

Lisa 2  
Narva-Jõesuu Linnavalitsuse 06. augusti 2019  
korraldusele nr 377

**Narva-Jõesuu linna, Narva-Jõesuu linnas, Aia tn 3  
detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise  
eelhinnang**

Ida-Viru Maakond, Narva-Jõesuu linn, Narva-Jõesuu linn

Koostaja: Olga Godunova  
Narva-Jõesuu Linnavalitsuse planeeringuspetsialist  
Mob: +372 5302 0276  
e-mail: [olga.godunova@narva-joesuu.ee](mailto:olga.godunova@narva-joesuu.ee)



Aprill 2019

## Sisukord

STRATEEGILISE PLANEERIMISDOKUMENDI JA KAVANDATAVA TEGEVUSE LÜHIKIRJELDUS .....	3
KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE VAJADUS LÄHTUVALT ÕIGUSAKTIDEST .....	4
MÕJUTAVA KESKKONNA KIRJELDUS JA VÕIMALIKUD MÕJUD KESKKONNALE	8
KOKKUVÕTE.....	10



## STRATEEGILISE PLANEERIMISDOKUMENDI JA KAVANDATAVA TEGEVUSE LÜHIKIRJELDUS

Asukoht: Planeeritav ala hõlmab Aia tn 3 ([3868208](#)) kinnistut.

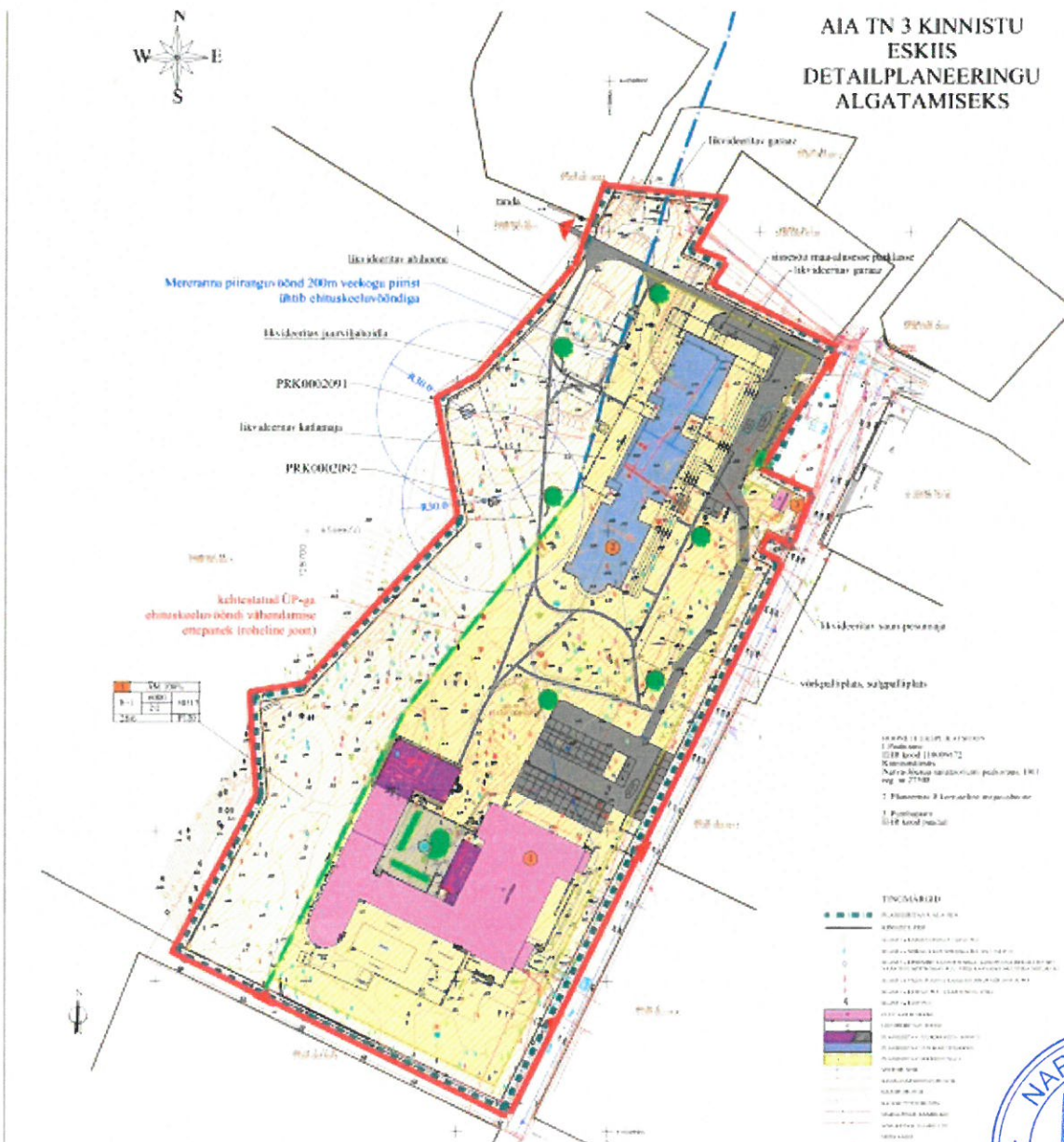
Kinnistu asub Narva-Jõesuu linna, Narva-Jõesuu linnas.

