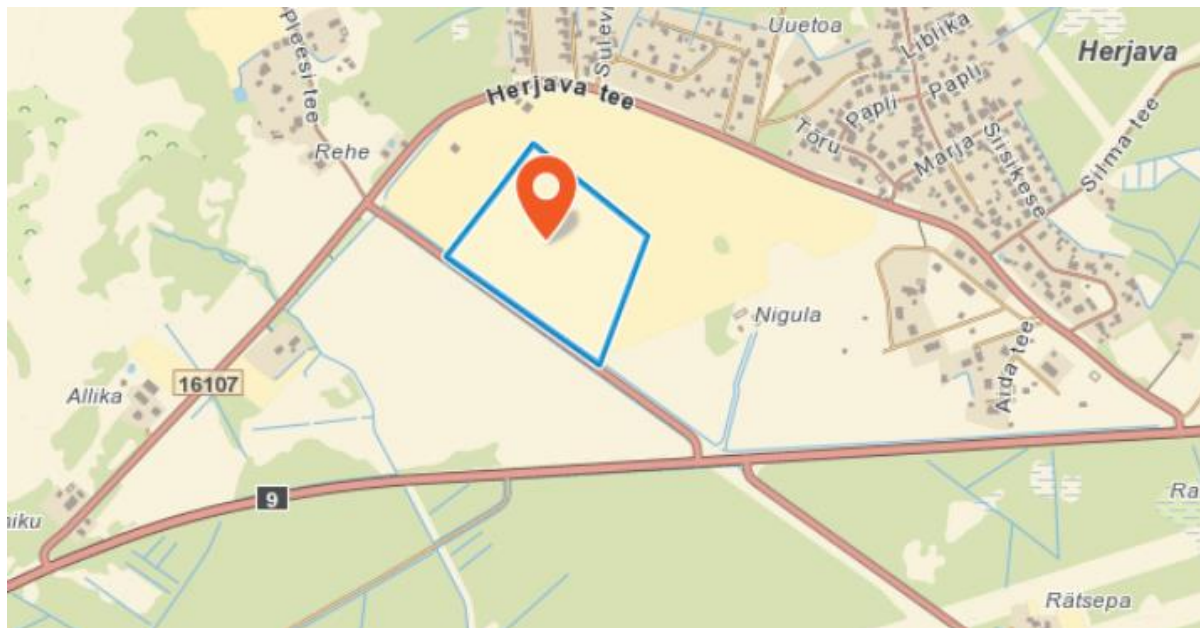


Keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang

seoses Patriku maaüksuse ja lähiala detailplaneeringuga
(Herjava küla Haapsalu linnas)



Planeeringuala Herjava külas (Maa-amet, 2024).

FAKTILISED ASJAOLUD

Ettevõtte MR Maad ja Majad OÜ soovib detailplaneeringuga muuta talle kuuluva Patriku kinnistu (7,5 ha) kasutamise sihtotstarvet maatulundusmaast elamumaaks, nähes ala tulevikku tervikliku väikeelamute piirkonnana. Detailplaneeringu eskiisi (01.2024) kohaselt on alale kavandatud 19 elamukrunti suurusega 3100-4900 m². Ehitusõiguse parameetrid järgivad Haapsalu linna üldplaneeringus (vastuvõetud suvel 2023) sätestatud ehitustingimusi. Maksimaalne lubatav hoonestus tähendab antud DP puhul elamu juurde kuni kahe kõrvalhoone püstitamist, põhihoonel on lubatud kuni kolm maapealset korrust (lisaks maa-alune).

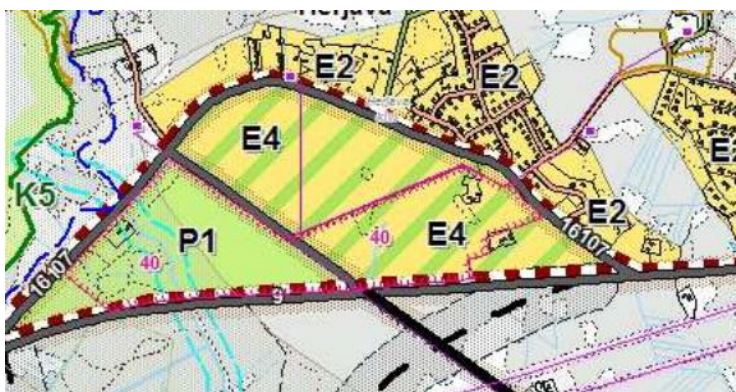
Arendusala jääb Herjava küla asustusala keskele. Haapsalu kesklinn jääb maanteed pidi 5 km ja Uuemõisa keskus 3 km kaugusele. Tallinna maanteeni jääb arendusala sissesõidu juurest u 400 meetrit. Juurdepääs kavandatud elamupiirkonnale on ette nähtud Herjava - Võnnu kõrvalmaanteelt, kus täna on liiklussagedus tagasihoidlik (11 autot ööpäevas).

