

## KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE EELHINNANG

Kuressaare linnas Kaare tn 3 detailplaneeringule

29.08.2023

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

Käesolev eelhinnang on antud Saaremaa vallas Kuressaare linnas Kaare tn 3 detailplaneeringule (edaspidi *DP*). *DP* ala hõlmab Kuressaare linnas Kaare tn 3 maaüksust (katastriüksuse tunnus 34901:012:0128, pindala 4819 m<sup>2</sup>, 100% ärimaa sihtotstarbega).

Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine kasarmu rekonstrueerimiseks korterelamuks ja abihoonete ehitamiseks ning üldplaneeringujärgse maakasutuse juhtotstarbe muutmise rida- ja korterelamumaaks.

Vastavalt Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu maakasutuse kaardile asub planeeringuala tiheasustusalaal oleval kaubandus-teenindusalaal. Vastavalt ühisplaneeringu piirangute kaardile asub planeeringuala nn hallil alal, ehk piirangud puuduvad. Kaubandus- ja teenindusala juhtotstarbega ala all mõistetakse suurema külastajate arvuga ettevõtteid. Lubatud on tegevused, millega ei kaasne erilist mõju (müra, lõhna, tolmu ja vibratsiooni). 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 algatav detailplaneering üldplaneeringut muutev.

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





kohta andmed puuduvad. Planeeritava alal ei paikne rohevõrgustiku alasid. Planeeringualal ei asu vääriselupaiku, Natura 2000 võrgustiku alasid ega muid kaitsealuseid loodusobjekte, samuti puuduvad muinsuskaitsealused objektid ning kultuurimälestised. Planeeringuala on tasase reljeefiga, absoluutkõrgus jääb vahemikku 5,5-6 m.



*Joonis 2. Vaade planeeringualale Kaare tänavalt. (Keti Kaljuste, 31.07.2023)*



#### 4. Planeeritud tegevusega kaasnevad mõjud

Detailplaneeringu üldeesmärkideks on katastriüksusele ehitusõiguse määramine olemasoleva kasarmu rekonstrueerimiseks korterelamuks ja abihoonete 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 (mh. ka lammutustööd) ja ehitusjärgsed mõjud. Ehitusaegsed mõjud on lühiajalised ja lõppevad enamasti hoone või rajatise valmimisega. Planeeringualale ei rajata keskkonnaohtlikke või keskkonda reostavaid objekte, millest tulenev keskkonnamõju võiks kanduda üle senise maaüksuse piiride.

Üldplaneeringuga on lähiümbruse maakasutuse juhtotstarbeks määratud valdavalt ettevõtlusala, kus on lubatud ärimaa ja tootmismaa katastriüksuse sihtotstarbed. Vastavalt PlanS § 12 lõikele 2 peab asustuse planeerimisel tasakaalustatult käsitlema ehitatud keskkonda ja looduskeskkonda, arvestades olemasolevast keskkonnast ning asukohast tulenevaid asjaolusid.

Piirkonnas tegutsevate äri- ja tootmisettevõtete mõju planeeritavale elukeskkonnale ei saa käesolevaga tegutsevate ettevõtete tootmis- või ettevõtlustegevuse iseloomu silmas pidades piiravaks. Ala piirneb osaliselt rida- ja korterelamualaga ning asutuste ja üldkasutatavate hoonete alaga, mis juba praeguses situatsioonis seab võimaliku kitsendava mõju olemasolevale ettevõtluskeskkonnale arvestades müra normtasemeid.

