

**Hiiumaa vallas Kärkla linnas Ümarmäe tn 1a kinnistu detailplaneeringu
keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang**

Kärkla

11. juuni 2024

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on huvitatud isiku soov Ümarmäe tn 1a kinnistu (katastritunnus 20501:001:0920) kruntimine kaheks 1500 m² suuruseks elamukrundiks ja üheks ärikrundiks. Elamukruntidele ehitusõiguse määramine üksikelamu ja kuni 2 abihoone püstitamiseks, ärikrundile ehitusõiguse määramiseks, teede ning liikluskorralduse põhimõtete planeerimine, tehnovõrkude ja- rajatiste paigutuse määramine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine, arhitektuursete tingimuste määramine hoonetele, kruntidele sihtotstarbe määramine.

Üldplaneering on kinnistule määranud tootmis- ja ärimaa juhtotsrabe. Detailplaneering on üldplaneeringut muutev, sest on vaja muuta üldplaneeringus määratud kinnistu juhtotstarvet osaliselt pere- ja ridaelamumaaks ning osaliselt kaubandus, teenindus- ja büroohoone maaks.

Vastavalt planeerimisseaduse § 142 lg 6 tuleb üldplaneeringu põhilaheduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes keskkonnamõju hindamise keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõigete 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 mõju tegevuste hulka.

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

Hinnang:

1. Strateegilise planeerimisdokumendi ja kavandatava tegevuse lühikirjeldus:

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on huvitatud isiku soov Ümarmäe tn 1a kinnistu(katastritunnus 20501:001:0920) kruntimine kaheks 1500 m² suuruseks elamukrundiks ja üheks ärikrundiks. Elamukruntidele ehitusõiguse määramine üksikelamu ja kuni 2 abihoone püstitamiseks, ärikrundile ehitusõiguse määramiseks, teede ning liikluskorralduse põhimõtete planeerimine, tehnovõrkude ja- rajatiste paigutuse määramine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine, arhitektuursete tingimuste määramine hoonetele, kruntidele sihtotstarbe määramine.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta osaliselt Kärkla Linnavolikogu 21.06.2012 määrusega nr 35 kehtestatud Kärkla linna üldplaneeringut muutes Ümarmäe tn 1a kinnistu osaliselt pere- ja ridaelamumaaks ning osaliselt kaubandus, teenindus- ja büroohoone maaks. Planeeringuala suurus on 3914 m², maa-ameti andmetel sihtotstarbeta maa 100%. Kinnistu on hoonestamata, osaliselt kaetud kõrghaljastusega.

2. Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega:

Hiiu maakonnaplaneering 2030+: Riigihalduse minister kehtestas Hiiu maakonnaplaneeringu 2030+ 20.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/65. Hiiu maakonnaplaneeringu järgi ei asu planeeringuala väärtuslikul maastikul ega puhkealal. Seega kavandatav tegevus ei ole vastuolus Hiiu maakonnaplaneeringuga 2030+.

Maakonnaplaneeringu kohaselt asub planeeringuala plastitööstuse tootmisalal, ptk 1.5 on toodud tootmisalade arengu põhimõtted ja kasutustingimused. Sealhulgas tuleb olemasolevatele tootmisaladele tagada laienemisvõimalus ja samuti tuleb vältida suure liiklus- ja saastekoormusega tootmisalade kavandamist elamualade vahetusse lähedusse.

Olemasoleva plastitööstuse laiendamise vajadust ei ole elamute vahetusse lähedusse. Oluline on olemasolevate elamutele häiringud ei kasvaks ja tööstuse asemel kahe elamukrundi ja ühe ärikrundi planeerimine sobitub väljakujunenud keskkonda. Plastitööstuse omandis on Ümarmäe tänava lõpus ja elamutest eemal laienemiseks piisavalt maad. Käesoleva planeeringuga ei kavandata olemasolevate elamute vahele ja lähiste liiklus- ja saastekoormusega tootmisalasid juurde. Seega, on planeeringulahendus kooskõlas maakonnaplaneeringuga ja Kärddla linna üldplaneeringu muumine on põhjendatud.

Kärddla linna üldplaneering: Kärddla linna üldplaneering on kehtestatud Kärddla Linnavolikogu 21.06.2012 määrusega nr 35. Vastavalt Kärddla linna üldplaneeringule asub Ümarmäe tn 1a kinnistu tootmis- ja ärimaal ning I klassi väärtuslikul maastikul, detailplaneeringu kohustusega alal.



