



HIIUMAA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Kärdla

05. jaanuar 2022 nr 1

Laiametsa detailplaneeringu koostamise algatamine, keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Planeerimisseaduse § 124 lõigete 6 ja 10, § 125 lõike 2, § 128 lõigete 1 ja 5, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 ja 35, Hiiumaa Vallavolikogu 19.04.2018 otsuse nr 54 „Planeerimisvaldkonna küsimuste lahendamise volitus“, Emmaste valla üldplaneeringu, Hiiu maakonnaplaneeringu ja esitatud taotluse alusel

1. Algatada detailplaneeringu koostamine Hiiumaa vallas Lepiku külas asuval Laiametsa katastriüksusel (katastritunnus 17501:003:0492, pindala 7,96 ha, sihtotstarve 100% maatulundusmaa). Planeeringualana käsitletakse tervet kinnistut.
2. Kinnitada Laiametsa kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad (lisa 1).
3. Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Emmaste Osavalla Valitsus (Hiiu maakond Hiiumaa vald Emmaste küla Vallamaja, 462 2444) ja kehtestaja Hiiumaa Vallavalitsus (Hiiu maakond Hiiumaa vald Kärdla Keskväljak 5a, 463 6082).
4. Anda detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise õigus huvitatud isikule.
5. Jätta algatamata Lepiku külas asuval Laiametsa katastriüksusel detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine, sest 16.11.2021 koostatud eelhinnangu (lisa 2) kohaselt ei kaasne detailplaneeringuga olulist negatiivset keskkonnamõju. Täiendavad uuringud ei ole vajalikud.
6. Avaldada detailplaneeringu algatamise teade ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise teade 14 päeva jooksul Hiiumaa valla veebilehel ja Ametlikes Teadaannetes, 30 päeva jooksul ajalehes Hiiu Leht ning esimesel võimalusel Hiiumaa valla teadaandes.
7. Detailplaneeringu algatamisest teavitada 30 päeva jooksul algatamisest planeerimisseaduse § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikuid.

8. Detailplaneeringu koostamise algatamise ja KSH algatamata jätmise korraldusega on võimalik tutvuda tööajal Emmaste Osavalla Valitsuses (Hiiumaa vald Emmaste küla Vallamaja) ja Hiiumaa valla veebilehel.

9. Korraldus jõustub teatavastegemisest.

10. Korralduse peale on õigus esitada vaie Hiiumaa Vallavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates päevast, millal isik korraldusest teada sai või oleks pidanud teada saama või kaebus Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul korralduse teatavaks tegemisest alates.



Hergo Tasuja
vallavanem



Annika Grauberg
vallasekretär

Seletuskiri Hiiumaa Vallavalitsuse
korralduse „Laiametsa detailplaneeringu
koostamise algatamine, keskkonnamõju
strateegilise hindamise algatamata jätmine“
juurde

Hiiumaa Vallavalitsusele on esitatud taotlus detailplaneeringu algatamise kohta Hiiumaa vallas Lepiku külas asuval Laiametsa katastriüksusel (katastritunnus 17501:003:0492, pindala 7,96 ha, sihtotstarve 100% maatulundusmaa) eesmärgiga maaüksus jagada kolmeks iseseisvaks katastriüksuseks, millest kahele hoonestamata krundile määratakse hoonestusala ja ehitusõigus ühe elamu ja kuni kolme abihoone püstitamiseks koos nende juurde kuuluvate tehnosüsteemidega. Üks hoonestamata maaüksus jääb haritavaks põllumaaks (joonis 1). Planeeringualana käsitletakse kogu kinnistut.

Planeeringuala asub vastavalt Emmaste Vallavolikogu 30.09.2005 määrusega nr 39 kehtestatud Emmaste valla üldplaneeringule detailplaneeringu kohustusega hajaasustusalal. Üldplaneeringuga on määratud minimaalseks ehitusõigusega krundi suurus 1 ha. Üldplaneeringuga on perspektiivsete hoonestusalaade sihtotstarbeks määratud perspektiivne pereelamumaa. Planeeritavad hoonestusalad paiknevad ranna või kalda ehituskeeluvööndis (joonis 3), kuid kuna Emmaste valla üldplaneeringuga on Laiametsa kinnistu osas vähendatud ehituskeeluvööndi piiri (joonis 5), siis koostatava detailplaneeringuga kavandatav tegevus on üldplaneeringuga kooskõlas ja sellega ei muudeta üldplaneeringut. Sihtotstarve jääb kõigil kolmel katastriüksusel 100% maatulundusmaa.

Hiiu maakonnaplaneeringu järgi jääb planeeringuala Viiri-Emmaste-Tilga I klassi kohaliku tähtsusega väärtusliku maastiku alale. Planeeringuala üks jagatavatest katastriüksustest jääb Viiri maaparandusehitisega alale (joonis 2), kuid sinna ei planeerita hoonestust. Planeeringuala piirneb põhjast 12143 Mõisa-Lepiku riigimaanteega, mistõttu asub osaliselt riigimaantee kaitsevööndis (joonis 3), kuid sellele jagamise tulemusena tekkivale katastriüksusele hoonestust ei planeerita. Planeeringualale toimub juurdepääs 12132 Emmaste-Tohvri riigimaanteelt avalikult kasutatava 1750279 Peetri eratee kaudu. Planeeringuala on hoonestamata.

Planeeringuala asub Lepiku külas, kus majapidamised paiknevad üksteise kõrval tee ääres. Kahe hoonestusala juurde tekitamise tulemusena ei rikuta vaadet ega üldist külamiljööd tänasest eriliselt rohkem. Kahe majapidamise tarbeks moodustatavad hoonestusalad on võimalik paigutada nii, et ei väheneks ala väärtus. Planeeringuga soovitatakse perspektiivsed hooned sobitada loodusesse nii, et ei tekiks häirivat ebakõla ning et maastiku väärtus piirkonnas ei kahaneks.

