

EELHINNANG

Noarootsi vallas Einbi/Enby külas Alvari katastriüksusele üldplaneeringut muutva detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta

1. Kavandatav tegevus ja planeeringuala üldandmed

Einbi/Enby külas asuva Alvari katastriüksuse (katastritunnus 52001:005:2181; pindala 7,6 ha, kinnistusregistriosa number 363332, maakasutuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa) detailplaneeringuga soovib maaomanik rajada maa-alale puhkeküla, mis koosneks 10-15-st peremajutuseks mõeldud puhkemajast (ehitusaalne pind ca 35 m²). Katastriüksuse jagamist ei planeerita, küll aga muudetakse maatüki sihtotstarve osaliselt ärimaaks. Kõlvikuliselt on tegemist 6,0 ha ulatuses metsamaaga (männimets) ja 1,6 ha ulatuses muu maaga (roostik). Katastriüksus piirneb Haapsalu lahega ja Väinamere hoiualaga (seoses ametliku rannajoone muutumisega on väike osa katastriüksusest ka hoiualal). Valla rannaalade teemaplaneeringu järgi asub kogu katastriüksus ehituskeeluvööndis, kuid tegelikult on osal maa-alast maapinna kõrgused üle 1,5 m veepinnast. Planeeringuga soovitakse vähendada ehituskeeluvööndit. Valla elamualade teemaplaneeringu kohaselt piirneb Alvari katastriüksus elamuehituseks ettenähtud maa-alaga. Kuna detailplaneeringuga kavandatakse vähendada ehituskeeluvööndit, muudaks kehtestatud detailplaneering valla üldplaneeringut.

2. Eelhinnangu õiguslik alus

Vastavalt planeerimisseaduse § 9 lõikele 12 korraldatakse detailplaneeringu koostamisel keskkonnamõju strateegilist hindamist (edaspidi KSH), kui see on nõutud keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 1 punktis 3 sätestatud juhtudel. KSH tuleb läbi viia detailplaneeringule, mille alusel kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 1 kirjeldatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi või tuvastatakse keskkonnamõju hindamise vajalikkus sama paragrahvi lõikes 2 kirjeldatud tegevuste kavandamisel. Puhkeküla rajamine kuulub KeHJS §6 lõike 2 punktis 12 märgitud turismimajanduse valdkonna tegevuste hulka.

Vabariigi Valitsuse 29.08.2005. a määruse nr 224 «Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu» § 14 punkti 2 kohaselt tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust siis, kui rannaala piiranguvööndisse või Natura hoiualale kavandatakse puhkeküla rajamist. Antud juhul kavandab maaomanik Natura hoiuala vahetusse lähedusse puhkeküla rajamist. Samas tuleb arvestada, et ei planeerita tüüpilist puhkeküla, vaid peremajutusele orienteeritud 10-15 väikemaja, mingeid lisateenuseid (toitlustus, vabaajaveetmise võimalused) pakkumata.

Lisaks KeHJS § 33 lõikes 1 sätestatud tuleb lõike 2 punktist 1 lähtuvalt detailplaneeringu elluviimisega kaasnevat keskkonnamõju vajaduse korral hinnata ka siis, kui üldplaneeringus tehakse muudatusi. Antud juhul kavandatakse ehituskeeluvööndi vähendamist, millega muudetakse ka valla üldplaneeringut.

Lähtudes KeHJS § 6 lõikes 3 toodud kriteeriumitest on antud juhul põhjendatud keskkonnamõjude eelhinnangu koostamine.

3. Eelhinnang

1) Detailplaneeringu ala on enamuses kaetud 70-85 aastase männimetsaga (täius 0,6), mis kuulub sambliku või pohla kasvukohatüüpi. Sarnane maastik on ka Alvari katastriüksusest lääne- ja idapool, kuid idapool hakkab maapind langema. Maakasutuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa, kuid kuna tegemist on tüüpilise rannamännikuga (madal, koonusjas ja meretuultest ühele poole viltu kasvanud männid), pole metsamajanduslik potentsiaal siin eriti kõrge. Detailplaneeringu eesmärgiks on rajada Alvari maatükile 10-15 peremajutuseks mõeldud

väikeehitist (ehitusala pind ca 35 m²) ja osa maakasutuse sihtotstarbest muuta seetõttu ärimaaks (detailplaneeringuga määratav majutushoone maa). Valla elamualade teemaplaneeringuga on kavandatud Alvari katastriüksusest läänepoolse elamuehituspiirkond. Peremajutustüüpi puhkeküla rajamine võiks samuti sobida sellesse piirkonda. Kuna puhkemajad on kavandatud paigutada võimalikult hajali ja sobitavalt olemasolevale metsaalale, siis on planeeritav raiemaht võimalikult minimaalne. Samuti on planeeritud juurdepääsutee asukoht valida selliselt, et see võimalikult vähe kahjustaks olemasolevat puistut ja pinnast. Samas aga muudab uue tee rajamine igal juhul jäädavalt olemasolevat looduskeskkonda.