Joonis 1. Planeeringu asukoht Kärddla linna kehtiva üldplaneeringu kaardil

3. Mõjutatava keskkonna kirjeldus

Planeeritav ala jääb eramajade piirkonda ja on äri- ning teenindushoonete vahetus läheduses. Juurdepääs planeeringualale planeeritakse Ümarmäe tänavalt (20501:001:0247).

Planeeritav ala moodustab Ümarmäe tn 1a kinnistu, mille suurus on 3914 m², maa-ameti andmetel sihtotstarbeta maa 100%, kinnistu on eraomand ja hoonestamata.

Kinnistu on valdavalt rohumaa, keskmine osa on kaetud kõrghaljastusega.

Maa-ameti kitsenduste kaardi andmetel põhjustavad kitsendusi: sideehitise kaitsevöönd ja veehaarde sanitaarkaitsealad.

Loodusvarade väljaselgitamisel ja keskkonna vastupanuvõime hindamisel lähtutakse Maa-ameti looduskaitse, geoloogia, muldade, kitsenduste, maardlate kaardirakenduste ja keskkonnaregistri andmetest.

Planeeringual jääb nõrgalt kaitstud j väikeses osas kaitsmata põhjaveega piirkonda (Joonis 2). Lähimad registrisse kantud puurkaevud keskkonnaregistri koodiga PRK0017327 ja PRK0017326 paiknevad ca 40 m ja 60 m kaugusel. Lähim madalam ja liigniisketel perioodidel üleujutatav ala paikneb planeeringualast üle 300 m kaugusel.



Joonis 2. Põhjavee kaitstuse kaart

Vastavalt Hiiumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal keskmine või madal radoonisisaldusega pinnas.

Detailplaneeringuga kavandataval alal ei asu kaitsealasid (sh. Natura 2000 alasid) ning kaitsealuseid looduse üksikobjekte, millele planeeritav hoonestus võiks negatiivset mõju avaldada.

Planeeritaval alal ei asu muinsuskaitsealuseid objekte.

4. Tegevusega eeldatavalt kaasnev mõju

4.1. Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid

Planeeritud tegevusega kaasnevad mõjud võib jagada laias laastus kaheks: ehitamisaegsed mõjud ja ehitusjärgsed mõjud. Ehitusaegsed mõjud on võrreldes ehitusjärgsetega oluliselt intensiivsemad kuid lühiajalised ja lõppevad enamasti hoonete ja rajatiste valmimisega. Planeeringualale ei ole plaanis rajada keskkonnaohtlikke või keskkonda reostavaid objekte, millest tulenev keskkonnamõju võiks kanduda üle senise kinnistu piiride.

Piirkond on nõrgalt kaitstud ja kaitsmata põhjaveega ehk võib immutada pinnasesse kuni 5 m³ mehaaniliselt puhastatud olmereovett ööpäevas, aga see tohi sisaldada vesikäimlast pärit reovett. Reoveekäitlus ja veevarustus tuleb lahendada linnatrasside kaudu, seega detailplaneeringu elluviimise ja kõikidele nõuetele vastava trasside väljaehitamisel ei kaasne põhjaveele reostamise oht. Mõju põhja- ja pinnaveele võib avalduda olukorras, kui ehitustöödel juhtub õnnetus kasutatavate mehhanismidega või kemikaalide/kütuste kasutamisel ning käitlemisel ja leke jõuab põhjavette. Tööohutusreegleid ja jäätmekäitlusnormatiive järgides on sellise õnnetuse toimumise tõenäosus minimaalne.

Lähim madalam ja liigniisketel perioodidel üleujutatav ala paikneb planeeringualast üle 300 m kaugusel, mistõttu detailplaneeringu hoonestusala määramisel ei pea sellega arvestama.

