

EELHINNANG

Hiiumaa vallas Linnumäe külas asuvate Ojapõllu ja Kliiniku kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta

Tempa

05. august 2022

1. Kavandatav tegevus ja planeeringuala üldandmed

Vastavalt Ojapõllu kinnistu hoonestusõiguse omaniku Hiiumaa Vallavalitsusele esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise taotlusele kavandatakse Hiiumaa vallas Linnumäe külas moodustada Ojapõllu ja Kliiniku kinnistutest 5 krunti viis krunti, neist kolm elamumaa krunti, üks loomakliiniku krunt ja üks puhke- ja spordirajatiste krunt ning määrata kruntidele ehitusõigused hoonete püstitamiseks. Loomakliiniku krundile kavandatakse hoonestuseks loomakliinik koos laiendusega, kliinikut teenindavad abihooned, loomade varjupaik ning laohoone. Puhke- ja spordirajatiste krundile kavandatakse ratsutamis- ja võistlusväljakut teenindav hoone ja võimalused tallihoone laiendamiseks ning uute abihoonete püstitamiseks. Elamukrundid on kavandatud üldplaneeringuga määratud puhke- ja virgestusmaa juhtotstarbega maale. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta osaliselt Pühalepa Vallavolikogu 27.04.2010 otsusega nr 60 kehtestatud Pühalepa valla keskosa üldplaneeringut muutes puhke- ja virgestusmaa juhtotstarbe elamumaaks. Maa-ala juhtotstarbe muutmine on põhjendatud, sest maa-ala on elamuehituseks sobilik, ala arendamisel saab osaliselt ära kasutada olemasolevat avaliku kasutusega juurdepääsuteed ning varasemalt rajatud tehnovõrke. Maa-ala kasutuselevõtt elamualana ei riku looduslikku kooslust, alal ei kasva metsa ega kõrghaljastust, mida peaks raadama. Kuna planeeritud täisehituse maht jääb keskmiselt 5% ringi, siis ei kujuta taoline väiksemahuline arendus olulist negatiivset mõju keskkonnale. Detailplaneeringus arvestatakse 4 m laiuse kallasrajaga, et oleks tagatud vaba liikumine Nuutri jõe kaldal.

2. Planeeringuala üldandmed

Planeeringuala hõlmab Ojapõllu (katastritunnus 63901:001:0366, registriosa 620133, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 4,21 ha) ja Kliiniku (katastritunnus 20501:001:1527, registriosa 919433, sihtotstarve ärimaa 100%, pindala 494 m²) kinnistuid kogu ulatuses. Planeeringuala suurus on 4,26 ha.

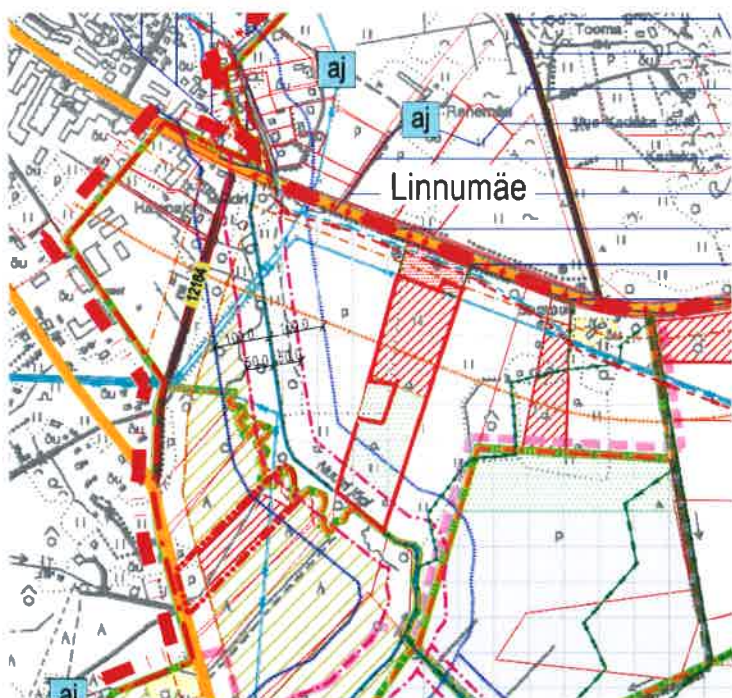


Joonis 1. Ojapõllu ja Kliiniku kinnistute detailplaneeringuala (väljavõte Maa-ameti kaardist).

Hiiu maakonnaplaneeringu järgi jääb planeeringuala osaliselt väärtuslikule põllumajandusmaale (boniteet 30).

Pühalepa valla keskosa üldplaneeringu kohaselt asub Ojapõllu kinnistu detailplaneeringu kohustusega alal, osaliselt perspektiivsel kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maal, osaliselt puhke- ja virgestusmaal ning Kliiniku kinnistu detailplaneeringu kohustusega kaubandus-, teenindus- ja büroohonete maal. Üldplaneeringuga on määratud minimaalseks ehitusõigusega krundi suuruseks detailplaneeringu kohustusega alal 0,5 ha.