##### 4.1. Mõju põhja- ja pinnaveele

Planeeringuala paikneb nõrgalt kaitstud 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 põhjaveele. Seetõttu tuleb ehitusplatsil pöörata tavapärasest suuremat tähelepanu nende ainete või kemikaalidega töötamisele, mis võivad põhjustada otsest reostusohu pinnasele või põhjaveele. Ehitustegevus peab olema korraldatud selliselt, et oleks välistatud põhjaveekogumite keemilise ja koguselise seisundi halvenemine (veeseadus § 35 lg 1). 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 maavarade otsest arvestatavat kaevandamist. Tegevusi, mis otseselt mõjutaksid maavarade kasutamist, käesoleva detailplaneeringu raames ei kavandata. Erinevate ehitustööde käigus kooritavat pinnast ehk kaevist saab ära kasutada krundi piires. MaaPS e § 97 lg 1 järgi on ehitamisel maapõues tehtavate tööde üle jääva kaevise võõrandamine või selle väljaspool kinnisasja tarbimine, kui võõrandatava või tarbitava kaevise kogus on suurem kui 5000 m<sup>3</sup>, lubatud ainult Keskkonnaameti loal.

##### 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. Lammutamisel ja ehitamisel võib õhku paiskuda marginaalses koguses tolmu. Peamine mõju välisõhule kaasneb hoonete, rajatiste ja vajalike tehnovõrkude ehitamise etapis, kuid see 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 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 koguda liigiti ja 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**

Pidades silmas katastriüksuse viimast teadaolevat kasutusotstarvet (kasarmu) 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 elamumaal. Piirarve ületav osa pinnasest tuleb eemaldada või käidelda vastavusse kohapeal.

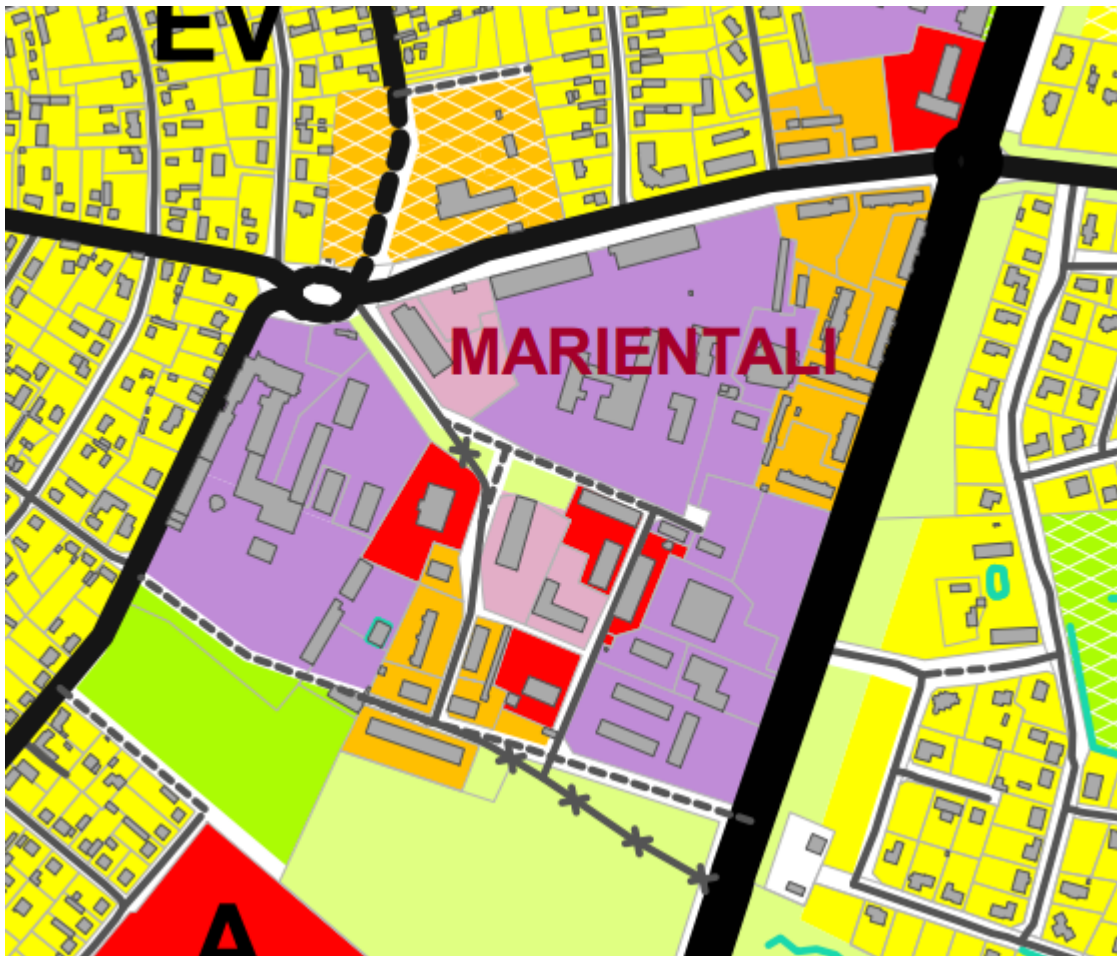
#### **4.7. Müra, vibratsioon, valgus-, soojus- ja kiirgussaaste ja visuaalne mõju**