Planeeritava ala pindala on ca 30317 m<sup>2</sup>.

Detailplaneeringu arendaja/maaomanik: AS Narva-Jõesuu Sanatoorium, põhitegevuseks on hotellikompleksi pidamine sh. majutus, toitlustus, ravi ja SPA teenuste osutamine.

Detailplaneering on kehtiva üldplaneeringuga kooskõlas.

Detailplaneeringu eesmärk: Olemasoleva sanatooriumihoone juurdeehitise väljaehitamine (kolmekorruseline) ja uue kaheksakorruselise (8/-1) eraldiseisva kompleksi ehitamine. Olemasolevate majandushoonete osaline lammutamine. Liikluskorralduse ja haljastuse planeerimine.



Joonis 1. Detailplaneeringu ala





## KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE VAJADUS LÄHTUVALT ÕIGUSAKTIDEST

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lg 1 p 3 kohaselt keskkonnamõju strateegiline hindamine tuleb algtada, kui strateegiline planeerimisdokument on detailplaneering, mille alusel kavandatakse käesoleva seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud tegevust. Aia tn 3 ([3868208](#)) kinnistu detailplaneeringuga ei kavandata KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud tegevust.

Mõju Natura 2000 võrgustiku alale:

KeHJS § 33 lg 1 p 4 kohaselt keskkonnamõju strateegiline hindamine tuleb algtada, kui strateegiline planeerimisdokument on detailplaneering, mis on aluseks tegevusele, mille korral ei ole objektiivse teabe põhjal välistatud, et sellega võib kaasneda eraldi või koos muude tegevustega eeldatavalt oluline ebasoodne mõju Natura 2000 võrgustiku ala kaitseesmärgile, ja mis ei ole otseselt seotud ala kaitsekorraldusega või ei ole selleks otseselt vajalik.

Planeerimisseaduse § 124 lg 6 kohaselt detailplaneeringu koostamisel, mis eeldatavalt avaldab Natura 2000 võrgustiku alale tuleb anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

Muu mõju:

KeHJS § 6 lg 2 kohaselt kui kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lg 1 nimetatute hulka, peab otsustaja andma eelhindangu selle kohta, kas järgmiste KeHJS § 6 lg 2 nimetatud ja lg 4 valdkondade tegevusel on oluline keskkonnamõju. Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkus otsustatakse KeHJS § 33 lõigete 3-5 alusel, lähtudes planeeringu iseloomust ja sisust, planeeringu elluviimisega kaasnevast keskkonnamõjust ja eeldatavalt mõjutatavast alast ning asutuste seisukohtadest.

Seisukoht KSH eelhindangu vajalikkuse üle:

Otseselt seaduses ei ole nimetatud hotelle või siis teisi majutushooneid KSH eelhindangu objektina. Turismimajandus (KeHJS § 6 lg 2 p 12) kuulub selliste tegevuste nimekirja, mille kohta enne detailplaneeringu algtamist tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algtamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhindang (KeHJS § 33 lg 2 p 4).









## OLEMASOLEV OLUKORD



Foto nr 1. Vaade detailplaneeringu alale, olemasolev sanatooriumi hoone. Sanatooriumi hoonele kavandatakse juurdeehitust.



Foto nr 2. Vaade mere poole Mere tänavalt, olemasoleva sanatooriumi hoone kõrval.







Foto nr 3. Vaade Aia tn-le, mööda detailplaneeringu ala.



Foto nr4. Vaade detailplaneeringu ala sisse, eeldatavasti kavandatava uue kaheksa korruselise hoone asukoht.

Aia 3 kinnistul asuvad ehitised:

Üks peahoone – ehr. kood 118009872 (ehitisealune pind 2093m<sup>2</sup>+hilisem juurdeehitus ca 214m<sup>2</sup>, mis ei kajastu EHR-is) ja abihooned kokku 9tk.

