

KESKKONNAMÕJU EELHINNANG
Kuressaare Rohu tn 4a detailplaneeringule

25.10.2022

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

Käesolev eelhindang on antud Saaremaa vallas Kuressaares Rohu tn 4a detailplaneeringule (edaspidi *DP*). *DP* ala hõlmab Kuressaare linnas Rohu tn 4a maaüksust (katastriüksuse tunnus 71401:001:2788, pindala 1909 m², 100% ärimaa sihtotstarbega).

Planeeritavad maaüksused asuvad kehtiva Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu (edaspidi nimetatud *ühisplaneering*) alal. Detailplaneeringu üldeesmärkideks on katastriüksuse sihtotstarbe muutmine, katastriüksustele ehitusõiguse määramine korterelamute ehitamiseks, krundi arhitektuursete tingimuste ja liikluskorralduse põhimõtete määramine, tehnovõrkude, trasside ja tehnoarajatiste asukoha määramine, hoonestuse ja haljastuse põhimõtete ja ulatuse määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kitsenduste ja servituutide ulatuse määramine.

Vastavalt Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu maakasutuse kaardile asub planeeringuala asutuste ja üldkasutatavate hoonete alal. Vastavalt ühisplaneeringu piirangute kaardile asub planeeringuala nn hallil alal, ehk piirangud puuduvad. Asutuste ja üldkasutatavate hoonete ala all mõistetakse tervishoiu- ja hoolekandetasutuse maad; teadus-, haridus- ja lastetasutuste maad; spordi-, kultuuri- ja kogunemistasutuste maad; usu- ja tavandiasutuste maad ning riigikaitsemaad. Maakasutus- ja ehitustingimused nimetatud alal määratakse üldjuhul arhitektuurikonkursi korraldamisel. Detailplaneeringuga esitatakse ettepanek muuta katastriüksusel maakasutuse juhtotstarvet rida- ja korterelamumaaks ja katastriüksuse sihtotstarvet elamumaaks 100%. Rida- ja korterelamuala all mõistetakse ridaelamu ja kahe või enamakorruseliste korterelamute ala. Rida- ja korterelamualana määratletakse maad, millel on valdavalt olemasolevad korterelamud. Piirkondade elavdamiseks ja efektiivsemaks kasutamiseks võimaldatakse aladele erinevaid kõrvalfunktsioone.

Eelnevast tulenevalt on algatatav detailplaneering üldplaneeringut muutev.

Planeeringuala piirneb põhja poolt Rohu tänavaga (34901:008:0069, 100% transpordimaa) lõuna poolt Tornini tn 12 (34901:007:0280, 100% ärimaa), Tornini tn 12a (34901:007:0013, 100% elamumaa) ja Rohu tn 4 // 4b katastriüksusega (71401:001:2789, 100% ühiskondlike ehitiste maa), ida poolt Rohu tn 4 // 4b katastriüksusega (71401:001:2789, 100% ühiskondlike ehitiste maa) ja lääne poolt Tornini tänavaga (34901:007:0119, 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

