

KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE EELHINNANG

Kuressaare linnas Vallimaa tn 6 II (34901:007:0295) detailplaneeringule

26.02.2024

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

Käesolev eelhindang on antud Saaremaa vallas Kuressaare linnas Vallimaa tn 6 II detailplaneeringule. Detailplaneeringu ala hõlmab Kuressaare linnas Vallimaa tn 6 katastriüksust (katastritunnus 34901:007:0295, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 942 m²).

Planeeringualal kehtib Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 26. jaanuari 2012. a otsusega nr 1 „Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu kehtestamine“, edaspidi *ühisplaneering*). Vastavalt ühisplaneeringu maakasutuse kaardile asub planeeringuala pereelamute ala juhtotstarbega alal.

Maaüksus asub tiheasustusalal. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on ehitusõiguse määramine korterelamu ehitamiseks ning selleks Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu muutmine juhtotstarbe osas. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Vallimaa tn 6 katastriüksusel pereelamute ala juhtotstarve tagasi rida- ja korterelamuala juhtotstarbeks. Eelnevalt tulenevalt on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Planeeritavale alale on olemasolev juurdepääs avalikult kasutatavalt Vallimaa tänavalt. 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.

Saare maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga 1.1-4/94) „Ruumilised väärtused“ joonise järgi ei asu planeeringuala väärtuslikul maastikul, puhkealadel ega väärtuslikul põllumaal. See on linnalise asustuse tihedalt asustatud niinimetatud valgel alal. Saare maakonnaplaneeringu 2030+ teemaplaneeringu lisas 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 keskkonnamõjude strateegiline hindamine juhul, kui detailplaneeringu alusel kavandatav tegevus toob eeldatavalt kaasa olulise keskkonnamõju või kui kavandatakse tegevust, mis võib üksi või koostoides 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 põhjast Vallimaa tn 8 katastriüksusega (34901:007:0242, 100% elamumaa), idast Torni tn 7 katastriüksusega (34901:007:0316, 100% elamumaa), lõunast Torni tn 5 katastriüksusega (34901:007:0351, 100% elamumaa) ja Vallimaa tn 4 katastriüksusega (34901:007:0299, 75% elamumaa ja 25% ärimaa) ning läänest Vallimaa tänavaga (34901:007:0129, 100% transpordimaa).

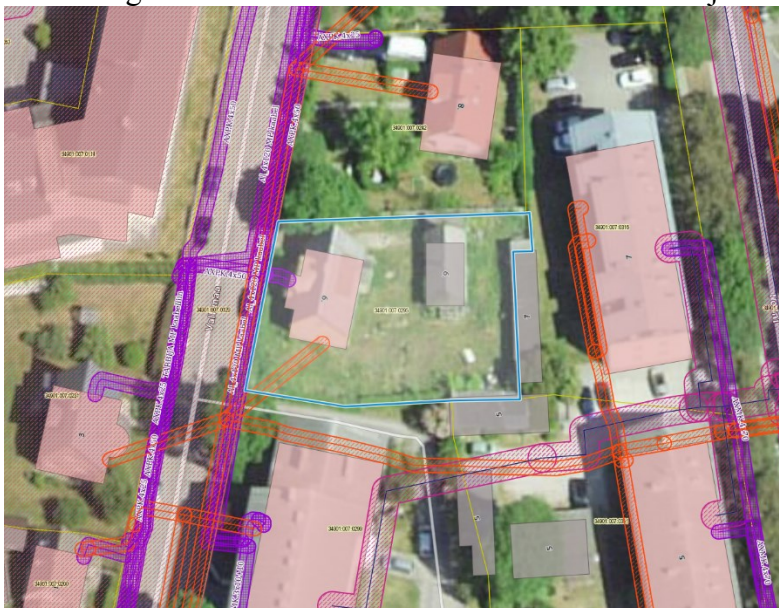
Vastavalt planeerimisseaduse § 142 lg 6 tuleb üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamisel anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist (edaspidi *KSH*), Keskkonnamõju on oluline, kui see võib eeldatavalt ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid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

2. Planeeringuala kitsendused ja kommunikatsioonid

Vallimaa tn 6 II detailplaneeringu alal ja selle vahetus läheduses rakenduvad järgnevad kitsendused:

1. Kinnistu lääneosas asub elektripaigaldise kaitsevöönd.
3. Kinnistu edelaosas asub sideehitise kaitsevöönd.
4. Maa-ameti lennunduskaardi alusel jääb planeeringuala lennuvälja piirangupinna alale.
5. Kinnistu piirneb läänest Kuressaare muinsuskaitsealaga.

Planeeringualal asuvad kommunikatsioonid on toodud joonisel 1.



Joonis 1. Maa-ameti kitsenduste kaart (seisuga 23.02.2024)

3. Planeeringuala keskkonnatingimused

Detailplaneeringuala asub Saaremaa vallas, Kuressaare linnas. Vallimaa tn 6 kinnistu on hoonestatud. Planeeringuala paikneb kaitsmata põhjaveega alal. Reostatud pinnase kohta andmed puuduvad. Ehitisregistri andmetel on kinnistul elamu, abihoone ja kaev. Olemasolevad hooned lammutatakse ning kaev tamponeeritakse. 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 lääne küljest Kuressaare muinsuskaitsealaga.

