

KESKKONNAMÕJU EELHINNANG

Orissaare Kuivastu mnt 44 (55001:008:0346) detailplaneeringu algatamise taotlusele

19.04.2018

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

Käesolev eelhindang on antud Saaremaa vallas, Orissaares, Kuivastu mnt 44 detailplaneeringu (edaspidi DP) algatamistaotlusele. DP ala hõlmab Orissaares Kuivastu mnt 44 maaüksust (katastriüksuse tunnus 55001:008:0346, pindala 10625 m², 100% ärimaa sihtotstarbega). DP algatamise eesmärgiks on kinnistu jaotamine viieks väiksemaks osaks, maa sihtotstarbe muutmine ja ehitusõiguse määramine viie üksikelamu ehitamiseks koos kõrvalhoonete ja vajalike kommunikatsioonidega. Planeeringualasse kuulub kogu olemasoleva Kuivastu mnt 44 kinnistu pind (10625 m²), mis on plaanis jagada üheks suuremaks (4467 m²) ja neljaks väiksemaks kinnistuks (1425-1643 m²).

Planeeringuala asub Orissaare aleviku ja Orissaare valla sisemaa üldplaneeringu (edaspidi nimetatud üldplaneering) kohaselt ärimaal. Detailplaneeringu algatamise taotluse sisuks olev tegevus ei ole kooskõlas üldplaneeringuga ning sellega kaasneb üldplaneeringukohase juhtotstarbe muutmise vajadus ärimaast elamumaaks.

Üldplaneeringu kohaselt on elamumaale lubatud anda kuni 25 protsendi ulatuses ärimaa kõrvalotstarve, et soodustada turismi ja teenuste sektori (majutus, toitlustus) arengut. Krundi normaalsuuruseks loetakse maa-ala kruntideks jaotamisel 1500 m², minimaalseks 1000 m². Uute varem hoonestamata elamumaade kasutusele võtmisel/detailplaneeringute koostamisel tuleb tagada juurdepääs, tehnovõrkude, tuletõrjevee saamise ja haljastuse rajamise võimalus. Aleviku haljastuse säilitamiseks toimub üksikpuude v.a. viljapuude raie elamukruntidel vaid vallavalitsuse loal. Soovitav on säilitada puud, mille tüve läbimõõt on suurem kui 30 cm.

Tulenevalt ülaltoodust on detailplaneering vastuolus üldplaneeringuga ja planeeringut menetletakse kui üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut.

Planeeringualaga lähiümbrusesse jäävad järgmised maaüksused: Ranna pst 17 (55001:008:0314), Kuivastu mnt 43 (55001:001:0893), Kuivastu mnt 43a (55001:001:0894), Kuivastu mnt 45 (55001:001:0621), Liiva (55001:008:0016), Kuivastu mnt 48 (55001:008:0015), Kuivastu mnt 46 (55001:008:0256), Kuivastu mnt 42 (55001:008:0167), jätkuvalt riigimandis olev maa (JRO) ja transpordimaa (75 Tumala-Orissaare-Väikese väina tee, 55001:006:0462). Planeeringuala ümbritsevad valdavalt hoonestatud elamumaad, kus paiknevad 1-2 korruselised üksikelamud. Planeeringuala lõunapiirile jääv JRO on pooles ulatuses kasutusel heinamaana, teine pool on kasutusest väljas ja võsastub.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) kohaselt tuleb detailplaneeringu koostamise käigus koostada keskkonnamõjude strateegiline hindamine juhul, kui detailplaneeringu alusel kavandatakse 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. Käesolev keskkonnamõju eelhindamine koostatakse vastavalt planeerimisseaduse (PlanS) § 142 lõikele 6 ja sellel lähtutakse KeHJS § 6¹ esitatud kriteeriumitest.

2. Planeeringuala kitsendused ja kommunikatsioonid

Kuivastu mnt 44 DP alal rakenduvad järgnevad kitsendused:

1. Planeeringuala läbib Telia Eesti AS sidekaabel.
2. Planeeringualal paikneb Elektrilevi OÜ madalpingekaabel.
3. Planeeringualaga piirneb Tumala-Orissaare-Väikese väina tee transpordimaa.
4. Planeeringualal asub registrisse kandmata puurkaev.