Arendusala asukohta võib elamupiirkonna mõttes lugeda perspektiivseks, seda on sätestanud ka kehtiv (2010) Ridala ja vastuvõetud (2023) Haapsalu linna üldplaneering.



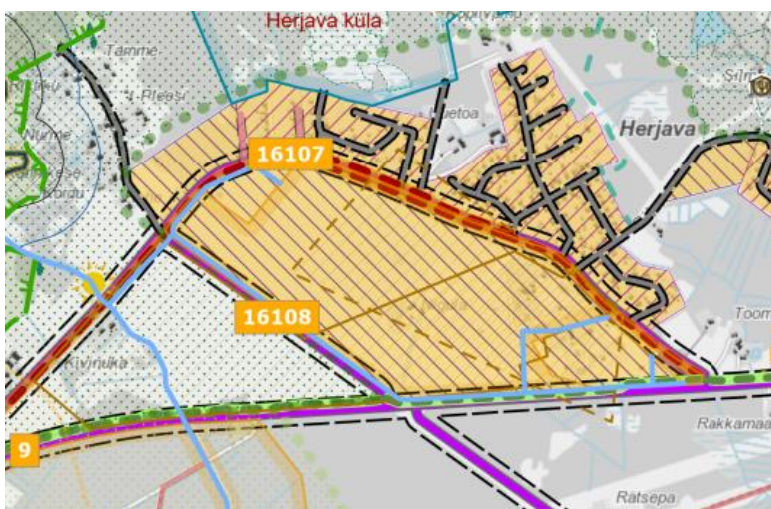
Liiklussagedused (autot/ööpäevas) DP ala lähistel

Nii kehtiva kui koostatava (juba avaliku arutelu läbinud) üldplaneeringu kohaselt on arendusala määratletud perspektiivse elamualana. **Kehtivas** üldplaneeringus on ala markeeritud kui E4 ehk **reserveeritud väikeelamuala**. Sellel alal on ÜP kohaselt lubatud minimaalse suurusega 3500 m² elamukruntide moodustamine, rida- või paariselamuid ette ei nähta.



Arendusala (E4 areaal) kehtivas üldplaneeringus, 2010

Haapsalu linna vastuvõetud üldplaneeringus arendusala markeeritud kui **uushoonestusalade ehitustingimuste piirkond**. ÜP seletuskirjas on toodud selliste alade ehitustingimused. Krundi minimaalset suurust ei määrata, rida- ja paariselamud on lubatud.



Arendusala vastuvõetud üldplaneeringus, 2023

Planeeringualale ei jää (ega külgne sellega) ametlikke rohevõrgustikke, maardlaid, väärtuslikke põllumaid (ÜP-s neid perspektiivse elamualaga kattuvalt ei määrata), väärtuslikke maastikke, veekogusid või nendega seotud kaitsevööndeid, kultuurimälestisi, looduskaitseobjekte. Lähim Natura 2000 võrgustiku ala (Silma LKA) jääb linnulennult 600 m kaugusele ega ole Patriku detailplaneeringust mõjutatav.

Ehitustingimused Patriku kinnistul on soodsad. Kinnistu on lage, kuna on olnud pikemat aega kasutuses põllumajandusliku maana (viimati valge mesika kasvatamine). Tänu keskmiselt 3 m paksule moreenikihile on põhjavesi keskmiselt kaitstud.

LIIGVEE KÜSIMUS

Ala kattumine Juurika maaparandussüsteemiga on **ainukene** keskkonnaküsimusena käsitletav teema. Kinnistu piiril, rõõpselt maanteega, kulgeb maaparandussüsteemi eesvool, mis viib Juurika 37 ha suuruse maaparandusobjekti liigvee nimetu oja kaudu Tagalahe idaserva.

Nagu nähtub mullakaardist (Maa-ameti geoportaal) ja kuivendussüsteemi mõõdistusest¹, jääb niiskema pinnasega ala kinnistu loodenurka (kus jätkub Rehemäe tee elamumaaks planeeritud kinnistutel). Soodsamad tingimused liigvee ärajuhtimiseks Juurika peakraavi on Patriku kinnistu kagunurgas, kus kuivendustorud suubuvad otse (lühemat teed pidi) peakraavi. Patriku kinnistu kirdeotsa liigvesi liigub täna esmalt edela suunas, sealt kogujadreeniga loodesse, sealt nurga alt edelasse (peakraavi). Kinnistu läänepoolmiku pinnasevesi on juhitud dreenidega loode suunas, kus need pärast Uue-Rehe kinnistu läbimist jõuavad teise peakraavi, mis peatselt omakorda suubub Juurika peakraavi.