Planeeringuala hoonestusalad ei asu kaitse- ega hoiualal, kuid piirnevad Väinamere hoiualaga (joonis 4). Kahe moodustatava elamukrundi eeldatav mõju hoiualale on väike või puudub.

Detailplaneeringuga ei kavandata planeerimisseaduse § 124 lg 5 ja 6 nimetatud tegevusi, seega puudub vajadus keskkonnamõju strateegiliseks hindamiseks.

16.11.2021 Laiametsa detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta koostatud eelhinnangu (lisa 2) kohaselt ei kaasne käesoleva detailplaneeringuga olulist negatiivset keskkonnamõju arvestades asjaoluga, et tegemist on üldplaneeringujärgse tegevusega. Detailplaneeringuga kavandatava tegevuse mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja oht inimese tervisele ning keskkonnale on eeldatavalt väike.

Korralduse eelnõu kohta on arvamuse andnud ja ettepanekud teinud Põllumajandus- ja Toiduamet 24.11.2021 kirjas nr 6.2-2/50036, Rahandusministeeriumi 29.11.2021 kirjas nr 14-10/8190-2, Keskkonnaamet 21.12.2021 kirjas nr 6-5/21/24450-2, Päästeamet 16.12.2021 kirjas nr 7.2-3.4/9530-2, Transpordiamet 07.12.2021 kirjas nr 7.1-2/21/27982-2, Maaeluministeerium 17.12.2021 kirjas nr 4.1-5/2273-1.

**Hiiumaa vallas Lepiku külas asuva Laiametsa
kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad**

1. Detailplaneeringu koostamise alusdokumendid

- 1.1 Detailplaneeringu algatamise taotlus (esitatud 04.11.2021)
- 1.2 Hiiu maakonnaplaneering
- 1.3 Emmaste valla üldplaneering
- 1.4 Põllumajandus- ja Toiduameti 24.11.2021 kiri nr 6.2-2/50036
- 1.5 Rahandusministeeriumi 29.11.2021 kiri nr 14-10/8190-2
- 1.6 Keskkonnaameti 21.12.2021 kiri nr 6-5/21/24450-2
- 1.7 Transpordiameti 07.12.2021 kiri nr 7.1-2/21/27982-2
- 1.8 Maaeluministeeriumi 17.12.2021 kiri nr 4.1-5/2273-1
- 1.9 Päästeameti 16.12.2021 kiri nr 7.2-3.4/9530-2

2. Olemasolev olukord ja planeeringuala üldiseloostus

Planeeringualana mõistetakse Laiametsa katastriüksust (joonis 1)

Planeeringuala andmed:

Katastritunnus

17501:003:0492

Jagamise tulemusena tekkivate katastriüksuste pindalad:

3,5 ha; 2,2 ha; 2,2 ha

Planeeritavate katastriüksuste sihtotstarve

maatulundusmaa 100%

Kinnistusraamatu registriosa nr

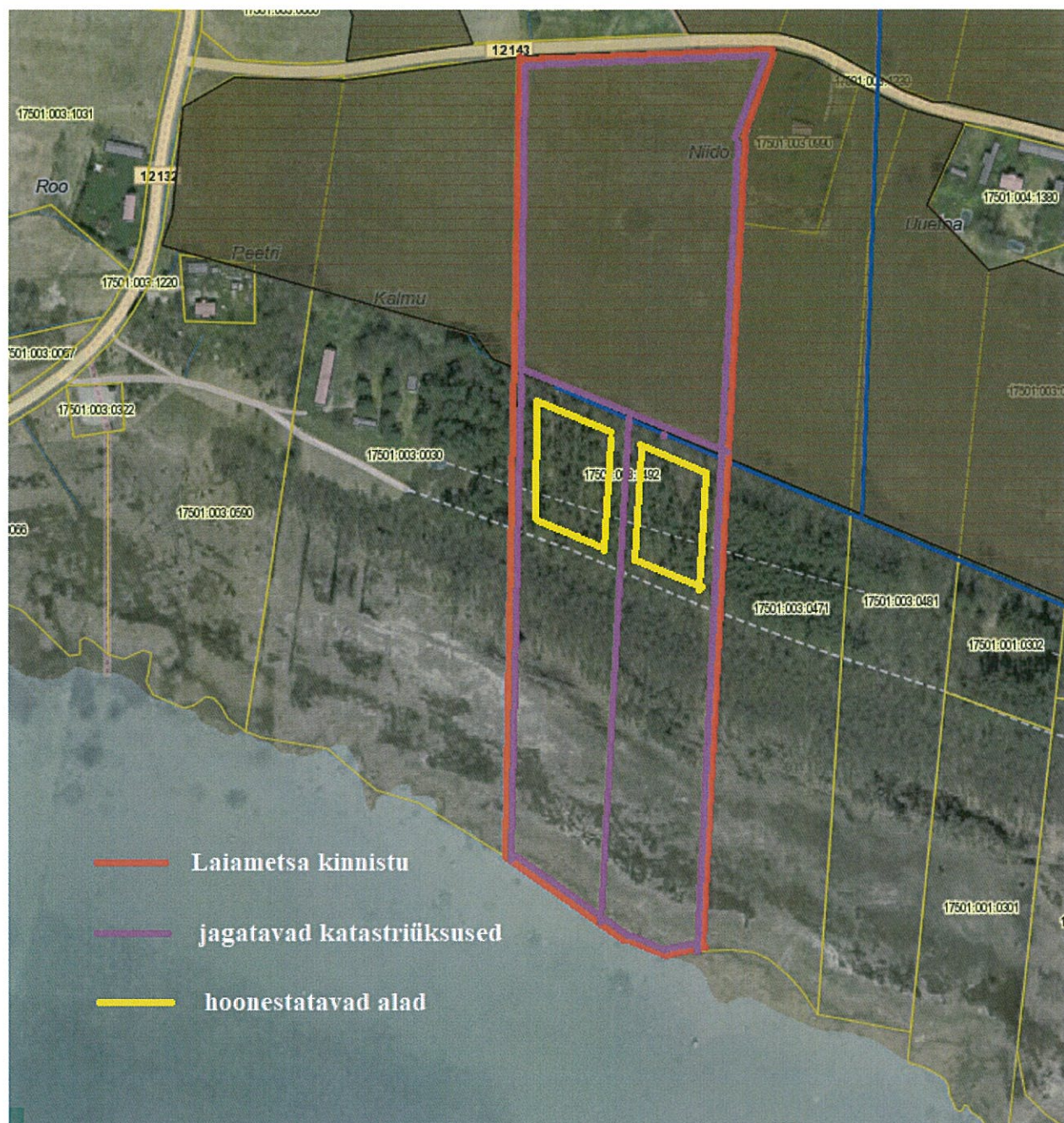
475333

Planeeritav Laiametsa katastriüksus on hoonestamata.

