



**Narva-Jõesuu Aia tn 48a ja 50 kinnistute
detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise
hindamise eelhinnang**

Nimetus: Narva-Jõesuu Aia tn 48a ja 50 kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang

Töö tellija: **K-Projekt Aktsiaselts**
Reg nr 12203754
Ahtri tn 6a, Tallinn, Harjumaa, 10151
Tel +372 6264100
E-post kprojekt@kprojekt.ee

Töö teostaja: **LEMMA OÜ**
Reg nr 11453673
Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa, Värvi tn 5, 10621
Tel +372 600 7740
E-post info@lemma.ee

Vastutav koostaja: Piret Toonpere

Töös osalesid: Liis Promvalds

Töö versioon: 19.03.2025

Sisukord

Sisukord.....	3
Sissejuhatus.....	4
1 Mõjutatav keskkond.....	5
2 Kavandatava tegevuse kirjeldus.....	8
3 Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega.....	9
3.1 Ida-Viru maakonnaplaneering.....	9
3.2 Narva-Jõesuu linna üldplaneering.....	11
3.3 Narva-Jõesuu linna koostatav üldplaneering.....	12
4 Võimalikud keskkonnamõjud.....	15
4.1 Mõju Natura alale ehk Natura eelhindamine.....	15
4.2 Mõju kaitstavatele aladele, kaitsealustele liikidele jt loodusobjektidele ning bioloogilisele mitmekesisusele.....	15
4.3 Loodusvarade kasutamine, jäätme- ja energiamahukus.....	16
4.4 Mõju pinna- ja põhjaveele.....	16
4.5 Müra, vibratsioon, õhusaaste, valgus, soojus ja kiirgus.....	17
4.6 Mõju inimese tervisele ning sotsiaalsetele vajadustele ja varale.....	18
4.7 Mõju kultuuriväärtustele.....	18
4.8 Avariolukordade esinemise võimalikkus.....	18
4.9 Lähipiirkonna teised arendused ja võimalik mõjude kumuleerumine.....	18
4.10 Muud aspektid.....	18
5 Ettepanek KSH algatamise/algatamata jätmise kohta.....	20
Kasutatud materjalid.....	22

Sissejuhatus

Käesoleva keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi *KSH*) eelhindangu koostas LEMMA OÜ (reg nr 11453673) detailplaneeringu (edaspidi *DP*) koostaja K-projekt Aktsiaselts tellimisel. Töö vastutav koostaja oli keskkonnaekspert Piret Toonpere (KMH0153), töös osales keskkonnakonsultant Liis Promvalds. Käesolev dokument on koostatud detailplaneeringu algatamistaotluse lisana.

KSH eelhindangu koostamisel on lähtutud planeerimisseadusest (edaspidi *PlanS*), keskkonnamõju hindamise ja juhtimissüsteemi seadusest (edaspidi *KeHJS*) ning KeHJS alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse 29.08.2005. a määrusest nr 224 „[Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelust](#)“ (edaspidi *määrus nr 224*). Samuti on töö koostamisel arvestatud asjakohaseid juhendmaterjale.

Vastavalt planeerimisseaduse § 124 lg-le 5 on KSH kohustuslik detailplaneeringu koostamisel kui planeering on aluseks KeHJS § 6 lg 1 kohasele tegevusele. Antud juhul detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 1 ehk olulise keskkonnamõjuga tegevuse alla.

Planeering on üldplaneeringut muutev kavandades kõrgema hoone, kui üldplaneeringuga lubatud on. **PlanS § 142 lõike 6 kohaselt tuleb anda üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist (KSH).** Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõike 6 kohaselt tuleb sama paragrahvi lõikes 2 nimetatud juhtudel keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse üle otsustamisel enne otsuse tegemist küsida seisukohta kõigilt asjaomastelt asutustelt, edastades neile seisukoha võtmiseks sama paragrahvi lõike 3 punktides 1 ja 2 ning lõigetes 4 ja 5 nimetatud kriteeriumide alusel tehtud otsuse eelnõu. KSH osas asjaomaseks asutuseks seega KeHJS § 23 lõikest 2 tulenevalt Keskkonnaamet ning lõikest 1 tulenevalt Maa- ja Ruumiamet, kuna vastavalt PlanS § 142 lõikele 2 ja § 90 lõikele 1 tuleb planeering esitada heakskiidu saamiseks Maa- ja Ruumiametile.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine või algatamata jätmine toimub üldjuhul üheaegselt strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algatamisega. Samas kui strateegilise planeerimisdokumendi koostamise käigus selgub, et planeeritav tegevus võib siiski kaasa tuua olulise keskkonnamõju, siis tuleb KSH algatamist täiendavalt kaaluda ja vajadusel KSH algatada viivitamata.

Lõpliku otsuse KSH algatamise vajalikkuse osas peab tegema kohalik omavalitsus (Narva-Jõesuu linnavalitsus). KSH vajalikkuse kohta tuleb küsida seisukohta kõigilt asjaomastelt asutustelt.

