

Haapsalu Sadama tn 30 (18301:002:0350) katastriüksusele koostatavale detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine

17.01.07

KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE PROGRAMM

1. Keskkonnamõju strateegilise hindamise ulatus ja objekt

Kavandatava tegevuse eesmärgiks on Sadama tn 30 (18301:002:0350) katastriüksusele detailplaneeringu koostamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise läbi viimine planeeritava tegevuse ja selle alternatiividega kaasneva keskkonnamõju osas (Haapsalu Linnavolikogu viienda koosseisu otsus nr. 59 (26.05.06)).

Detailplaneering koostatakse Läänemaal, Haapsalu linnas asuvale Sadama tn 30 kinnistule (18301:002:0350), suurusega 4289 m² (vt. joonis 1). Maa-ameti andmetel on maa sihtotstarbeks määratud ärimaa. Krundil asuvad kaks väiksemat ehitist (paadisadama akvatooriumi kaide vahetus läheduses), kuid põhiliselt on krunt hoonestamata.



Joonis 1. Ala paiknemine (A) ja planeeritava promenaadi (B) orienteeruv paiknemine. Allikad Regio Eesti CD-atlas ja Maa-ameti kaardiserver.

Tegemist on endise KEK-i jahtklubi krundiga (sh. alal asub paadisadama akvatoorium). Poolsaarena Tagalahte ulatuv krunt on ümbritsetud suures osas roostunud ja hooldamata kaldaalast. Praegu kehtib krundi ja selle ümbruse kohta T. Padu poolt 2001. a. koostatud detailplaneering „Haapsalu Veski viigi ja selle ümbruse detailplaneering“, mille alusel oli ette nähtud ka Haapsalu jahtklubi kaldaala täitmise projekt (Haapsalu Linnavolikogu otsus nr 59, 26.05.06).

Natura 2000 linnu- ja loodusala jääb alast kirdesse, ca 600 m kaugusele (allikas: Maa-ameti avalik teenus). Tagalahe keskosas paikneb ka üleriigilise tähtsusega ravimuda maardla (Kask, jt. 2001).

Algatatud detailplaneeringu eesmärgiks on Sadama tn 30 krundi planeerimine äri- ja elamumaaks. Määratakse ehitusõigus kahe 3-korruselise mitme korteriga elamu rajamiseks. Samuti renoveeritakse paadisadama kaid, võimaldamaks väikepaatide liiklust ning rajatavatesse elamutesse kavandatakse ka sadamateenindust võimaldavad ruumid.

Planeeritava ala hulka on arvatud ka kaldaala (üldmaa, kuhu kavandatakse promenaad, vt. joonis 1 (B)), laiemalt kui Sadama tn 30 krunt, kõik kokku ca 17 000 m².

26.05.06 tehtud detailplaneeringu algatamisotsuses, mis lähtus sel hetkel kehtinud üldplaneeringust, määrati korterelamute kõrguseks kuni 2 korrust. **24.11.06 kehtestatud Haapsalu üldplaneering** lubab alale 3 korruselisi hooneid (vt. joonis 2). Samuti on uue üldplaneeringu kohaselt maa-ala mitme funktsiooniga ala (E - elamu; B - kaubandus, teenindus, büroo; A3 - valitsus- ja ametiasutuste ning üldkasutatavate hoonete maa).



Joonis 2. Kavandavate hoonete asetus krundil (vasakul) ja hoonete vaheline sisehoov (paremal).

Planeeringuga määratakse kruntide piirid ja ehitusõigus, arhitektuursed hoonestustingimused (sh. sobimine holmide miljöösse), haljastuse põhimõtted, kalda kujundus (sh. kaldaala (üldmaa), mille osas saab planeerija teha ettepanekuid kaldakindlustuse ja promenaadi väljaehitamiseks), kommunikatsioonide asukohad ja parkimiskorraldus. Samuti saab teha ettepaneku ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamiseks (antud piirkonnas on kaldale ehitamine traditsiooniline).