[illegible]

Hiiu maakonnaplaneeringu järgi jääb planeeringuala Viiri-Emmaste-Tilga I klassi kohaliku tähtsusega väärtusliku maastiku alale. Planeeringuala üks jagatavatest katastriüksustest jääb Viiri maaparandusehitisega alale (joonis 2), kuid sinna ei planeerita hoonestust. Planeeringuala piirneb põhjast 12143 Mõisa-Lepiku riigimaanteega, mistõttu asub osaliselt riigimaantee kaitsevööndis (joonis 3), kuid sellele jagamise tulemusena tekkivale katastriüksusele hoonestust ei planeerita. Planeeringualale toimub juurdepääs 12132 Emmaste-Tohvri riigimaanteelt avalikult kasutatava 1750279 Peetri eratee kaudu. Planeeringuala on hoonestamata. Täiendavaid uuringuid ei ole vaja teostada.

Joonis 2. Planeeringuala asub osaliselt Viiri maaparandusala (väljavõtte Maa-ameti ortofotolt)



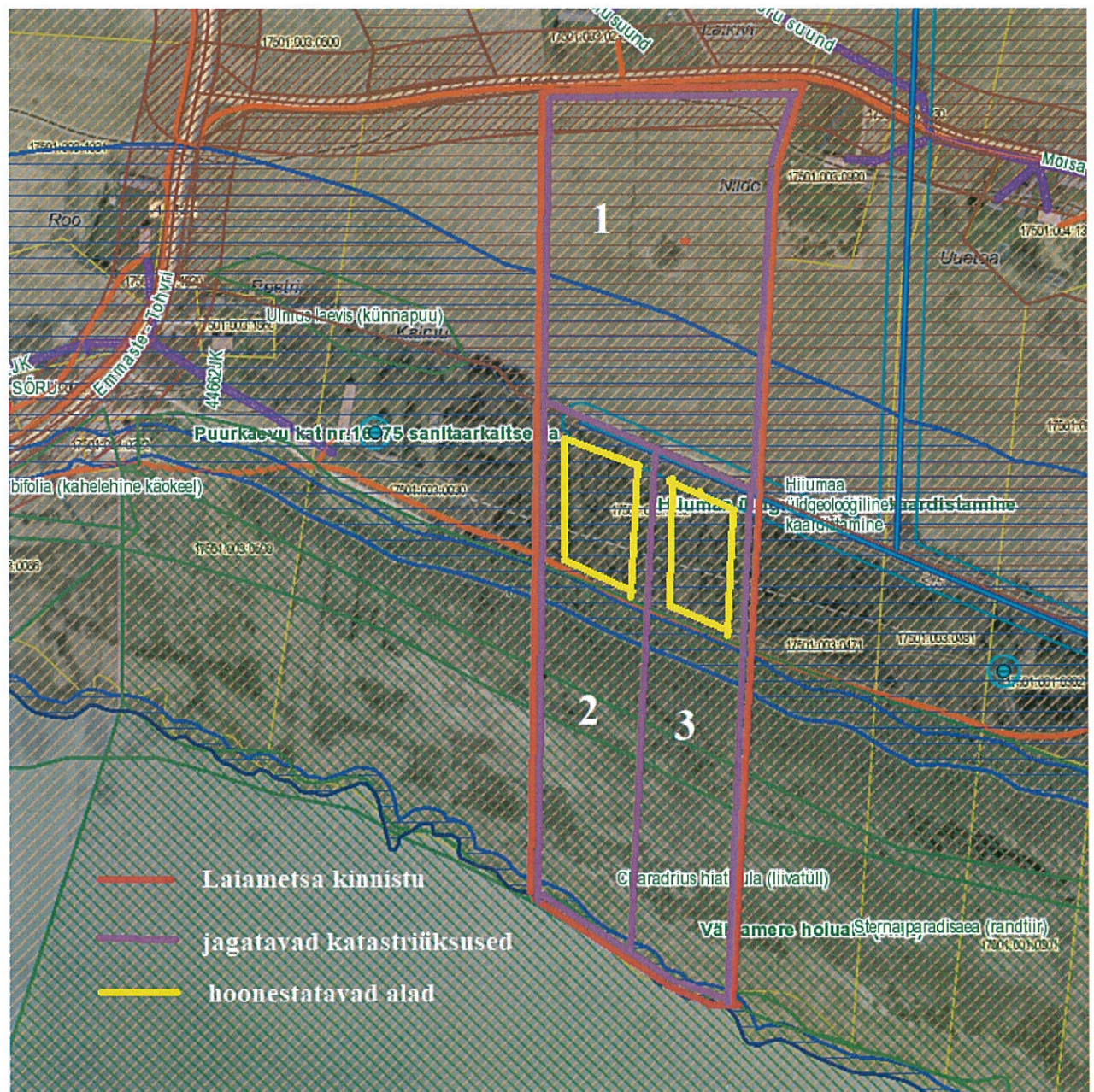
Planeeringuala ala asub Lepiku külas, kus majapidamised paiknevad üksteise kõrval tee ääres. Kahe hoonestusala juurde tekitamise tulemusena ei rikuta vaadet ega üldist külamiljööd tänasest eriliselt rohkem. Kaks hoonestatavat krunti on võimalik paigutada nii, et ei väheneks ala väärtus. Planeeringuga soovitatakse perspektiivsed hooned sobitada loodusesse nii, et ei tekiks häirivat ebakõla ning et maastiku väärtus piirkonnas ei kahaneks.

