

KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE EELHINNANG

Kuressaare linnas Ravila tn 2a (34901:010:0349) detailplaneeringule

03.01.2024

1. Kavandatav tegevus, selle asukoht ning seos strateegiliste planeerimisdokumentidega:

Käesolev eelhindang on antud Saaremaa vallas Kuressaare linnas Ravila tn 2a detailplaneeringule. Detailplaneeringu ala hõlmab Kuressaare linna hõlmab Kuressaare linnas Ravila tn 2a (katastritunnus 34901:010:0349, sihtotstarve ärimaa 100%, pindala 2895 m²) ja osaliselt Aia tn 25 (katastritunnus 34901:010:0142, ühiskondlike ehitiste maa 100%, pindala 24 769 m²).

Planeeritavad maaüksused asuvad kehtiva Kuressaare Linnavolikogu 26. jaanuari 2012. a otsusega nr 1 kehtestatud Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu (edaspidi nimetatud *ühisplaneering*) alal. Ühisplaneeringu maakasutusplaani kohaselt on Ravila tn 2a määratud maakasutuse juhtotstarbeks kaubandus- ja teenindusala ja Aia tn 25 asutuste ja üldkasutatavate hoonete ala. Maaüksus asub tiheasustusosalal. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on ehitusõiguse määramine Kuressaare haigla juurdeehituse rajamiseks, arhitektuursete tingimuste, liikluskorralduse põhimõtete, tehnovõrkude, hoonestuse ja haljastuse põhimõtete ning ulatuse määramine ja keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta kogu planeeritaval alal maakasutuse juhtotstarve asutuste ja üldkasutatavate hoonete alaks. Eelnevast tulenevalt on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Planeeritavale alale on olemasolev juurdepääs avalikult kasutatavalt Ravila tänavalt. Lisaks soovitakse rajada uus juurdepääs Aia tänavalt. Kavandatav pääs Aia tänavalt vähendab liikluskoormust Ravila tänaval. Parkimine on ette nähtud planeeritava krundi piires.

Detailplaneeringuga kavandatu ei ole otseselt seotud jäätmekäitluse või veekaitsega ega Euroopa Liidu keskkonnaalaste õigusaktide ülevõtmisega. Tulenevalt tegevuse iseloomust ei oma planeerimisdokument tähtsust Euroopa Liidu keskkonnaalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel.

Vastavalt Saare maakonnaplaneeringule 2030+ kehtestatud riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga 1.1-4/94 kohaselt on Saare maavanema 28.04.2008 nr 474 kehtestatud „Asutust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ jäetud kehtima Saaremaa maakonnaplaneeringu 2030+ lisadena. Vastavalt maakonnaplaneeringu joonisele „Ruumilised väärtused“, ei asu planeeringuala väärtuslikul maastikul, puhkealadel ega väärtuslikul põllumaal. See on linnalise asustuse tihedalt asustatud niinimetatud valgel alal.

Saare maakonnaplaneeringu 2030+ pt 2.4. „Asustuse suunamise põhimõtted“ on välja toodud, et lähtudes üleriigilise planeeringu põhimõtetest, tuleks tihedalt asustatud aladel kompaktsust tõsta ning hajaasustuses olemasolevat tihedust hoida. Asustuse areng ei tohi

kaasa tuua asjatuid kulusid uue tehnilise ja sotsiaalse taristu rajamisel ja eksploatatsioonil ning peab soodustama mitmekesise ja kvaliteetse elukeskkonna säilimist. Sellise arengu saavutamiseks on tarvis suurendada olemasoleva kompaktse asustusega piirkondade ruumilist ja funktsionaalset sidusust, leida uus rakendus kasutusest välja langenud maadele ning säilitada väljakujunenud asustumustreid hajaasustuses. Eelpool toodud silmas pidades vastab detailplaneeringuga kavandatav tegevus Saare maakonnaplaneeringule 2030+.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi *KeHJS*) kohaselt tuleb detailplaneeringu koostamise käigus koostada keskkonnamõtjude strateegiline hindamine juhul, kui detailplaneeringu alusel kavandatav tegevus toob eeldatavalt kaasa olulise keskkonnamõju või kui kavandatakse tegevust, mis võib üksi või koostoimes teiste tegevustega eeldatavalt oluliselt mõjutada Natura 2000 võrgustiku ala. Keskkonnamõju on oluline, kui see võib eeldatavalt ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