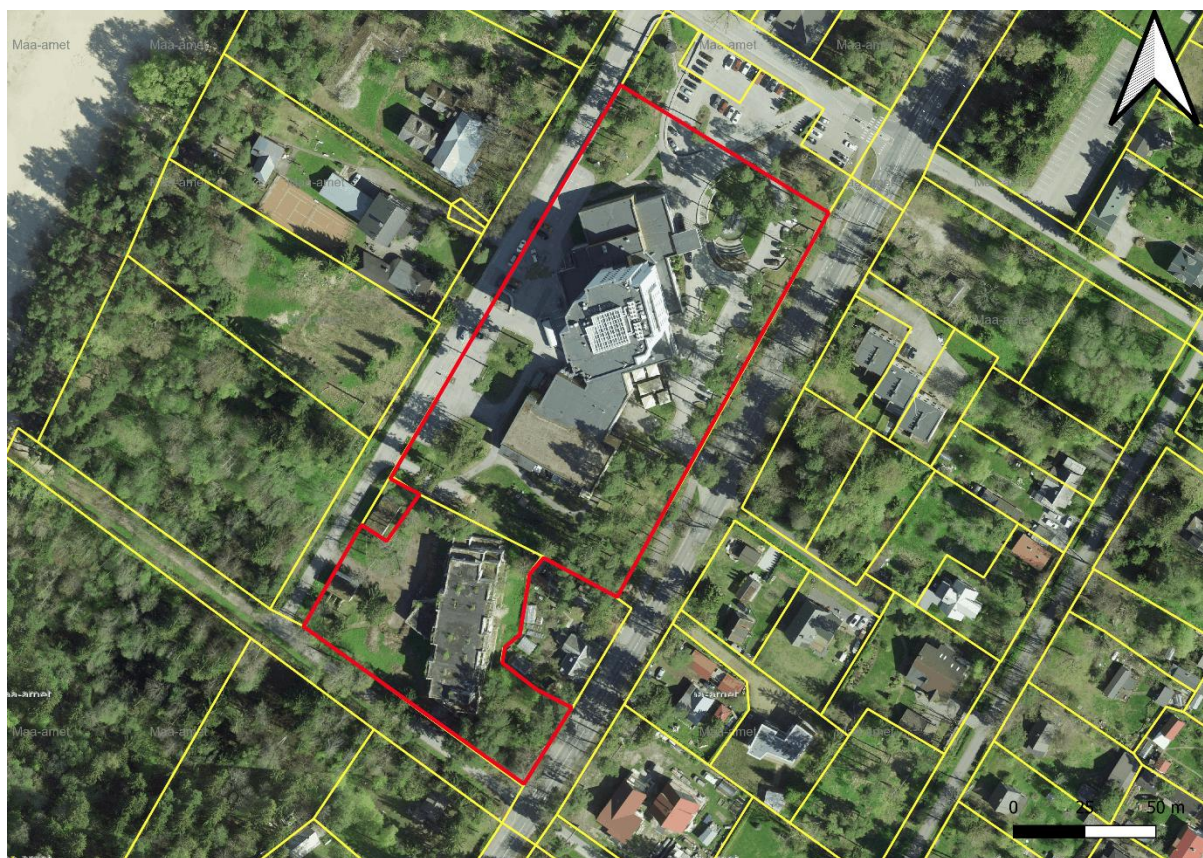
1 Mõjutatav keskkond

Planeeritav maa-ala asub Ida-Viru maakonnas Narva-Jõesuu linnas. Planeeringuala paikneb Aia tänava, Kiriku tänava, Vabaduse tänava ja Lembitu tänava vahelises kvartalis, mille ümbruses asuvad peamiselt elumumaad ja ärimaad. Aia tänava ääres, Aia tn 48b krundil paikneb Osaühingule VKG ELEKTRIVÕRGUD kuuluv alajaam, Vabaduse tn 59 on eraisikule kuuluv elumumaa sihtotstarbega krunt, kus paikneb üksikelamu koos abihoonetega.

Planeeringuala hõlmab järgmisi katastriüksuseid:

- Aia tn 48a, 51301:006:0025, ärimaa 100%, 13848 m²;
- Aia tn 50, 51401:001:0368, sihtotstarbeta maa 100%, 4893 m².

Detailplaneeringuala pindala on u 1,8 ha. Planeeringualal Aia tn 50 krundil paikneb ehitusregistri andmetel lagunenud kolmekorruseline lühiajalise majutuse hoone ning katlamajahoone, Aia tn 48a krundil paikneb 11. korruseline Spaa-hotelli (Meresuu spaa) hoone (Joonis 1).



Joonis 1. Planeeringuala (märgitud punase joonega) Maa- ja Ruumiameti ortofotol (2025. a).

Planeeritava ala maapind on enamasti varieeruvate kõrgustega. Valdavalt on maapinna kõrgus ca 2,5 m merepinnast. Olemasolev Meresuu spaa paikneb kõrgendikul, mille kõrgus on ca 5 m. Maa-ameti kaardimaterjali info kohaselt on kõrgendiku kõrgeim punkt ca 7,4 m.

Kontaktvööndis esineb käesoleval ajal elumumaa, ärimaa ja transpordimaa krundid. Tegu on Meresuu spaa hotellikompleksi laiendamisega. Planeeringualal paiknevad piiriveekogu piirivöönd (id 13305464) ning mereranna piiranguvöönd planeeringuala lääneküljel. Läänemere ranna piiranguvöönd, mis Narva-Jõesuu linna piires on ühtlasi Läänemere ranna ehituskeeluvöönd ning on vastavalt Looduskaitseaduse §38 lg 1 p 1 Narva-Jõesuu linna piires 200 m. Sama paragrahvi

Ilg 4 p 11 sätestab, et ehituskeeld ei laiene tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate vahele uue ehitise püstitamisele.

EELIS (Eesti looduse infosüsteem), Keskkonnaagentuuri andmebaasi kohaselt looduskaitsealused objektid planeeringualal ja selle kontaktvööndis puuduvad. Alast 1000 m raadiuses puuduvad Natura 2000 loodus- ja linnualad, hoiualad, loodusdirektiivi elupaigad, püsielupaigad, I ja II kategooria kaitsealuste taimeliikide leiukohad, I, II ja III kategooria kaitsealuste seente ja samblike ning I kategooria kaitsealuste loomaliikide leiukohad.

Planeeringualast u 650 m kaugusel lõuna suunas asub kaitseala Auga looduskaitseala (KLO1000720) (Joonis 2).

Umbes 660 m kaugusele ida suunas asub III kategooria kaitsealuse taimeliigi kahelehine käokeel (*Platanthera bifolia*, KLO9339053) (Andmed sissekantud 11.2017, alamkirjed 09.2018) leiukoht (Joonis 2).

Umbes 250 m kaugusel ida suunas asuvad II kategooria kaitsealuste loomaliikide põhja-nahkhiir (*Eptesicus nilssonii*, KLO9124035), tõmmulendlane (*Myotis brandtii*, KLO9124033), põhja-nahkhiir (*Eptesicus nilssonii*, KLO9124036), veelendlane (*Myotis daubentonii*, KLO9124034) ja hõbenahkhiir (*Vespertilio murinus*, KLO9124037) leiukohad.

Umbes 300 m kaugusel kagu suunas asub III kategooria kaitsealuse loomaliigi öösorr (*Caprimulgus europaeus*, KLO9123734) (viimane kinnitatud vaatlus 07.11.2017, 1 paar) ja umbes 580 m kaugusel harilik kärnkonn (*Bufo bufo*, KLO9133956) leiukohad. Umbes 540 m kaugusele ida suunas asub III kategooria kaitsealuse loomaliigi lõopistrik (*Falco subbuteo*, KLO9124027) (viimane kinnitatud vaatlus 08.10.2018, koguarv 3) leiukoht (Joonis 2).

Planeeringualast 1000 m raadiusesse jäävad järgmised vääriselupaigad: VEP nr.205638, VEP nr.205637, VEP nr.212986 (Joonis 2).

Planeeringualast u 280 m kaugusele ida suunas jääb projekteeritav kaitseobjekt Metsaalade looduskaitseala (EELIS kood 178165572).

Planeeringualale lähim maardla asub üle 5 km kaugusel lõuna suunas Puhkova kruusamaardla (registrikaardi nr 713) 3 plokk. Maavara on määratud aktiivseks reservvaruks.

Planeeringuala paikneb Viru lavamaal. Pinnakatte paksus on alla 1 m. Aluspõhjas avanevad Ülem-Kambirumi ladesti 1-3 ladestiku lontova lademe savi, aleuroliit, liivakivi. Eesti geoloogilise baaskaardi (1:50 000) alusel vaadeldavas piirkonnas põhjavesi on looduslikult väga hästi kaitstud maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes.