Planeeringuala perspektiivsed hoonestusalad ei asu kaitse- ega hoiualal. Laiametsa kinnistu asub osaliselt Väinamere hoiualal, mis on arvatud Natura 2000 võrgustikku Väinamere loodus- ja linnualana. Hoiuala piiriks on Vabariigi Valitsuse 18.05.2007 määruse nr 157 lisa „Väinamere 4“ kohaselt Laiametsa kinnistut läbiv Peetri tee. Laiametsa kinnistul on kogu Väinamere hoiualale jääva osa ulatuses inventeeritud nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüübid – rannaniidud (Natura kood 1630) ja puiskarjamaad (kood 9070). Nimetatud elupaigatüüpide kaitse on ka Väinamere hoiuala kaitse-eesmärgiks. Laiametsa kinnistu Väinamere hoiualale jäävas osas on ka mitmete kaitsealuste linnuliikide elupaigad.

Kuna perspektiivsed hoonestusalad jäävad väljapoole Väinamere hoiuala, siis sellest tulenevalt ei kahjusta kavandatav tegevus Väinamere hoiuala kaitse-eesmärkideks olevaid kooslusi ja kaitsealuseid liike.

Laiametsa kinnistu asub osaliselt Läänemere ranna või kalda ehituskeeluvööndis (joonis 3). Meresaartel on ehituskeeluvööndi laius 200 meetrit. Korduva üleujutusega veekogu ranna ehituskeeluvöönd koosneb üleujutatavast alast ja ehituskeeluvööndi laiusest. Kuna Emmaste valla üldplaneeringuga on Laiametsa kinnistu osas vähendatud ehituskeeluvööndi ulatust Peetri teeni (joonis 5), siis planeeritavad hoonestusalad jäävad väljapoole ehituskeeluvööndit ja koostatava detailplaneeringuga kavandatav tegevus on üldplaneeringuga kooskõlas ning sellega ei muudeta üldplaneeringut.

Joonis 3. Planeeringuala Maa-ameti kitsenduste kaardil



Planeeringu koostamise eesmärgiks on Laiametsa kinnistu jagamine kolmeks iseseisvaks katastriüksuseks, millest kahele hoonestamata krundile määratakse hoonestusala ja ehitusõigus ühe elamu ja kuni kolme abihoone püstitamiseks koos nende juurde kuuluvate tehnovõrkude väljaehitamiseks vajaminevate koridoride määramisega ning parkimiskorralduse ja liikluse lahendamine.

4.1 Planeeritava maa-ala kruntideks jagamine

4.2 Krundi ehitusõiguse määramine ja hoonestusala piiritlemine

Planeeringuga määratakse perspektiivsetel hoonestusaladel hoonestusala ja ehitusõigus mõlemal alal ühele elamule ja kuni kolmele abihoonele koos peamiste arhitektuursete tingimustega.

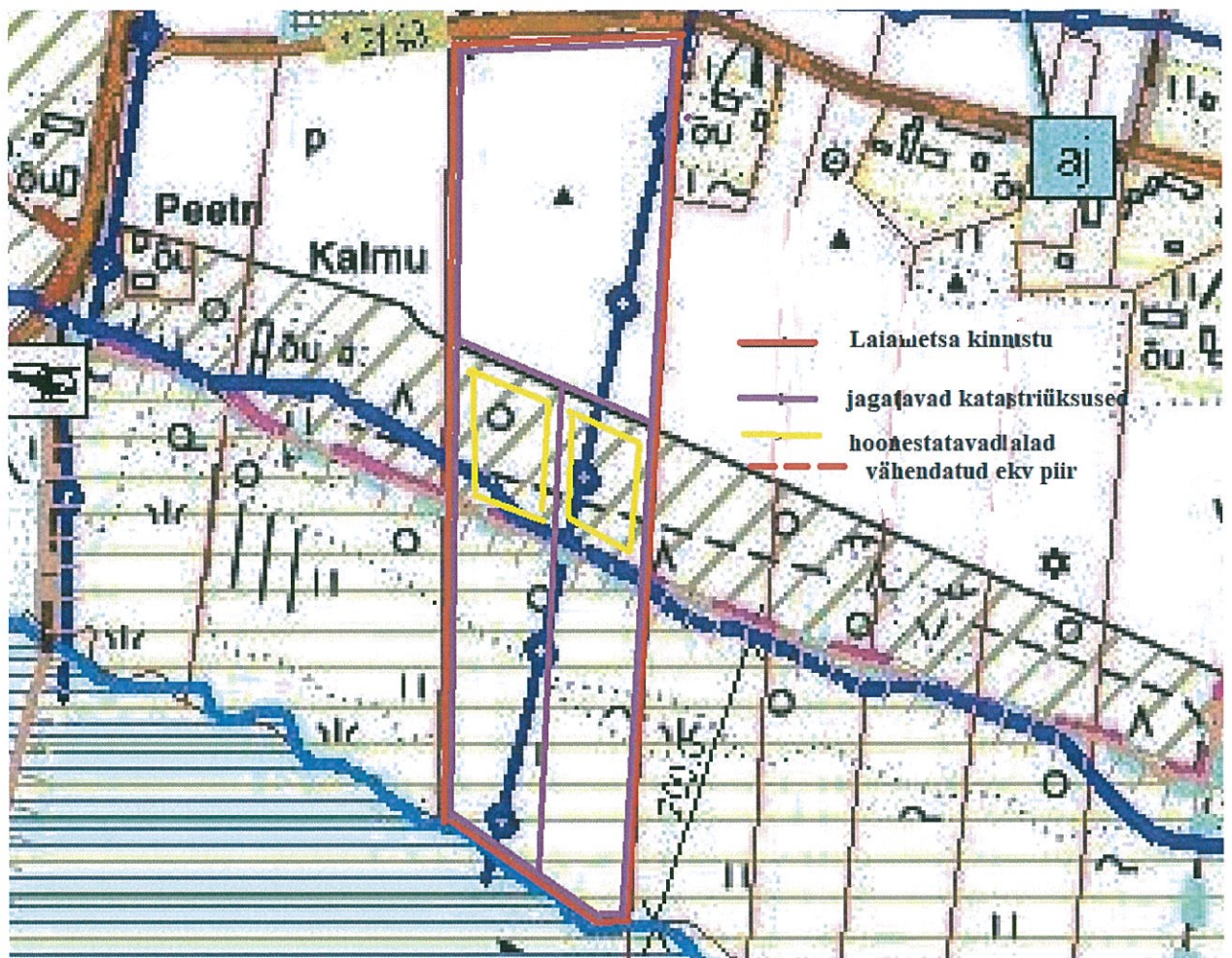
Hoonestusala piiritlemisel arvestada kehtivate kitsendustega. Hoonestusala paigutada haritava põllu ja Väinamere hoiuala vahele. Maa kasutamise sihtotstarve määrata planeeringuga.