Planeeringuala asub väljaspool kaitse- ja hoiualasid. Ojapõllu kinnistule ulatub väikeses osas I kategooria kaitsealuste loomade elupaik. Planeeringuala asub nõrgalt kuni keskmiselt kaitstud põhjaveega maa-alal.



Joonis 2. Ojapõllu ja Kliiniku kinnistute asukoht Pühalepa valla keskosa üldplaneeringu kaardil

Planeeringualal põhjustavad kitsendusi Maa-ameti andmetel uuringu ala (Hiiumaa üldgeoloogiline kaardistamine), kalda piiranguvöönd, ehituskeeluvöönd ja veekaitsevöönd, veekogu kallasrada, maaparandushoiuala (Paluküla 7116400020010001), maaparandussüsteemi eesvool üle 25 km²

(Nuutri jõgi 71164000200000011M), elektrimaakaabelliin (MKL219194020), puurkaev (PRK0020006).



Joonis 3. Elektrimaakaabelliini, Nuutri jõe ja maaparandussüsteemi põhjustatud kitsendused planeeringualal (väljavõte Maa-ameti kitsenduste kaardist).

Ehitisregistri andmetel paiknevad Ojapõllu kinnistul tall (ehitisregistri kood 120259816), loomakliinik (120833233) ja hobuste väliboksid (220796661). Kliiniku kinnistu on hoonestamata. Maaüksustele juurdepääsuks on avaliku kasutusega eratee (6390488 Talli tee).

3. Eelhinnangu õiguslik alus

Vastavalt planeerimisseaduse § 142 lg 6 tuleb üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

Planeeringuga ei kavandata tegevusi, mis kuuluvad KeHJS § 6 lõikes 1 toodud eeldatavalt olulise mõjuga tegevuste hulka.

Seetõttu analüüsitakse käesoleva eelhinnangu punktis 3 KeHJS § 33 lõigetes 4 ja 5 toodud kriteeriumidest lähtuvalt kavandatava tegevuse keskkonnamõju olulisust.

4. Eelhinnang

4.1. Tegevuse ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimused, nagu maakasutus, alal esinevad loodusvarad, nende omadused ja taastumisvõime ning looduskeskkonna vastupanuvõime

Ojapõllu ja Kliiniku kinnistud asuvad Linnumäe külas ja on hoonestatud. Ojapõllu kinnistul paiknevad loomakliinik, tall ja hobuste väliboksid. Kõlvikuliselt koosnevalt koosneb detailplaneeringuala suures osas looduslikust rohumast (1,99 ha), vähem on haritavat maad (0,84 ha), muud maad 1,03 ha) õuemaad (0,28 ha) ja metsamaad (0,12 ha). Haritav maa ja looduslik rohumaa kuuluvad väärtuslike põllumajandusmaade hulka ja olnud seni kasutusel püsirohumaana. Läheduses asuvad põllumajandusmaad on hooldatud Põldudel karjatatakse loomi või niidetakse heina.

4.2. Tegevuse iseloom, kaasa arvatud selle tehnoloogiline tase, loodusvarade kasutamine, jäätme ja energia mahukas, ning lähipiirkonna teised tegevused

Hiiumaa Vallavalitsusele esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise taotluse ja selle lisade alusel ning lähtuvalt vallavalitsuse seisukohast, on kavandatava detailplaneeringu koostamise eesmärgiks Ojapõllu ja Kliiniku kinnistutest kuni viis krunti moodustamine ja kruntidele

ehitusõiguse ja hoonestusalade määramine. Detailplaneeringu taotluse andmetel kavandatakse elamukruntidele uued eluhooned, mis ei erine tavapäraest eluhoonetest. Loomakliiniku ja puhke- ja spordirajatiste kruntidel jätkatakse senist tegevust ja määratakse hoonestusalad kliiniku laiendamiseks, kliinikut teenindavatele abihoonetele, loomade varjupaigale ja laohoonele ning ratsutamise- ja võistlusväljakut teenindav hoonele, tallihoone laiendamiseks ja uute abihoonete püstitamiseks.

Lähipiirkonnas asuvad Selveri kaubanduskeskus ja seda ümbritsevad parkimisalad ning tankla, Linnumäe tee äärne elamute rajoon ning sinna kõrvale planeeritud elamukrundid, maneež ning maanteeäärne restoran ning üks elamukrunt. Ehitus- ja arendustegevus linnalähedases piirkonnas võimaldab kasutada olemasolevat maanteed ja kergliiklusteed, juurdepääsuteid ning tehnovõrke. Hoonestamata maade kasutuselevõtt ettevõtlus- või elamupindadena ei oma olulist negatiivset rolli põllumajandusele, ei riku piirkonna miljööd ning on kooskõlas maakonna ja valla arengudokumentidega.

