



**Häädemeeste vallas Kabli külas Salu, Sõeru-Lepa ja Sõeru-Männi kinnistute
detailplaneeringu
keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang**

Sissejuhatus

Keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) eelhinnangu koostamisel on lähtutud planeerimisseadusest (edaspidi PlanS) ja keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusest (edaspidi KeHJS).

Eelhinnangu tulemusena selgitati välja, kas Häädemeeste vallas Kabli külas Salu (katastritunnus 21303:002:0507), Sõeru-Lepa (katastritunnus 21303:002:0506) ja Sõeru-Männi (katastritunnus 21303:002:0315) kinnistute detailplaneeringu (edaspidi DP) algatamisel on vajalik täiemahulise keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine või mitte.

KSH algatamise või mittealgatamise kohustus tuleneb PlanS § 142 lõikest 3, KeHJS § 33 lõikes 2 p 3 sätestatud kriteeriumitest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

1. Osapooled

Planeeringust huvitatud isik on Häädemeeste vallas Kabli külas Salu, Sõeru-Lepa ja Sõeru-Männi kinnistu omanik OÜ Päidre Põllud.

Strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algataja ja kehtestaja (edaspidi otsustaja) on Häädemeeste Vallavolikogu. Planeerimisdokumendi koostamise korraldaja on Häädemeeste Vallavalitsus (registrikood 77000269; Pargi tee 1, Uulu küla, Häädemeeste vald).

2. Kavandatava tegevuse kirjeldus ja olemasolev olukord

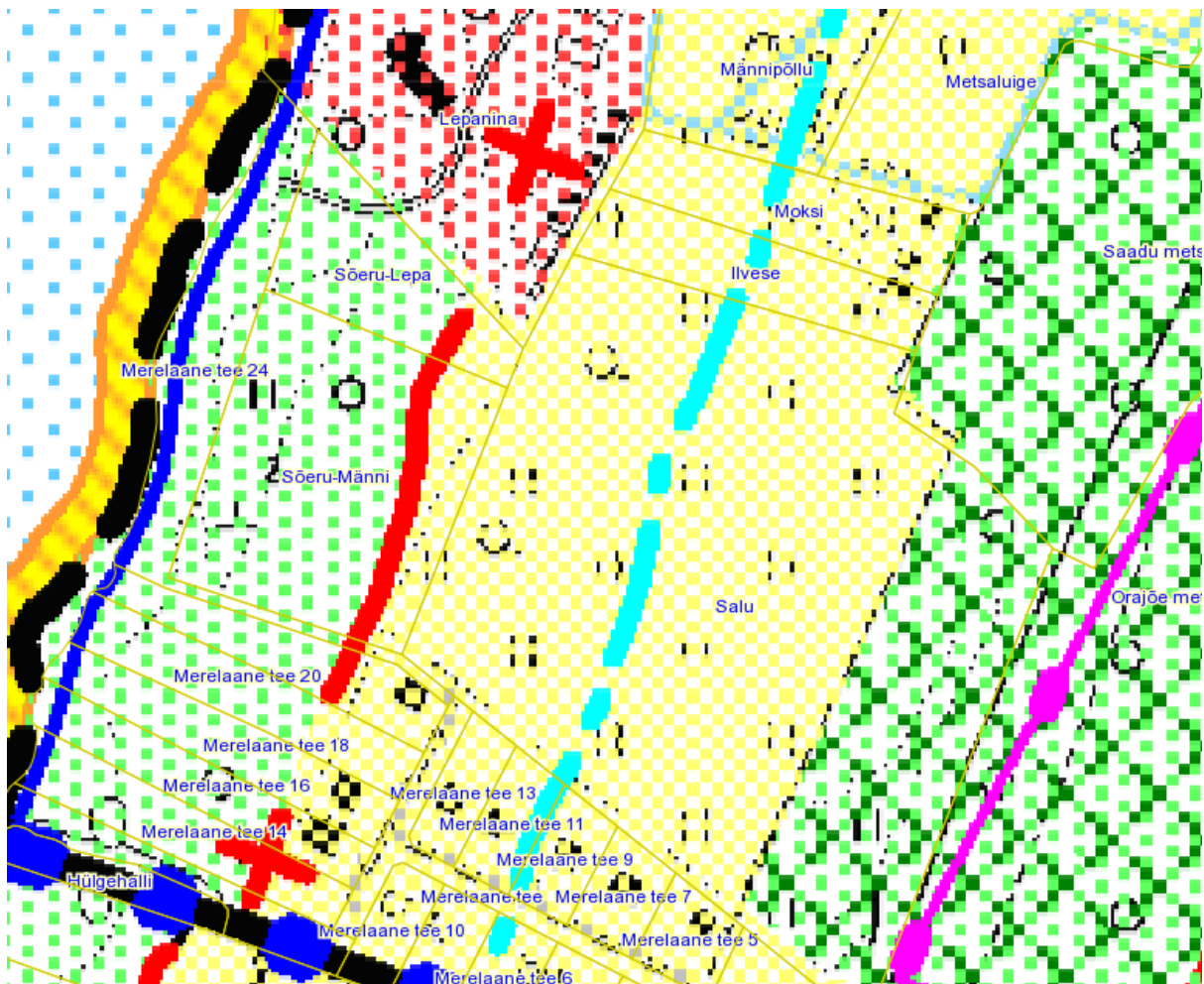
Huvitatud isik on esitanud Häädemeeste Vallavalitsusele 15.07.2022 avaldus (dokumendiregistri nr 6-3/1118) detailplaneeringu algatamiseks Häädemeeste vallas Kabli külas Salu, Sõeru-Lepa ja Sõeru-Männi kinnistutel. Planeeringuala suurus on 65 799 m². Kinnistud on hoonestamata. Salu kinnistu on 100% maatulundusmaa, Sõeru-Lepa ja Sõeru-Lepa on 100% elamumaa.