4.3 Hoone olulisemate arhitektuurinõuete ning rajatiste ehitus- ja kujundusnõuete seadmine

Planeeringulahendus peab looma eeltingimused energiasäästlike ja kaasaegsete, maastikule sobivate hoonete projekteerimiseks. Detailplaneeringu arhitektuuri-, ehitus- ja kujundusnõuete määramisel arvestada, et:

- ühele hoonestatavale krundile on lubatud püstitada üks elamu ja kuni 3 abihoonet
- hoonestuse korruselisus: elamul kuni 2, abihoonetel kuni 1; ehitiste suurim lubatud kõrgus elamul kuni 8 m, abihoonetel kuni 6 m
- ehitusmaterjali, hoonestuse mahu ja kujunduse valikul tuleb lähtuda energiatõhususe põhimõttest
- hoone projekteerimisel ja ehitamisel eelistada naturaalseid materjale, vältida imiteerivaid materjale
- hoonete projekteerimisel lähtuda konkreetse piirkonna ehituslikest traditsioonidest. Suurim lubatud ehitisealune pind ja krundi täisehituse % määrata planeeringuga

Joonis 5. Väljavõte Emmaste valla üldplaneeringust koos vähendatud ehituskeeluvööndi piiriga



4.4. Liikluskorralduse määramine

Juurdepääs hoonestatavatele kruntidele lahendada avalikult kasutatavalt 1750279 Peetri erateelt. Krundile planeerida minimaalselt vajaminev parkimiskohtade arv.

4.5. Haljastuse, maapinna kuivenduse ja heakorra põhimõtete määramine

Krundil haljastuse planeerimisel arvestada ümbritseva looduskeskkonnaga. Planeeringuga näha ette tingimused jäätmekäitluse ja piirete osas.

4.6. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohtade määramine

Planeeritavatel kruntidel ehitiste teenindamiseks vajalike rajatiste, mis ühendatakse võrguettevõtjale energiaseaduse tähenduses kuuluva elektriliini või sellega liituva ehitisega, paigaldamine üldreeglina maa-aluste kaablitega.

Võrgupõhiste tehnorajatiste planeerimisel taotleda planeeringust huvitatud isikul või planeeringu koostajal tehnilised tingimused piirkonnas vastavaid võrguteenuseid osutavalt ettevõttelt.

4.7. Kujade määramine

Ehitistele kehtivate kujade määramisel lähtuda kehtivatest valdkonda reguleerivatest dokumentidest ja normidest.

4.8. Servituutide vajaduse määramine

Planeeringuga määrata servituutide vajadused ja nende ulatused.

4.9. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Määrata kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

4.10. Tuleohutuse tagamine

Lahendada tuletõrjeveega varustamine ja näidata tuletõrje veevõtukoht.

4.11. Muude seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine

Planeeringus tuleb käsitleda Väinamere hoiualal olevate poollooduslike koosluste hooldamise vajadust.

Vajadusel koostada kitsenduste kaart.

5. Detailplaneeringu koostamine

5.1. Detailplaneeringu koostamise korraldamine ja eeldatav ajakava

Detailplaneeringu koostamise korraldajaks on Emmaste Osavalla Valitus. Detailplaneeringu koostajaks võib olla planeerimisseaduse § 4 lg 5 nõuetele vastav spetsialist (edaspidi planeerija), kes on suuteline täitma § 4 lg 6 toodud nõudeid.

Detailplaneeringu koostamisel tuleb hinnata selle elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid ning seada tingimused võimalike mõjude leevendamiseks. Kui menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks ja mõjude hindamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha.

Detailplaneeringu koostamise eeldatav ajakava:

Tegevus	Aeg
Detailplaneeringu algatamine ja § 130 kohase halduslepingu sõlmimine	jaanuar 2022
Tehniliste tingimuste hankimine ja planeeringulahenduse vormistamine planeeringust huvitatud isiku poolt valitud planeerija poolt	veebruar 2022 – juuli 2022
Planeeringulahenduse või eskiisi esitamine vallavalitsusele ülevaatamiseks ning vajalike paranduste sisseviimine	juuli 2022
Detailplaneeringu kooskõlastamine ametiasutuste ja võrguvaldajatega	august – september 2022
Detailplaneeringu vastuvõtmine vallavalitsuse poolt ning avaliku väljapaneku käigus ettepanekute ja vastuväidete kogumine ning avaliku arutelu korraldamine	oktoober - detsember 2022 (avalik väljapanek vähemalt 14 päeva)
Avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel muudatuste	jaanuar 2023

sisseviimine detailplaneeringusse	
Planeeringu kehtestamine vallavalitsuse poolt, kui ei ole tekkinud olulisi huvide konflikte või arvestatavat avalikust huvist tulenevaid vastuväiteid	veebruar 2023

