

Seletuskiri Hiiumaa Vallavolikogu otsuse
„Meistri detailplaneeringu koostamise
algatamine ning keskkonnamõju strateegilise
hindamise algatamata jätmise“ juurde

Hiiumaa Vallavolikogu otsusega algatatakse Emmaste valla üldplaneeringut muutva Meistri kinnistu (katastritunnus 20501:001:1520, pindala 6,92 ha, sihtotstarve 100% maatulundusmaa) detailplaneeringu koostamine ning jäetakse algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine (edaspidi KSH).

1. Olemasolev olukord

1.1. Meistri kinnistu asub Emmaste valla üldplaneeringu järgi detailplaneeringu kohustusega hajaasustusalal, osaliselt perspektiivsel pere- ja ridaelamumaaal. Üldplaneeringuga on määratud minimaalseks ehitusõigusega krundi suuruseks 1,0 ha.

1.2. Planeeringualana mõistetakse Hiiumaa vallas Haldi külas asuvast Meistri (katastritunnus 20501:001:1520, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 6,92 ha) kinnistust ca 1 ha. Meistri kinnistu on hoonestamata. Kõlvikuliselt koosseisult koosneb kinnistu 0,23 ha ulatuses looduslikust rohumaast, 4,28 ha ulatuses metsamaast, 2,41 ha ulatuses muust maast.

1.3. Perspektiivsele hoonestusalale rajatakse uus mahasõit 12134 Haldi-Sadama riigimaanteelt.

1.4. Perspektiivne hoonestusala ei asu ühelgi kaitse- ega hoiualal. Meistri kinnistule jäävad Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) andmetel ühe II kaitsekategooria taimeliigi, harilik muguljuur (*Herminium monorchis*) ja ühe II kaitsekategooria linnuliigi, väikeluik (*Cygnus columbianus bewickii*), ning kolme III kaitsekategooria taimeliikide, soo-neiuvaiba (*Epipactis palustris*), kuradi-sõrmkäpa (*Dactylorhiza maculata*) ja kahelehise käokeele (*Platanthera bifolia*) elupaigad. II kaitsekategooria kaitsealuste liikide kahjustamine, sealhulgas korjamine ja hävitamine, on keelatud. III kaitsekategooria taimede, seente ja selgrootute loomade hävitamine ja loodusest korjamine on keelatud ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas. Kuna perspektiivne hoonestusala jääb III kaitsekategooria elupaikadest väljapoole ja II kaitsekategooria taimeliigi elupaigast ca 300 m kaugusele ning linnuliigi elupaik ca 450 m kaugusele, siis kavandatav tegevus neid liike ega nende elu- ja kasvupaiku ei ohusta.

Lähim püsielupaik, Klaasirahu hallhülge püsielupaik, asub Meistri kinnistust ca 1,65 km kaugusel ja planeeringualast ca 1,95 km kaugusel. Meistri kinnistu asub Vanamõisa hoiualast ca 5,5 km kaugusel. Selles piirkonnas kattuvad Natura 2000 võrgustiku alad (Klaasirahu loodusala, Vanamõisa loodusala ja Vanamõisa linnuala) püsielupaiga ja hoiualaga. Arvestades Natura 2000 võrgustiku alade asukohti ja kaugust planeeritavast alast, ei ole eeldada planeeringuga kavandatava tegevuse ebasoodsat mõju Natura aladele ning seal esinevatele kaitse-eesmärgiks olevatele elupaigatüüpidele ja liikidele.

2. Hiiu maakonnaplaneering

Hiiu maakonnaplaneeringu järgi jääb planeeringuala Öngu-Mänspe-Haldi II klassi kohaliku tähtsusega väärtusliku maastiku alale. Kasutustingimused väärtuslikul maastikul: ala sobib elamu- ja suvilaehituseks, kuid uued hooned tuleb hoolikalt maastikku sobitada.

3. Emmaste valla üldplaneeringu muutmise põhjendused

Planeeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks, ehituskeeluvööndi vähendamiseks hoonestusala ja juurdepääsutee osas.

Üldplaneeringu muutmine on põhjendatud, sest üldplaneeringu järgi on perspektiivne hoonestusala määratud perspektiivseks pere- ja ridaelamu maaks. Hiiu maakonnaplaneeringu järgi sobib ala elamu- ja suvilaehituseks, kuid uued hooned tuleb hoolikalt maastikku sobitada. Planeeringuga soovitatakse perspektiivsed hooned sobitada loodusesse nii, et ei rikuta üldist miljööd, ei tekiks häirivat ebakõla ega väheneks ala väärtus.