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 suurema kõvakattega pinnaga parkla rajamine, mis võib suvel tekitada kuumasaari. Leevendusmeetmena on soovitatav kavandada ehitusprojektis (haljastusprojektis) 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.

Käesolev detailplaneeringuala asub kaubandus- ja teenindusalal ja selle lähiümbruses on asutuste ja üldkasutatavate hoonete ala, rida- ja korterelamuala ning ka väike osa haljasmaad. Olemasolevad korterelamud juba piiravad selle piirkonna mürataset.

Teadaolevalt ei ole läbiümbruses käesolevaga ettevõtteid, mille tegevusega kaasneks müra-vibratsiooni-, valgus-, soojus- ja kiirgussaaste ületamist.



Joonis 4. Kuresaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu maakasutuse kaart.

Kaardil on heledrohelisega haljasmaa, heledelilisega kaubandus- ja teenindusala, oranžiga rida- ja korterelamuala, punasega asutuste ja üldkasutatavate hoonete ala ja tumelilisega ettevõtlusala.

## 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 tavapärast 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 välisõhku, 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 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 loodusobjekte. Planeeringualal puuduvad kaitstavad loodusobjektid. Lähim Natura 2000 võrgustiku ala, Kudjape loodusala (RAH0000399) asub linnulennult ca 1,3 km kaugusel ning kavandatava tegevusega ei ole kaitstavale alale mõjusid ette näha. Detailplaneeringualale kavandatav hoonestus sobitub naabrussesse mahu ning kõrguse poolest, ühildudes piirkonna üldise profiiliga.

Lähim kaitstav looduskaitse objekt asub planeeringualast linnulennult ca 1 km kaugusel asuv harilik robiinia (*Robinia pseudoacacia*) (KLO4001217) ja lähim kaitseala tegevusalale on ca 1,3 km kaugusele jääv Kuresaare lossipark (KLO1200119). Kudjape loodusala (RAH0000399) asub kinnistust linnulennult ca 1,3 km kaugusel. Käesoleva planeeringu elluviimisel ei ole oodata mõjusid nimetatud kaitsealusele objektile või 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 eelhinnangu tulemusel ei ületa olemasoleva kasarmuhoone asemele korterelamu kavandamine eeldatavalt tegevuskoha keskkonnataluvust, sellel puudub oluline kumulatiivne mõju, see ei sea ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit ega vara, samuti puudub mõju kaitsealustele loodusobjektidele ning Natura 2000 võrgustiku aladele.

Pidades silmas asjaolu, et detailplaneeringuala piirneb ettevõtlusalaga, kus on lubatud äri- ja tootmismaa katastriüksuse sihtotstarbed, tuleb vajadusel detailplaneeringus määrata müra-, vibratsiooni- ja saasteriskitingimused (arvestades müra normtasemeid).

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 algatada.

Koostaja: Ketu Kaljuste

Looduskasutuse- ja kaitse peaspetsialist