Aia tn 3 kinnistu on ümbritsetud rannaga, ärimaa ja väikeelamumaa kinnistutega.

Ehituskeeluvöönd on vähendatud Narva-Jõesuu linna üldplaneeringuga (kehtestatud Narva-Jõesuu Linnavalikogu 30.01.2019 otsusega nr 78) ning järgib olemasolevate ehitiste joont.





Planeeritaval alal asub kinnismälestis Narva-Jõesuu sanatooriumi peakorpus, 1961 reg. nr 27508, <https://register.muinas.ee/public.php?menuID=monument&action=view&id=27508>  
Käsitletav Aia 3 kinnistu - detailplaneeringu ala asub kinnismälestise kaitsevööndis.

Planeeritaval alal asuvad kaks puurkaevu (PRK0002091 ja PRK0002092) ning nende sanitaarkaitsealad - 30m puurkaevust.

Juurdepääs kinnistule toimub Aia tänavalt, mis on ühesuunaline.

## MÕJUTAVA KESKKONNA KIRJELDUS JA VÕIMALIKUD MÕJUD KESKKONNALE

Mõju Natura 2000 võrgustiku alale ja kaitstavatele loodusobjektidele ja –liikidele



Joonis 3. Looduskaitse-ja Natura 2000 alad

### Mõju Natura 2000 võrgustiku alale ja kaitstavatele loodusobjektidele ja –liikidele:

Detailplaneeringu ala ca 400m lähedal asub Narva jõe alamjooksu hoiuala. Narva jõe alamjooksu hoiuala kaitse-eesmärk on EÜ nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüübi - jõgede ja ojade (3260) kaitse ning II lisas nimetatud liikide - *hariliku võldase* (*Cottus gobio*), tõugja (*Aspius aspius*), hingi (*Cobitis taenia*), vingerja (*Misgurnus fossilis*), merisuti (*Petromyzon marinus*), jõesilmu (*Lampetra fluviatilis*), vinträime (*Alosa fallax*) ja lõhe (*Salmo salar*) elupaikade kaitse.

Kuna detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt on tegemist turismiarendamisega sh. hotellikomplekside ehitamisega juba kinnistul olemasoleva hotelli juurde siis kavandataval tegevusel puudub otsene ja/või kaudne oluline negatiivne keskkonnamõju kaitstavatele loodusobjektidele ja liikidele ning Natura 2000 võrgustiku aladele.

### Mõju kultuuriväärtustele:





Planeeritava ala asub kinnismälestise kaitsevööndis ning kinnistul asub kinnismälestis Narva-Jõesuu sanatooriumi peakorpus, 1961 reg. nr 27508, <https://register.muinas.ee/public.php?menuID=monument&action=view&id=27508>

Detailplaneeringu üks eemärkidest on olemasoleva sanatooriumihoone juurdeehitise kavandamine, otseselt tegevusel puudub oluline negatiivne mõju. Tegevuse realiseerimiseks tuleb teha koostööd Muinsuskaitseametiga, mis käesoleval ajal juba toimub.

**Vee pinnase või õhu saastatus, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn:**

Kavandatava tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju antud valdkonnas kuna tegemist on hotellikomplekside kavandamisega.

**Õnnetuste esinemise võimalikkus:**

Õnnetuste ja rikete esinemise võimalikkus on minimaalne ning mõju keskkonnale puudub.

**Võimalik mõjude kumuleerumine ja piiriülene mõju:**

Hotellikompleksi ehitamine ei põhjusta olulist kumulatiivset mõju ning mõju ei ulatu väljapoole planeeritavat ala. Piiriülest mõju detailplaneeringuga ette ei ole näha. Detailplaneeringu elluviimisega kaasneva mõju suurus ei ohusta keskkonda.

**Mõju sotsiaal-majanduslikele tingimustele, visuaalne mõju:**

Detailplaneeringuga kavandatava tegevuse elluviimisel on positiivne mõju sotsiaal-majanduslikele tingimustele, kuna detailplaneeringu realiseerimisel lammutatakse olemasolevad vanad hooned ning ehitatakse tänapäeva vajadustele vastav hotellihoone. Eeldatakse, et detailplaneeringu realiseerimisega suureneb turistide kogus, mis omakorda toetab Narva-Jõesuu linna kui kuurortlinna arengut. Uue 8/-1 korruselise hoone ehitamine küll mõjutab olemasolevat visuaalset pilti, kuid Narva-Jõesuu linnas on lubatud ehitada kõrgemaid hooned vastavalt kehtivale üldplaneeringule.