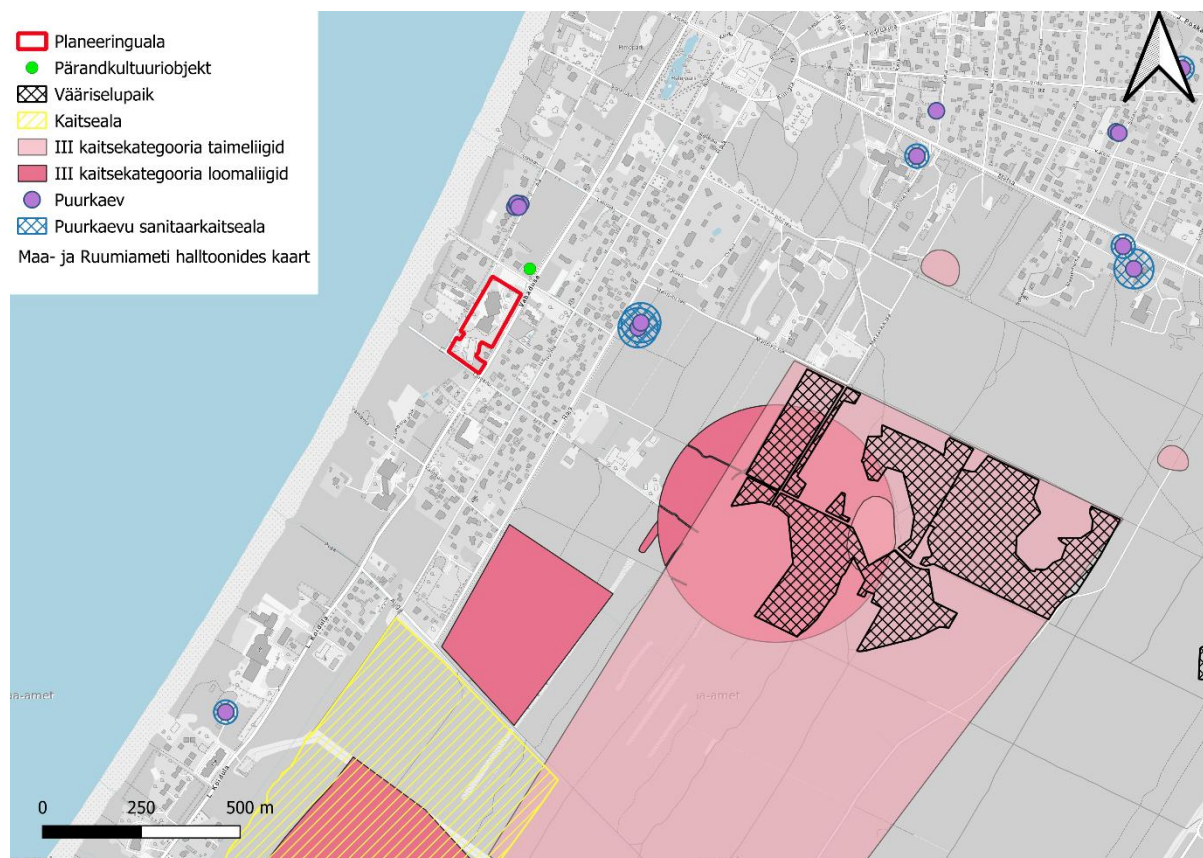
Eesti pinnase radooniriski kaardi¹ andmetel jääb ala kõrge või väga kõrge (>50 kBq/m³) KOV radoonisisaldusega alale.

Planeeritaval alal ei paikne kultuurimälestisi. Lähim kultuurimälestis asub u 35 m kaugusel lääne suunas planeeritavast alast – ehitismälestis Suvila Narva-Jõesuus Aia t. 45, 19.saj, reg nr 13996². Mälestise kaitsevöönd on ehitismälestise kinnistu piirid.

¹ <https://gis.egt.ee/portal/apps/experiencebuilder/experience/?id=f4363bc3bae34fe19e04458dc875375e>

² <https://register.muinas.ee/public.php?menuID=monument&action=view&id=13996>

Planeeritavast alast u 60 m kaugusele kirde suunas asub pärandkultuuri objekt Luteriusu Nikolai kiriku asukoht (Joonis 2, reg nr 514:KUL:001³). Objekt on hävinud, objektist pole maastikul jälgi säilinud.



Joonis 2. Kavandatud tegevuse paiknemine kaitseala, III kategooria kaitsealuste loomaliikide elupaikade, III kategooria kaitsealuste taimeliikide leiukohtade, vääriselupaikade, pärandkultuuriobjektide ja puurkaevude suhtes (EELIS (Eesti looduse infosüsteem), Keskkonnaagentuur anded seisuga 18.02.2025). Tulenevalt looduskaitseadusest puuduvad jooniselt andmed II kategooria liikide kohta.

³https://eelis.ee/default.aspx?state=2;-294849174;est;eelisand;;&comp=objresult=parandobj&obj_id=-10500838

2 Kavandatava tegevuse kirjeldus

KSH eelhindangu koostamisel on lähtutud Narva-Jõesuu linn Aia tn 48a ja 50 kinnistute detailplaneeringu algatamisettepanekust (K-Projekt Aktsiaselts, Töö nr 22037, 10.06.2024).

Kavandatava tegevuse eesmärgiks on liita Aia tn 48a ja Aia tn 50 krundid ning määrata moodustatavale krundile ehitusõigus hotelli (Meresuu Spaa) laiendamiseks (Joonis 3).

Kavandatud on 9-11 korruseline majutusblokk koos parkimishoonega Lembitu tänava poolsesse krundioossa. Olemasolev hoone ühendatakse kavandatavaga klaasist galerii abil. Olemasolevat hoonet ühendab uuega ka kujundatav katusemaastik. Katuse seob omavahel kokku hoone mõlemat külge ääristava parkmetsa ning ühendab selle rohekatussega ühtseks tervikuks.

Parkimine koondub Lembitu tänava äärde kompaktsesse kahekorruselisse parkimismajja ning selle ümber asuvasse väliparklasse. Aia tänava äärde on kavandatud väikesed parkimistaskud.

Aia tn 48a oleva hotelli ümbrus on heakorrastatud ja plaanipäraselt haljastatud. Aia tn 50 krundil paikneb olemasolev kõrghaljastus Lembitu ja Vabaduse tänava nurgal.

Hoone paigutamisel on arvestatud, et olemasoleva haljastuse Lembitu ja Vabaduse tänava nurgal saaks maksimaalselt säilitada.

Kavandatud täisehituse osakaal on 33%, hoonestustihedus 1,3. Haljastuse osakaal on 35%.



Joonis 3. Narva-Jõesuu linnas Aia tn 48a ja Aia tn 50 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu lahenduskeem. (Allikas: DP algatamise joonis).

3 Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega

3.1 Ida-Viru maakonnaplaneering

Ida-Viru maakonnaplaneering 2030+ on kehtestatud Ida-Viru maavanema 28.12.2016 korraldusega nr 1-1/2016/278.

