

## **Kuressaare linna Ravila tn 33 ja 37 ning Paju tn 19 ja 21 kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang**

### **1. Strateegilise planeerimisdokumendi ja kavandatava tegevuse lühikirjeldus**

Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguse määramine korterelamute ja ühepereelamu ehitamiseks, katastriüksuste sihtotstarbe muutmine ja juurdepääsutee asukohta määramine ning selleks Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu muutmine juhtotstarbe osas. Detailplaneeringuala hõlmab Kuressaare linnas Ravila tn 37 katastriüksust (katastritunnus 34901:005:0072, sihtotstarve ärimaa 100%, pindala 2979 m<sup>2</sup>), Paju tn 19 katastriüksust (katastritunnus 71401:001:2338, sihtotstarve ärimaa 100%, pindala 3383 m<sup>2</sup>), Paju tn 21 katastriüksust (katastritunnus 71401:001:2339, sihtotstarve ärimaa 100%, pindala 2349 m<sup>2</sup>), Ravila tn 33 katastriüksust (katastritunnus 34901:001:0147, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 1094 m<sup>2</sup>) ja osaliselt Ravila tn L3 katastriüksust (katastritunnus 34901:001:0148, sihtotstarve transpordimaa 100%) ning juurdepääsutee osas osaliselt Paju tänav L3 katastriüksust (katastritunnus 34901:001:0128, sihtotstarve transpordimaa 100%) ja osaliselt Paju tänav 4 katastriüksust (katastritunnus 34901:001:0209, sihtotstarve maatulundusmaa 100%).

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu ega kavandata KeHJS § 6 lõike 2 nimetatud valdkonda kuuluvat tegevust. KeHJS § 33 lõike 2 kohaselt tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhinnang, kui koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punktides 1 kuni 3 sätestatud juhul. Keskkonnamõju on oluline, kui see võib eeldatavalt ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

KeHJS § 33 lõigete 3-6 kohaselt KeHJS § 33 lõikes 2 nimetatud detailplaneeringu elluviimisega kaasneva KSH vajalikkus otsustatakse, lähtudes KeHJS § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning KeHJS § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.



**Joonis 1.** Planeeringuala Maa-ameti kaardirakenduse väljavõte 04.05.2023 seisuga

## **2. Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega**

Saare maakonnaplaneeringu 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94) ruumiliste väärtuste kaardi alusel asub planeeringuala väärtuslikul maastikul.

**Maakonnaplaneeringu seletuskirjas on välja toodud üldised tingimused väärtuslike maastike säilitamiseks:**

- Saarte traditsioonilise maastikupildi säilitamiseks on määrava tähtsusega pärandkoosluste (loopealsed, puisniidud, rannaniidud, aruniidud) jätkuv majandamine ja vajadusel taastamine. Põllu-, heina- ja karjamaad on vajalik hoida kasutuses.
- Hoida traditsioonilist maastikustruktuuri (üldine maakonna asustumus, külade struktuur, teedevõrgustik ja maastiku väikeelemendid).
- Teede ja liinirajatiste asukohavalikul eelistada olemasolevaid trasse/koridore – teid, pinnasteid, elektriliine; õhuliinidele eelistada maakaableid.
- Maastikulised väikevormid nagu kiviaiad, tarad, üksikud puud ja väiksemad puudegrupid, alleed, kivihunnikud, endised talukohad, kui maastikku kujundavad elemendid, tuleb säilitada.
- Kompaktse hoonestusega alade asukohavalik väärtuslikel maastikel toimub ainult üldplaneeringu alusel.
- Maakondliku ja piirkondliku tähtsusega väärtuslikud maastikud ei ole takistuseks kaevandamislubade taotlemisel ja andmisel õigusaktides sätestatud korras ja tingimustel.

Maa-alal kehtib Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 26. jaanuari otsusega nr 1, edaspidi *üldplaneering*). Üldplaneeringu maakasutuse kaardi järgi on planeeringualal Ravila tn 37 ning Paju tn 19 ja 21

kinnistutele määratud kaubandus- ja teenindusala maakasutuse otstarve, Ravila tn 33 katastriüksusele planeeritav pereelamute ala. Kaubandus-teenindusala juhtotstarbega aladel eeldatakse suurema külastajate arvuga ettevõtteid. Lubatud on tegevused millega, ei kaasne olulist mõju (müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni). Üldplaneeringu piirangute kaardi alusel planeeringualale piiranguid määratud ei ole.