Jäätmete sorteeritud kogumine peab toimuma vastavalt jäätmeseaduses ja valla jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetele. Ehitustegevusega kaasneb teatav jäätmeteke (ehitusmaterjalide jäägid, nende pakendid, teiseldatav pinnas jms). Ehitustegevuse käigus tekkivad suuremõõtmelised ja muud ehitusjätmed tuleb üle anda litsentseeritud käitlejale, võimalusel suunata taaskasutusse. Kohalikul omavalitsusel on õigus nõuda jäätmete üleandmist tõendavate dokumentide esitamist ja jäätmekäitluse käsitlemist ehitusprojekti. Planeeringuga kavandatud tegevus ei suurenda siiski märkimisväärselt jäätmeteket. Jäätmete käitlemist teadaolevalt kohapeal ei kavandata ja jäätmetekke mõju avaldub jäätmete lõppkäitleja juures. Seega ei oma kavandatud tegevus eeldatavalt jäätmetekkest tulenevat olulist negatiivset mõju keskkonnale. Juhul kui ehituse käigus selgub, et pinnas on saastunud, utiliseeritakse see vastavalt ohtlikute jäätme kohaselt.

Ala planeeritud kasutuselevõtt toob endaga kaasa olmevee kasutamise hoonetes. Ala liidetakse ühisveevärgiga (ja ka ühiskanaliseerimisega). Uusehituse varustamine veega, olmereovete kanaliseerimine toimub väljaehitatud ja perspektiivselt ehitatavate võrkude baasil vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele ja seega ei kujuta täiendavat pinnasereostuse või põhjaveereostuse riski.

Ehitustegevuse käigus tekib müra ehitusmaterjalide transportimisel ja ehitusmehhanismide tööst tingituna. Selline mürateke kaasneb pea iga ehitusega. Ehitustööde ajal tuleb arvestada Sotsiaalministri määruses „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” tooduga. Uue hoonestuse rajamise tagajärjel müratase piirkonnas, välja arvatud ehitustööde käigus, märkimisväärselt ei suurene. Planeeringualal pole ette näha püsiva vibratsiooni, soojus- ja/või kiirgussaaste tekkimist.

Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra,

vibratsioon). Eelhinnangu koostamise faasis valguse, soojuste, kiirguse ja lõhna reostust ette ei ole näha.

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

Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariilukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

Detailplaneeringu elluviimisel on võimalik, et esineb avariilukordasid, mille tulemusena reostub või saastub pinnas, pinnavesi, põhjavesi, õhk. Võimalikud avariilukorrad ja nende vältimise meetmed või nende korral käitumise lahendused on vajalik planeerimismenetluses läbi kaaluda. Reostusohu pinnasele, pinna- ja põhjaveele võib põhjustada mõni suurem ja pikemaajaline avari reoveetrassidega. Mõju on kõige suurem ehitamise ajal ning kui hooned on valminud, siis täiendavat negatiivset mõju keskkonnale ette ei ole näha

4.3. Mõju suurus ja ruumiline ulatus, sealhulgas geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond

Detailplaneeringuga kavandatu elluviimise mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole suur. Planeeritav tegevus, milleks on kahe uue elamukrundi ja ühe ärikrundi moodustamine, ei mõjuta oluliselt väljakujunenud keskkonda. Kuna planeeringuala jääb elamumajade piirkonda ja külgneb äri- teenidus hoonetega ning läheda asuvad ka tootmishooned ja maa-alad. Seega, ka täiendavast liiklusest tingitud häiringuid kavandatav tegevus oluliselt ei suurenda.

Lähimad elamud paiknevad planeeringuala naabruses. Ehitusperioodil kõrval kinnistul paiknevate elanike heaolu väheneb, kuna ehitustegevuse käigus esineb müra, vibratsiooni jne. Ehitustööde tegemisel võtta arvesse sotsiaalministri 04.03.2002 määrust nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid”.

4.4. Eeldatavalt mõjutatava ala väärtus ja tundlikkus, sealhulgas looduslikud iseärasused, kultuuripärand ja intensiivne maakasutus

Ehitamise käigus avaldatakse pinnasele olulist negatiivset mõju. Mõjud on lokaalsed, lühiajalised ja pöördumatud (hoonete, tehnovõrkude rajamine). Mõju kasvupinnasele on oluline, kuid negatiivset mõju kasvupinnasele saab vähendada kasvupinnase eemaldamisega, ladustamisega kuhilates ja selle hilisema kasutamise haljastustöödel. Kaevenditest eemaldatud pinnast saab kasutada (sõltuvalt materjalist) osaliselt kohapeal täite- ja tasandustöödel. Kaevenditest eemaldatud pinnase koguste ja hilisema käitlemise kohta info puudub. Täpne mõju suurus ja ulatus ei ole teada, kuid see ei ole oluliselt negatiivne.