Planeeringuala piirneb loodest Ravila tänav L1 katastriüksusega (34901:010:0567, 100% transpordimaa), lõuna ja ida poolt Aia tn 25 (34901:010:0142, 100% ühiskondlike ehitiste maa) ja kirdest Aia tn 29a katastriüksusega (34901:001:0170, 100% ärimaa).

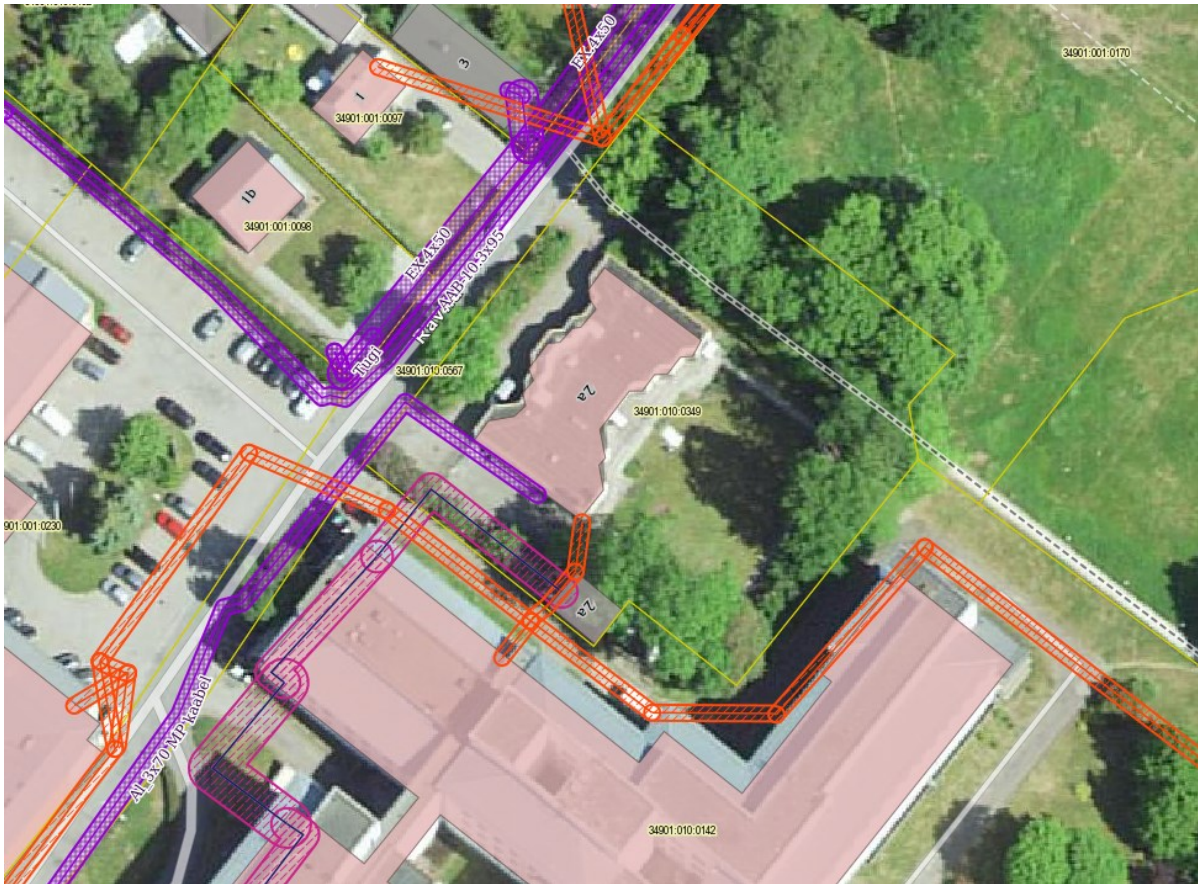
Vastavalt planeerimisseaduse § 142 lg 6 tuleb üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamisel anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist (edaspidi *KSH*), Keskkonnamõju on oluline, kui see võib eeldatavalt ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