### **3. Mõjutatava keskkonna kirjeldus**

Planeeringu ala asub Kuressaare linnas Ravila ja Paju tänavate vahelisel alal. Kinnistud on hoonestatud: ehitisregistri andmetel asub Ravila tn 37 kinnistul vana garaaž-töökoda (Joonised 2 ja 3), Paju tn 19 kinnistul asub puhkemaja (Joonis 4) ja Paju tn 21 kinnistul asub garaaž (Joonis 5), tenniseväljak (Joonis 5) ja puurkaev. Juurdepääs Ravila tn 37 maaüksusele on Ravila tänav 33 kinnistult, loodavale Ravila 35 kinnistule on juurdepääs planeeritud Ravila tn L3 kinnistult, Paju tn 19 ja Paju tn 21 juurdepääsud on kavandatud Paju tn 4 kinnistu kaudu. Keskkonnaportaali andmetel on planeeringuala Kuressaare Aia tn tehnika väeosa nr 25607 jääkreostuse alal. Keskkonnaportaali andmete alusel on sealne reostuskolle likvideeritud, kuid pinnas võib olla endiselt saastunud ning hilisemaid uuringuid selles osas läbi viidud pole. Keskkonnaamet on oma 03.03.2023 nr 6-2/23/3320-2 kirjas välja toonud järgneva: *Enne planeeringu elluviimist tuleb tagada territooriumi pinnase vastavus ohtlike ainete sisaldusele alla piirarvu elamumaal. Selleks on vajalik teha pinnase uuringud planeeringu alal, mis on toodud keskkonnaportaalis ohtlike ainete (nafta, mineraalõlid) sisalduse kohta. Uuringu tulemusena selgub, kas ohtlike ainete sisaldus on vastavuses keskkonnaministri 28.06.2019 määruses nr 26 „Ohtlike ainete piirväärtused pinnases“ kehtestatud piirarvule elamumaal. Piirarve ületav osa pinnasest tuleb eemaldada või käidelda vastavusse kohapeal.* Planeeringualal 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 4-5 m. Paju tn 4 kinnistu kuulub osaliselt Põduste luha hoiuala koosseisu, kuid planeeringuga on hõlmatud kinnistule rajatud Paju tänav, millelt on planeeritud juurdepääsud Paju tn 19 ja Paju tn 21 kinnistutele. Tegevus on planeeritud ca 50 m hoiuala piirist.



**Joonis 2.** Vaade Ravila 37 kinnistule ja loodava kinnistu Ravila 35 planeeritavate korterelamute asukohtadele (K. Kuusk 12.01.2023)



**Joonis 3.** Vaade loodava Ravila 35 kinnistule planeeritavale korterelamu asukohale (K. Kuusk 12.01.23)



**Joonis 4.** Vaade Paju tn 21 kinnistult Paju tn 19 kinnistul olemasolevale hoonele (K. Kuusk 12.01.2023)



**Joonis 5.** Vaade Paju tn 21 kinnistule planeeritava kortermaja asukohale (K. Kuusk 12.01.2023)

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

Detailplaneeringuga on kavas Ravila tn 37 kinnistu jagada kaheks krundiks tinglike aadressidega Ravila tn 35 ja Ravila tn 37. Paju tn 19 ja 21 piire ei muudeta. Kõigile neljale kinnistule on kavas rajada korterelamud – Paju tn 19 krundil on hoonestus olemas, Ravila tn 35, Ravila tn 37 ja Paju tn 21 kruntidele on kavandatud uued kortermajad. Planeeritud tegevustega kaasnevad mõjud on nii ehitamisaegsed kui ka ehitamisjärgsed mõjud. Ehitamisaegsete mõjude puhul on tegemist intensiivsemate mõjudega kui seda on ehitamisjärgsed. Ehitustegevusega kaasnevad mõjud on lühiajalised ning nende mõjude ilmumine lõpeb enamasti ehitustegevuse lõpetamisega. Planeeringualale ei ole plaanis rajada keskkonnareostust põhjustada võivaid objekte, millest võiks lähtuda naabermaüksustele edasi kanduv oluline keskkonnamõju.

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

OÜ Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud Saare maakonna põhjavee kaitstuse kaardile tuginedes on alal põhjavesi hüdrogeoloogiliselt kaitsmata. Reostatud pinnase kohta andmed puuduvad. Planeeritavate hoonete veevarustus ning kanalisatsioon on kavandatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni baasil. Planeerides ja rajades planeeringualale nõuetekohased vee- ja reoveekäitlussüsteemid, ning järgides vastavaid hooldusjuhiseid ei ole oodata olulisi mõjusid põhja- ja pinnaveele. Paju tn 21 kinnistul asub olemasolev puurkaev (PRK0058216), eskiisi alusel on puurkaevu asukohta planeeritud parkla. Parkla asukohta tuleks muuta või kinnistul asuv puurkaev likvideerida.