Planeeringualal asuvad kommunikatsioonid on toodud joonisel 1.



Joonis 1. Maa-ameti kitsenduste kaart (seisuga 16.04.2018).

3. Planeeringuala keskkonnatingimused

Detailplaneeringuala asub Orissaare alevikus. Kinnistul (joonised 2 ja 3) paiknevad kunagise ärihoone varemed ning ehitusjärgus pooleli jäänud teise hoone vundamendisüvend. Samuti paikneb kinnistul väiksem puidust abihoone (ca 2*3 m), milles on tõenäoliselt puurkaev. Enamus kinnistust on hoonestamata, osaliselt on see kaetud rohumaa, kõrghaljastuse ja võsaga.

Planeeringuala paikneb keskmiselt kaitstud põhjaveega alal. Reostatud pinnase kohta andmed puuduvad, kuid kinnistul leidub varasemast hoonestusest pärinevaid mineraalseid ehitusmaterjalide jääke (tuhablokid, lammutuspuit jms). Planeeritaval alal paikneb üldplaneeringu kohaselt Väikese väinaga piirneva rohekoridori serv. Kaitsealuseid

loodusobjekte planeeringualal pole, samuti puuduvad muinsuskaitsealused objektid ning kultuurimälestised. Planeeringuala reljeef on kerge loode-läänesuunalise tõusva kaldega absoluutkõrgusel 1,5-3 m.



Joonis 2. Vaade planeeringualale Kuivastu maanteelt (Bert Holm, 16.04.2018).



Joonis 3. Vaade planeeringualale suunaga itta, Kuivastu maantee suunas (Bert Holm, 16.04.2018).



Joonis 4. valdavalt on planeeringuala lage, kohati kasvab suuremaid puid ja põõsaid (Bert Holm, 16.04.2018).

4. Planeeritud tegevusega kaasnevad mõjud

DP algatamise eesmärgiks on kinnistu jaotamine viieks väiksemaks osaks, maa sihtotstarbe muutmine ärimaast elamumaaks ja ehitusõiguse määramine viie üksikelamu ehitamiseks koos kõrvalhoonete ja vajalike kommunikatsioonidega. Planeeritud tegevusega kaasnevad mõjud võib jagada laias laastus kaheks: ehitamisaegsed mõjud ja ehitusjärgsed mõjud. Ehitusaegsed mõjud on võrreldes ehitusjärgsetega intensiivsemad kuid lühiajalised ja lõppevad enamasti hoonete või rajatiste valmimisega. Planeeringualale ei ole plaanis rajada keskkonnamohtlikke või keskkonda reostavaid objekte, millest tulenev keskkonnamõju võiks kanduda üle senise maaüksuse piiride.

4.1. Mõju põhja- ja pinnaveele

Planeeringuala paikneb keskmiselt kaitstud põhjaveega alal. Reostatud pinnase kohta andmed puuduvad. Planeeringuala paikneb arvatav puurkaev (joonis 5), mida ei ole registrisse kandud. Nimetatud puurkaev tuleks kas nõuetekohaselt rekonstrueerida ja arvele võtta või likvideerida. Mõju põhja- ja pinnaveele võib avalduda olukorras, kui ehitustöödel juhtub õnnetus kasutatavate mehhanismidega või kemikaalide/kütuste kasutamisel ning käitlemisel ja leke jõuab põhjavette. Tööohutusreegleid järgides on sellise õnnetuse toimumise tõenäosus minimaalne. Samuti võib mõju põhjaveele avalduda, kui olemasolev puurkaev likvideeritakse nõuetele mittevastavalt nii, et põhjavesi ei saa korralikult pinnavee sissevoolu vastu kaitstud.



Joonis 5. Planeeringualal paiknev puurkaevuhoone.

