

## KESKKONNAMÕJU EELHINNANG

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

Detailplaneeringuala hõlmab Kuressaare linnas Roomassaare tee 5 katastriüksust tunnusega 34901:016:0057, (pindala 14027 m<sup>2</sup>, 100% ärimaa sihtotstarbega). Detailplaneeringu eesmärgiks on katastriüksusel ehituskeeluvööndi vähendamine ja ehitusõiguse määramine kontori- ja laohoonete rajamiseks. Arhitektuursete tingimuste, liikluskorralduse põhimõtete, tehnovõrkude, hoonestuse ja haljastuse põhimõtete ning ulatuse määramine ja keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Roomassaare tee 5 katastriüksus piirneb põhjast Roomassaare tee 1 (34901:001:0158, 100% transpordimaa) katastriüksusega, lõunast Roomassaare tee 7 (34901:016:0056, 100% ärimaa) katastriüksusega, läänest 76 Kuressaare ringtee L1 (34901:015:0087, 100% transpordimaa) katastriüksusega ning idast Sepamaa lahega. Juurdepääs planeeringualale on Kuressaare ringteelt (Roomassaare tee).

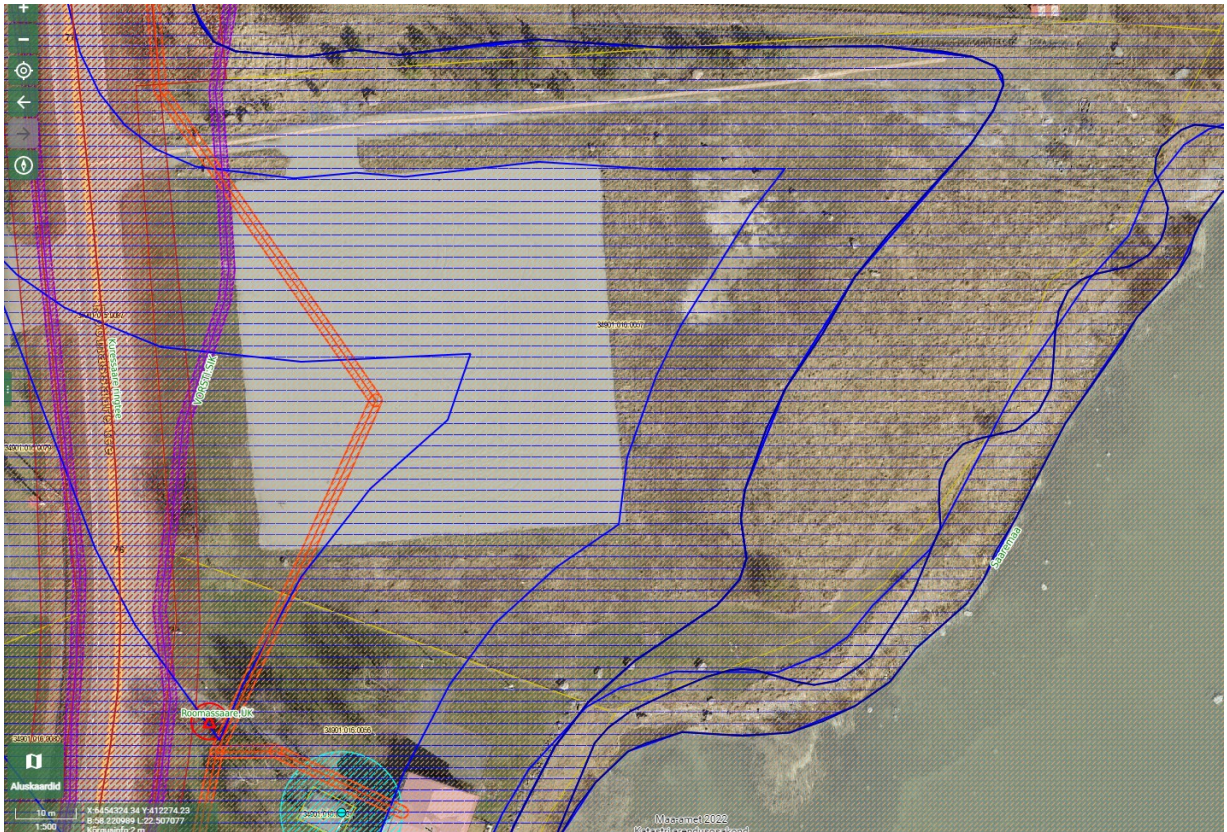
Alal kehtib Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 26.01.2012 otsusega nr 1, edaspidi nimetatud *ühisplaneering*). Selle kohaselt on planeeritaval alal määratud maakasutuse juhtotstarbeks kaubandus- ja teenindusala. Maaüksus asub tiheasustusalal. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta kehtivat üldplaneeringut ning vähendada ehituskeeluvööndit planeeringuga määratud hoonestusala ulatuses. Alal kehtib Roomassaare tee 7 detailplaneering, mille koostamise eesmärgiks oli ala kruntideks jagamine. Ehitusõigust antud detailplaneeringuga ei määrata ning seetõttu tuleb koostada uus detailplaneering.