5.2. Detailplaneeringu vormistamine

Detailplaneering peab vastama planeerimisseaduses ja Riigihalduse ministri 17.10.2019 määruses nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ esitatud nõuetele ja olema struktureeritud, selgesti arusaadav, ilma ebaolulise ja dubleeritud informatsioonita ning moodustama terviku järgmistest põhiosadest:

- Seletuskiri
- Joonised (asendiplaan, tugiplaan, detailplaan, vajadusel teised erijoonised). Jooniste vormistamisel lähtuda Siseministeeriumi poolt 2013 aastal välja töötatud ruumilise planeerimise leppemärkidest. Asendiplaan koostada mõõtkavas M 1:5000 või M 1:10000 planeeritava ala tähistamisega. Detailplaan koostada mõõtkavas M 1:500 või M 1:1000 kinnistu piiridega, kus geodeetiline alus on mõõdistatud ehitusõigusega alale. Detailplaanil määrata tehnovõrkude (elekter, side, vesi, kanalisatsioon) ja teede paigutus ning perspektiivsed ühendused piirkonna välisvõrkudega, ehitiste soovituslikud asukohad krundil ja neile esitatavad nõuded, jäätmekäitlus, haljastus
- Ruumiline illustratsioon (visualiseering, mis võimaldab igaühel luua seose planeeringuala paigutuse, asukoha ja kavandatud ruumiliste muutustega)
- Lisad (koostamise käigus kogutud dokumendid, fotod, uuringud, kirjavahetus ja teated). Detailplaneeringule lisada planeeringuala kontaktvõõndi avaliku ruumi ehitusliku analüüsi joonis ja informatsioon üldplaneeringujärgsel pereelamumaal kehtivate detailplaneeringute ja kavandatud hoonestuse kohta tabeli kujul.

5.3. Täiendavad uuringud

Algamisel teadaoleva info põhjal täiendavate uuringute läbiviimise vajadus puudub. Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.

5.4. Koostöö planeeringu koostamisel

Planeeringu koostamise korraldaja kavandab tehnovõrkude lahenduse koostöös maa-alal olemasolevate või sinna kavandatavate tehnovõrkude omanike või valdajatega. Kokkuvõtte tehtud koostööst esitada seletuskirjas, kirjalik koostöö kinnitus lisada planeeringule. Planeeringu koostamise korraldaja kaasab planeeringu koostamisse planeeringuala naabruses asuvate kinnisasjade omanikud ja teised huvitatud isikud, kelle maakasutust planeeritava tegevuse elluviimine võib mõjutada. Kokkuvõtte tehtud koostööst esitada seletuskirjas, kirjalik koostöö kinnitus lisada planeeringule.

5.5. Detailplaneeringu kooskõlastamine

Detailplaneering esitada Emmaste Osavalla Valitsusele valitsusasutustega kooskõlastamiseks digitaalselt (digitaalselt allkirjastatud failide konteiner koos kaaskirjaga e-posti aadressile emmaste@hiiumaa.ee

Detailplaneering kooskõlastatakse:

- Päästeameti Lääne Päästkeskus
- Põllumajandus- ja Toiduamet
- Keskkonnaamet
- Transpordiamet
- Maaeluministeerium

Planeeringu menetlusse kaasatakse Rahandusministeerium, Elektrilevi OÜ, Telia Eesti AS, piirinaabrid. Sõltuvalt detailplaneeringu sisust on võimalikud täiendavad kooskõlastused, mille määrab Hiiumaa Vallavalitsus.

5.6. Detailplaneeringu vastuvõtmine

Kooskõlastatud detailplaneering esitada Hiiumaa Vallavalitsusele vastuvõtmiseks digitaalselt (.pdf ja .dwg formaadis) ja paberkandjal ühes eksemplaris. Digitaalselt allkirjastatud failide konteiner koos kaaskirjaga saata e-posti aadressile emmaste@hiiumaa.ee ja pabertoimik aadressile Hiiumaa vald Emmaste küla Vallamaja.

5.7. Detailplaneeringu kehtestamine

Enne detailplaneeringu kehtestamist Hiiumaa Vallavalitsuse poolt tuleb esitada Emmaste Osavalla Valitsusele üks paberkandjal toimik, mis sisaldab ka digitaalset andmekandjat koos kõigi detailplaneeringu elektrooniliste materjalidega.

Lähteseisukohad koostas:

Pilvi Post, 462 2445

pilvi.post@hiiumaa.ee

EELHINNANG

Hiiumaa vallas Lepiku külas asuva Laiametsa katastriüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta.

Emmaste

16.11.2021

1. Kavandatav tegevus ja planeeringuala üldandmed

Vastavalt Hiiumaa Vallavalitsusele esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise taotlusele kavandatakse Hiiumaa vallas Lepiku külas asuva Laiametsa katastriüksuse (katastritunnus 17501:003:0492, pindala 7,96 ha, sihtotstarve 100% maatulundusmaa) planeeringuga jagada katastriüksus kolmeks iseseisvaks katastriüksuseks, millest kahele hoonestamata krundile määratakse hoonestusala ja ehitusõigus ühe elamu ja kuni kolme abihoone püstitamiseks koos nende juurde kuuluvate tehnosüsteemidega, lahendatakse juurdepääs kruntidele ning määratakse haljastuse-, heakorra- ja keskkonnatingimused. Üks hoonestamata maaüksus jääb haritavaks põllumaaks (joonis 1). Planeeringualana käsitletakse kogu kinnistut.

Planeeringuala asub vastavalt Emmaste Vallavolikogu 30.09.2005 määrusega nr 39 kehtestatud Emmaste valla üldplaneeringule detailplaneeringu kohustusega hajaasustusalal. Üldplaneeringuga on määratud minimaalseks ehitusõigusega krundi suuruseks 1 ha.

