

Kuressaare korterelamualade teemaplaneering
KSH eelhinnang

Lisa 2
KINNITATUD
Kuressaare Linnavalikogu 15.12.2016. a
otsusega nr 44

Kuressaare korterelamualade teemaplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang

Eelhinnang antakse lähtuvalt planeerimisseaduse (PlanS) § 74 lõikest 4 ja keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lg 2 p 2 ning võttes arvesse KeHJS § 33 lõigetest 4 ja 5 sätestatud kriteeriume ja § 33 lg 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohti.

1. Kavandatava tegevuse lühikirjeldus

Kuressaare Linnavalitsus kavandab Kuressaare korterelamualade teemaplaneeringu algatamist, mille eesmärk on täpsustada kehtivat Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringut rida- ja korterelamu ala juhtotstarbega aladel (edaspidi *planeeringuala*, lisa 1). Planeeringuala hõlmab rida- ja korterelamuala juhtotstarbega ala (tähis EK) Kuressaare linna territooriumil: Aia tn piirkond, Ida-Niidu kvartal, Smuuli kvartal, Rohu-Rootsi-Torni tn piirkond, Tallinna tn ja Smuuli tn ristumiskohta jäävad kortermajad, Tuulte Roosi kvartal ja Uue tn kortermajad. Planeeringualasse jääb olemasolev hoonestus, infrastruktuur ja õuealad, kogupindalaga umbes 44 ha. Vajadusel hõlmatakse planeerimisprotsessi ka muu juhtotstarbega alasid, kus korterelamud juba asuvad või EK alasid, kuhu nende rajamine üldplaneeringuga on ette nähtud.

Teemaplaneeringu lähteülesandeks on:

- korterelamualade ruumilise arengu põhimõtete kujundamine;
- kavandatava ruumilise arenguga kaasneda võivate majanduslike sotsiaalsete ja kultuuriliste mõjude ning looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamine ning selle alusel säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimuste seadmine;
- korterelamualade täpsustatud kasutamise- ja ehitustingimuste määramine;
- detailplaneeringu koostamise kohustusega alade ja juhtude määramine;
- miljööväärtslike hoonestusalade, parkide, haljasalade, maastiku üksikelementide ja looduskoosluste määramine ning nende kaitse- ja kasutamistingimuste seadmine;
- teede, tänavate, parkimisalade ning liikluskorralduse põhimõtete määramine;
- vajaduse korral eraõigusliku isiku maal asuva tee avalikult kasutatavaks teeks määramine ehitusseadustikus sätestatud korras;
- põhiliste tehnovõrkude trasside ja tehnorajatiste toimimist tagavate meetmete määramine;
- mänguväljakute-, puhke- ja virgestusalade määramine;
- vajaduse korral ettepanekute tegemine kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks;
- vajaduse korral ettepanekute tegemine maa-alade ja üksikobjektide kaitse alla võtmiseks;
- ettepanekute tegemine linnakeskkonna kuritegevusriskide ennetamiseks planeerimise kaudu;
- muude seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate maakasutus- ja ehitustingimuste arvestamine planeeringus.

Teemaplaneering on kavas ellu viia 15 aasta jooksul alates selle kehtestamisest.

2. Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega

Teemaplaneering lähtub kehtivast üldplaneeringust (Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering) ja täpsustab seda. Üldplaneeringule on läbi viidud keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH)¹. Lisaks arvestatakse teemaplaneeringu koostamisel kehtivate detailplaneeringutega.

Kui teemaplaneeringu koostamisel ilmneb vastuolu üldplaneeringuga, siis tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks. Kui ilmneb vastuolu mõne detailplaneeringuga, tehakse ettepanek detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks. Teemaplaneeringuga tõenäoliselt tehakse ettepanek Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu muutmiseks korterelamu juhtotstarbega alade piiritlemise osas.

Muud planeeringulahendust mõjutavad projektid ja planeeringud selgitatakse planeerimisprotsessi käigus.

3. Mõjutatava keskkonna kirjeldus

Planeeringualal on valdavalt nõukogude perioodil planeeritud ja ehitatud ühetaoline hoonestus ja hoonete vahelised alad, mis on varustatud tehnilise ja sotsiaalse infrastruktuuriga. Planeeringualal esineb kõrghaljastust, millest osa on vastavalt Kuressaare vanalinna haljastuse teemaplaneeringu tööversioonile hinnatud miljööväärtuslikeks puudeks.

Kogu planeeringuala jääb Lääne-Eesti saarestiku biosfääri kaitsealasse. Aia tn piirkonnas jääb Põduste luha hoiuala ja Natura 2000 võrgustikku kuuluva Põduste luha loodusala piir u 80 m kaugusele planeeringualast. Tuulte Roosi kvartal jääb u 70 meetri kaugusele Linnulahe kaitsealast, mis kuulub Mullutu-Loode linnuala ja Mullutu-Loode loodusala koosseisu. Kaitsealuseid üksikobjekte või nende piiranguvööndeid alale ei jää.