Planeeringualal soovitakse vähendada ehituskeeluvööndit, seetõttu on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga. Vastavalt planeerimisseaduse § 142 lõikele 1 punktidele 1–3 ja keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi nimetatud KeHJS) § 33 lg 2 p 3 tuleb üldplaneeringu muutva detailplaneeringu koostamisel anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist. 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

Planeeringuala maaüksusele ulatuvad ranna piirangu- ja ehituskeeluvöönd (Joonis 1), kus tegevusi reguleerib looduskaitse seadus. Detailplaneeringuga soovitakse ehituskeeluvööndit hoonestusalal vähendada. Maa-ameti kitsenduste kaardi alusel asuvad kinnistul järgnevad kitsendused:

1. ranna piiranguvöönd,
2. ranna ehituskeeluvöönd,
3. lennuvälja kaitsevöönd,
4. elektripaigaldise kaitsevöönd,
5. avalikult kasutatava tee kaitsevöönd,
6. sideehitise kaitsevöönd.



Joonis 1. Maa-ameti kitsenduste kaart seisuga (19.12.2022)

### 3. Planeeringuala keskkonningimused

Planeeringuala asub Kuressaare linna lõunapoolses osas, Kuressaare ringtee ja Sepamaa lahe vahelisel alal. Hoonestusalalt mereni on vähim vahemaa ca 36 m. Juurdepääs planeeringualale on Kuressaare ringteelt (Roomassaare tee). Maa-ala lähiümbruses paiknevad Kuressaare lennujaam, tootmis- ja ärihooned, Villa Kuus Sõlme puhkemaja ning Roomassaare sadam. Kinnistul on absoluutkõrgus vahemikus 0,5-2 m. Kõlvikuliselt koosseisult on tegemist valdavalt loodusliku rohumaaga (68,9%) ning ülejäänud osa on muu maa. Kinnistu on lage, põhjaserva on rajatud killustikkattega juurdepääsutee ning kinnistu keskele killustikplats. Kaitstavaid looma- ja taimeliike planeeringualal Eesti looduse infosüsteemi (EELIS) andmetel ei leidu. Kinnistul asub kallasrada. Üldplaneeringuga pole kallasrajale juurdepääsu määratletud ning antud detailplaneeringuga ei käsitleta uue juurdepääsu rajamist, kuid kinnistul olemasolevad juurdepääsud tuleks säilitada. Kinnistu kallasrada on roostunud (Joonis 2). Kinnistu põhjaosas asuvat killustikkattega teelt on juurdepääs kallasrajale ning sealt määrata avalik juurdepääs ka edaspidiseks. Lähim juurdepääs kallasrajale väljaspool planeeringuala asub Roomassaare sadama kinnistul.





**Joonis 2.** Kinnistult juurdepääs kallasrajale, vaade läänest itta (K. Kuusk 19.12.2022)



**Joonis 3.** Vaade planeeringualale suunaga kirdest edelasse (K. Kuusk 19.12.2022)

#### **4. Planeeritud tegevusega kaasnevad mõjud**

Planeeritud tegevusest tulenevad mõjud võib laias laastus jagada kaheks: ehitusaegsed ja ehitusjärgsed mõjud. Ehitusaegsed mõjud on intensiivsemad kui ehitusjärgsed, kuid samas lühiajalised ja lõppevad hoonete ning rajatiste valmimisega. Algamise taotluse kohaselt ei plaanita maaüksusele rajada keskkonnale ohtlikke või keskkonda reostavaid objekte.