Olemasolev kuivendussüsteem Patriku kinnistul on seega jaotatud kolme äravoolu (õigem on öelda valgvee liikumise) suuna vahel. See tähendab, et nii nagu Patriku kinnistu tervikuna on **suurema maaparandussüsteemi serval** (ei tekita ummistusi kõrgemalt poolt pealevalguvale veele - kuivendusvõrk ei ulatu kaugemale) on ka kinnistu piires **kolm hüdroloogilises mõttes eri piirkonda**, mis omakorda hajutab võimalust mingi suurema takistuse kujunemiseks liigvee valgumisel peakraavi.

Mullad piirkonnas on liigniisked, sellest ka omaaegne kuivenduse vajadus. Samad gleimullad esinevad laialdaselt näiteks Uuemõisa aleviku ehitusaladel, kahel pool Tallinna maanteed. Patriku kinnistule hoonestuse rajamine tähendab paratamatult olemasoleva maa-aluse kuivendusvõrgu (mille toimimise efektiivsust, amortisatsiooni ei saa üheselt hinnata) kahjustamist. See kahju (ebamugavus) avaldub aga **üksnes loodavate elamukruntide piires** (ei ulatu kaugemale). Kaetud pindadelt, eelkõige katustelt mahavalguva lisavee hulk on siinkohal vähetähtis – Juurika peakraavi vastuvõtuvõime on selleks piisav, pinnaühiku kohta arvestades on kaetud pindade osakaal pigem tagasihoidlik (maksimaalne lubatud u. 10%, tegelikkuses pigem veelgi vähem).

Tulevasel elamualal on soodsate niiskustingimuste tagamiseks vajalik ilmselt maapinna kohatine tõstmine, olemasoleva torustiku kahjustamisest hoidumine, eelkõige aga eesvoolu (Juuriku peakraavi) **säilitamine lahtise kraavina** (nagu on soovitanud ka PTA). PTA kooskõlastus DP-le on igal juhul vajalik.

¹ Patriku topo-geodeetiline uuring. Töö nr 11JA24. Pajupuu Holding OÜ, 2024.

KESKKONNAMÕJU EELHINDAMISE VAJADUS

Patriku detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi KeHJS § 6 lõigete 1 ja 2 mõistes. KSH vajaduse kaalumise pole ei kavandatud tegevuse sisu (elamute kavandamine) ega valdkonna (ehitus) mõttes seega kohustuslik.

Kui käsitleda Patriku DP-d üldplaneeringu põhilahendust muutvana, tuleks Planeerimisseaduse § 142 lõike 6 kohaselt anda eelhinnang ja kaaluda KSH-d. Üldplaneeringu põhilahenduse muutmise juhtumid on PlanS § 142 kohaselt järgmised:

- 1) üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine;
- 2) üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine, krundi minimaalsuuruse vähendamine, detailplaneeringu kohustuslike alade ja juhtude muutmine;
- 3) muu kohaliku omavalitsuse üksuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine.

Patriku kinnistu DP puhul saab küsida – kas siin on üldse tegemist üldplaneeringu põhilahenduse olulise muutmisega? Vastused:

- 1) Maakasutuse juhtotstarbe muutmise tegemist ei ole, nii kehtiv kui vastuvõetud ÜP näevad alal ette elamuehitust.
- 2) Hoonestuse kõrguspiiri ei ületata, krundi minimaalsuuruse osas esineb formaalne vastuolu kehtiva ÜP-ga (seal minimaalne 3500 m², eskiisis on keskmine samuti 3500 m², küll aga on enamik (19-st 14) moodustatavaid krunte minimaalsest väiksemad. Vastuvõetud üldplaneering ei sätesta piiranguid kruntide suurusele. Praktikas on (kooskõlastajate surve) esinenud ka olukordi, kus DP peaks arvestama samaaegselt kahe üldplaneeringuga, antud juhtumil võiks kaalukamaks lugeda ikkagi Haapsalu vastuvõetud ÜP-d. Ka ei ole osade kruntide veidi väiksem pindala (olukorras, kus kruntide keskmine suurus vastab Ridala valla ÜP-le), sisulise keskkonnamõju allikas.
- 3) Muu ÜP oluline muutmine? – ilmselt sellist „muu“ võimalust ei ole, kuna hiljuti vastuvõetud ka kehtestamisele minev Haapsalu linna ÜP ei näe „muid“ takistusi elamukruntide moodustamiseks. Kui linnavalitsus või volikogu otsustab teisiti, saab ka „muu“ konkreetse sisu. Täna ei ole teada „muid“ aspekte, mis viitaks ÜP olulisele muutmisele.

Kokkuvõtvalt võib Patriku kinnistu detailplaneeringiut lugeda ÜP põhilahendusega kooskõlas olevaks. **KSH kaalumise kohustust ÜP muutmise seondult seega ei ole.**

Andres Tõnisson
keskkonnaekspert, tel 553 2515
andrest6nisson@gmail.com
/allkiri digitaalselt/

16. veebruar 2024