4.2. Mõju maavaradele

Planeeringualal ei paikne maardlaid ega kaevandamisväärsed maavarasid (Keskkonnaregistri andmed). Planeeringuga kavandava tegevusega ei kaasne otseselt arvestatavat maavara või maa-ainese kaevandamist. Käesoleva detailplaneeringu raames ei kavandata tegevusi, mis mõjutaksid otseselt ja oluliselt maavarade kasutamist. Hoonete ja kommunikatsioonide ehitamisel kooritava pinnase jms kaevisse (looduslikust olekust eemaldatud mis tahes kivimi

või setendi tahke osis (liiv, kruus, lubjakivi jne))võib ära kasutada planeeringuala piires. Kaevise võõrandamiseks või väljaspool kinnisasja kasutamiseks on vajalik Keskkonnaameti luba. Kinnisasja omanikul või kasutusõigust omaval isikul on õigus Keskkonnaameti nõusolekul käsutada, kaasa arvatud kaubastada ehitise püstitamise (näiteks nagu kraavi, vundamendi või allmaaehitise rajamisel), maaparandustööde või põllumajandustööde käigus tekkivat ja ülejäävat kaevist.

4.3. Mõju pinnasele, taimestikule ja loomastikule

Peamine mõju pinnasele ja taimestikule kaasneb hoonete, rajatiste ja sinna juurde kuuluvate tehnosüsteemide rajamise etapis. Tänapäevaseks kinnistut kattev taimestik asendub maastiku ümber kujundamise tulemusena liigivaesemaga, mistõttu vaesub tõenäoliselt ka ala selgrootute fauna. Otseselt ehitiste ja rajatiste alla jääv taimestik kaob. Arvestades planeeringuala paiknemist maastikus ja selle ümbruskonda, siis nimetatud mõjud ei ole liikide leviku seisukohast olulised. Andmed kaitstavate liikide kohta planeeringualal puuduvad ning kuna tegemist on varasemalt osaliselt hoonestatud olnud alaga, mida on inimtegevus suuresti mõjutanud, siis pole kaitstavate taimeliikide leidumine planeeringualal tõenäoline. Küll tuleks hoonete ja rajatiste ehitamisel silmas pidada üldplaneeringus toodud nõuet kooskõlastada üksikpuude raie elamukruntidel vallavalitsusega. Soovitav on säilitada puud, mille tüve läbimõõt on suurem kui 30 cm. Planeeringualal paikneb üldplaneeringu kohaselt Väikese väinaga piirneva rohekoridori serv, millest valdav osa on Väikese väina ja Tumala-Orissaare-Väikese väina tee vahele. Kuna üldplaneeringus on antud ala käsitletud kui potentsiaalset ärimaad, kõnealune maa-ala on suhteliselt väike, siis detailplaneeringu elluviimisega kaasnev mõju loomade liikumisele on pigem minimaalne. Potentsiaalset mõju aitab leevendada see, kui planeeringualal säilitatakse suuremad puud ja kadakad. Negatiivne mõju haudelinnustikule, mis kaasneb põõsaste eemaldamisega on samuti minimaalne, kuna planeeringuala on suhteliselt väike ja ümbruskonnas on piisavalt alternatiivseid pesitsusvõimalusi põõsastike ja puistude näol. Maaspesitsevaid linde planeeringualal suure tõenäosusega ei leidu või kui mõni paar leidub, siis tulenevalt asulatele tavapärasest kõrgest kiskluse tasemest pesitsemine pigem ei õnnestu.

Ehitustegevuse käigus on oht pinnase saastumiseks territooriumil ladustatavate ja kasutatavate kemikaalidega (nt kütused, värvid jms). Kui järgitakse elementaarseid tööohutusreegleid, on selliste riskide realiseerumise tõenäosus minimaalne. Alal on varasem ärihoone varemed (tuhaploki seinte fragmendid ja vundament ning vähesel määral lammutuspuitu. Need materjalid tuleb kas taaskasutada või nõuetekohaselt utiliseerida.



Joonis 6. Planeeringualaga piirneb Kuivastu mnt 42 ühepereelamu.