##### **4.1. Mõju põhja- ja pinnaveele**

Planeeringuala paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Reostatud pinnase kohta andmed puuduvad. Planeeritavate hoonete veevarustus ning kanalisatsioon on kavandatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni baasil. Mõju põhja- ja pinnaveele võib avalduda olukorras, kui ehitustöödel juhtub õnnetus kemikaalide või kütuste ladustamisel ning käitlemisel ja leke jõuab põhjavette. Tööohutusreegleid järgides on sellise õnnetuse toimumise tõenäosus minimaalne.

##### **4.2. Mõju maavaradele**

EELIS andmetele tuginedes ei leidu planeeringualal maardlaid ega kaevandamisväärseid maavarasid. Planeeringuga kavandavate tegevustega ei kaasne maa-ainese ega maavarade otsesest arvestatavat kaevandamist. Mõningane maavarade kasutamise vajadus võib tekkida seoses ehitustegevusega. Erinevate ehitustööde käigus kooritavat pinnast võib ära kasutada krundi piires, väljaspool maaüksust maa-ainese kasutamiseks on vajalik Keskkonnaameti luba.

##### **4.3. Mõju pinnasele, taimestikule ja loomastikule**

Peamine mõju pinnasele ja taimestikule kaasneb hoonete, rajatiste ja sinna juurde kuuluvate tehnosüsteemide rajamise etapis. Ehitustegevuse käigus on oht pinnase saastumiseks territooriumil ladustatavate ja kasutatavate kemikaalidega (nt kütused). Ehitustegevuse käigus hävineb paratamatult olemasolev haljastus planeeritavate hoonete ja rajatiste alusel alal ning ka vahetus naabruses võib ehitustehnika tallamise ja materjalide ladustamise tõttu kahjustuda osa taimestikust. Planeeringuala paikneb Kuressaare linnas ja seal ei paikne rohevõrgustikku, seega puudub ka oluline mõju loomade liikumisele. Kaitsealuste lindude pesitsemist kinnistul pole märgitud, kuid kinnistu piirneb idast Sepamaa lahega ning seal võivad pesitseda linnud, kes ei ole kaitse all. Seetõttu tasuks ehitustegevus planeerida väljaspoole lindude pesitsusaega.

##### **4.4. Mõju välisõhu seisundile**

Märkimisväärset õhusaastatuse suurenemist planeeringuga 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. Kumulatiivset mõju ei esine ning õhusaaste osas piirkonna taluvust suure tõenäosusega ei ületata. Heitmed satuvad välisõhku peamiselt 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.

##### **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. 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. Müra, vibratsioon, valgus-, soojus- ja kiirgussaaste ja visuaalne mõju**

Käesoleva planeeringuga ei ole ette nähtud tegevusi, mis põhjustaksid olulist mürataseme suurenemist piirkonnas. Ehitustegevuse käigus tekib müra ehitusmaterjalide vedamisel ja mehhanismide tööst, kuid tegemist on ajutise mõjuga. Soojussaastet võib tekitada kattega platsi rajamine kinnistule, mis võib suvel tekitada kuumasaari. Leevendusmeetmena on selle ümbrusesse kavandatud kõrghaljastus, kuid ehitusprojekti (haljastusprojekti) koostamisel tuleks platsi äärde kavandatud kõrghaljastuse maht täpselt määratleda. Planeeringualal pole ette näha olulist vibratsiooni, soojus- ja/või kiirgussaaste tekkimist. Visuaalse mõju võib mingil määral tekitada hoonete rajamine eelnevalt lagedale alale, kuid planeeringualast lõunapool asub juba hoonestatud kinnistu. Visuaalset mõju võivad ajutiselt tekitada ka lammutus ning ehitustegevuses masinad, kuid olulise visuaalse mõjuga aspekti antud detailplaneeringuga ei kavandata.

### **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. 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 avariilukordade 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. Mõju Natura 2000 võrgustiku alale**

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.

Detailplaneeringuala kinnistule lähim on Kuressaare lahe hoiuala (linnulennult kinnistu piirist ca 660 m), mis kuulub Natura 2000 võrgustikku ka Mullutu-Loode linnuala koosseisus.