Planeeringualale ulatuvad järgmiste tarbepuurkaevude sanitaarkaitsealad²:

- PRK0008635 (ulatub Rohu 1a kinnistule)
- PRK0008640 (ulatub Ida-Niidu kvartalisse)

Planeeringuala asub kaitsmata või nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas.

Osa planeeringualast jääb Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealale ja selle kaitsevööndisse (vt lisa 1 Planeeringuala skeem). Nimetatud piirkondadesse jäävate korterelamualade planeerimisel tuleb arvestada Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala põhimäärusega (VV 17.06.2004. a määrus nr 220, kus on ära toodud muinsuskaitseala eesmärk ja kitsendused).

Eesmärkide silmas pidamiseks ja kitsendustega arvestamiseks koostatakse muinsuskaitse eritingimused teemaplaneeringule.

Alal ei paikne muid kultuurimälestisi.

Tuulte Roosi kvartalit hõlmab Alexela Oil AS Kuressaare automaattankla ohuala (ohu tüübiks on soojuskiirgus ja ülerõhk). Ida-Niidu kvartal jääb osaliselt Olerex AS Kuressaare teenindusjaama ohualasse.

¹

KSH aruanne on leitav http://www.kuressaare.ee/uus/public/KK_UP_KSH_aruanne_heakskiidetud1.pdf

²

Vastavalt veeseaduse § 28¹ lõikele 1 on põhjaveehaarde sanitaarkaitsealal, mille ulatus on 50 m, majandustegevus keelatud, v.a veehaarderajalise teenindamine, metsa hooldamine, heintaimede niitmine ja veeseire. Sellisel sanitaarkaitsealal tuleb rakendada looduskaitseaduses sätestatud ranna või kalda piiranguvööndi kitsendusi. Vastavalt looduskaitseaduse § 37 lõikele 3 on ranna ja kalda piiranguvööndis keelatud reovesetete laotamine, matmispaiga rajamine, jäätmete töötlemiseks või ladustamiseks määratud ehitise rajamine ja laiendamine, välja arvatud sadamas, maavara kaevandamine, mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ning maastikusõidukiga sõitmine, välja arvatud riiklikuks seireks, kaitstava loodusobjekti valitsemisega seotud töödeks või tiheasustusalal haljasala hooldustöödeks, kutselise või harrastuskalapüügi õigusega isikul kalapüügiks vajaliku veesõiduki veekogusse viimiseks, pilliroo varumiseks ja adru kogumiseks ning maatulundusmaal metsamajandustöödeks ja põllumajandustöödeks.

Kuressaare korterelamualade teemaplaneering KSH eelhindang

Alale ei jää jäätmekäitluskohti. Nõrgvett alale teadaolevalt ei juhita. Vibratsiooni kohta piirkonnas andmed puuduvad. Planeeringuala ei jää üleujutusalasasse esinemistõenäosusega 1 kord 50 või 100 aasta jooksul.

Planeeringuala läheduses on mitmed paiged õhusaasteallikad (tanklad, mööbli tootmine, metalltoodete valmistamine, katlamaja, ehitusega seotud tootmine).

Planeeringuala läbivad riigi põhimaantee 10 Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare ning tugimaanteed 77 Kuressaare-Sääre ja 78 Kuressaare-Kihelkonna-Veere. Planeeringuala lähedusse jääb riigi tugimaantee 76 Kuressaare ringtee.

4. Tegevusega eeldatavalt kaasnev mõju

Teemaplaneeringu elluviimisega võib kaasneda **pinnase** likvideerimine aladel, mis vastavalt üldplaneeringule on EK juhtotstarbega, kuid kus praegu on haljasalad. See mõju on lokaalne, kuid püsiv.

Avariide toimumise korral võib keskkonda sattuda kütust sõidukite kütusemahutitest, kuid sel juhul on mõju lokaalne ja lühiajaline, seega peaks olema välistatud avariilise reostuse sattumine **põhjavette**. Planeeringuga ei nähta ette tegevusi, millega eelduste kohaselt võiks kaasneda kestva või pöördumatut mõju **veestikule** või **kliimale**.

Kavandatav tegevus ei avalda olulist mõju **õhukvaliteedile** piirkonnas, kuna täiendavaid õhusaasteallikaid (sh **müraallikaid**) ei planeerita. Planeeringuga lahendatakse autode liikumine kortermajade vahetus läheduses nii, et autode tekitatav müra ja õhusaaste mõjutaks elanikke minimaalselt ja suureneks liiklusohutus.