26.05.06 tehtud detailplaneeringu algatamisotsuses määrati, et läbi tuleb viia ka vertikaalplaneerimine, mis tagab üleujutusohu ja selle vältimisega arvestamise (maksimaalseks mereveetasemeks arvestada +2,3 m). **24.11.06 kehtestatud Haapsalu üldplaneering sätestab**, et holmide planeerimisel tuleb arvestada üleujutusohuga. Maksimaalseks registreeritud merevee tasemeks on Haapsalus 2 m üle Läänemere nulltaseme. Üleujutusohulikule madalale rannaalale kavandatavate hoonete esimese korruse põrand ei tohiks olla madalam kui 2,2 m.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) käigus hinnatakse detailplaneeringu rakendamise kaasneda võivaid keskkonnamõjusid. KSH ruumilise ulatusega

hõlmatakse nii planeeritav kui ka seda ümbritsev ala, hinnates sh. erinevate mõjude ruumilist ulatust ning nende olulisust.

Keskkonnamõju strateegiline hindamine viiakse läbi vastavalt 22.02.2005. a vastu võetud "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusele".

2. Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega eeldatavalt kaasnev keskkonnamõju

Kavandatava tegevusega, lähtudes eesmärkidest, kaasnevad eeldatavalt olulisemad mõjud on:

- maakasutusele ja maastikuilme muutusele;
- kaldaalale;
- Tagalahele.

Täpsemalt hinnatakse erinevaid keskkonnamõjusid KSH läbiviimise käigus (vt punkt 5. Keskkonnamõju strateegilise hindamise sisu).

Kavandatava tegevuse elluviimisega ei ole ette näha olulist mõju inimeste tervisele (täpsemalt hinnatakse seda KSH läbiviimise käigus). Samuti pole ette näha piiriülest keskkonnamõju.

3. Isikud ja asutused, keda strateegilise planeerimisdokumendi alusel kavandatav tegevus võib eeldatavalt mõjutada või kellel võib olla põhjendatud huvi selle strateegilise planeerimisdokumendi vastu

- Pool ja Pool OÜ (detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik)
- Haapsalu Linnavalitsus
- Haapsalu Linnavolikogu
- Keskkonnaministeerium
- Läänemaa Keskkonnateenistus
- Muinsuskaitseamet
- Lääne Maavalitsus
- Veeteede Amet
- Valitsusvälised organisatsioonid ja keskkonnaühendused
- Naaberkiinnistute omanikud
- Kohalikud elanikud, kes on huvitatud piirkonna arengust

4. Kavandatava tegevuse ja selle reaalsete alternatiivide lühikirjeldus

1. Null -alternatiiv - rakendamine tähendab praeguse olukorra jätkumist.

2. Kortere lamute rajamine (kavandatav tegevus ehk alternatiiv I) - Sadama tn 30 krundi planeerimine äri- ja elamumaaks, et ehitada krundile korterelamud. Samuti renoveeritakse paadisadama kaid, võimaldamaks väikepaatide liiklust ning rajatavatesse elamutesse kavandatakse ka sadamateenindust võimaldavad ruumid. Planeeritava ala hulka on arvatud ka kaldaala, mille osas saab planeerija teha ettepanekuid kaldakindlustuse ja promenaadi väljaehitamiseks.

