

## KESKKONNAMÕJU EELHINNANG

Kuressaare linnas Kaare tn 3 detailplaneeringule

31.07.2023

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

Käesolev eelhindang 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 abihoone ehitamiseks ning üldplaneeringujärgse maakasutuse juhtotstarbe muutmine 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.

Planeeringuala piirneb põhja poolt Arhiivi tänavaga L1 (34901:012:0148, 100% transpordimaa) ja Kaare tänavaga (34901:012:0147, 100% transpordimaa), lõuna poolt Kaare tn 5 (34901:012:0081, 100% elamumaa) ja Arhiivi tn 1 (34901:012:0130, 100% ühiskondlike ehitiste maa), ida poolt Arhiivi tn 3 katastriüksusega (34901:012:0125, 100% ärimaa) ja lääne poolt Kaare tn 6 katastriüksusega (34901:012:0011, 100% ühiskondlike ehitiste maa) ja Kaare tn 8 (34901:012:0126, 100% elamumaa).

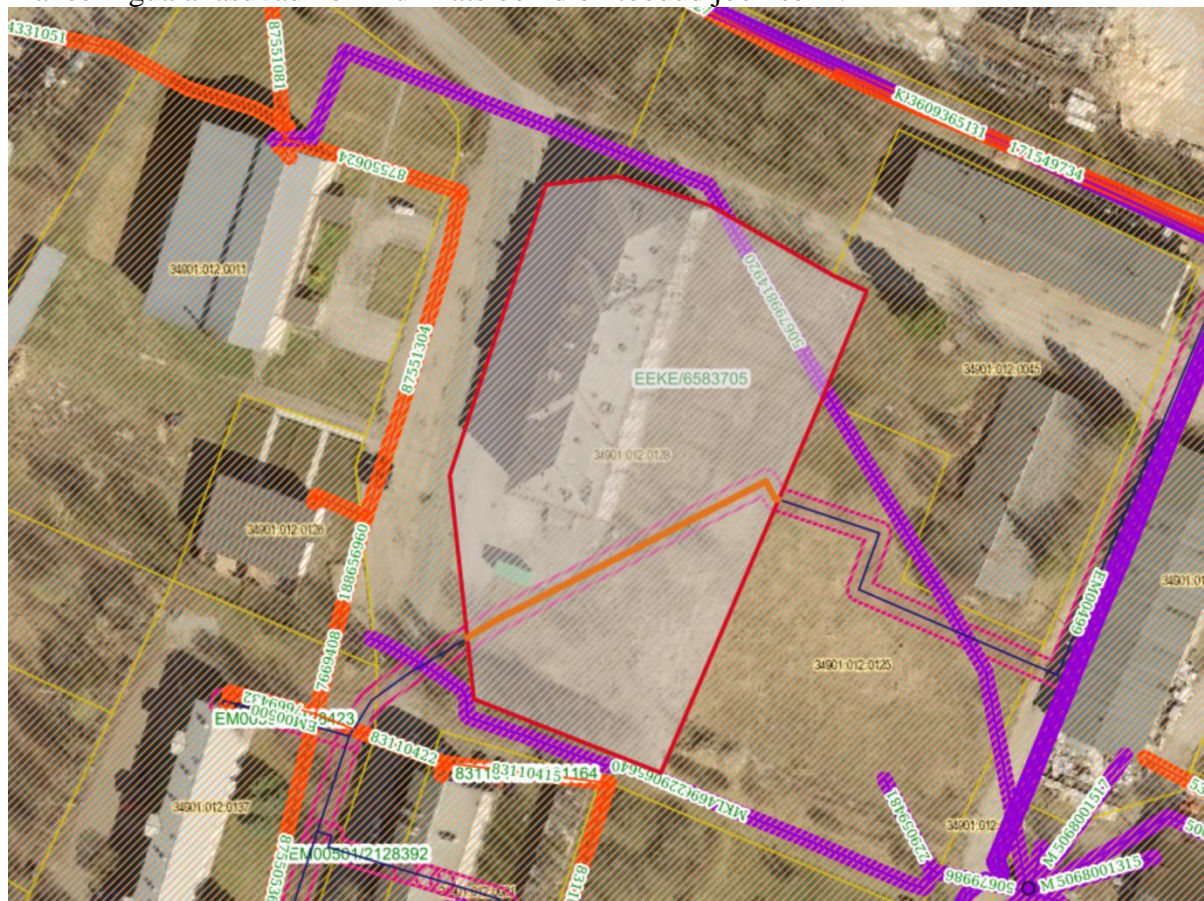
Vastavalt planeerimisseaduse § 142 lg 6 tuleb üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamisel anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist (edaspidi KSH), Keskkonnamõju on oluline, kui see võib eeldatavalt ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

## 2. Planeeringuala kitsendused ja kommunikatsioonid

Kaare tänav 3 DP alal ja selle vahetus läheduses rakenduvad järgnevad kitsendused:

1. Kinnistu asub lennuvälja kaitsevööndis.
2. Kinnistu kirdeosas asub elektripaigaldise kaitsevöönd.
3. Kinnistu lõunaosa piirneb surveseadmete kaitsevöönditega.
4. Kinnistu lääneosa piirneb sideehitise kaitsevööndiga.
5. Kinnistul on olemasolev liitumine ühisveevärgi ja-kanalisatsiooniga (paikneb Kuressaare rooveekogumisalal).

Planeeringualal asuvad kommunikatsioonid on toodud joonisel 1.



Joonis 1. Maa-ameti kitsenduste kaart (seisuga 31.07.2023)

## 3. Planeeringuala keskkonnatingimused

Detailplaneeringuala asub Kuressaare linnas. Kinnistu on hoonestatud, lisaks on õuealal kinnikasvanud rivitreeningu väljak. Kinnistu on valdavalt võsastunud, ala lõunaosas leidub üksikuid puid. Planeeringuala paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Reostatud pinnase kohta andmed puuduvad. Planeeritaval 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)*



*Joonis 3. Vaade planeeringualale hoone lõunapoolsest küljest. (Keti Kaljuste, 31.07.2023)*

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

Detailplaneeringu üldeesmärkideks on katastriüksusele ehitusõiguse määramine olemasoleva kasarmu rekonstrueerimiseks korterelamuks ja abihoone 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. Ehitamisaegsed 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.

### **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 põhjavette. 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. 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**

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 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.

### **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 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 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 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. 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 eelhindangu 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.

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 alгатada.

Koostaja: Keti Kaljuste

Looduskasutuse- ja kaitse praktikant

Kontrollis: Kairi Niit

Keskkonnaosakonna juhataja