Planeeringualasse või selle lähistele jääval riigi maanteel ja tugimaanteedel olulist liikluskoormuse suurenemist tulenevalt planeeringu elluviimisest ette näha ei ole, kuna ei kavandata uusi elurajoone, teede kasutamine ja parkimine korraldatakse ümber vaid lokaalselt. Seega ei avaldu planeeringu elluviimisel täiendavat mõju riigi maantee ja tugimaanteede konstruktsioonidele, liiklusohutusele ning müra ja õhusaaste tekkele nende kasutamisel.

Planeeritava tegevuse hulka ei kuulu olulise ruumilise mõjuga ehitiste rajamine³.

Eeldatavasti suurendab planeeritav tegevus planeeringualasse jääva EK ala elamumaa väärtust. Planeeringualale jäävate rohealade osas tehakse ettepanekuid haljastuse mitmekesistamiseks ja funktsionaalsuse suurendamiseks, seega võib eeldada nende alade puhkeväärtuse paranemist. Planeeringu elluviimisega suureneb eeldatavasti kinnisvara väärtus mõjutataval alal. Suureneb planeeringuala võime kohaneda äärmuslike ilmastikuoludega (nt murukivide kasutamine parklates, et suurendada maapinna imamisvõimet suurte vihmahoogude ajal, (kõrg)haljastuse planeerimine kortermajade lähedusse suviste kuumasaarte tekkimise ennetamiseks).

Eeldatavasti ei suurene planeeringu elluviimisel oht inimeste tervisele ega ka õnnetuste esinemise võimalikkus, pigem võib eeldada selle vähenemist, kuna parklate, kvartalisest teede, kõrghaljastuse, jäätmemahutite jmt asukoht vaadatakse üle eesmärgiga leida neile parim võimalik asukoht.

Planeeringu elluviimisega kaasnev mõju kestab aastakümneid, mõju kestust ei ole võimalik täpselt määrata.

Mõju ei ulatu eeldatavasti väljapoole planeeringuala.

Planeering mõjutab kõiki planeeringualal elavaid inimesi (umbes 9000 inimest).

Planeeringu elluviimisel ei suurene eeldatavasti mõju kaitstavatele loodusobjektidele (Põduste luha hoiuala, Linnulahe kaitseala, Lääne-Eesti saarestiku biosfääri kaitseala).

³

VV 1.oktoobri 2015 määrus nr 102 „Olulise ruumilise mõjuga ehitiste nimekiri“.

Kuressaare korterelamualade teemaplaneering KSH eelhindang

Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealale ja tema kaitsevööndile on mõjud eeldatavalt positiivsed. Planeeringu kaudu on eesmärgiks luua eeldused:

- ajalooliselt väljakujunenud linnaehitusliku struktuuri ning väärtuslike linnaruumi elementide hävinud oluliste osade tuvastamisele ja võimalusel taastamisele;
- ajaloolises linnatuumikus elukvaliteedi tõstmise kaudu vanalinna elamiskohana populaarsuse tõstmisele;
- piirkonnale kahjulike ja sobimatute kasutusviiside väljatõrjumisele;
- arhitektuurselt väärtuslike detailide, elementide ja ajalooliste ehituskonstruksioonide säilitamisele ja eksponeerimisele;
- vanalinnale iseloomuliku haljastusviisi, väärtuslike loodusobjektide ja traditsiooniliste haljasalade säilitamisele;
- ehitusajalooliselt väärtusetute ning keskkonda esteetiliselt risustavate väikeehitiste ja rajatiste likvideerimisele.

Negatiivseid mõjusid on võimalik vältida kui järjekindlalt silmas pidada muinsuskaitseala eesmärgi, kehtivaid kitsendusi ja piiranguid ning juhendada koostatavatest muinsuskaitse eritingimustest.

Planeeritaval tegevusega ei kaasne piirulest mõju.

4.1. Natura- eelhindamine

Planeeringualale ei jää ühtegi Natura 2000 võrgustikku kuuluvat ala. Mullutu-Loode loodusala⁴ ja Mullutu-Loode linnuala⁵ jäävad planeeringualast minimaalselt 70 m kaugusele. Põduste luha loodusala, kus kaitstavaks elupaigatüübiks on lamminiidud (6450) ning kaitsealuseks liigiks jõesilm, jääb planeeringualast minimaalselt 80 meetri kaugusele.

Vastavalt EELISE andmebaasile puuduvad aladel kehtivad kaitsekorralduskavad.

Eelnevas peatükis toodud info kohaselt ei ulatu planeeritava tegevuse mõjuala väljapoole planeeringuala, seega puuduvad planeeritaval tegevusel tõenäoliselt olulised mõjud Natura-aladele ning planeeringu elluviimine ei takista kaitse-eesmärkide saavutamist.