3. Hotelli rajamine (alternatiiv II) - rajatakse hotell (sh. toitlustamine).

5. Keskkonnamõju strateegilise hindamise sisu

Keskkonnamõju strateegilise hindamise protsess ja aruanne koosneb järgnevatest osadest:

1. Üldosa

- Kavandatava tegevuse eesmärk ja vajadus
- Kavandatava tegevuse õiguslikud alused ning seos kehtivate planeeringutega

2. Olemasoleva olukorra ülevaade ja mõjutatava keskkonna kirjeldus

- Teostatud uuringud ja olemasoleva informatsiooni piisavus
- Maaüksuse mõjuala kirjeldus
- Ala maastikuline ja geoloogiline iseloomustus
- Ala kultuurilis-ajalooline iseloomustus
- Koosluste iseloomustus, kaitstavad liigid
- Ala varasema kasutuse kirjeldus

3. Kavandatava tegevuse ja selle alternatiivide kirjeldus

- Null – alternatiiv (kavandatavat tegevust ei viida ellu)
- Kavandatava tegevuse kirjeldus
- Kavandatava tegevuse alternatiivid detailplaneeringu alal

4. Kavandatava tegevuse ja alternatiividega kaasneva keskkonnamõju analüüs ning leevendavad meetmed

- Mõju põhja- ja pinnaveele
- Mõju kalda-alale (sh üleujutusohu)
- Mõju Natura 2000 aladele
- Mõju õhukvaliteedile (sh. valgus-, müra-, õhusaaste)
- Mõju elustikule ja ökosüsteemidele (linnustik, loomastik, taimestik, roheline võrgustik)
- Maastiku ilme ja maakasutuse muutused (s.h kultuuripärand)
- Mõju inimeste heaolule ja tervisele
- Sotsiaal-majanduslikud mõjud
- Jäätmete

5. Alternatiivide võrdlemine, sobivaima alternatiivi valik

6. Vajalik keskkonnaseire ja auditeerimine

7. Ülevaade raskustest, mis ilmnesid keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande koostamisel

8. Avalikkuse kaasamine keskkonnamõju hindamisse

9. Hindamistulemuste lühikokkuvõte

6. Keskkonnamõju strateegilisel hindamisel kasutatava hindamismetoodika kirjeldus

Keskkonnamõju strateegilise hindamise käigus hinnatakse kavandatava tegevuse ja selle alternatiivide keskkonnamõjusid. Mõjude olulisust hinnatakse tabelis 1. toodud skaala alusel.

Tabel 1. Mõjude olulisuse hindamise skaala

0	oluline mõju puudub	()	Soovitavad meetmetega vähendatav või ärahoitav negatiivne mõju; potentsiaalne positiivne mõju
-1	nõrk negatiivne mõju	1	nõrk positiivne mõju
-2	mõõdukas negatiivne mõju	2	mõõdukas positiivne mõju
-3	oluline negatiivne mõju	3	oluline positiivne mõju

Erinevate keskkonnamõju kriteeriumite osakaalu määramiseks arvestatakse ekspertgrupi liikmete hinnanguid kasutades otsustamisel delphi-meetodit. Kaalkriteeriumide hindepallide saamiseks korrutatakse teatava kriteeriumi alusel antud hindepallid kriteeriumi kaaluga. Kavandatava tegevuse ja selle alternatiivide lõplik järjestus saadakse kõigi kaalkriteeriumide hindepallide summeerimisega alternatiivide lõikes.

7. Ajakava

KSH etapp	Aeg
KSH programmi eelnõu edastamine	detsember 2006
Seisukohtade küsimine KSH programmi sisu kohta	detsember 2006 - jaanuar 2007
KSH programmi avalik väljapanek (minimaalselt 14 päeva) ja arutelu	jaanuar – veebruar 2007
KSH programmi heakskiitmine Keskkonnateenistuse poolt	veebruar 2007
KSH aruande koostamine	jaanuar – märts 2007
KSH aruande avalik väljapanek (minimaalselt 21 päeva) ja arutelu	märts - aprill 2007
KSH aruande heakskiitmine Keskkonnateenistuse poolt	aprill 2007

8. Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik

Pool ja Pool OÜ
 Karja 27a, 90502 Haapsalu
 Jaak Kanepi, projektijuht
 Tel.: 50 44 641
 Jaak.kanepi@adcom.ee