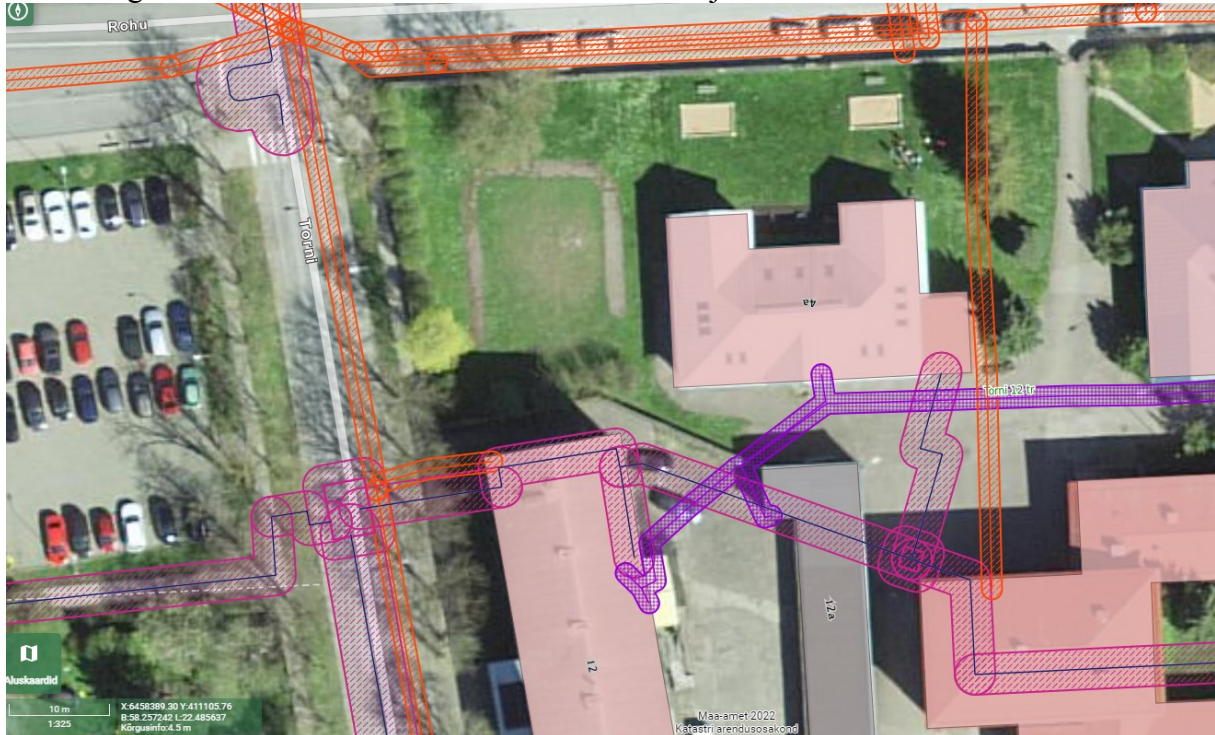
keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

2. Planeeringuala kitsendused ja kommunikatsioonid

Rohu tn 4a DP alal ja selle vahetus läheduses rakenduvad järgnevad kitsendused:

1. Kinnistu piirneb põhjast, idast ja läänest sideehitise kaitsevööndiga.
2. Kinnistu lõunaosas asub elektripaigaldise kaitsevöönd.
3. Kinnistu lõunaosa piirneb surveadmete kaitsevöönditega.

Planeeringualal asuvad kommunikatsioonid on toodud joonisel 1.



Joonis 1. Maa-ameti kitsenduste kaart (seisuga 24.10.2022)

3. Planeeringuala keskkonnatingimused

Detailplaneeringuala asub Kuresaare linnas. Kinnistu on hoonestatud, õuealale on rajatud asfaldiplats, pingid, liivakastid ja atraktsioonid. Kinnistu on osaliselt piiratud kivimüüri ja rajatud on kõrgekasvuline hekk ja üksikud lehtpuud. Planeeringuala paikneb kaitsmata põhjaveega alal. Reostatud pinnase kohta andmed puuduvad. Planeeritaval alal ei paikne rohevõrgustiku alapid. Planeeringualal ei asu vääriselupaiku, Natura 2000 võrgustiku alapid ega muid kaitsealuseid loodusobjekte, samuti puuduvad muinsuskaitsealused objektid ning kultuurimälestised. Planeeringuala on tasase reljeefiga, absoluutkõrgus jääb vahemikku 4-5 m.



Joonis 2. Vaade planeeringualale Rohu tänavalt. (Kerli Kuusk, 22.10.2022)

4. Planeeritud tegevusega kaasnevad mõjud

Detailplaneeringu üldeesmärkideks on katastriüksuse sihtotstarbe muutmine, katastriüksustele ehitusõiguse määramine korterelamute ehitamiseks, krundi arhitektuursete tingimuste ja liikluskorralduse põhimõtete määramine, tehnovõrkude, trasside ja tehnorajatiste asukoha määramine, hoonestuse ja haljastuse põhimõtete ja ulatuse määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kitsenduste ja servituutide ulatuse määramine. Planeeritud tegevusega kaasnevad mõjud võib jagada kaheks: ehitamisaegsed mõjud ja ehitusjärgsed mõjud. Ehitusaegsed mõjud on lühiajalised ja lõppevad enamasti hoone või rajatise valmimisega. Planeeringualale ei rajata keskkonnoahtlikke või keskkonda reostavaid objekte, millest tulenev keskkonnamõju võiks kanduda üle senise maaüksuse piiride.