Salu, Sõeru-Lepa ja Sõeru-Männi kinnistud piirnevad põhja ja lõuna suunal hoonestatud kinnistutega. Sõeru-Lepa kinnistust põhjas asub Lapanina (katastritunnus 21303:002:0031), millel asub Lapanina hotell. Vahetus läheduses asub Metsaluige Turismitalu. Planeeringualast lõunas asuvad Merelaane tee äärde jäävad ca 1200-3000m² suurused elamumaa sihtotstarbega hoonestatud krundid.

DP koostamise eesmärk on jagada kinnistu kruntideks ning anda ehitusõigus ühe elamu ja ühe abihoone püstitamiseks kummalegi krundile. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta kehtivat Häädemeeste valla rannaalade osaüldplaneeringut minimaalse krundisuuruse osas. Idaküljel on Riigimetsa Majandamise Keskuse haldusalasse jääv riigi omandis olev hoonestamata Surju metskond 15 kinnistu (katastritunnus 21303:002:0477). Läänest piirneb planeeringuala hoonestamata Merelaane tee 24 kinnistuga (katastritunnus 21303:002:0572).

Kehtiva Häädemeeste valla rannaalade osaüldplaneeringu alusel asub planeeringuala osaliselt looduslikul puhkehaljasmaal, rohevõrgustiku alal ja elamu maa-alal. Looduslikul puhkehaljasmaal ei ole lubatud elamute ehitus. Looduslikul puhkehaljasmaal (planeeringualast 13 600 m²) on ehitamine lubatud ainult juhtfunktsiooni teenindaval otstarbel (näiteks loomade varjualused, puhkekohad, piirded jm rajatised). Rohevõrgustiku alale jääb ligikaudu 12 200 m², kus kinnistu jagamisel tekkiv minimaalne elamukrunt on vähemalt 3 ha. Ligikaudu 39 999m² ala jääb elamu maa-alale, kus minimaalne krundisuurus on 2500 m².

Eelöeldust tulenevalt teeb detailplaneering ettepaneku muuta alal kehtivat üldplaneeringut minimaalse krundisuuruse osas.