4.4. Mõju välisõhu seisundile

Mõningane mõju ümbritsevale keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitustööde käigus ajutiselt suurenenud heitgaaside emissiooni (ehitustehnika, ala teenindav transport jms) näol. Kumulatiivset mõju planeeringu elluviimisega ei kaasne ning õhusaaste osas piirkonna taluvust eeldatavasti ei ületata. Peamine mõju välisõhule kaasneb hoonete, rajatiste ja vajalike tehnovõrkude ehitamise etapis ning on ajutise iseloomuga. Täiendavad heitmed välisõhku tulenevad ehitustegevusega kaasnevast tolmust ja sise põlemismootorite tööst. Kui mootorsõidukite heitgaasi normid jäävad atmosfääriõhu kaitse seaduse ning sellega seotud keskkonnaministri määruse „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ piiresse, ei ole heitgaasidest tingitud mõju oluline. Hilisem mõningane mõju välisõhule võib ilmneda, kui rajatavatesse hoonetesse planeeritakse lokaalne küte, kuid seda on antud hetkel raske hinnata, kuna detailplaneeringu algatamise faasis pole esitatud andmeid rajatavate küttesüsteemide kohta.

4.5. Jäätmetekkega seonduvad mõjud

Jäätmete sorteeritud kogumine peab toimuma vastavalt jäätmeseaduses ja valla jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetele. Ehitustegevusega kaasneb teatav jäätmete ke (ehitusmaterjalide jäägid, nende pakendid, teiseldata pinnas jms). Ehitustegevuse käigus tekkivad suuremõõtmelised ja muud ehitusjäätmed tuleb üle anda litsentseeritud käitlejale, võimalusel suunata taaskasutusse. Kohalikul omavalitsusel õigus nõuda jäätmete üleandmist tõendavate dokumentide esitamist ja jäätmekäitluse käsitlemist ehitusprojekti. Planeeringuga kavandata tegevus ei suurenda siiski märkimisväärselt jäätmeteket. Jäätmete käitlemist teadaolevalt kohapeal ei kavandata ja jäätmetekke mõju avaldub jäätmete lõppkäitleja juures. Seega ei oma kavandata tegevus eeldatavalt jäätmetekkest tulenevat olulist negatiivset mõju keskkonnale.

4.6. Mära, vibratsioon, valgus-, soojus- ja kiirgussaaste ja visuaalne mõju

Ehitustegevuse käigus tekib müra ehitusmaterjalide transportimisel ja ehitusmehhanismide tööst tingituna. Selline mürateke kaasneb pea iga ehitusega. Ehitustööde ajal tuleb arvestada Sotsiaalministri määruses „Mära normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” tooduga. Uue hoonestuse rajamise tagajärjel müratase piirkonnas, välja arvatud ehitustööde käigus, eeldatavalt märkimisväärselt ei suurene. Planeeringualal pole ette näha püsiva vibratsiooni, soojus- ja/või kiirgussaaste tekkimist. Mõningane ajutine tajutav vibratsioon võib kaasneda hoonete vundamendisüvendite rajamisega, kui selle mõju ulatus ei ole tõenäoliselt märkimisväärne.

4.7. Mõju majanduslikele ja sotsiaalsetele aspektidele

Planeeringuala asub Orissaare alevis ümbritsetuna mitmetest elamutest. Potentsiaalne positiivne mõju sotsiaalmajanduslikule keskkonnale ilmneb läbi kaasaegsete elamupindade rajamise alevisse. Mõningane häiring võib mõjutada uute elamute rajamisel naaberkruntide valdajaid (Kuivastu mnt 42, Kuivastu mnt 48), kes võivad olla harjunud olukorraga, et nende kinnistuid eraldav planeeringuala on pikemat aega kasutusest väljas. Planeeringu elluviimisega tekivad nende kinnistute vahetuslähedusse uued elamud. Vastavad konfliktid on ennetatavad planeeringu elluviija ja naabrite omavahelise suhtluse käigus. Kokkuvõtvalt avaldab antud DP pigem positiivset mõju alevi majanduslikele ja sotsiaalsetele näitajatele.