Maakonnaplaneeringu kohaselt jääb ala linnalise asustusega alale. Maakonnaplaneeringu ruumiliste väärtuse kaardi alusel kavandatav tegevuse ala jääb väärtusliku maastiku alale (Joonis 4).

Kasutustingimused väärtuslike maastike säilitamiseks ja väärtuste suurendamiseks vastavalt kehtivale maakonnaplaneeringule on:

1. Säilitada väärtuslike maastike omapära.
 - Väärtuslike maastike maa sihtotstarbe muutmine pole soovitatav juhul, kui sellega muutub oluliselt maastikumuster.
 - Uute hoonete rajamisel või vanade ümberehitamisel tuleb jälgida, et uuendused ei rikuks maastiku üldilmet ning ühtiks piirkonnale iseloomuliku ehitusstiiliga.
2. Säilitada ja avada silmapaistvalt ilusad vaatekohad.
 - Reserveerida ilusate vaatekohtade maad puhkekohtadeks ja avaliku kasutusega aladeks.
 - Väärtusliku maastiku hoolduskava koostamisel tuleb pöörata erilist tähelepanu vaatekohtade lähipiirkonna arendustöödele (vaadete avamine ja säilitamine, ehituspiirangud vaadetele jne).
 - Arendamist vajab vaatekohtade taristu (tualetid, prügimajandus, puhkepingid jne).
3. Igale väärtuslikule maastikule on soovitatav koostada maastikuhoolduskava.
 - Kavas tuleb täpsustada väärtuslike maastike ulatust ja piire, aga ka täpselt ette näha väärtuslike maastike säilitamiseks, hooldamiseks ning arendamiseks vajalikud tegevused. Hoolduskavade alusel täiendatakse kehtivaid üldplaneeringuid.
4. Uute rajatiste ja joonehitiste projekteerimisel tuleb tagada olemasolevate väärtuste säilimine ning maastikuarhitektuuriline sobivus väärtusliku maastiku taustaga.
 - Eriti eripärastes maastiku osades tuleb maastikuhoolduskavasid aluseks võttes üldplaneeringuga kehtestada vastavaid maakasutus- ja ehitustingimusi.
 - Maastike eriti väärtuslike osiste ning võimalike konfliktalade (uute hoonestusalade, maakasutuse muutmise kavade jne) arendamise suunamiseks tuleb kaaluda detailplaneeringu koostamist.
 - Tuulegeneraatorite, mobiilsidemastide, vesiehitiste ja teiste maastikul domineerima jäävate objektide ehitamine on üldjuhul keelatud. Erandkorras ehitamise kavandamisel väärtuslikele maastikele tuleb igal konkreetsel juhul lähtuda maastikuanalüüsist ja kaaluda detailplaneeringu koostamise vajadust;
5. Põllumajandusmaad tuleb säilitada avatuna ning soovitatavalt kasutusel olevatena.

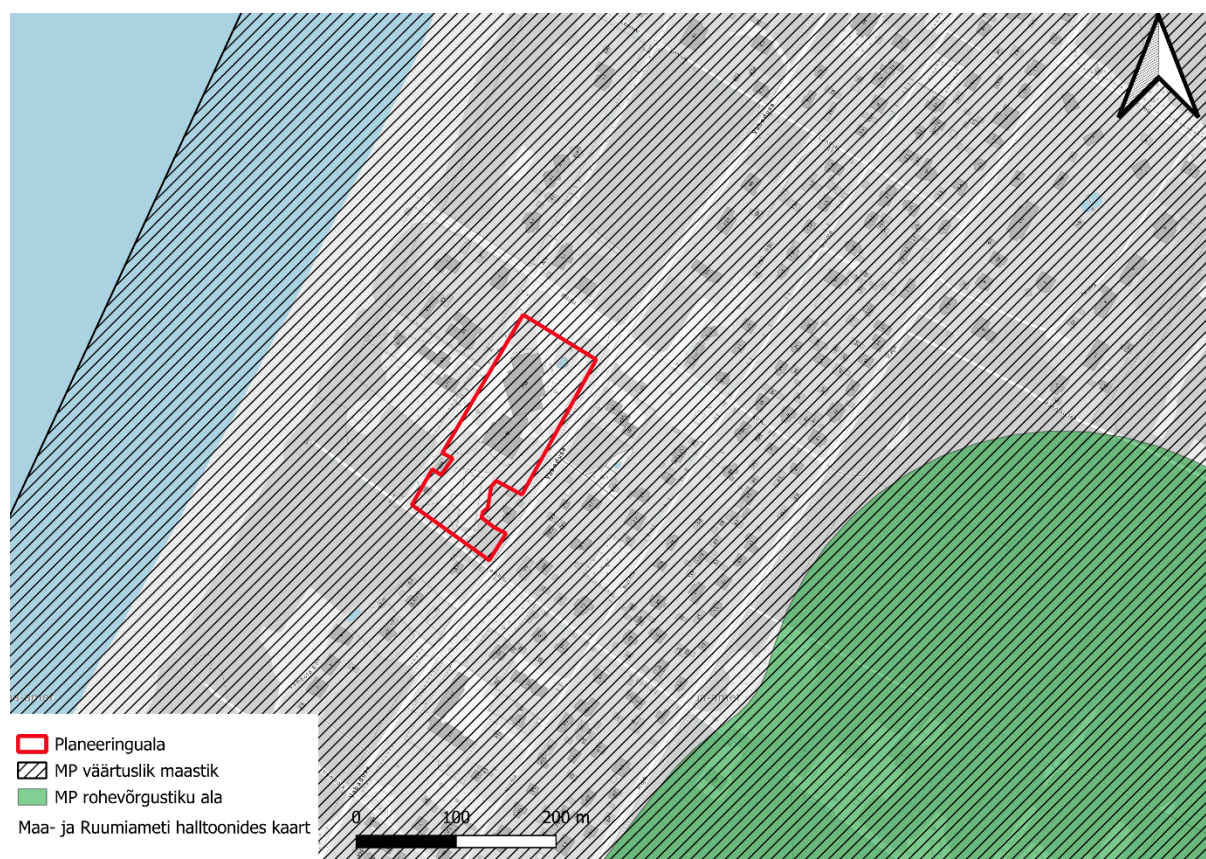
- Koostöös maaomanike, taluliitude ja külaliikumise organisatsioonidega ning omavalitsustega tuleb leida võimalusi väärtuslike põllumajandusmaade kasutuses hoidmiseks. Põllumaade kasutuses hoidmine ning võsastumise vältimine on hoolduslepingute objektiks (väärtuslike põllumajandusmaade säilitamise tingimusi vt ka ptk 3.2.1).