Joonis 1. Kehtiva Häädemeeeste valla rannaalade osaüldplaneeringu väljavõte

Vastavalt looduskaitseaduse § 38 lõikele 2 rannal ja järve või jõe kaldal metsamaal metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses ulatub ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini. Sõeru-Lepa ja Sõeru-Männi kinnistutel on määratud osaliselt metsamaa kõlvik, mis vastab metsaseaduse § 3 lõike 2 tingimustele, seega ulatub ehituskeeluvöönd ranna piiranguvööndi piirini. Eelöeldut arvesse võttes jäävad eskiisjoonisel näidatud planeeritavad krundid osaliselt ehituskeeluvööndisse. Seega tehakse detailplaneeringuga ettepanek üldplaneeringu muutmiseks ehituskeeluvööndi ulatuse osas. Samuti taotletakse ehituskeeluvööndi vähendamist.

Keskkonnaamet toob oma 15.09.2022 kirjas nr 6-5/22/16611-2 „Seisukoht Kabli külas Salu, Sõeru-Lepa ja Sõeru-Männi kinnistute detailplaneeringu algatamisele, lähteseisukohtadele ja keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta“ välja järgmist: „Planeeringualal ulatub ranna EKV, mille ulatus on 100 meetrit korduva üleujutusega ala piirist (looduskaitseadus (LKS) § 35 lg 3 1 ja § 38 lg 1 p 2). Häädemeeeste valla rannaalade osaüldplaneeringuga on korduva üleujutusega ala piiriks määratud 1 m kõrgusjoon. Planeeringuga on kavandatud teha ettepanek EKV vähendamiseks, sest Sõeru-Lepa ja Sõeru-Männi kinnistutel on valdavalt metsamaa kõlvik, mis vastab metsaseaduse § 3 lg 2 tingimustele ja sellest tulenevalt ulatub EKV ranna piiranguvööndi piirini (LKS § 38 lg 2). Märgime siiski, et antud juhul ei ulatu EKV piiranguvööndi piirini, kuna planeeringualal on Sõeru-Lepa ja Sõeru-Männi kinnistutel teostatud osaline raadamine, mis on kõlvikulist koosseisu muutnud. Keskkonnaamet lähtub realselt olukorrast ja paikvaatlusel nähtust paikvaatlus teostatud 31. augustil 2022). Arvestades muutunud olukorda, on EKV ulatus 100 meetrit korduva

üleujutusega ala piirist . Eskiisjoonise järgi ei ole ehituskeelualale hoonestust ette nähtud ja sellisel juhul ei ole EKV vähendamise ettepanek hoonestusalade ulatuses vajalik.“.

Häädemeeste Vallavalitsus jääb antud küsimuses eriarvamusel ning on seisukohal, et ehituskeeluvööndisse jäävaid metsaaladel peaks olema metsa raadamine keelatud ning raadatud metsa puhul tuleks nõuda taasisutamist.

Maakonnaplaneeringus on sätestatud, et roheline võrgustiku toimimiseks on otstarbekas kasutada ehituskeeluvööndit mererannal, järvede ja jõgede ääres, kus roheline võrgustiku koridori laiuseks on ehituskeeluvööndi ulatus. Salu, Sõeru-Lepa ja Sõeru-Männi kinnistute ehituskeeluvööndi osa on seega roheline võrgustiku koridor. Planeeringu koostamisel tuleb järgida maakonna planeeringu peatükis 3.3.1. toodud tingimusi. Tingimusi täites ei teki vastuolu kehtiva maakonnaplaneeringuga määratud roheline võrgustiku ala eesmärgiga.

PlanS § 142 lõike 1 kohaselt võib põhjendatud vajadusel korral detailplaneering sisaldada kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmiseks loetakse üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikku muutmist, määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamist, krundi minimaalsuuruse vähendamist, detailplaneeringu kohustuslike alade ja juhtude muutmist või muud kohaliku omavalitsuse üksuse hinnangul olulist või ulatuslikku üldplaneeringu muutmist. Algatatava detailplaneeringuga soovitakse muuta üldplaneeringuga määratud krundi minimaalsuurust ning ehituskeeluvööndi ulatust vähendada. Planeeringuala läheduses on varasemalt planeeritud sarnaste suurustega elamukrunte. Osliselt on krundid hoonestatud.

Maakatastri andmetel on Salu katastriüksusel:

- looduslik rohumaa 3,78 ha;
- metsamaa 0,9 ha;
- muu maa 0,18 ha.