Tööde käigus võib sõltuvalt kaevetööde sügavusest, ilmastikutingimustest ja kasutatavast tehnoloogiast, ehitusaladele koguneda sademe- ja pinnavett. Kui liigvee kogumisel ja ärajuhtimisel jälgitakse reostamise vältimiseks seadmete ja masinate ning keskkonnale ohtlike ainete hoidmise ja kasutamise nõudeid, on oht looduskeskkonna reostamiseks väike.

4.5. Mõju kaitstavatele loodusobjektidele

Vastavalt keskkonnaregistrile ja Maa-ameti kaardiserverile lähim looduskaitsealune objekt asub 820 m kaugusel idas – III kategooria kaitsealuste taimede kasvukoht. Detailplaneeringuga

kavandatu elluviimise mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole suur. Eeldatav mõju on enamike tegurite osas jääb kinnistu piiridesse. Seega detailplaneeringu elluviimise mõjuala kaitsetaimede kasvukohani ja mõju looduskaitsealusele objektile puudub.

4.6. Eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale

Vastavalt keskkonnaregistrile ja Maa-ameti kaardiserverile on lähim Natura 2000 võrgustiku ala Tareste loodusala (RAH0000579) on üle 1200 m kaugusel loodes, üle 860 m kaugusel on kaitsealune Kärkla linnapark. Seega kavandataval alal ei asu kaitsealasid, millele planeeritav hoonestus võiks negatiivset mõju avaldada.

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

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei põhjusta loodusvarade taastumisvõime ega looduskeskkonna vastupanuvõime ületamist, sest planeeringualal ei esine olulise tähtsusega loodusvarasid ning planeeringuga ei kaasne olulist mõju looduskeskkonnale. Uute hoonete rajamine ei põhjusta olulist kumulatiivset mõju, kuna piirkonnas puuduvad teised tegevused.

Planeeringuga kavandatu mõju ulatub ca 200 m kaugusele planeeringualast, kaasnev mõju ei ole eeldatavalt oluline. Planeeringu kohaselt rajatakse kaks elamut abihoonetega ning äriotstarbeline garaaž. Mõju avaldub eelkõige looduskeskkonnale ning lühiajalisel ehitusperioodil, mil kasutatakse ehitusmasinaid hoonete ja rajatiste püstitamiseks. Piiriülest mõju detailplaneeringuga ette ei ole näha. Detailplaneeringu elluviimisega kaasneva mõju suurus ei ohusta keskkonda. Mõju on kõige suurem ehitamise ajal ning kui hooned on valminud, siis täiendavat negatiivset mõju keskkonnale detailplaneeringu menetlemise faasis ette ei ole näha.

5. Asjaomaste asutuste seisukohad

Tulenevalt KeHJS § 33 lõikest 6 tuleb KSH vajalikkuse üle otsustamisel enne otsuse tegemist küsida seisukohta kõigilt asjaomastelt asutustelt, edastades neile seisukoha võtmiseks KeHJS § 33 lõike 3 punktides 1 ja 2 ning lõigetes 4 ja 5 nimetatud kriteeriumide alusel tehtud otsuse eelnõu.

Detailplaneeringu algatamise eelnõu koos lisadega saadetakse seisukoha kujundamiseks Keskkonnaametile, Päästeametile ja Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile.

6. Kokkuvõte

Kavandatav tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea eeldatavalt ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub.

Eelhindang võimaldab järeldada, et kavandatav tegevus ei ole eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga ja KSH läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik, kuna tegu on tihedalt asustatud alaga, kus elamu planeerimisega arvestatakse üldplaneeringus toodud nõuetega ja muude kitsendustega ning tegevus sobitatakse olemasolevasse keskkonda.

Lähtudes eelhindangu tulemustest on detailplaneeringu koostamise käigus vajalik:

- 1) ette näha meetmed põhjavee kaitseks;
- 2) läbi kaaluda võimalikud avariiolekorrad ja nende vältimise meetmed või nende korral käitumise lahendused;
- 3) soovitage vertikaalplaneerimisega tagada sademevee hajusalt valgumine pinnasesse;

6) detailplaneeringus tuleb ette näha müra-, vibratsiooni-, saasteriskitingimused ning muud keskkonnatingimusi tagavad nõuded ja viia need miinimumini.

Eelhinnangu koostas:

Maiken Lukas

Hiiumaa Vallavalituse planeeringuspetsialist