6. Väärtuslike maastike ja maardlate kattumine.

- Maardlate kasutuselevõtul vältida võimalusel alasid, mis asuvad väärtuslikel maastikel. Juhul, kui nimetatud aladel on kaevandamine majanduslikult otstarbekas, tuleb eelnevalt kaaluda kaasnevaid mõjusid väärtuslikele maastikukomponentidele.
- Väärtusliku maastiku väärtuste säilimise vajadusega tuleb arvestada kaevandamisloale tingimuste seadmisel, korrastamistingimuste andmisel ja nende alusel korrastamisprojekti koostamisel. Vajadusel tuleb lisada kaevandamisloale tingimused leevendavate meetmete rakendamiseks.

7. Maastike üldilmet kahjustavad peremeheta varemed jms heakorrastamata objektid tuleb likvideerida.

- Erilist tähelepanu tuleb pöörata väärtuslikele maastikele jäävate asulate heakorra suurendamisele.
- Leida lahendusi endiste suurmajandite tootmishoonete (karjalaudad töökojad jms) heakorrastamiseks või lammutamiseks.
- Suurt tähelepanu tuleb pöörata prügimajanduse korrastamisele nii väärtuslikele maastikele jäävates asulates kui ka nende lähiümbruses.



Joonis 4. Planeeringuala paiknemine kehtiva maakonnaplaneeringu kohase väärtusliku maastiku ja rohevõrgustiku ala suhtes.

Maakonnaplaneeringust tulenevad kitsendused ala arendamiseks puuduvad.

3.2 Narva-Jõesuu linna üldplaneering⁴

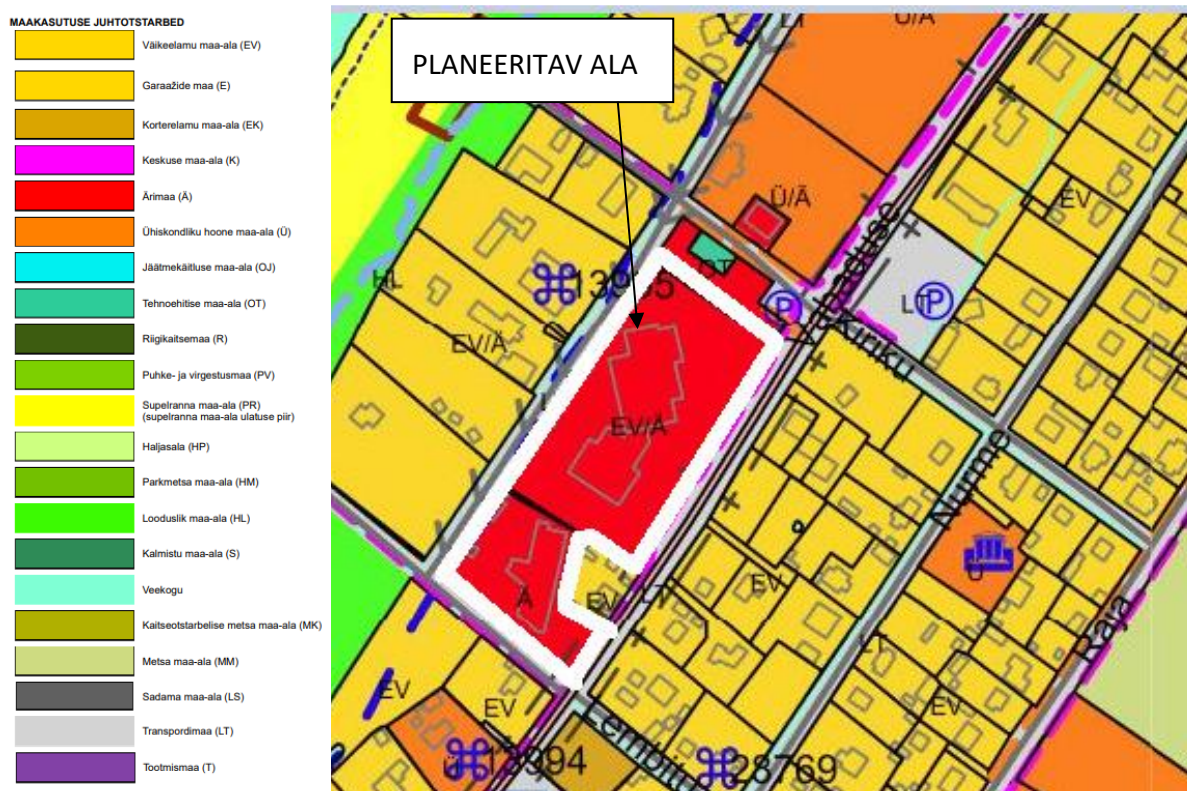
Planeeritaval alal kehtib Narva-Jõesuu Linnavolikogu 30.01.2019 otsusega nr 78 kehtestatud Narva-Jõesuu linna üldplaneering. Kehtiva Narva-Jõesuu linna üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav maa-ala kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete juhtotstarbega maa alal, kus mõistetakse eelkõige kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoonete maad (Joonis 5). Üldplaneeringu kohaselt ei jää planeeringuala väärtusliku maastiku alale ega rohevõrgustiku alale.

Planeerimisseaduse § 142 kohaselt võib detailplaneering sisaldada põhjendatud vajaduse korral üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Planeerimisseaduse § 142 lõige 1 kohaselt on kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmine:

- üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine;
- üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine, krundi minimaalsuuruse vähendamine, detailplaneeringu kohustuslike alade ja juhtude muutmine;
- muu kohaliku omavalitsuse üksuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine.

⁴ <https://narva-joesuu.ee/uldplaneering>

Narva-Jõesuu linna kõrgusliku tzoneeringu kaardi alusel jääb Aia tn 50 ala planeeritava 1-4 korruselisele hoonestusalale. Planeeringuga soovitakse kavandada 9-11 korruseline majutusblokk koos parkimishoonega.



Joonis 5. Väljavõte Narva-Jõesuu linna üldplaneeringust, planeeringuala tähistatud valge joonega.

Planeering on üldplaneeringut muutev kavandades kõrgema hoone, kui üldplaneeringuga lubatud on.

3.3 Narva-Jõesuu linna koostatav üldplaneering⁵

Narva-Jõesuu Linnavalitsus algatas 19.12.2018 otsusega nr 71 Narva-Jõesuu linna üldplaneeringu koostamise ja Narva-Jõesuu linna üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise. Koostatava üldplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala kõrguspiiranguga segaotstarbega maa alale (S3) ja ärimaa alale (Joonis 6).

Ärimaa-ala on üldplaneeringuga määratud kaubandus-, büroo-, majutus-, toitlustus või muu teenindusotstarbeliste ehitiste jaoks kasutatav maa. Suurim lubatud hoonete ehitisealune pind 50% katastriüksuse pindalast. Minimaalne lubatud haljastuse osakaal on 20% katastriüksuse pinnast. Lubatud maksimaalne kõrgus ja sügavus maapinnast määratakse detailplaneeringuga. Detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumise korral projekteerimistingimustega. Määratud aladel Narva-Jõesuu tiheasustusalal on ärimaa kasutamise sihtotstarbega kruntidel maksimaalne lubatud kõrgus 45 m maapinnast, ülejäänud osas 20 m maapinnast. Detailplaneeringu ala jääb tiheasustusalale kus maksimaalne lubatud kõrgus on 45 m.