Maakatastri andmetel on Sõeru-Lepa katastriüksusel:

- looduslik rohumaa 1411 m²;
- metsamaa 2734 m²;
- muu maa 484 m².

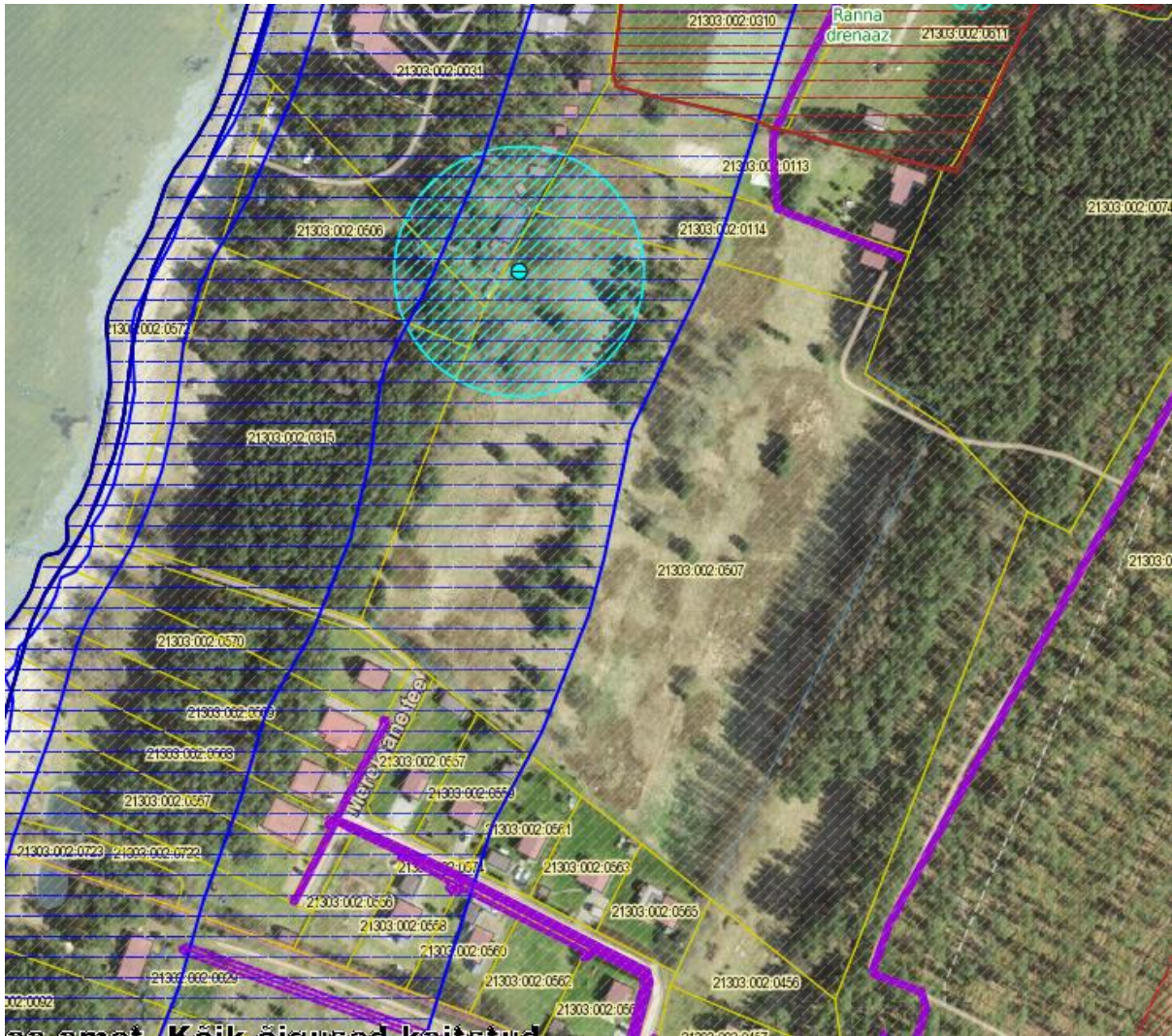
Maakatastri andmetel on Sõeru-Männi katastriüksusel:

- looduslik rohumaa 3387 m²;
- metsamaa 9183 m².