2. Planeeringuala kitsendused ja kommunikatsioonid

Ravila tn 2a detailplaneeringu alal ja selle vahetus läheduses rakenduvad järgnevad kitsendused:

1. Ravila tn 2a kinnistu edelaosas asub elektripaigaldise kaitsevöönd.
3. Kinnistute vahele jääb surveeadme ja sideehitise kaitsevöönd.
4. Maa-ameti lennunduskaardi alusel jääb planeeringuala lennuvälja piirangupinna alale.
5. Olemasolev liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga (paikneb Kuressaare reoveekogumisalal).

Planeeringualal asuvad kommunikatsioonid on toodud joonisel 1.



Joonis 1. Maa-ameti kitsenduste kaart (seisuga 03.01.2024)

3. Planeeringuala keskkonnatingimused

Detailplaneeringuala asub Saaremaa vallas, Kuressaare linnas. Aia tn 25 ja Ravila tn 2a kinnistud on hoonestatud. Planeeringuala paikneb kaitsmata põhjaveega alal. Reostatud pinnase kohta andmed puuduvad. Ühisplaneeringu piirangute kaardi ei asu planeeringuala rohevõrgustiku aladel. Samuti ei paikne planeeringuala „Saare maakonnaplaneering 2030+” ruumiliste väärtuste kaardi alusel rohevõrgustiku aladel. Eelpool toodud silmas pidades detailplaneeringuga kavandatav tegevus Saare maakonnaplaneeringule 2030+ vastav.

Planeeringualal ei asu vääriselupaiku, Natura 2000 võrgustiku alasid ega muid kaitsealuseid loodusobjekte, samuti puuduvad muinsuskaitsealused objektid ning kultuurimälestised. Küll aga piirneb planeeringuala lõuna küljest Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealaga. Planeeringuala on tasase reljeefiga, absoluutkõrgus jääb vahemikku 3-3,5 m.

Planeeritud tegevusega kaasnevad mõjud võib jagada kaheks: ehitamisaegsed mõjud ja ehitusjärgsed mõjud. Ehitusaegsed mõjud on lühiajalised ja lõppevad enamasti ehitustegevuse lõpetamisega. Planeeringualale ei rajata keskkonnaohtlikke või keskkonda reostavaid objekte, millest võiks lähtuda naabermaaüksustele edasi kanduv oluline keskkonnamõju.



Joonis 2. Vaade planeeringualale Ravila tänavalt. (03.01.2024, Ketil Kaljuste)



Joonis 3. Vaade lammutatavale hoonele ja uue planeeritava juurdeehituse paigale. (03.01.2024, Ketil Kaljuste)



Joonis 2. Vaade planeeringualale Ravila tn 2a läänepoolsest küljest. (03.01.2024, Keti Kaljuste)

3.1. Mõju elanikkonnale

Planeeringuala asub Kuressaare linnaruumis. Esialgse eskiislahenduse kohaselt on kavandatud lisaks ka täiendav juurdepääsutee, mis on krundisisene tee, mitte avalik tänav. Analüüsitakse liikluse mõju tänavatele ja kavandatavate ristmike läbilaskevõimet. Eesmärk on leida parim võimalik linnakeskkonda sobituv liikluslahendus, mis ei too kaasa täiendavat elukeskkonna halvenemist olemasolevatele asunikele. Uus kompleks pakub teenuseid, mis juba praegu on haiglas kättesaadavad, seega ei ole ette näha hüppelist liikluskooormuse kasvu seoses kavandatava tegevusega. Pigem kaalutakse olemasoleva liikluse võimalikku osalist ümbersuunamise võimalust. Eelnevast tulenevalt ei põhjusta kavandatav tegevus eeldatavasti olulisi muutusi elanikkonnale ning ei suurenda ka oluliselt olemasolevat liikluskooormust.