Segaotstarbega maa-ala on ala, mis võimaldab erinevaid maakasutuse juhtotstarbeid nende otstarvete omavahelist osakaalu määramata. S3 tähistab maa-ala, kus on lubatud ärimaa (Ä), ühiskondlike ehitiste maa (Ü) ja väikeelamumaa (EV) otstarbed, sh tiheasustusalal ka korterelamumaa otstarve (EK).

⁵ <https://narva-joesuu.ee/uus-uldplaneering>



Joonis 7. Väljavõte Narva-Jõesuu koostatavast üldplaneeringu loodus ja kultuur kaardist. Planeeringuala tähistatud punase joonega.

Koostatava üldplaneeringuga on detailplaneeringu lahendus kooskõlas.

4 Võimalikud keskkonnamõjud

4.1 Mõju Natura alale ehk Natura eelhindamine

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 või vajadusel taastada üle-euroopaliselt ohustatud liikide ja elupaikade soodne seisund.

Detailplaneeringuala läheduses ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid. Lähim Natura ala on Struuga loodusala (EE0070128) u 1,6 km kaugusel kirde suunas. Planeeringuala ja Struuga loodusala eraldavad lisaks suurele vahemaale ka hoonestatud piirkonnad.

Struuga looduslal I lisas nimetatud kaitstavad elupaigatüübid on jõed ja ojad (3260) ning lamminiidud (6450); II lisas nimetatud liigid, mille isendite elupaiku kaitstakse, on saarmas (*Lutra lutra*), paksukojaline jõekarp (*Unio crassus*), tõmmuujur (*Graphoderus bilineatus*), rohe-vesihobu (*Ophiogomphus cecilia*), harilik tõugjas (*Aspius aspius*), harilik hink (*Cobitis taenia*), harilik võldas (*Cottus gobio*), harilik vingerjas (*Misgurnus fossilis*), jõesilm (*Lametra fluviatilis*) ja lõhe (*Salmo salar*).

Arvestades kavandatava tegevuse iseloomu ja paiknemist, siis on välistatud, et kavandatav tegevus mõjutaks Natura ala kaitse-eesmärke, sh elupaikade seisundit ja kaitstavate liikide seisundit ebasoodsalt. Välistatud on ka ebasoodne mõju Natura ala terviklikkusele. Seepärast KSH eelhindangu käigus Natura eelhindamist ei teostata.

Kavandatava tegevuse iseloomust ja paiknemisest tulenevalt ei mõjutata looduslal kaitstavate koosluste ja liikide seisundit.

4.2 Mõju kaitstavatele aladele, kaitsealustele liikidele jt loodusobjektidele ning bioloogilisele mitmekesisusele

Aia tn 48a ja Aia tn 50 katastriüksuste kõrval on juba olemasolev ja toimiv linnakeskkond, milles on intensiivne inimtegevus välja kujunenud, mistõttu on piirkonna elustik juba tugevalt inim mõjuline. Inimpelglikumad liigid eelustavad toitmisalana idasuunda jäävaid avaraid metsamassiive.

Arvestades ka juba piirkonna elamualade ulatuslikkust, siis planeeringuga kavandatava hotellikompleksi laienduse tõttu oluliselt inim mõju piirkonda ei lisandu. Eelneva alusel võib hinnata, et planeeringuala hotellikompleksi laienduse kasutuselevõtt ei avalda olulist ebasoodsat mõju kaitsealustele liikidele jt loodusobjektidele ning bioloogilisele mitmekesisusele.

Kavandatava tegevuse alal ja selle lähiümbruses puuduvad kaitsealuste taimeliikide kasvukohad ja metsa vääriselupaigad, mistõttu mõju neile puudub. Tegu on elamualade alaga, kus hetkel on juba olemasolev Meresuu spaa ning lagunenud kolmekorruseline lühiajalise majutuse hoone. Kavandatud on 9-11 korruselise majutusblokk koos parkimishoonega Lembitu tänava poolsesse krundiossa. Olemasolev hoone ühendatakse kavandatavaga klaasist galerii abil.

Imetajate, kahepaiksete, roomajate ning putukate esinemise kohta planeeritaval alal info puudub, kuid arvestades ala iseloomu, siis olulist ebasoodsat mõju nende populatsioonidele oodata ei ole.

Planeeringuala on Keskkonnaagentuuri ELME projekti⁶ ökosüsteemide seisundihinnangu alusel keskmises, viletsas ja määramata seisundis kooslused. Seega ei ole oodata, et kavandatav tegevus halvendaks kõrge ökoloogilise väärtusega koosluste seisundit.

⁶ <https://keskkonnaportaal.ee/et/elme-kaardikihtide-kataloog-2021>

Planeeringu elluviimisega ei kaasne seega olulist ebasoodsat mõju looduskeskkonnale. Kaitsealuste liikide või kõrge ökoloogilise väärtusega kooslustele olulist ebasoodsat mõju ei ole oodata.

4.3 Loodusvarade kasutamine, jäätme- ja energiamahukus

Hoonete ja rajatiste rajamisel ja kasutamisel tarbitakse paratamatult loodusvarasid (nt maa, veeressurs, energia, ehitusmaterjalid), kuid arvestades planeeringuga kavandatavaid ehitusmahte, siis ei põhjusta see nende varude kättesaadavuse vähenemist mujal. Tegu on juba olemasoleva spa-hotelli laiendusega.

Ehitustegevusega kaasneb ehitusjäätmete teke. Antud tegevuse puhul pole oodata jäätmeteket mahus, mis võiks ületada piirkonna keskkonnataluvust. Jäätmete käitlemise (sh kogumise) korraldamisel lähtutakse jäätmeseadusest ja Narva-Jõesuu linna jäätmehoolduseeskirja nõuetest.

Ehitusjäätmete valdaja peab rakendama kõiki tehnoloogilisi võimalusi ehitusjäätmete liigiti kogumiseks tekkekohas, korraldama oma jäätmete taaskasutamise või andma jäätmed käitlemiseks üle vastavat keskkonnaluba või registreeringut omavale isikule ning rakendama kõiki võimalusi ehitusjäätmete taaskasutamiseks.

Tegevusega kaasneb jäätmete teke hoone kasutusperioodil, kuid ei ole oodata jäätmeteket mahus, mis võiks põhjustada olulist keskkonnamõju. Samuti ei ole oodata spetsiifiliste, sh ohtlike, jäätmete teket, mille käitlusvõimekus on piiratud.

Maapõues tehtavate tööde käigus tekkinud kaevist kui ressursi võib väljaspool kinnisasja kasutada ainult Keskkonnaameti loal. Kaevisse võõrandamiseks või väljaspool kinnisasja kasutamiseks tuleb esitada taotlus keskkonnaotsuste infosüsteemis KOTKAS kaks nädalat enne kavandatavat tegevust vastavalt maapõueseaduse § 97 kohaselt.