9. Strateegilise planeerimisdokumendi (detailplaneeringu koostaja)

K-Projekt AS
 Ahtri 6a, Tallinn 10151
 Liina Soobard
 Tel.: 6264127, 56 237 967
 liinas@kprojekt.ee, <http://www.kprojekt.ee>

10. Ekspertühma koosseis (KSH läbi viia)

Alkranel OÜ
 J. Hurda 35, 51005, Tartu
 Tel./faks: 7 366 676, 52 89 197
 info@alkranel.ee, <http://www.alkranel.ee>

Ekspertühm:

- Alar Noorvee (OÜ Alkranel) – litsentseeritud keskkonnaekspert (litsents nr KMH 0098, kvalifikatsioonitunnistused on esitatud programmi LISAs 1)

- Elar Põldvere (OÜ Alkranel) – keskkonnaspetsialist
- Tanel Esperk (OÜ Alkranel) – keskkonnaspetsialist

10. Projektiga seotud olevate pädevate asutuste seisukohad

Haapsalu Linnavolikogu viienda koosseisu otsuse nr. 59 alusel (26.05.06) on algatatud detailplaneering alale Sadama tn 30, Haapsalu. Detailplaneeringu algatamisotsusega on sätestatud ka strateegilise keskkonnamõju läbiviimise kohustus.

KSH läbiviija küsis KSH programmi kohta arvamust **Haapsalu Linnavalitsuselt, Lääne Maavalitsuselt, Läänemaa Keskkonnateenistuselt**. Saadud vastustega (vt. LISA 2) on arvestatud (vt. LISA 2) enne programmi avalikustamist.

Koostas:

Alar Noorvee

OÜ Alkranel, 55 40 579, alar@alkranel.ee

Elar Põldvere

OÜ Alkranel, 52 89 197, alar@alkranel.ee

KSH programmi LISA 1. KSH eksperdi kvalifikatsioonitunnistused

KSH töörühma juht Alar Noorvee omab KSH läbiviimise õigust (vastavalt *Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanajuhtimissüsteemi seadus* §34 lg 3) sest:

- Omab enam kui 3-aastast töökogemust keskkonnamõju hindamiste ja keskkonnamõju strateegiliste hindamiste juhteksperdina (KMH litsentsi esmakordne omistamine 22.10.2003). Omab keskkonnaalast töökogemust alates 2000. aastast. On seejuures läbi viinud mitmed detailplaneeringute keskkonnamõju hindamised
- On omandanud kõrghariduse keskkonnatehnoloogias (MSc) Tartu Ülikooli Geograafia Instituudis ning läbinud Keskkonnamõju hindamise ainekursuse (2 AP) Tartu Ülikooli Geograafia Instituudis 2002. a ning Kohaliku ja regionaalse arengu planeerimise ainekursuse (2 AP) Tartu Ülikooli Geograafia Instituudis 2005. a. (*1 AP = 40 tundi maht*)
- Ekspert tunneb keskkonnamõju strateegilise hindamise põhimõtteid, protseduuri ja hindamisega seotud õigusakte. Kasutatavad meetodilised juhendmaterjalid:
 - Euroopa Komisjoni juhend "Guidelines for the Assessment of Indirect and Cumulative Impacts as well as Impact Interactions" (mai 1999, inglise keeles) <http://www.envir.ee/91552>
 - Therivel, R. „Strategic Environmental Assessment in Action“ London, 2004.
 - „Sustainability Appraisal of Regional Spatial Strategies and Local Development Documents“ Office of Deputy Prime Minister, London 2005.