Erosiooni ohu vältimiseks tuleb säilitada Sõeru-Lepa ja Sõeru-Männi kinnistutel metsamaa.

Salu, Sõeru-Lepa ja Sõeru-Männi kinnistul põhjustavad kitsendusi (joonis 2):

- ranna või kalda veekaitsevöönd (sinine viirutus);
- ranna või kalda ehituskeeluvöönd (sinine viirutus);
- ranna või kalda piiranguvöönd (sinine viirutus);
- veehaarde sanitaarkaitseala (helesinine viirutus).



Joonis 2. Maa-ameti kitsenduste kaardi väljavõte (Allikas: Maa-ameti Geoportaal)

3. Võimalikud keskkonnamõjud

3.1. Olemasoleva olukorra kirjeldus ja kehtivate strateegiliste planeerimisdokumentide elluviimisega seonduvad keskkonnaprobleemid

Kehtiva Häädemeeste valla rannaalade osäüldplaneeringu alusel asub planeeringuala osaliselt looduslikul puhkehaljasmaal, rohevõrgustiku alal ja elamu maa-alal. Looduslikul puhkehaljasmaal ei ole lubatud elamute ehitus. Looduslikul puhkehaljasmaal on ehitamine lubatud ainult juhtfunktsiooni teenindaval otstarbel (näiteks loomade varjualused, puhkekohad, piirded jm rajatised). Rohevõrgustiku alal kinnistu jagamisel tekkiv minimaalne elamukrunt on vähemalt 3 ha. Elamu maa-alal on minimaalne krundisuurus 2500 m².

Salu, Sõeru-Lepa ja Sõeru-Männi kinnistutel on toimunud 2021.-2022. aastal metsa majandamine vastavalt Keskkonnaameti väljastatud metsateatistele.

Maakonnaplaneeringuga on kavandatud ranna ehituskeeluvöönd rohelse võrgustiku koridoriks. Sellega tagatakse olemasoleva loodusliku keskkonna säilimine ja loomade vaba liikumine rohevõrgustiku tuumalade vahel. Rohelse võrgustiku planeerimine omab positiivset keskkonnamõju.

Planeeringuala vahetus läheduses asuvad turismi-/majutusettevõtted Lapanina hotell ja Metsaluige puhkemaja. Mõlemad ettevõtted on suunatud peamiselt suvepäevade ja muude sarnaste ürituste korraldamisele, mistõttu tekib nendel kinnistutel suvehooajal müra. See omakorda võib avaldada olulist negatiivset mõju elamumaa sihtotstarbega kruntide kasutamisele. Lapanina hotell on viimastel aastatel korraldanud oma kinnistul muusikafestivale, millele on antud avaliku ürituse korraldamise luba kuni kella 3.00ni öösel. Detailplaneeringu elluviimisel on ette näha oluline negatiivne mõju müra näol, mis tekib olemasolevatest naaberkinnistutel asuvatest ärimaa sihtotstarbega kinnistutelt. Samuti on ette näha, et elamukruntide planeerimine omab seeläbi omakorda negatiivset mõju turismi- ja majutusettevõtetele, sest varasemalt korraldatud üritusi ei ole võimalik nii tihedalt hoonestatud piirkonnas läbi viia. See omakorda võib põhjustada olemasolevate ettevõtete poolt pakutavate töökohtade arvu vähenemise.

3.2. Mõjud Natura 2000 võrgustiku aladele, elupaigatüüpidele, kaitsealustele liikidele jt loodusobjektidele

Planeeringualal ei asu kaitsealuseid liike, elupaigatüüpe ega teisi loodusobjekte. Samuti ei asu planeeringuala Natura 2000 võrgustiku alal. Lähim Natura 2000 võrgustiku ala Kabli linnuala (RAH0000083) asub ca 350 m kaugusel planeeringualast.