4.4 Mõju pinna- ja põhjaveele

Planeeringuala lähinaabruses pinnaveekogud puuduvad. Ala ei jää mere üleujutusale. Planeeringuala läheduses ei paikne seisuveekogusid. Tegevusega ei kaasne heitvee juhtimist pinnaveekogudesse ning mõju pinnaveele seega ei avaldata.

Planeeringuga ei kavandata uusi olulise reostusohuga objekte.

Planeeringualale ei jää puurkaevusid (Joonis 2).

Vastavalt 22.10.2021 Keskkonnaministeeriumi ministri käskkirjale nr 1-2/21/441 on Narva-Jõesuu vallasisesel linna põhjaveevaru kehtestatud järgmiselt:

- veekihi geoloogiline indeks Kambriumi-Vendi Voronka, põhjaveevaru 1000 m³/d, varu kategooria ja otstarve T joogivesi, kasutusaeg kuni 31.12.2045.

Narva-Jõesuu linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2024–2036⁷ alusel Narva-Jõesuu linna ühisveevarustus pärineb põhjaveel, mida ammutatakse kokku 7 puurkaev-pumplast, mis ammutavad oma vee Kambrium-Vendi Voronka põhjaveekihi. Narva-Jõesuu linnas on kokku 26 km ühisveevärgi torustikku (maht on arvatud ÜVKA jooniselt, sisse ei ole arvestatud kinnistusiseseid torustikke). Põhimõtteliselt kogu Narva-Jõesuu linn on kaetud veevõrguga.

2023. aasta seisuga oli Narva-Jõesuu linna müüdud veekogus kokku 156 837 m³/a. Narva-Jõesuu linnas suureneb omatarbe vee osakaal ja väheneb olulisel määral arvestamata vee osakaal (lekked

⁷ <https://www.riigiteataja.ee/akt/406122024004>

ja vargused). Tarbimise mahud vähenevad seoses prognoositava elanike arvu vähenemisega Ida-Viru maakonnas. Ettevõtete veetarbimise osakaal ajas ei muutu. Arvestatud on lisanduvate klientidega pärast investeeringute elluviimist.

Planeeringuala on võimalik ühendada ühisveevärgiga. Piirkonna kinnitatud põhjaveevaru on piisav veevarustuse tagamiseks.

Narva-Jõesuu linn kanalisatsioonivõrgu kogupikkus on 25,7 km, millest 22,3 km on isevoolset kanalisatsioonitorustikku ja 3,4 km survekanalisatsioonitorustikku. Lisaks lähtub Narva-Jõesuu linnast 11,5 km survekanalisatsioonitorustikku, mis ühendab Narva ja Narva-Jõesuu linna. Torustikud on valdavalt uued ja ei vaja rekonstrueerimist. Detailplaneeringuala on seega võimalik ühendada toimiva kanalisatsioonisüsteemiga ning olulist mõju reovee tekke ja käitlemisega kaasnevana oodata ei ole.

Narva-Jõesuu linnas on kokku sademeveetorustikku ca 1450 m. Lisaks on ca 650 m eraomandis olevat torustikku (Nooruse SPA). Kogu linnas tekkiv sademevesi juhitakse sademeveetorude või -kraavide abil Narva jõkke või Narva lahte. Linna pinnamood on tasane, mistõttu juhitakse osaliselt sademevett imbkaevudesse või -kraavidesse. Sademevee käitlemiseks on eelistatud kasutada planeeringualal looduslähedasi sademeveesüsteeme (rohealad, viibetiigid, imbkraavid ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu). Soovitav on poorsete tänavakattematerjalide kasutamine ning haljaskatuste kasutamine. Projekteerimisel tuleks kaaluda ka kõvakatteliste alade sademevete taaskasutusse suunamist nt kastmisveega.

Kavandatava tegevuse asukoht paikneb u 200 m kaugusel merest. Maa-ameti üleujutusalaade kaardirakenduse andmetel puudub planeeritaval alal üleujutusohht. Seega olulist mõju merekeskkonnale pole oodata.

DP realiseerimisega ei ole oodata olulist mõju pinnaveele ega põhjavee režiimile või kvaliteedile.

4.5 Müra, vibratsioon, õhusaaste, valgus, soojus ja kiirgus

Ehitusaegsed tööd ja transport põhjustavad teatavas ulatuses ehitusaegseid häiringuid, kuid arvestades kavandatavaid ehitusmahte, siis on need mõjud väga lühiajalised. Ehitustegevuse perioodil võib esineda kõrgendatud ehitusmüra tasemeid. Tegu on mööduvate mõjudega ning arvestades tegevuse mahtu, siis ei ole ehitustööde korrektsel korraldamisel oodata olulist ehitusaegset mõju. Ehitusaegse mürahäiringu vältimiseks tuleb vältida öiseid mürarikkaid ehitustöid.

Planeeringuga kavandatav tegevus ei põhjusta piirkonnas otseselt õhukvaliteedi halvenemist või olulist mürahäiringut. Müratekitavad seadmed tuleb edasisel projekteerimisel paigaldada elamutest maksimaalselt eemale vältimaks võimalike konfliktolukordade teket.

Samuti on oodata, et müra ja õhusaastet lisandub piirkonda planeeringu elluviimisel lisanduva liikluskoormuse tõttu. Arvestades planeeringu mahtu siis on ebatõenäoline liikluse müra siht- ja piirväärtuste ületamine piirkonnas.

Planeeringu elluviimisel suureneb piirkonna valgustatus. Detailplaneeringuala valgustuse projekteerimisel ja rajamisel tuleb eelistada kaasaegseid energiasäästlike valgustuslahendusi, vältida valgust ülesse suunavaid lahendusi ning arvestada ümbritsevate hoonete paiknemist (vältida uue valgustuse olemasolevatesse akendesse suunamist).

Kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole oodata olulist soojuse emissiooni, vibratsiooni või lõhnahäiringu tekkevõimalust.

Kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole seega ette näha ülenormatiivse välisõhu saaste, mürahäiringu, soojuse, kiirguse, vibratsiooni või lõhnahäiringu tekkimist.

4.6 Mõju inimese tervisele ning sotsiaalsetele vajadustele ja varale

Detailplaneeringu lahendus näeb ette hotellikompleksi laiendust alale, kus käesoleval ajal on lagunenud kolmekorruseline lühiajalise majutuse hoone. Tegevus on kooskõlas alal kehtiva üldplaneeringu maakasutuse põhimõtetega.

Kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole oodata ebasoodsat mõju inimese tervisele ega varale.

4.7 Mõju kultuuriväärtustele

Planeeritaval alale lähim kultuurimälestis asub u 35 m kaugusel lääne suunas planeeritavast alast – ehitismälestis Suvila Narva-Jõesuus Aia t. 45, 19.saj, reg nr 13996⁸. Mälestise kaitsevöönd on ehitismälestise kinnistu piirid. Detailplaneeringuga ei ole ette näha negatiivset mõju antud mälestistele. Planeeringu realiseerimisel kaevetööde käigus arheoloogiliste leidude ilmsikstulekul tuleb vastavalt muinsuskaitseaduse (§ 31 lg 1, § 60) kohaselt tööd katkestada ning teatada leiu leiukohast Muinsuskaitseametile.