3.2. Mõju põhja- ja pinnaveele

Planeeringuala paikneb kaitsmata põhjaveega alal. Reostatud pinnase kohta andmed puuduvad tõenäoliselt see maaüksustel puudub. Kinnistul ei ole kaevu ega reoveesüsteeme ning neid ei ole ka planeeritud. Mõju põhja- ja pinnaveele võib avalduda ka ehitustöödel tekkiva õnnetuse käigus kemikaalide/kütuste lekkimisel põhjavette. Ehitustegevus peab olema korraldatud selliselt, et oleks välistatud põhjaveekogumite keemilise ja koguselise seisundi halvenemine (veeseadus § 35 lg 1). Oluline keskkonnamõju põhja- ja pinnaveele võib samuti avalduda maapinnale ladestatud või maetud keskkonnaohtlike jäätmete tõttu, mida planeeringu elluviimise käigus eeldatavasti oodata ei ole.

3.3. Mõju maavaradele

Maaüksused paiknevad Saaremaa vallas Kuressaare linnas ning Maa-ameti andmetel ei paikne planeeringualal maardlaid ega kaevandamisväärseid maavarasid. Planeeringuga kavandavate tegevustega ei kaasne maa-ainese ega maavarade otsest arvestatavat kaevandamist. Tegevusi, mis otseselt mõjutaksid maavarade kasutamist, käesoleva detailplaneeringu raames ei kavandata. Erinevate ehitustööde käigus kooritavat pinnast saab ära kasutada krundi piires. Väljaspool maaüksust maa-ainese kasutamiseks on vajalik Keskkonnaameti luba.

3.4. Mõju pinnasele, taimestikule ja loomastikule

Peamine mõju pinnasele kaasneb hoonete, rajatiste ja sinna juurde kuuluvate tehnosüsteemide rajamisel. Ehitustegevuse käigus on oht pinnase saastumiseks territooriumil ladustatavate ja kasutatavate kemikaalidega (nt kütused). Ehitustegevuse käigus hävineb paratamatult haljastus planeeritavate hoonete ja rajatiste alusel alal ning ka vahetus naabruses võib ehitustehnika tallamise ja materjalide ladustamise tõttu kahjustuda olemasolevat alustaimestikku.

3.5. Mõju välisõhu seisundile

Märkimisväärset õhusaastatuse suurenemist planeeringu elluviimisega ei kaasne. Mõningane mõju välisõhule kaasneb ehitustööde käigus eralduva heitgaaside emissiooni näol. Kumulatiivset mõju ei esine ning õhusaaste osas piirkonna taluvust suure tõenäosusega ei ületata. Heitmed satuvad välisõhku peamiselt lammutus- ning ehitustegevusega kaasnevast tolmust ja sisepõlemismootorite tööst. Kuna mootorsõidukite heitgaasi normid peavad vastama Keskkonnaministri 22. septembri 2004. a. määrusele nr. 122 „Mootorsõiduki heitgaasis sisalduvate saasteainete heitkoguste, suitsususe ja mürataseme piirväärtused”, ei ole heitgaasidest tingitud mõju oluline.

3.6. Jäätmetekkega seonduvad mõjud

Jäätmete sorteeritud kogumine peab toimuma vastavalt jäätmeseaduses ja valla jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetele. Ehitustegevusel tekivad jäätmed hoonete ja rajatiste ehitamisel (ehitusmaterjali, nende pakendid, teisaldatav pinnas jms). Ehitustegevuse käigus tekkivad suuremõõtmelised ja muud ehitusjäätmed tuleb üle anda litsentseeritud käitlejale - võimalusel suunata taaskasutusse. Vajadusel on kohalikul omavalitsusel õigus nõuda jäätmete üleandmist tõendavate dokumentide esitamist. Planeeringuga kavandatav tegevus ei suurenda märkimisväärselt jäätmeteket. Jäätmete käitlemist kohapeal ei kavandata ja jäätmetekke mõju avaldub jäätmete lõppkäitleja juures. Kavandatav tegevus ei oma seega eeldatavalt jäätmetekkest tulenevat olulist negatiivset mõju keskkonnale.