Planeeringuala on tasase reljeefiga, absoluutkõrgus jääb vahemikku 4,5-5 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. Planeeringualal paiknevad vanad kaevud. (Keti Kaljuste, 26.02.2024)



Joonis 3. Vaade planeeringualale Vallimaa tänavalt. (Keti Kaljuste, 26.02.2024)



Joonis 4. Vaade planeeritavale parkla asukohale lääne poolt. (Keti Kaljuste, 26.02.2024)



Joonis 5. Vaade planeeritava kortermaja asukohale ida poolt. (Keti Kaljuste, 26.02.2024)

3.1. Mõju põhja- ja pinnaveele

Planeeringuala paikneb kaitsmata põhjaveega alal. Reostatud pinnase kohta andmed puuduvad tõenäoliselt see maaüksustel puudub. Ehitisregistris on kinnistule registreeritud kaev. Paikvaatluse käigus tuvastati kinnistul kaks kaevu, mis esindaja sõnul on plaanis planeeringu teostamisel tamponeerida. Vanade salvkaevude tamponeerimisel kasutada tihkema materjale, et ei jääks vee neeldumise kohta.

Hetkel puuduvad kinnistul olemasolevad reoveesüsteemid. Vee- ja kanalisatsiooni liitumised lahendada vastavalt AS Kuressaare Veevõrk tehnilistele tingimustele.

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.

3.2. 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 otsesest 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.

3.3. 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.

3.4. 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.

3.5. 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.

3.6. Jääkreostus

Pidades silmas katastriüksuse hetkeolukorda on jääkreostuse või pinnasereostuse esinemine vähetõenäoline. Sellest hoolimata, kui detailplaneeringu elluviimise käigus tekib täiendavalt kahtlus jääkreostuse esinemise osas, tuleb veenduda, et ohtlike ainete sisaldus ei ületaks elamumaa piirarvusi. Ohtlike ainete sisaldus peab vastama keskkonnaministri 28.06.2019 määruses nr 26 „Ohtlike ainete piirväärtused pinnases“ kehtestatud piirarvule elamumaaal. Piirarve ületav osa pinnasest tuleb eemaldada või käidelda vastavusse kohapeal. Planeeritud tegevuse iseloomu silmas pidades on jääkreostuse või pinnasereostuse esinemine vähetõenäoline.

3.7. 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 lammutus- ning ehitusaegselt, eeldatavalt märkimisväärselt ei suurene. Soojussaaste tekkimise vältimiseks on leevendusmeetmena soovitatav kavandada ehitusprojekti (haljastusprojekti) koos parklaga ka kõrghaljastust, mis pakuks kuumaperioodil varju. Planeeringualal pole ette näha olulist vibratsiooni, soojus- ja/või kiirgussaaste tekkimist. Visuaalset mõju võivad ajutiselt tekitada ka lammutus ning ehitustegevuses masinad, kuid olulise visuaalse mõjuga aspekti antud detailplaneeringuga ei kavandata.

Eelhinnangu koostamise faasis valguse, soojuse, kiirguse ja lõhna reostust ette ei ole näha.

3.8. 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 ehitusprojekti 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.

3.9. Mõju majanduslikele ja sotsiaalsetele aspektidele

Planeeringu elluviimine avaldab pigem positiivset mõju, hoides tiheasustusaladel kompaktsust ning funktsionaalsust. Planeeringuala kasutab ära kinnistu potentsiaali, pakkudes täiendavaid elupindu samas toomata asjatuid kulutusi täiesti uue taristu loomisel. Kavandatav tegevus ei too eeldatavasti olulisi muutusi elanikkonnale ning ei suurenda täiendavalt ka juba olemasolevat liikluskoormust piirkonnas.

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.

KeHJS 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 505 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 505 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 740 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 põliste 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 rinnasüübermõõdud (edaspidi ü) 185 ja 161 cm. Järgneva puu h-24.5 m ja ü-103 cm. Jämedamate puude rinnasüübermõõt 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 püsilupaigad. Lähimaks kaitsealuste liikide leiukohaks on ca 720 m kaugusel edelas Kuressaare lossihoovi maastikukaitsealal II kategooria kaitsealused nahkhiireliigid (*Pipistrellus pipistrellus* (kääbus-nahkhiir), *Nyctalus noctula* (suurvidevlane), *Pipistrellus nathusii* (pargi-nahkhiir), *Myotis daubentonii* (veelendlane), *Myotis dasycneme* (tiigilendlane), *Eptesicus nilssonii* (põhja-nahkhiir)), III kategooria kaitsealused linnuliigid (*Hirundo rustica* (suitsupääsuke), *Riparia riparia* (kaldapääsuke), *Serinus serinus* (koldvint)) ning III kategooria kaitsealused seene- ja samblikuliigid (*Botryodontia millavensis* (kadakatarjak) ja *Sclerophora pallida* (luminuisamblik)). Lisaks asub planeeringuala lähedal, ca 90 m kaugusel läänes kaitstav looduse üksikobjekt (KLO4001217) Harilik robiinia (3 puud).

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 eelhinnangu 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 505 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