4.8 Avariolukordade esinemise võimalikkus

Alale ei ole DP algatamise kohaselt kavandatud keskkonnaohtlikke rajatise ega tegevusi. Eelnevast tulenevalt ei kaasne kavandava tegevusega eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga avariolukordasid.

Ehitamise käigus tuleb järgida tavapäraseid töökorralduslikke meetmeid ja head ehitustava vältimaks ehitusaegseid avariolukordi.

Planeeringualale ei ole kavandatud uusi keskkonnaohtlikke rajatise ega tegevusi. **Seega ei ole eeldada kavandavast tegevusest tulenevaid võimaliku olulise keskkonnamõjuga avariolukordade esinemist.**

4.9 Lähipiirkonna teised arendused ja võimalik mõjude kumuleerumine

Teisi arendusi piirkonnas, mis võiksid põhjustada olulisi koosmõjusid või mõjude kumuleerumist, ei ole teada.

4.10 Muud aspektid

Vastavalt KeHJS § 33 lg 4 p-le 3 tuleb eelhindangus hinnata strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasust ja olulisust keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse. Antud juhul on tegu hotellikompleksi laiendamise detailplaneeringuga, olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse puudub.

Edasises DP koostamise menetluses tuleb rakendada Euroopa Liidu keskkonnavalastest õigusaktides sätestatud säästvuse, ettevaatlikkuse ja vältimise põhimõtteid.

Kui DP-ga planeeritakse võimalikku olulist keskkonnamõju kaasatavat tegevust või sellega muudetakse kõrgemalseisvat strateegilist planeerimisdokumenti (üldplaneering), siis tuleb kaaluda KSH vajadust, mida on ka eelhindangu näol tehtud. Põhimõte kaaluda KSH läbiviimist on

⁸ <https://register.muinas.ee/public.php?menuID=monument&action=view&id=13996>

kooskõlas ka Euroopa Liidu keskkonnavalaste õigusaktidega, sest vastava põhimõtte sätestab ka Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2011/92/EL.

5 Ettepanek KSH algatamise/algatamata jätmise kohta

Detailplaneeringuga kavandatakse hotellikompleksi laiendust. Planeering on üldplaneeringut muutev kavandades kõrgema hoone, kui üldplaneeringuga lubatud on. PlanS § 142 lõike 6 kohaselt tuleb anda üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist (KSH).

Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkust hinnati KeHJS § 33 lõigete 3–5 alusel koostatud eelhindangus. Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimise ja sihipärase kasutamisega seonduvat olulist keskkonnamõju. Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine ei ole seega käesoleva eelhindangu alusel vajalik järgnevatel põhjustel:

- 1) Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevana ei saa eeldada tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustumist, näiteks negatiivset mõju hüdrogeoloogilistele tingimustele ja veerežiimile.
- 2) Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei ole ette näha DP realiseerimisel kavandatud mahus antud asukohas muud olulist negatiivset keskkonnamõju.
- 3) Planeeringualal ei paikne kaitsealuseid looduse üksikobjekte ja kaitsealasid, Natura 2000 võrgustiku alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.
- 4) Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta inimese tervist, heaolu ega vara. Planeeritava tegevusega ei kaasne olulist liikluskoormuse ja mürataseme suurenemist.
- 5) Planeeritava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket.

KSH eelhindangu koostaja soovib planeeringu koostamisel arvestada järgnevaid leevendavaid meetmeid:

- Sademevee käitlemisel on soovitatav maksimaalselt kasutada looduslähedasi sademevee käitluslahendusi, sh kavandada sademevee kogumislahendused haljastuse kastmiseks. Minimeerida tuleb vett läbilaskmatute pindade osakaalu ning parklate lahendustesse imblahendusi. Tugevalt soovitatav on rajada sademevee kogumislahendused, mis võimaldavad sademevett kasutada haljastuse kastmiseks vähendades seeläbi ka põhjavee tarvet.
- Hoonete siseruumide kaitseks kasutada müra vähendamiseks hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”.
- Planeeringuga elluviimisel lisandub täiendavat müra ehitustööde läbiviimisel. Arvesse peab võtma, et ehitusaegne müra ei tohi ületada atmosfääriõhu kaitse seaduse ning selle alusel välja antud määrustes ja sotsiaalministri 04. märtsi 2002. a määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” sätestatud müra normtasemeid. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringuala ja lähialaga.
- Arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.

- Spa-majutushoone kasutamisega kaasneb lähtuvalt tegevuse iseloomust märkimisväärne veetarve. Asjakohane on juba hoone projekteerimisel rakendada vee säästlikku tarbimise meetmeid.

Detailplaneeringus keskkonnatingimustega arvestamine on antud planeeringu puhul igakülgset võimalik planeeringumenetluse käigus vastavalt planeerimisseaduse § 126 lg 1 p 12. KSH algatamise või mittealgatamise täiendava otsuse saab teha siiski vaid kohalik omavalitsus.

Kasutatud materjalid

Allikmaterjalid:

Ida-Viru maakonnaplaneering 2030+

Narva-Jõesuu linna üldplaneering (kehtiv)

Narva-Jõesuu linna üldplaneering (koostatav)

Seadused, määrused:

Eelhindangu sisu täpsustatud nõuded (Vastu võetud 16.08.2017 nr 31). Kättesaadav: <https://www.riigiteataja.ee/akt/118082017003>

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (RT I 2005, 15, 87). Kättesaadav: <https://www.riigiteataja.ee/akt/103012022010?leiaKehtiv>

Planeerimisseadus (RT I, 26.02.2015, 3). Kättesaadav: <https://www.riigiteataja.ee/akt/129062022009?leiaKehtiv>

Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu (RT I 2005, 46, 383). Kättesaadav: <https://www.riigiteataja.ee/akt/122092020003?leiaKehtiv>

Andmebaasid:

EELIS (Eesti looduse infosüsteem), Keskkonnaagentuur

EELIS Veka: <https://veka.keskkonnainfo.ee/veka.aspx?page=vekavek>

Eesti Geoloogiateenistuse Eesti pinnase radooniriski kaart (andmed 2020. aasta seisuga): <https://gis.egt.ee/portal/apps/MapJournal/index.html?appid=638ac8a1e69940eea7a26138ca8f6dcd>

Kultuurimälestiste riiklik register: <https://register.muinas.ee/>

Maa- ja Ruumiameti ETAK andmed: <https://geoportaal.maaamet.ee/est/Ruumiandmed/Eesti-topograafia-andmekogu/Laadi-ETAK-andmed-alla-p609.html>

Maa- ja Ruumiameti geoportaal: <http://geoportaal.maaamet.ee>