3.7. Jääkreostus

Planeeritud tegevuse iseloomu silmas pidades on jääkreostuse või pinnasereostuse esinemine vähetõenäoline.

3.8. Müra, vibratsioon, valgus-, soojus- ja kiirgussaaste ja visuaalne mõju

Ehitustegevuse käigus tekib paratamatult müra ehitusmaterjalide vedamisel ja mehhanismide tööst. Niisugune mürateke kaasneb pea iga ehitusega. Lähimad elamud paiknevad planeeringuala kõrval. Ehitusperioodil kõrval kinnistul paiknevate elanike heaolu väheneb, kuna ehitustegevuse käigus esineb müra, vibratsiooni jne. Ehitustööde ajal tuleb arvestada Sotsiaalministri määrusega nr. 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid”. Uue hoonestuse rajamise tagajärjel müra- ja välisõhu saastetase piirkonnas, välja arvatud ehitusaegselt, eeldatavalt märkimisväärselt ei suurene.

Planeeringualal pole ole ette näha vibratsiooni, soojus- ja/või kiirgussaaste tekkimist.

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

Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariolukordade 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 materjale 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 elluviimise järgselt on võimalik, et esineb avariolukordasid, mille tulemusena reostub või saastub pinnas, pinnavesi, põhjavesi, õhk. Võimalikud avariolukorrad 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 avarii reoveetrassidega. Mõju on kõige suurem ehitamise ajal ning kui hooned on valminud, siis täiendavat negatiivset mõju keskkonnale ette ei ole näha. Ravila tn 2a detailplaneeringu puhul on tegemist haigla juurdeehituse rajamisega.

4. Natura 2000 võrgustiku alad ja muud kaitstavad loodusobjektid planeeringualal, kavandatava tegevuse eeldatav mõju

Natura 2000 on üleeuroopaline kaitstavate alade võrgustik, mille eesmärk on tagada haruldaste või ohustatud lindude, loomade ja taimede ning nende elupaikade ja kasvukohtade kaitse. Natura 2000 loodusalad ja linnualad on moodustatud tuginedes Euroopa Nõukogu direktiividele 92/43/EMÜ ja 79/409/EMÜ.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse alusel on keskkonnamõju hindamine vajalik juhul kui kavandatav tegevus võib eeldatavalt mõjutada Natura võrgustiku ala. Detailplaneeringualal ei asu Natura 2000 võrgustiku alasid ega muid kaitstavaid loodusobjekte. Lähim Natura 2000 võrgustiku ala, Põduste luha loodusala (RAH0000433) asub linnulennult ca 310 m kaugusel ning kavandatava tegevusega ei ole kaitstavale alale mõjusid ette näha.

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatu ei hõlma tegevusi Natura 2000 võrgustiku aladel ja Põduste luha loodusala territooriumil, küll aga jääb planeeringuala ca 310 m kaugusele Põduste luha hoiualast ning samadesse piiridesse jäävate Natura 2000 võrgustikku kuuluvate Põduste luha loodusalast.

Põduste luha hoiuala (KLO2000224) kaitse-eesmärk on nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüüpide - lamminiitude (6450), aas-rebasesaba ja ürt-punanupuga

niitude (6510) ning nõukogu direktiivi 79/409/EMÜ I lisas nimetatud liikide - rukkiräägu (*Crex crex*) ja tutka (*Philomachus pugnax*) elupaikade kaitse.