5. Tegevusega kaasnevate avariilukordade esinemise võimalikkus

Ehitustegevus on üks avariide ja tööõnnetuste rohkeim tegevusvaldkond. Avariid võivad esineda kõikjal, eriti töötamisel erinevate seadmete ja mehhanismidega, kuid ka kemikaalide ja kütuste käitlemisel. Arvestades planeeringuala asukohta, pole transpordi puhul välistatud õnnetusohu liikluses. Samas, kõigi vastavate nõuete täitmisel ei tohiks tavapäraselt õnnetusi juhtuda ning tegemist võib olla vaid hädaolukordadega. Nimetatud sündmuste esinemise tõenäosus on suhteliselt väike, kuna tööd on tõenäoliselt suhteliselt lühiajalised ning tehnika viibib piirkonnas vaid ajutiselt. Kvalifitseeritud tööjõu kasutamine ja infovahetus töödel osalevate inimeste vahel ning töökorras tehnika kasutamine aitab vähendada kõikvõimalikke avariisid ja nendest tulenevat võimalikku kahjulikku mõju keskkonnale.

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

Natura 2000 on üle-Euroopaline kaitstavate alade võrgustik, mille eesmärk on tagada haruldaste või ohustatud lindude, loomade ja taimede ning nende elupaikade ja kasvukohtade kaitse. Natura 2000 looduslad 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, Väikese väina hoiuala (KLO2000341), asub planeeringualast linnulennult ca 200 m kaugusel. Planeeringuala asukohta ja planeeritava tegevuse iseloomu arvestades eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku aladele puudub.

7. Kokkuvõte ja järeldus

Käesolev detailplaneering on üldplaneeringut muutev. Planeeringualale ei ole plaanis rajada keskkonnaohtlikke või keskkonda reostavaid objekte, millest tulenev keskkonnamõju võiks kanduda üle senise maaüksuse piiride. Seetõttu olulisi negatiivseid keskkonnamõjusid antud detailplaneeringuga ette näha pole:

- Mõju põhja- ja pinnaveele võib avalduda olukorras, kui ehitustöödel juhtub õnnetus kasutatavate mehhanismidega või kemikaalide/kütuste kasutamisel ning käitlemisel ja leke jõuab põhjavette. Meetmena rakendada tööohutusnõuete jälgimist;
- Käesoleva detailplaneeringu raames ei kavandata tegevusi, mis mõjutaksid otseselt ja oluliselt maavarade kasutamist;
- Hoonete ja rajatiste ehitamisel tuleb silmas pidada üldplaneeringus toodud nõuet kooskõlastada üksikpuude raie elamukruntidel vallavalitsusega. Soovitav on säilitada puud, mille tüve läbimõõt on suurem kui 30 cm. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnev mõju loomade liikumisele on pigem minimaalne. Potentsiaalset mõju aitab leevendada see, kui planeeringualal säilitatakse suuremad puud ja kadakad;
- Kumulatiivset mõju planeeringu elluviimisega ei kaasne ning õhusaaste osas piirkonna taluvust ei ületata;
- Planeeringuga kavandatav tegevus ei suurenda siiski märkimisväärselt jäätmeteket;
- Uue hoonestuse rajamise tagajärjel müratase piirkonnas, välja arvatud ehitustööde käigus, märkimisväärselt ei suurene. Planeeringualal pole ette näha püsiva vibratsiooni, soojus- ja/või kiirgussaaste tekkimist;
- Mõningane häiring võib mõjutada uute elamute rajamisel naaberkruntide valdajaid (Kuivastu mnt 42, Kuivastu mnt 48). Vastavad konfliktid on ennetatavad planeeringu elluviija ja naabrite omavahelise suhtluse käigus;
- Kvalifitseeritud tööjõu kasutamine ja infovahetus töödel osalevate inimeste vahel ning töökorras tehnika kasutamine aitab vähendada kõikvõimalikke avariisid ja nendest tulenevat võimalikku kahjulikku mõju keskkonnale.

Keskkonnamõju eelhinnangu tulemusena võib seega väita, kavandatav tegevus ei ületa eeldatavalt tegevuskoha keskkonnataluvust, sellel puudub oluline kumulatiivne mõju, see ei sea ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit ega vara. Küll tuleks detailplaneeringu koostamisel pidada silmas Orissaare aleviku ja Orissaare valla sisemaa üldplaneeringus toodud soovitusi haljastuse säilitamise osas.

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

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

Koostaja: Bert Holm

Keskkonnaosakonn juhataja