Üldplaneeringu järgi asuvad hoonestusalad perspektiivsel pereelamumaaal. Planeeritavad hoonestusalad paiknevad Maa-ameti geoportaali järgi ranna või kalda ehituskeeluvööndis (joonis 3), kuid kuna Emmaste valla üldplaneeringuga on Laiametsa kinnistu osas vähendatud ehituskeeluvööndi piiri (joonis 5) Peetri teeni, siis koostatava detailplaneeringuga kavandatav tegevus on üldplaneeringuga kooskõlas ja sellega ei muudeta üldplaneeringut.

Sihtotstarve jääb kõigil kolmel katastriüksusel 100% maatulundusmaa.

2. Eelhinnangu õiguslik alus

Vastavalt planeerimisseaduse § 124 lõikele 6 tuleb detailplaneeringu koostamisel, mis eeldatavalt avaldab Natura 2000 võrgustiku alale mõju, anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest. Seetõttu analüüsitakse käesoleva eelhinnangu punktis 3 KeHJS § 33 lõigetes 4 ja 5 toodud kriteeriumidest lähtuvalt kavandatava tegevuse keskkonnamõju olulisust.

3. Eelhinnang

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

Hiiu maakonnaplaneeringu järgi jääb planeeringuala Viiri-Emmaste-Tilga I klassi kohaliku tähtsusega väärtusliku maastiku alale. Planeeringuala üks jagatavatest katastriüksustest jääb Viiri maaparandusehitisega alale (joonis 2), kuid sinna ei planeerita hoonestust.

Planeeringuala piirneb põhjast 12143 Mõisa-Lepiku riigimaantee, mistõttu asub osaliselt riigimaantee kaitsevööndis (joonis 3), kuid sellele jagamise tulemusena tekkivale katastriüksusele hoonestust ei planeerita. Perspektiivsetele hoonestusaladele toimub juurdepääs 12132 Emmaste-Tohvi riigimaanteelt avalikult kasutatava 1750279 Peetri eratee kaudu. Planeeringuala on hoonestamata.

Planeeringuala ala asub Lepiku külas, kus majapidamised paiknevad üksteise kõrval tee ääres. Kahe hoonestatava krundi tulemusena ei rikuta vaadet ega üldist külamiljööd tänasest eriliselt rohkem. Kaks hoonestatavat krunti on võimalik paigutada nii, et ei väheneks ala väärtus. Planeeringuga soovitatakse perspektiivsed hooned sobitada loodusesse nii, et ei tekiks häirivat ebakõla ning et maastiku väärtus piirkonnas ei kahaneks.

Kõlvikuliselt koosseisult moodustab Laiametsa kinnistust haritav maa 3,42 ha, looduslik rohumaa 1,84 ha, metsamaa 2,52 ha, muu maa 0,18 ha. Kahele hoonestamata krundile määratakse hoonestusala ning ehitusõigus elamule ja kuni kolmele abihoonetele.

Planeeringuala perspektiivsed hoonestusalad ei asu kaitse- ega hoiualal, kuid piirnevad Väinamere hoiualaga (joonis 4). Laiametsa kinnistu asub osaliselt Väinamere hoiualal, mis on arvatud Natura 2000 võrgustikku Väinamere loodus- ja linnualana. Hoiuala piiriks on Vabariigi Valitsuse 18.05.2007 määruse nr 157 lisa „Väinamere 4“ kohaselt Laiametsa kinnistut läbiv Peetri tee. Laiametsa kinnistul on kogu Väinamere hoiualale jääva osa ulatuses inventeeritud nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüübid – rannaniidud (Natura kood 1630) ja puiskarjamaad (kood 9070). Nimetatud elupaigatüüpide kaitse on ka Väinamere hoiuala kaitse-eesmärgiks. Laiametsa kinnistu Väinamere hoiualale jäävas osas on ka mitmete kaitsealuste linnuliikide elupaigad: väiketüll (*Charadrius dubius*), punajalg-tilder (*Tringa totanus*), randtiir (*Sterna paradisaea*), liivatüll (*Charadrius hiaticula*). Samuti leidub Laiametsa kinnistul II kaitsekategooria taimeliigi rand-soodahein (*Suaeda maritima*) kasvukoht.

Kuna perspektiivsed hoonestusalad jäävad väljapoole Väinamere hoiuala, siis sellest tulenevalt ei kahjusta kavandatav tegevus Väinamere hoiuala kaitse-eesmärkideks olevaid kooslusi ja kaitsealuseid liike.

Laiametsa kinnistu asub osaliselt Läänemere ranna ehituskeeluvööndis. Meresaartel on ehituskeeluvööndi laius 200 meetrit. Korduva üleujutusega veekogu ranna ehituskeeluvöönd koosneb üleujutatavast alast ja ehituskeeluvööndi laiusest. Emmaste valla üldplaneeringuga on Laiametsa kinnistul peaaegu kogu ulatuses vähendatud ehituskeeluvööndi ulatust Peetri teeni. Planeeritavad hoonestusalad jäävad väljapoole ehituskeeluvööndit.

Piirkonna lähiümbruse hoonestuse moodustavad nii aastaringses kui hooajalises kasutuses olevad elamud. Planeeritaval alal kultuuripärandit ei esine. Tegemist on kaitstud põhjaveega alaga.

3.2. Tegevuse iseloom, kaasa arvatud selle tehnoloogiline tase, loodusvarade kasutamine, jäätme- ja energiamahukus, ning piirkonna teised tegevused.

Hiiumaa Vallavalitsusele esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise taotluse ja selle lisade alusel on kavandatava detailplaneeringu koostamise eesmärgiks Laiametsa kinnistu jagamise tulemusena tekkivatele kahele hoonestatavale krundile hoonestusala ja ehitusõiguse määramine elamule ja kuni kolmele abihoonetele. Üks hoonestamata katastriüksus jääb haritavaks põllumaaks. Detailplaneeringu taotluse andmetel kavandatakse püstitada uued eluhooned, mis ei erine tavapäraest eluhoonetest. Lähipiirkonnas asuvad alalises ja hooajalises kasutuses olevad elamud. Kahe elamukrundi moodustamine ei mõjuta oluliselt väljakujunenud keskkonda. Planeeringuga maa sihtotstarvet ühelgi krundil ei muudeta – see jääb 100% maatulundusmaaks.