Lähim kaitseala tegevusalale on linnulennult ca 415 m kaugusele jääv Kuressaare lossipargi maastikukaitseala (KLO1200119). Kuressaare lossipargi maastikukaitseala puhul on tegemist 1864. aastal rajatud ning tänapäeval küllaltki liigirikka (kokku 78 taksonit) maastikuliselt kauni pargiga, mida ilmestavad põlised alleed ja maalilised vaated. Park on suhteliselt hästi hooldatud ning korras ja 1996. aastal toimusid siin ka suuremad korrastustööd. Park on samuti kasvupaigaks mitmetele haruldastele ja põlistele puudele, mis on saavutanud siin silmapaistvad mõõtmed. Eelkõige pöögid, aga ka mitmed teised puud. Kõrgemate puude mõõtmed ulatuvad siin üle kolmekümne meetri. Kõrgeimateks puudeks osutusid berliini paplid (*Populus x berolinensis*), neile järgnevad mitmed saared (*Fraxinus excelsior*), pärnad (*Tilia*) jne. Isegi suhteliselt noorte lehiste (*Larix*) kõrgus ulatub siin ligi 25 meetrini. Nii on siin kahe suurema puu kõrgus (edaspidi h) 25.0 m ning nende rinnasübermõõdud (edaspidi ü) 185 ja 161 cm. Järgneva puu h-24.5 m ja ü-103 cm. Jämedamate puude rinnasübermõõt ulatub üle 300 cm, läbimõõt seega üle ühe meetri. Nendeks on mitmed saared (*Fraxinus*) ja paplid (*Populus*).

Eesti Looduse Infosüsteemi andmetele tuginedes puuduvad planeeringualal ja selle vahetus läheduses kaitstavate liikide leiukohad ning püsielupaigad. Lähimaks kaitsealuste liigi leiukohaks on ca 220 m kaugusel kirdes paikneva II kategooria kaitsealuse liigi põhjanahkhiir (*Eptesicus nilssonii*) leiukoht ja ca 250 m kaugusel läänes Põduste jões III kategooria kaitsealuse liigi Cobitis taenia (hink) leiukoht.

Pidades silmas planeeritava tegevuse iseloomu ning kaugust kaitstavatest aladest, ei ole käesoleva planeeringu elluviimisel oodata mõjusid nimetatud aladele.

5. Kokkuvõte ja järeldus

Planeeritav tegevus ei hõlma keskkonnaohtlike tegevuste kavandamist ega vastavate objektide rajamist, seepärast olulisi negatiivseid keskkonna mõjusid antud detailplaneeringu kehtestamisega ette näha pole. Detailplaneering on üldplaneeringut muutev.

Keskkonnamõju eelhindangu tulemusel ei ületa kavandatav tegevus eeldatavalt tegevuskoha keskkonnataluvust, sellel puudub oluline kumulatiivne mõju, see ei sea ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Detailplaneeringul puudub piiriülene mõju ja lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust ning läbi viidud uuringutest ka oluline strateegiline mõju maakondliku või omavalitsuse territooriumi mastaape silmas pidades.

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatu ei hõlma tegevusi Natura 2000 võrgustiku aladel ja Põduste luha hoiuala territooriumil, küll aga jääb planeeringuala ca 310 m kaugusele Põduste luha hoiualast ning samadesse piiridesse jäävate Natura 2000 võrgustikku kuuluvate Põduste luha loodusalast. Planeeringualal või selle vahetus läheduses ei paikne kaitstavate liikide leiukohti või elupaiku. Pidades silmas planeeritava tegevuse iseloomu ning kaugust kaitstavatest aladest ning objektidest, ei ole käesoleva planeeringu elluviimisel oodata mõjusid nimetatud aladele.

Eeltoodust tulenevalt on Saaremaa Vallavolikogu seisukohal, et käesoleva detailplaneeringuga kavandatav tegevuse elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju ning keskkonnamõju strateegilist hindamist ei ole põhjust algatada.

Koostaja: Keti Kaljuste
Looduskasutuse- ja kaitse peaspetsialist