#### **Kuressaare lahe hoiuala**

Kuressaare lahe hoiuala kaitse-eesmärk on nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüüpide - laiade madalate lahtede (1160), väikesaarte ning laidude (1620) ning nõukogu direktiivi 79/409/EMÜ I lisas nimetatud linnuliikide ja I lisas nimetatud rändlinnuliikide elupaikade kaitse. Linnuliigid, kelle elupaiku kaitstakse, on: külmnokk-luik (*Cygnus olor*), väikeluik (*Cygnus columbianus*), hallhani (*Anser anser*), viupart (*Anas penelope*), rääkspart (*Anas strepera*), piilpart (*Anas crecca*), sinikael-part (*Anas platyrhynchos*), tuttvart (*Aythya fuligula*), tõmmuvaeras (*Melanitta fusca*), sõtkas (*Bucephala*

*clangula*), rohukoskel (*Mergus serrator*), jääkoskel (*Mergus merganser*), lauk (*Fulica atra*), soorüdi (*Calidris alpina*), väikekajakas (*Larus minutus*), tutt-tiir (*Sterna sandvicensis*), randtiir (*Sterna paradisaea*) ja jõgitiir (*Sterna hirundo*).

### **Mullutu-Loode linnuala**

Liigid, mille isendite elupaiku kaitstakse, on rästas-roolind (*Acrocephalus arundinaceus*), soopart e pahlsaba-part (*Anas acuta*), luitsnokk-part (*Anas clypeata*), piilpart (*Anas crecca*), viupart (*Anas penelope*), sinikael-part (*Anas platyrhynchos*), rääkspart (*Anas strepera*), hallhani e roohani (*Anser anser*), punapea-vart (*Aythya ferina*), tuttvart (*Aythya fuligula*), hüüp (*Botaurus stellaris*), sõtkas (*Bucephala clangula*), mustviires (*Chlidonias niger*), roo-loorkull (*Circus aeruginosus*), väikeluik (*Cygnus columbianus bewickii*), kümnokk-luik (*Cygnus olor*), lauk (*Fulica atra*), sookurg (*Grus grus*), merikotkas (*Haliaeetus albicilla*), väikekajakas (*Larus minutus*), naerukajakas (*Larus ridibundus*), mustsaba-vigle (*Limosa limosa*), väikekoskel (*Mergus albellus*), jääkoskel (*Mergus merganser*), rohukoskel (*Mergus serrator*), kormoran e karbas (*Phalacrocorax carbo*), roherähn e meltsas (*Picus viridis*), sarvikpütt (*Podiceps auritus*), tuttpütt (*Podiceps cristatus*), hallpõsk-pütt (*Podiceps grisegena*), rooruik (*Rallus aquaticus*), jõgitiir (*Sterna hirundo*), randtiir (*Sterna paradisaea*) ja kiivitaja (*Vanellus vanellus*).

### **Kavandatava tegevuse mõju kaitstavatele aladele ja liikidele**

Roomassaare tee 5 maaüksusele planeeritud ehitustegevus ei asu kaitstavatel aladel ega kaitstavate liikide leiukohtadel. Seetõttu ei ole oodata, et seoses planeeringu elluviimisega kaasneksid Kuressaare lahe hoiualale ning Mullutu-Loode linnualale ebasoodsad mõjud, kuna hoiuala ning linnuala asuvad planeeringualast piisavalt kaugel ning ei planeerita tegevusi, mille tulemusel võiksid mõjud ulatuda hoiuala ning linnualani.

## **7. Kokkuvõte ja järelalus**

Planeeritava tegevusega ei kavandata keskkonnaohtlikke tegevusi ega vastavate objektide rajamist, seepärast olulisi negatiivseid mõjusid antud detailplaneeringu kehtestamisega ette näha pole.

Keskkonnamõju eelhinnangu tulemusel ei ületa kavandatav tegevus eeldatavalt tegevuskoha keskkonnataluvust, sellel puudub oluline kumulatiivne mõju, see ei sea ohtu inimese tervist, kultuuripärandit ega vara. Puudub oluline mõju Natura 2000 võrgustiku kaitse-eesmärkidele.

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

Lähtuvalt eeltoodust on Saaremaa Vallavalitsus seisukohal, et käesoleva detailplaneeringuga kavandatava tegevuse elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju ning keskkonnamõju strateegilist hindamist ei ole põhjust algatada.

Koostaja: Kerli Kuusk

Looduskasutuse- ja kaitse peaspetsialist