Planeeringualaga piirnevast riigimaanteest lõunapool asub kaks majapidamist. Planeeringuala ja sadama vahelisel alal on kehtestatud Haldi-Urve, Haldimere ja Haldiranna detailplaneering, kus on Emmaste valla üldplaneeringuga ehituskeeluvööndit vähendatud. Planeeringualast asuvad lähimad majapidamised ca 200-250 m kaugusel, Toobri ja Kaheaakri kinnistutel ehk olemasolev hoonestus asub planeeringualale suhteliselt lähedal.

4. KSH algatamata jätmise põhjendused

Meistri kinnistu detailplaneeringu KSH vajalikkuse kohta koostatud eelhinnangu (lisa 2) kohaselt ei kaasne käesoleva detailplaneeringu elluviimisega olulist negatiivset keskkonnamõju.

Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Võttes aluseks, et detailplaneeringuga kavandatakse elamu rajamist, võib planeeringuga kaasnevaid keskkonnamõjusid lugeda väheoluliseks, mistõttu puudub vajadus KSH menetluse algatamiseks Haldi küla Meistri kinnistu detailplaneeringu osas.

Keskkonnaamet on oma 28.10.2022 kirjas nr 6-2/22/20881-2 jäänud samale seisukohale, et eeldatavalt ei kaasne Meistri kinnistu detailplaneeringu ellurakendamisega olulist keskkonnamõju, mistõttu KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik.

Arvestades eeltoodut puudub eeldatavalt vajadus detailplaneeringu KSH algatamiseks.

5. Kehtiv detailplaneering

Planeeringualal ei ole kehtivat detailplaneeringut.

6. Detailplaneeringuga kavandatav

Planeeringuga kavandatakse ühe elamu ja kuni kahe abihoone püstitamist koos nende juurde kuuluvate tehnoõrkude väljaehitamiseks vajaminevate koridoride määramisega ning parkimiskorralduse ja liikluse lahendamine, vajalike servituutide asukoha määramine. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks vähendades ehituskeeluvööndit hoonestusala ja juurdepääsutee osas.

Detailplaneeringuga kinnistut ei jagata ja sihtotstarvet ei muudeta.

7. Detailplaneeringu menetlus

7.1. Hiiumaa Vallavalitsusele esitati 05.10.2022 taotlus algatada detailplaneeringu koostamine Haldi külas asuval Meistri katastriüksusel.

7.2. Keskkonnaamet on 28.10.2022 kirjas nr 6-2/22/20881-2 palunud täiendada volikogu otsuse eelnõud kirjas esitatud märkuste alusel.

7.3. Transpordiamet on 22.11.2022 kirjaga nr 7.2-2/22/24068 kooskõlastanud volikogu otsuse eelnõu.

7.4. Rahandusministeerium on 21.11.2022 kirjas nr 15-3/8488-2 palunud täiendada volikogu otsuse eelnõud kirjas esitatud märkuste alusel.

7.5. Maaeluministeerium on 09.12.2022 kirjas nr 4.1-5/2088-1 öelnud, et ei pea antud detailplaneeringu menetluses enda kaasamist vajalikuks.

8. Õiguslikud alused

Planeerimisseaduse (PlanS) § 125 lõige 2 sätestab, et detailplaneeringu koostamine on nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul.

PlanS § 128 lõike 1 kohaselt algatab detailplaneeringu kohaliku omavalitsuse üksus.

PlanS § 142 lg 1 p 3 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekut. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmise on muu kohaliku omavalitsuse üksuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmise. Sama paragrahvi lõige 2 sätestab, et üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele kohaldatakse üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust. Lõige 6 sätestab, et üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel tuleb anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

KeHJS § 33 lg 2 p 3 alusel tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhinnang, kui koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punktides 1–3 sätestatud juhul. Sama paragrahvi lõike 6 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse üle otsustamisel enne otsuse tegemist küsida seisukohta kõigilt asjaomastelt asutustelt, edastades neile seisukoha võtmiseks käesoleva paragrahvi lõike 3 punktides 1 ja 2 ning lõigetes 4 ja 5 nimetatud kriteeriumide alusel tehtud otsuse eelnõu.

KeHJS § 35 lg 3 alusel tuleb otsusele lisada asjakohane põhjendus kui keskkonnamõju strateegiline hindamine algatatakse või jäetakse algatamata käesoleva seaduse § 33 lõikes 2 nimetatud strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algatamise korral.

Pilvi Post

Emmaste Osavalla Valitsuse maa- ja ehitusspetsialist