Planeeringuala piirkonnas rannikualal kulgeb oluline nahkhiirte rändekoridor (lennuala). Seetõttu on nahkhiirte elupaigaks määratud vahetult planeeringuala kõrval (vähese kattumisega) paralleelselt Rannametsa-Ikla maantee paigale ca 2,9 km pikkune ala.¹

Liigid, kelle elupaik nimetatud alal on määratud, on: põhja-nahkhiir (*Eptesicus nilssonii*), käabus-nahkhiir (*Pipistrellus pipistrellus*), pargi-nahkhiir (*Pipistrellus nathusii*), tõmmu- ehk habelendlane (*Myotis brandtii/mystacinus*) ja tiigilendlane (*Myotis dasycneme*). Põhja-nahkhiire jaoks on see ala ka suviseks varjupaigaks. Planeeringualast 210 m kaugusel on registreeritud hõbe-nahkhiire (*Vespertilio murinus*) elupaik. Pargi-nahkhiirt on vaadeldud ka planeeringualal (Mihkli kinnistul).

2008. a nahkhiireuringute käigus kohati planeeringuala piirkonnas söötis põllualal III kaitsekategooria linnuliiki nõmmekiuru (*Lullula arborea*), kelle ärev käitumine viitas pesitsemisele. Luitemännikute ja avamaastike servaaladel on see liik Edela-Eestis suhteliselt laialt levinud.²

Planeeringualast ca 230 m kaugusel idas (teisel pool Rannametsa-Ikla teed) on III kategooria kaitstava samblikuliigi hariliku poorsambliku (*Menegazzia terebrata*) leiukoht.

Planeeringualast ca 230 m kaugusel idas (teisel pool Rannametsa-Ikla teed) on roomav öövilge (*Goodyera repens*)

Planeeritud tegevuse mõju Natura 2000 võrgustiku aladele, elupaigatüüpidele, kaitsealustele liikidele ja teistele loodusobjektidele ei ole võimalik hinnata ilma vastava eksperdi arvamusega. Seega ei ole võimalik välistada olulise negatiivse keskkonnamõju avaldumist.

¹ Allikas: EELIS

² Allikas: Allikas: Ekspert hinnang Küllise maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõjule.

Koostaja: Mati Kose, Häädemeeste 2008

3.3. Loodusvarade kasutamine, jäätme- ja energiamahukus

Loodusvaradest kasutatakse pinnast.

Ehitustegevusega kaasneb ehitusjäätmete teke. Antud planeeringu puhul pole oodata jäätmeteket mahus, mis võiks ületada piirkonna keskkonnataluvust. Ehitusjäätmete valdaja peab rakendama kõiki tehnoloogilisi võimalusi ehitusjäätmete liigiti kogumiseks tekkekohas, korraldama oma jäätmete taaskasutamise või andma jäätmed käitlemiseks üle jäätmeluba omavale isikule ning rakendama kõiki võimalusi ehitusjäätmete taaskasutamiseks. Jäätmete käitlemise (sh kogumise) korraldamisel lähtutakse jäätmeseadusest ja Häädemeeste Vallavolikogu 27.06.2019 määruse nr 14 „Häädemeeste valla jäätmehoolduseeskiri“ nõuetest. Jäätmete ke kaasneb hoonete kasutusperioodil. Jäätmed tuleb anda üle jäätmekäitlejale. Juhul, kui jäätmekäitus korraldatakse vastavalt jäätmeseadusele ja valla jäätmehoolduseeskirjale, ei ole oodata sellest tulenevat olulist keskkonnamõju.

3.4. Vee ja pinnase saastatus, müra, vibratsioon, valgus, soojus ja kiirgus

Planeeringuala asub suhteliselt kaitsmata põhjaveega alal. Planeeringuala ei ole hõlmatud roveekogumisalaga.

Detailplaneeringu eskiisi kohaselt planeeritakse roveesüsteemid naaberkinnistu (Lepanina kinnistu) kaudu. Samuti on näidatud eskiisjoonisel veetorstikud Lepanina kinnistul asuvast puurkaevust. Lepanina kinnistu omanik ei anna nõusolekut vee- ja kanalisatsioonitorustike liitmiseks neile kuuluvasse puurkaevu ja biopuhastisse. Seega tuleb planeeringuga kavandada uus puurkaev ja roveesüsteem selliselt, et need jääksid väljapoole olemasoleva puurkaevu sanitaarkaitseala.