LISAD:

Lisa 1-1. Koopiaid kõrgharidust tõendavatest diplomitest

Lisa 1-2. TÜ Akadeemiline õiend, mis tõendab strateegilise planeerimise alase koolituse läbimist

Lisa 1-3. KMH litsentsi koopia

Lisa 1-4. Teostatud ja teostamisel olevad sarnased keskkonnamõju hindamised (töökogemuse tõestuseks)

Alar Noorvee
OÜ Alkranel

Lisa 1-1. Koopiad kõrgharidust tõendavatest diplomitest

NB! Olemas paber kandjal

Lisa 1-2. TÜ Akadeemiline õiend, mis tõendab strateegilise planeerimise alase koolituse läbimist

NB! Olemas paber kandjal

Lisa 1-3. KMH litsentsi koopia

NB! Olemas paber kandjal

Lisa 1-4. Teostatud ja teostamisel olevad sarnased keskkonnamõju hindamised (töökogemuse tõestuseks)

Teostatud

1. Põllu-Sandri kinnistu (44001:001:0059; Saaremaa, Lümända, Eeriksaare küla) detailplaneeringuga kavandatavate tegevuste keskkonnamõju hindamine

Klient: Baltreal Invest OÜ

KMH algatatud: 21.03.2006

KMH arunne heaks kiidetud: 23.11.2006

2. Piusa koobaste külastuskeskuse detailplaneeringu ja külastuskeskuse strateegiline keskkonnamõju hindamine

Klient: Orava Vallavalitsus

KSH algatatud: 29.09.2005

KSH heaks kiidetud: 13.01.2006

3. Paluküla puhke- ja spordikeskuse detailplaneeringu keskkonnamõju hindamine

Klient: Kehtna Vallavalitsus

KMH algatatud: 23.12.2003

KMH heaks kiidetud: 16.03.2004

Teostamisel

1. Viimsi valla Lubja küla klindiasangu üldplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine

Klient: Viimsi Vallavalitsus

KSH algatatud: 27.06.2006

KSH programmi avalik arutelu: 18.12.2006

2. Rae valla üldplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine

Klient: Rae Vallavalitsus

KSH algatatud: 07.09.2006

KSH programmi avalik arutelu: 18.12.2006

3. Mäksa valla üldplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine

Klient: Mäks Vallavalitsus

KSH algatatud: 24.04.2006

KSH programmi avalik arutelu: 30.01.2007

4. Luunja valla üldplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine

Klient: Luunja Vallavalitsus

KSH algatatud: 14.09.2006

KSH programmi avalik arutelu: 06.11.2006

5. Pae kinnistule ja Lukka katastriüksustele koostatava detailplaneeringu KSH

Klient: OÜ Toompuu

KSH algatatud: 25.10.2006

KSH programmi avalik arutelu: 11.12.2006

6. Maidla valla üldplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine

Klient: Maidla Vallavalitsus

KSH algatatud: 09.10.2006

KSH aruande avalik arutelu toimub: 23.01.2007

7. OÜ Cleancity Co kavandatava õlijäätmete ümbertöötlemistehase strateegilise keskkonnamõju hindamise läbiviimine (Tähtaeg: 01.12.2006)

Klient: Cleancity Co OÜ

KSH algatatud: 15.11.2006

KSH programmi avalik arutelu: 31.01.2007

8. Helme vallas Linna külas Kalda maaüksusel detailplaneeringuga kavandatavate tegevuste strateegilise keskkonnamõju hindamise läbiviimine

Klient: K & M Projektbüroo OÜ

KSH algatatud: 12.09.2006

KSH avalik arutelu toimus: 04.01.2007

(Aruanne esitatud heakskiidu saamiseks Valgamaa Keskkonnateenistusele)

9. Valgjärve valla üldplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine

Klient: Valgjärve Vallavalitsus

KSH algatatud: 30.05.2006

KSH avalik arutelu toimub 11.01.2007

KSH programmi LISA 2. KSH programmi kohta esitatud arvamused ja nendega arvestamine

KSH läbiviija küsis KSH programmi kohta arvamust **Haapsalu Linnavalitsuselt, Lääne Maavalitsuselt, Läänemaa Keskkonnateenistuselt**. Saadud vastustega on arvestatud enne programmi avalikustamist.