Planeeritava ala merepoolses osas on inventeeritud Natura ala rannaroostiku kasvukohatüüp, kuid ilmselt pole see väga väärtuslik, sest Väinamere hoiuala piir on määratud piki rannajoont, hõlmamata eelnimetatud roostikuala.

Inimtegevuse mõju hoiualale võib ilmneda siis, kui arendaja soovib puhastada rannaala pilliroost ja tekivad sobivad tingimused inimeste liikumiseks ja viibimiseks mererannas.

Planeeritaval alal puuduvad kaitsealused üksikobjektid.

Planeeritaval alal puudub ajalooline, kultuuriline või arheoloogiline väärtus.

Piiriülest ja kumuleerivat keskkonnamõju kavandatava tegevusega ei kaasne.

2) Kavandatava tegevusega kaasnev jäätmete ja energiakulu ei ületa tavalise elamuehitusega kaasnevat, sest tegemist saab olema peremajutustüüpi hoonestusega. Hooned on planeeritud väikeehitistena (ehitusala pind ca 35 m²), kas palkmajad või puitsõrestikul puhkemajad. Ehitatavate hoonete ja vajalike kommunikatsioonide asukohtade valikul püütakse võimalikult vähe kahjustada olemasolevat loodust.

3) Kui kanalisatsioonisüsteem ehitatakse välja keskkonnanõuetele vastavalt ja jäätmemajanduse korraldamisel lähtutakse Noarootsi valla jäätmehoolduseeskirjast, siis kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ja taastumisvõimet ning seega oluline keskkonnamõju puudub. Kuna planeeritakse peremajutustüüpi teenuse pakkumist, siis ei too see endaga kaasa ka olulist negatiivset mõju (müra) võimalikele lähipiirkonna tulevastele elanikele.

4) Noarootsi valla rannaalade teemaplaneeringu kohaselt on Alvari katastriüksus kogu ulatuses määratud ehituskeeluvööndisse, sest suur osa katastriüksuse maast asub madalamal kui 1,5 m kõrgusjoon. Samas on osa katastriüksuse maapinnast ka kõrgemal. Seega oleks põhjendatud osaliselt ehituskeeluvööndi vähendamine ja sellest tulenevalt ka ehitusõiguse määramine. Kui hoonete paigutamisel arvestada konkreetset maa-ala reljeefi (aluseks geodeetiline alusplaan) ja hooned ehitada näiteks postidele, on võimalik üleujutusohu minimeerida. Kavandatava tegevusega kaasnev tõenäosus õnnetuste esinemiseks ei erine tavapärasest.

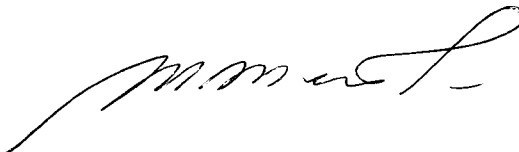
5) Puhkeküla rajamisega planeeritavale alale võib suurendada inimeste liikumine ja viibimine Väinamere hoiuala vahetus läheduses, eelkõige nende poolt mereranna kasutamisega. Samas ei ole hoiualal keelatud inimeste viibimine ja liikumine ja seega ei saa eeldada, et sellisel tegevusel oleks keskkonnale oluline mõju.

4. Järeldus

Eelhinnang võimaldab järeldada, et KSH läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik. Kui detailplaneering koostatakse arvestades keskkonna- ja õigusaktide nõudeid, ei kaasne detailplaneeringu elluviimisega tõenäoliselt olulist negatiivset keskkonnamõju.

Arvestades, et planeeringuala piirneb Väinamere hoiualaga, on soovitatav detailplaneeringu koostajal kaasata planeerimisprotsessi keskkonnaekspert, et planeerimislahendusega ära hoida või vähendada võimalikku negatiivset keskkonnamõju. Võimaliku negatiivse keskkonnamõju vähendamise ettepanekud tuua detailplaneeringu seletuskirjas välja eraldi peatükina.

Marika Meister
maa- ja arendusnõunik



20.09.2010 a.