5. Asjaomaste asutuste seisukohad

Kuressaare Linnavalitsus küsis KSH eelhindangu eelnõu kohta 18.08.2016 kirjaga nr 8-2.1/1194-1 seisukohta Keskkonnaametilt ja Saare Maavalitsuselt. Keskkonnaamet leidis oma 08.09.2016. a vastuskirjas nr 6-5/16/242-2, et teemaplaneeringuga kavandatav tegevus ei avalda eeldatavalt olulist keskkonnamõju ja ei ole vajadust alatatada keskkonnamõju strateegilist hindamist.

Saare Maavalitsus leidis oma 25.08.2016 saadetud vastuskirjas nr 12-2/16-769-2, et on ebatõenäoline olulise keskkonnamõju kaasnemine teemaplaneeringuga, mis võiks ületada keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara. Maavalitsuse hinnangul puudub vajadus KSH algatamiseks, kuid tehti ettepanek laiendada eelhindamisse kaasatud asjaomaste asutuste ringi lugedes nende hulka ka Kaitseministeeriumi, Muinsuskaitseameti ja Maanteeameti.

Seejärel küsis Kuressaare Linnavalitsus täiendavalt 08.09.2016. a kirjaga nr 8-2.1/1194-2 seisukohta Maanteeametilt, Kaitseministeeriumilt ja Muinsuskaitseametilt.

⁴

Mullutu-Loode looduslal kaitstavate elupaikade ja liikide loetelu on toodud:
<http://register.keskkonnainfo.ee/envreg/main#HTTPEUXaFh7vrhiWdmqabhiQ1rxUY8HCAr>

⁵

Mullutu-Loode linnualal kaitstavate linnuliikide loetelu on leitud:
<http://register.keskkonnainfo.ee/envreg/main#HTTPMfL0R0AW25OgemeFrcOEPAmxGF0zMz>

Kuressaare korterelamualade teemaplaneering KSH eelhindang

Maanteeamet vastas 12.09.2016 kirjaga nr 15-5/16-00057/061, et peab vajalikuks teemaplaneeringu ala läbivate riigi põhimaantee 10 Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare, tugimaanteed 76 Kuressaare ringtee, 77 Kuressaare-Sääre ja 78 Kuressaare-Kihelkonna-Veere kajastamist eelhindangus andes samas ka hinnangu võimalikele mõjudele nii riigiteedele kui neist lähtuvatele mõjudele nagu mõjud teekonstruktsioonidele lisanduvast liikluskooressest, mõjud liiklusohutusele, teedelt lähtuv müra, õhusaaste jms.

Pärast KSH eelhindangu täiendamist saatis Linnavalitsus eelnõu uuesti seisukohavõtuks Maanteeametile (20.09.2016 kiri nr 8-2.1/1194-5). Maanteeamet vastas oma 21.09.2016 kirjaga nr 15-5/16-00057/065, et olles tutvunud esitatud dokumentidega nõustub ta eelhindangu järeldusega KSH mitte algatamise kohta.

Kaitseministeerium vastas 30.09.2016. a kirjaga nr 12.1-1/16/3979, et tutvus esitatud dokumentidega ja ei esita nende kohta täiendavaid ettepanekuid ega vastuväiteid.

Muinsuskaitseamet esitas oma 8.10.2016. a kirjas nr 1.1-7/1891-1 ettepanekud eelnõu täiendamiseks, sh Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala ja selle kaitsevööndi piiride kandmine planeeringuala kaardile, planeeringualas olevate muinsuskaitsealuste ja kaitsevööndisse jäävate piirkondade täpsustamine ja kirjeldamine peatükis 3, muinsuskaitseala eesmärgist ja tema kaitsevööndist tulenevate mõjutuste ja kitsenduste kirjeldamine ning kavandatavate tegevustega Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealale ja tema kaitsevööndile eeldatavalt kaasnevate negatiivsete ja positiivsete mõjutuste analüüsimine ja kirjeldamine.

Kuressaare linnavalitsus täiendas Muinsuskaitseameti ettepanekute alusel KSH eelhindangu eelnõud ning edastas materjalid 15.11.2016 kirjaga nr 8-2.1/1194-10 uuesti Muinsuskaitseametile seisukoha andmiseks. Muinsuskaitseamet vastas 16.11.2016 kirjaga nr 1.1-7/2315-1, et nõustub dokumentides esitatuga.

6. Kokkuvõte

Eeltoodud andmetest selgub, et kavandatav teemaplaneering ei põhjusta eeldatavalt olulist keskkonnamõju ja puudub vajadus keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamiseks.

Koostatud 18. november 2016

Katrin Koppel
Keskkonnapetsialist
Kuressaare Linnavalitsus | Tallinna 10, Kuressaare 93819
+372 455 0529 | +372 52 47 636 | www.kuressaare.ee

Kuressaare korterelamualade teemaplaneering
KSH eelhindang