Haapsalu Linnavalitsuse seisukoht saabus 21.12.2006. a. kirjaga nr 7-1.3/6602, milles tehti järgmised ettepanekud (*kaldkirjas*):

Soovitame lisada kavandatava tegevuse alternatiividele neljas alternatiiv – täisehituse väiksem protsent (nt 1 kortermaja ehituskeelualast väljas). Hetkel ei ole keskkonnaseisukohalt alternatiivid erinevad ja nende analüüs ei anna tegelikku keskkonnamõju hindamise tulemust.

Ettepanekuga arvestamine: kuna käesolev programm käsitleb **keskkonnamõju strateegilist hindamist**, siis selle tõttu ei oma neljanda alternatiivi lisamine hindamisprotsessile (vt. KSH programmi punkti 5), mis käsitleb detailplaneeringu strateegilist mõju linnakeskkonnas, kvalitatiivset mõju. KSH protsessis käsitletakse igal juhul hoonete asetust krundil ning paiknemisest tulenevate võimalike oluliste negatiivsete keskkonnamõjude leevendavaid meetmeid.

Samuti paikneb kavandataval hoonestuspiiril juba ehitisi, mis küll detailplaneeringu rakendumisel likvideeritakse. Uute hoonete mere poolsetesse osadesse planeeritakse paadisadamat teenindavate ruumide rajamist.

Teise olulise punktina juhime teie tähelepanu, et eraldi tuleks arvestada ja hinnata mõju planeeritavale tegevusele lähtuvalt üleujutusest.

Ettepanekuga arvestamine: üleujutusohuga arvestatakse erinevatele valdkondadele kaasnevate mõjude hindamisel.

Kolmandana palume programmi täiendada kogu planeeringuala mõjudega ehk planeeringuala hulka jääb ka planeeritav kaldakindlustus Sadama 30 territooriumist mööda Tagalahe joont ülesse.

Ettepanekuga arvestamine: kogu planeeringuala mõjudega arvestatakse erinevate mõju valdkondadele kaasnevate mõjude hindamisel.

Avaliku arutelu korraldamiseks programmi arutamiseks palume oodata ära ka Läänemaa Keskkonnateenistuse seisukoht.

Ettepanekuga arvestamine: vastav seisukoht oodati ära.

Lääne Maavalitsuse seisukoht saabus 12.01.2007. a kirjaga nr 9-9/06/3508, milles on toodud järgmine ettepanek (*kaldkirjas*):

Olles tutvunud esitatud keskkonnamõju strateegilise hindamise programmiga, juhin tähelepanu, et programmi p 5.4. nimetatud rohelise võrgustiku ehitus- ja kasutustingimusi kajastab Lääne maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja

maakasutust suunavad keskkonnatingimused”, mis on elektroonilisel kujul kättesaadav Lääne Maavalitsuse kodulehel www.lmv.ee/planeeringud.

Muus osas märkused puuduvad.

Ettepanekuga arvestamine: esitatud teavet arvestatakse KSH aruande koostamisel.

Läänemaa Keskkonnateenistuse seisukoht saabus 05.01.2007. a. kirjaga nr 35-12-1/2458, milles on toodud järgmised märkused (*kaldkirjas*):

KSH ajakavas tuleb arvestada KeHJS seadusest tulenevate avalikustamise kestusega: programmi avalik väljapanek vähemalt 14 päeva ja aruande avalik väljapanek vähemalt 21 päeva.

Ettepanekuga arvestamine: päevade arvud on lisatud programmi punkti **7. Ajakava**.

Palume eksperdil esitada koos KSH programmiga KeHJS seaduse § 34 lõikes 3 nimetatud dokumentide koopiad.

Ettepanekuga arvestamine: vastav dokumentatsioon on esitatud programmi **LISAs 1**.

Koostas:

Alar Noorvee

OÜ Alkranel, 55 40 579, alar@alkranel.ee

Tanel Esperk

OÜ Alkranel, 53 656 297, tanel@alkranel.ee