Planeeringuga ei muudeta valla üldplaneeringut. Olulisi muudatusi võrreldes kehtiva üldplaneeringuga tehnoloogias, loodusvarade kasutamises, jäätme- ja energiamahukuses ei kavandata. Eeldatavalt tekivad kahe majapidamise olmejäätmed, mis tuleb sorteerida ja anda üle jäätmekäitlejale. Jäätmekäitlus toimub vastavalt kehtivale Hiiumaa valla jäätmehoolduseeskirjale.

3.3. Tegevusega kaasnevad tagajärjed, nagu vee, pinnase või õhu saastatus, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn.

Kahe uue elamukrundi moodustamine ei suurenda oluliselt vee, pinnase ega õhu saastatust, müra, vibratsiooni, valguse, soojuse, kiirguse, lõhna ega jäätmete teket. Eeldatavalt tekivad kahe majapidamise olmejäätmed, mis tuleb sorteerida ja anda üle jäätmekäitlejale. Jäätmekäitlus toimub vastavalt kehtivale Hiiumaa valla jäätmehoolduseeskirjale. Suureneb jäätmete hulk, kuid kui neid vastavalt seadusele käidelda, siis ei kaasne ohtu keskkonnale. Müratase võib suureneda ehitustegevuse käigus, kuid see on ajutine. Edaspidine uute elamute ekspluateerimine mürataset ei suurenda.

3.4. 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.

3.5. Kavandatava tegevuse eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale või mõnele muule kaitstavale loodusobjektile, mõju kaitsealadele.

Planeeringuala perspektiivsed hoonestusalad ei asu kaitse- ega hoiualal, kuid piirnevad Väinamere hoiualaga (joonis 4). Laiametsa kinnistu asub osaliselt Väinamere hoiualal, mis on arvatud Natura 2000 võrgustikku Väinamere loodus- ja linnualana. Hoiuala piiriks on Vabariigi Valitsuse 18.05.2007 määruse nr 157 lisa „Väinamere 4“ kohaselt Laiametsa kinnistut läbiv Peetri tee. Laiametsa kinnistul on kogu Väinamere hoiualale jääva osa ulatuses inventeeritud nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüübid – rannaniidud (Natura kood 1630) ja puiskarjamaad (kood 9070). Nimetatud elupaigatüüpide kaitse on ka Väinamere hoiuala kaitse-eesmärgiks. Hoiualal leidub III kategooria kaitsealuseid linnuliike: väiketüll (*Charadrius dubius*), punajalg-tilder (*Tringa totanus*), randtiir (*Sterna paradisaea*), liivatüll (*Charadrius hiaticula*).

Samuti leidub Laiametsa kinnistul II kaitsekategooria taimeliigi rand-soodahein (*Suaeda maritima*) kasvukoht. Kui ehitusaeg valitakse väljaspool lindude pesitsusaega, siis kahe moodustatava elamukrundi eeldatav mõju hoiualale on väike või puudub. Kui planeeritava tegevuse tulemusena säilitatakse rannal asuvad looduskooslused, piiratakse inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju, suunatakse asustus arvestades ranna eripära ja tagatakse seal vaba liikumine ning juurdepääs, siis planeeringuga kavandatav tegevus ei avalda olulist mõju ranna kaitse-eesmärkidele ega hoiualale.

Piirkonna lähiümbruse hoonestuse moodustavad nii aastaringses kui hooajalises kasutuses olevad elamud. Planeeritaval alal kultuuripärandit ei esine. Tegemist on kaitstud põhjaveega alaga.

Kui ehitustööde käigus teostatavate tööde tegemisel järgitakse seadustest tulenevaid nõudeid, ei ole kavandatav tegevus olulise mõjuga.

3.6. Kavandatava tegevusega kaasneva mõju suurus, ruumiline ulatus, kestus, sagedus ja pöörduvus, toime, kumulatiivsus ja piiriülene mõju ning mõju ilmnemise tõenäosus, eeldatavalt mõjutatav elanikkond

Kavandatav maastikupildi muutus on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga. Kavandatavad elamukrandid vastavad üldplaneeringus kehtestatud minimaalse krundi (1,0 ha) nõudele.

Kahe hoonestusala (elamu + kuni 3 abihoonet) moodustamise tagajärjel tekkiv võimalik mõju loodusele ei ole olulise keskkonnamõjuga tegevus. Ehitustegevus võib ajutiselt häirida naabreid, kuid antud mõju on lühiajaline ning tööde teostamise aega valides saab negatiivset mõju vähendada või vältida. Piiriülest ja kumuleeruvat keskkonnamõju kavandatava tegevusega ei kaasne.

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

Planeeritav ala asub Hiiumaa vallas Lepiku külas, kus kõik majapidamised on asustatud. Lähimad naabrid asuvad ca 150 m kaugusel. Planeeritava tegevuse tagajärjel ei saa ei elanike elu häiritud ega ole seatud ohtu nende tervis. Jäätmemajandust korraldatakse vastavalt kehtivale Hiiumaa valla jäätmehoolduseeskirjale. Kavandatava tegevusega kaasnev tõenäosus õnnetuste esinemiseks ei esine tavapärasest.

4. Järeldus

Eelhindang võimaldab järeldada, et kavandatav tegevus ei ole eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga ja KSH läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik, sest tegevus on kooskõlas üldplaneeringus toodud nõuetega. Kui detailplaneering koostatakse arvestades keskkonna- ja õigusaktide nõudeid, ei kaasne detailplaneeringu ellu rakendamisega tõenäoliselt olulist negatiivset keskkonnamõju.

Eelhindangu koostas:

maa- ja ehitusspetsialist Pilvi Post
462 2445, pilvi.post@hiiumaa.ee