##### **4.2. Mõju maavaradele**

Keskkonnaportaali andmetel ei paikne planeeringualal maardlaid ega kaevandamisväärseid maavarasid. Planeeringuga kavandavate tegevustega ei kaasne maa-ainese ega maavarade otsesest arvestatavat kaevandamist, kuid mõningane maavarade kasutamise vajadus tekib seoses plaanitava ehitustegevusega. Tegevusi, mis otseselt mõjutaksid maavarade kasutamist, käesoleva detailplaneeringu raames ei kavandata. Erinevate ehitustööde käigus kooritavat pinnast saab ära kasutada krundi piires. Väljaspool maatükusi 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 hävineb paratamatult haljastus planeeritavate hoonete ja rajatiste alusel alal ning ka vahetus naabruses võib ehitustehnika tallamise ja materjalide ladustamise tõttu kahjustuda olemasolevat taimestikku. Ehitustegevuse käigus on oht pinnase saastumiseks territooriumil ladustatavate ja kasutatavate kemikaalidega (nt kütused), kuid seda vaid juhul, kui ei peeta kinni tööohutuse reeglistikust. Planeeringualal paikneb maakonnaplaneeringu kohaselt väärtuslikul maastikul ning eelnevalt välja toodud tingimustega (peatükis 2) tuleb arvestada. 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. Kaitsealuseid liike maaüksusel registreeritud ei ole. Lähim kaitsealuse liigi leiukoht on linnulennult ca 250 m kaugusel planeeringuala piirist.

#### **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. Kumulatiivset mõju ei esine ning õhusaaste osas piirkonna taluvust suure tõenäosusega ei ületata. Heitmed satuvad välisõhku peamiselt 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. 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. 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 ehitusaegselt, eeldatavalt märkimisväärselt ei suurene. Planeeringuga kavandatuga ei ole ette näha ka vibratsiooni, valgus- soojus- ja/või kiirgussaaste tekkimist. Soojussaastet võib tekitada parklate rajamine, mis võib suvel tekitada kuumasaari. Leevendusmeetmena on soovitatav kavandada ehitusprojektis (haljastusprojektis) kõrghaljastus parkla äärde. Olulise visuaalse mõjuga aspekti antud planeeringuga ei kavandata.

#### **4.7. Tegevusega kaasnevate avariolukordade 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 õnnetusoht 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 avariolukordade esinemise võimalused. Ohutustehnika jälgimisel ja tehniliselt korras

masinate kasutamisel on avarii tekkimine ja saasteainete levik pinnasesse või vette ning sellest olulise reostuse tekkimine ebatõenäoline.

## **5. Natura 2000 võrgustiku alad ja muud kaitstavad loodusobjektid planeeringualal, kavandatava tegevuse eeldatav mõju. Natura eelhindamine.**

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.

Planeeringualale lähim kaitseala asub linnulennult ca 50 m kaugusel ning tegemist on Põduste luha hoiualaga. Põduste luha hoiuala kuulub Natura 2000 võrgustikku ka Põduste luha loodusalana.

### **Põduste luha hoiuala (KLO2000224)**

Põduste luha hoiuala kaitse-eesmärk on nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüüpide - lamminiitide (6450), aas-rebasesaba ja ürt-punanupuga niitude (6510) ning nõukogu direktiivi 79/409/EMÜ I lisas nimetatud liikide - rukkiräägu (*Crex crex*) ja tutka (*Philomachus pugnax*) elupaikade kaitse.

### **Põduste luha loodusala (RAH0000433)**

Loodusala kaitse-eesmärgiks on nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud kaitstava elupaigatüübi lamminiidud (6450) kaitse; II lisas nimetatud liigi jõesilm (*Lapmetra fluviatilis*) isendite elupaiga kaitse.

## **5.1 Kavandatava tegevuse mõju Natura aladele**

Kavandatava tegevuse info on välja toodud eelnevates peatükkides. Detailplaneeringualale ei ole registreeritud ühtegi eelnevas alapeatükis nimetatud kaitse-eesmärgiks olevat elupaigatüüpi või liiki. Paju tn 4a kinnistu kuulub osaliselt Põduste luha hoiuala koosseisu, kuid ehitustegevus ei ole hoiualale planeeritud. Planeeringu elluviimisega suureneb arvatavasti külastuskoormus hoiualal, kuid tegemist on juba aastaid karjatatava alaga, mistõttu võib püsiv kajaad külastajate arvu reguleerida ning mingil määral on kooslus regulaarse tallamisega ka kohanenud. Lamminiidu koosluse säilimiseks on oluline elanike teavitamine koosluse olulisusest ning kui samuti selle osas, kui suurem määral talub kooslus häiringuid.

## **6. Kokkuvõte**

Planeeritava tegevusega ei kavandata keskkonnaohtlikke tegevusi ega vastavate objektide rajamist, seepärast olulisi negatiivseid mõjusid antud detailplaneeringu kehtestamisega ette näha pole. Keskkonnamõju eelhindangu tulemusel ei ületa kavandatav tegevus eeldatavalt tegevuskoha keskkonnataluvust, sellel puudub oluline kumulatiivne mõju, see ei sea ohtu



inimese tervist, kultuuripärandit ega vara. 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