Salu, Sõeru-Lepa ja Sõeru-Männi kinnistutele tuleb kavandada lokaalne roveesüsteem (biopuhasti). Roveesüsteemi kavandamisel peab arvestama Lepanina kinnistul (katastritunnus 21303:002:0031) asuva puurkaevuga, et tehnovõrkude kujud ei kattuks (puurkaevu sanitaarkaitsevöönd 10 m ja omapuhasti kaitsevöönd 50 m). Toimiva ning korrektse kohtkäitlussüsteemi olemasolu omab eeldatavalt vähest keskkonnamõju ning ebasoodne mõju piirkonna hüdrooloogilistele tingimustele on eeldatavalt minimaalne.

Sademeveest vabanemiseks kasutatavaid looduslähedasi lahendusi, nagu rohealasadid, viibetiike, vihmaaedasadid, imbkraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujunduse kaudu, vältides sademevee reostumist.

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte. Alal ei ole keskkonnaohtlikke rajatisi.

Tööde perioodil kaasneb ajutine õhusaastus masinate heitgaaside näol, müra ja vibratsioon. Masinatega töötamisel tekkival heitgaasidel, müral ja vibratsioonil ei ole tööde asukohas keskkonnale olulist mõju. Kavandatava tegevusega kaasnevana on oodata mõningast liikluskoormuste tõusu. Samas ei saa seda pidada antud ala asukohta silmas pidades oluliseks ning liikluse müra ja liiklusest põhjustatud õhusaaste tasemete tõusu ei kaasne.

Detailplaneeringu realiseerimisega ei plaanita tõkestada ja paisutada vooluveekogusid ega kavandata ka nende loodusliku sängi või hüdrooloogilise režiimi muutmist.

3.5. Mõju kultuuriväärtustele

Muinsuskaitseobjektid ja registreeritud pärandkultuuri objektid planeeringualal puuduvad. Mõju kultuuriväärtustele puudub.

3.6. Visuaalne mõju

Käsitletaval alal asuva maa-ala maakasutuse sihtotstarve ei põhjusta olulist negatiivset ruumilist mõju, kui võimalike ehitiste projekteerimisel, ehitamisel ja kasutamisel järgitakse seadustega kehtestatud nõudeid. Küll aga peab arvestama asjaoluga, et metsaga kaetud aladel tuleb ÜP kohaselt säilitada võimalikult suures ulatuses kõrghaljastus. Järgides nõudeid on visuaalne mõju keskkonnale minimaalne.

3.7. Avariolukordade esinemise võimalikkus ja koosmõju

Võimalike avariolukordade esinemise, mille tulemusena võib reostuda näiteks pinnas, veekogu, põhjavesi või õhk, võimalikkuse vähendamiseks tuleb planeeringu käigus ette näha vastavad ennetavad meetmed. Avariolukordade esinemise tõenäosus on väike kui Detailplaneeringu elluviimisel järgitakse detailplaneeringuga esitatud tingimusi ja õigusaktidega kehtestatud nõudeid.

3.8. Strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse

Selle teema käsitlemine KSH eelhinnangus ei ole vajalik.

3.9. Strateegilise planeerimisdokumendi, sealhulgas jäätmekäitluse või veekaitsega seotud planeerimisdokumendi tähtsus Euroopa Liidu keskkonnavalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel

Selle teema käsitlemine KSH eelhinnangus ei ole vajalik.

4. Ettepanek KSH algatamatamise kohta

Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine on vajalik järgnevatel põhjustel:

1. Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonningimustest ja maakasutusest ei ole võimalik välistada negatiivse mõju avaldumist looduskeskkonnale, kaitsealustele liigitele ja Natura 2000 linnualale.
2. Detailplaneeringu mõju suurus ja ruumiline ulatus ületab planeeringuala piire.
3. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus võib omada negatiivset majanduslikku mõju naaberkinnistutel asuvatele turismi- ja majutusettevõtetele, mis pakuvad hooajalist tööd piirkonna elanikele.
4. Planeeritava tegevusega ei kaasne olemasoleva liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste olulist suurenemist ning täiendavate ülenormatiivsete saastetasemetega esinemist.

Eelnevast lähtuvalt teeb Häädemeeste Vallavalitsus ettepaneku algatada detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Eelhinnangu koostaja:
Marie Reinson

planeerimis- ja maanõunik
Häädemeeste Vallavalitsus