4.3. Tegevuse kaasnevad tagajärjed, nagu vee, pinnase või õhu saastatus, jäätmeleke, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn

Uute elamukruntide teke ei suurenda oluliselt vee, pinnase või õhu saastatust, müra, vibratsiooni, valgust, soojust, kiirgust, lõhna ega jäätmete teket. Loomakliiniku ja puhke- ja spordirajatiste krundi osas jätkub senine maakasutus laiendatud mahus, mis oluliselt ei suurenda senist vee, pinnase või õhu saastatust, müra, vibratsiooni, valgust, soojust, kiirgust, lõhna ega jäätmete teket. Müratase võib suureneeda ehitustegevuse käigus, kuid see on ajutine. Edaspidine uute elamu eksploateerimine müratas ei suurenda. Peamiselt suureneb olmejäätmete kogus, mis tuleb sorteerida ja anda üle jäätmekäitlejatele. Tekkivad jäätmed käideldakse vastavalt kehtivatele õigusaktidele.

4.4. Tegevusega kaasnevate avariiolekordade esinemise võimalikkus

Võimalus avariiolekordade tekkeks on minimaalne: ehitiste püstitamise perioodil võib seadmetel tekkida tehniline rike, mille käigus võib õli või kütus sattuda pinnasesse. Rikete vältimiseks tuleb kasutada kaasaegseid ja töökorras seadmeid.

4.5. Tegevusega kaasnev mõju ala väärtusele ja tundlikkusele, sealhulgas looduslikud iseärasused, kultuuripärand ja intensiivne maakasutus

Hiiu maakonnaplaneeringu järgi asub planeeringuala osaliselt väärtuslikul põllumajandusmaal (boniteet 30).

Hoonestusalad on planeeritud Ojapõllu kinnistu olemasolevate hoonete lähedusse ning kinnistu lõunaossa, kus rohumaad on juba osaliselt puistaimestikuga kaetud. Kuna hoonestusalade planeerimisel on võetud arvesse maakonnaplaneeringus ja üldplaneeringus toodud soovitusi uute hoonete paigutamist maastikule, arvestatud looduslike tungimusi ja planeeritud täisehituse maht jääb keskmiselt 5% ringi, siis ei kujuta taoline väiksemahuline arendus olulist negatiivset mõju keskkonnale.

4.6. Kavandatava tegevuse eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale või mõnele muule kaitstavale loodusobjektile, mõju kaitsealadele ja ranna ja kalda kaitse eesmärkidele

Detailplaneeringuala asub lähimast Natura 2000 võrgustiku alast (Tareste loodusala) ca 2,4 km kaugusel, mille tõttu eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale puudub.

EELIS (Eesti Looduse Infosüsteem - Keskkonnaregister): andmetel ulatub Ojapõllu kinnistule väikeses osas I kategooria kaitsealuste loomade elupaik. Kuna nimetatud elupaik asub kalda ehitiskeeluvööndis ja kavandavad hoonestusalad jäävad väljapoole kalda ehitiskeeluvööndit, ei kaasne olulist mõju I kategooria kaitsealusele liigi elupaigale ega ka kalda kaitse eesmärkidele.

4.7. Mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju

Planeeringualale ei rajata keskkonnaohtikke ja keskkonda reostavaid objekte, millest tulenev keskkonnamõju võiks kanduda üle maaüksuse piiride ja keskkonnaelementide mõjutamist, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamine, sh vee, pinnase, õhu saastumine, oluline jäätmeteke või mürataseme suurenemine. Olulisi muudatusi võrreldes kehtiva üldplaneeringuga tehnoloogias, loodusvarade kasutamises, jäätme- ja energiamahukuses ei kavandata. Võimalik mõju on eelkõige ajutise iseloomuga ja arvestades tänapäevase tehnika võimalustest, suhteliselt väikese tõenäosusega. Kavandatav maastikupildi muutus on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga. Kavandatavad krundid vastavad üldplaneeringus kehtestatud minimaalse krundi (0,5 ha) nõudele. Planeeritava tegevusega piiriülest ja kumuleeruvat keskkonnamõju ei kaasne.

4.8. Oht inimese tervisele või keskkonnale, sealhulgas õnnetuste esinemise võimalikkus

Planeeringuga kavandatakse senise tegevuse jätkamist ja laiendamist ning uute elamute rajamist, mis ei kujuta endast ohtu inimeste tervisele ega keskkonnale. Ehitusperioodil on võimalik, et kinnitamata või paigaldamata ehitusmaterjal võib kukkuda ja kedagi vigastada, kuid taolise õnnetuse vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ja tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest.

Elamu ja abihoonete kasutamisel on õnnetuste tekkimise võimalus väike ning ei ole suurem tavapärasest.

5. Järeldus

Eelhinnang võimaldab järeldada, et kavandatav tegevus ei ole eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga ja KSH läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik, kuna osaliselt jätkatakse senist tegevust, uute elamukruntide moodustamisel arvestatakse üldplaneeringus toodud nõuetega ning planeeritud täisehituse maht on keskmiselt 5%. Kui detailplaneering koostatakse arvestades keskkonna- ja õigusaktide nõudeid, ei kaasne Ojapõllu ja Kliiniku kinnistu detailplaneeringu ellu rakendamiseega tõenäoliselt olulist negatiivset keskkonnamõju.

Eelhinnangu koostas:

Mai Julge

maaspetsialist

mai.julge@hiiumaa.ee