4.1. Mõju põhja- ja pinnaveele

Planeeringuala paikneb kaitsmata põhjaveega alal. Reostatud pinnase kohta andmed puuduvad. Mõju põhja- ja pinnaveele võib avalduda olukorras, kui ehitustöödel juhtub õnnetus kemikaalide või kütuste ladustamisel ning käitlemisel ja leke jõuab põhjavele. Tööohutusreegleid järgides on sellise õnnetuse toimumise tõenäosus minimaalne.

4.2. Mõju maavaradele

Maaüksus paikneb 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.

4.3. 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.

Planeeringuala paikneb Kuressaare linnas ja seal ei paikne rohevõrgustikku, seega puudub ka oluline mõju loomade liikumisele. Planeeringu elluviimine ei mõjuta negatiivselt lindude populatsioone, pesitsemist ega rännet.

4.4. Mõju välisõhu seisundile

Märkimisväärset õhusaastatuse suurenemist planeeringu elluviimisega ei kaasne. Mõningane mõju välisõhule kaasneb ehitustööde käigus eralduva heitgaaside emissiooni näol. Peamine mõju välisõhule kaasneb hoonete, rajatiste ja vajalike tehnovõrkude ehitamise etapis, kuid mis on vaid ajutise iseloomuga. *Olemasoleva hoone lammutamisel esineb mõju välisõhule lammutamisel tekkiva tolmu ning masinatest eralduvate heitgaaside näol. Kuid tegemist on ajutiste mõjudega ning viies lammutustöid läbi nõuetele vastavalt, on mõju väiksemahuline.* Kumulatiivset mõju ei esine ning õhusaaste osas piirkonna taluvust suure tõenäosusega ei ületata. Heitmed satuvad välisõhku peamiselt *lammutus- ning* ehitustegevusega kaasnevast tolmust ja sise põlemismootorite 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.

4.5. 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.

4.6. Jääkreostus

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

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

Ehitustegevuse käigus tekib müra ehitusmaterjalide vedamisel ja mehhanismide tööst. Selline mürateke kaasneb pea iga ehitusega. 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. *Soojussaastet võib tekitada parkla rajamine, mis võib suvel tekitada kuumasaari. Leevendusmeetmena on soovitatav kavandada ehitusprojektis (haljastusprojektis) kõrghaljastus parkla äärde. *Planeeringualal pole ette näha olulist vibratsiooni, soojus- ja/või kiirgussaaste tekkimist. *Visuaalset mõju võib mingil määral tekitada ühe hoone asukoht Torni tänava ääres, kuid planeeritav hoonestus sobitatakse tänava üldise ilmega. Visuaalset mõju võivad ajutiselt tekitada ka lammutus ning ehitustegevuses masinad, kuid olulise visuaalse mõjuga aspekti antud detailplaneeringuga ei kavandata.*

5. Tegevusega kaasnevate avariiolekordade 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. Transpordi puhul pole välistatud õnnetusohu liikluses. Samas, kõigi nõuete täitmisel ei tohiks tavapäraselt eelpool kirjeldatud olukordi ette tulla ning tegemist saab olla vaid hädaolukordadega. Nende juhtumise tõenäosus on väike seetõttu, et planeeritavad tööd on lühiajalised ning nõuetest kinni pidades on minimeeritud ka avariiolekordade esinemise võimalused. Ohutustehnika jälgimisel ja tehniliselt korras masinate kasutamisel on avarii tekkimine ja saasteainete levik pinnasesse või vette ning sellest olulise reostuse tekkimine ebatõenäoline.

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 loodusala ja linnuala 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 loodusobjekte. Planeeringualal puuduvad kaitstavad loodusobjektid. Lähim Natura 2000 võrgustiku ala, Põduste luha hoiuala (KLO2000224) asub linnulennult üle 500 m kaugusel ning kavandatava tegevusega ei ole kaitstavale alale mõjusid ette näha.

Lähim kaitstav looduskaitse objekt asub planeeringualast linnulennult * ca 190m kaugusel asuv harilik robiinia (*Robinia pseudoacacia*) (KLO4001217) ja lähim kaitseala tegevusalale on ca 850m kaugusele jääv Kuresaare lossipark (KLO1200119). Põduste luha hoiuala (KLO2000224) ja loodusala (RAH0000433) asuvad kinnistust linnulennult ca 510 m kaugusel. Käesoleva planeeringu elluviimisel ei ole oodata mõjusid nimetatud aladele.*

7. 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 ühisplaneeringut 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.

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 algatada.

Koostaja: Kerli Kuusk

Looduskasutuse- ja kaitse peaspetsialist