**Ehitusaegne mõju:**

Olemasoleva sanatooriumi juurdeehitus toimub vastavalt kehtivatele normidele ning ei mõjuta oluliselt keskkonda.

Uue hotellikompleksi – kaheksa maapealse ja ühe maa-aluse korrusega hoone ehitamiseks tuleb välja kaevata kaevis maaaluse korruse ja vundamendi jaoks. Kaevisse väljaehitamisega kaevatakse välja maad ning seda tuleb välja vedada. Eeldatavasti väljaveo jaoks kasutatakse suuri veokeid, mis omakorda koormavad Narva-Jõesuu tänavaid. Kaevisse ladustamisega ei ole erilist probleemi ette näha. Suure tõenäosusega on tegemist hea kvaliteediga täiteliivaga, mida saab kasutada eriliste piiranguteta. Pole teada jääkreostuse võimalusest krundi pinnases.

Rakendusgeodeesia ja Ehitusgeoloogia Inseneribüroo OÜ poolt koostatud 2007 aastal Töö nr GE-0913 Ehitusgeoloogilise uurimistöö aruanne Aia tn 6 ja Mere tn 6 kohaselt uurimistööde ajal 2007 ilmus pinnasevesi puuraukudes 2,60-3,15m sügavusel maapinnast (abs. 1,135-1,60m) [http://www.maaamet.ee/egf/index.php?lht=aru&id=25341, file:///C:/Users/dellkasutaja/Downloads/MAEHG\\_033078\\_01\\_t.pdf](http://www.maaamet.ee/egf/index.php?lht=aru&id=25341,file:///C:/Users/dellkasutaja/Downloads/MAEHG_033078_01_t.pdf). Andmebaasis on ka aruanne nr 5362 Sanatoorium "Narva-Jõesuu" välikatsed <http://www.maaamet.ee/egf/index.php?lht=aru&id=5362>, mille kohaselt pinnasevesi veetase 13.01.1971 1,6m.

Tulenevalt ülaltoodust on kavandatud tegevusel ehitusaegne keskkonnamõju, kuid see ei ole oluline.





Kasutusperioodil loodusvarade kasutus või oluline keskkonnamõju (peale maa) puudub. Kavandatud tegevusel puudub märkimisväärne mõju loodusvarade kasutamisele, jäätmete- ja energiamahukusele.

Üldine ehitusaegne töökorraldus ja jäätmekäitlus korraldatakse vastavalt heale ehitustavale ja vastatutes kehtivate normidega.

## DETAILPLANEERINGU RAAMES TEHTAVAD UURINGUD

Detailplaneeringu raames tuleb tellida hüdrogeoloogiline (selgitamaks põhjavee liikumist kaevetööde tagajärjel ja selle võimalikku mõju naabruses olevatele hoonetele) ja lisaks ehitusgeoloogiline uuring, selleks, et välja selgitada põhjavee sh. pinnasevesi liikumist kaevetööde tagajärjel ning mõju ümbritsevale keskkonnale. Samuti täpsemalt määrata ehitusjärgne mõju ümbritsevale keskkonnale ning mõju arvestamise võimalused. Tuleb uurida antud kinnistu hoonestamise võimalusi ning maapinna ja ehitise vahelisi vastakmõjusid, leida optimaalsed ehituslikud lahendused.

Detailplaneeringu raames tuleb tellida liiklusuuring ning arvestada kõiki võimalusi selleks, et leevendada ehitus-ja kasutustegevusest tingitud mõjusid ning tagada üldine seadustele vastav liikluse planeerimine.

Detailplaneeringu realiseerimise korral peab arendaja tagama Narva-Jõesuu linna tänavate enne ehitustegevuse alustamise seisundi või parema ehk teede amortiseerumine ehitustegevuse tõttu on täielikult arendaja majanduslik vastutus ning Narva-Jõesuu Linnavalitsusele peab see olema kindlasti tagatud. Detailplaneeringuga kavandatud suuremahulised ehitustööd kavandada turismi madalhooajale.

## KOKKUVÕTE

Käesoleva detailplaneeringu raames ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevust, mõju on kinnistu sisene ning suuremal määral seotud ehitustegevusega.

Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist või loodusvarade taastumisvõime ületamist. Avariolukordade esinemise tõenäosus on väga väike.

Planeeringualal otseselt ei paikne kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid.

Planeeringualal ei ole keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, mis seaks piiranguid kavandatavale tegevusele.

Planeeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne soojuse, kiirguse ega lõhna teket.

Algatatava detailplaneeringu keskkonnamõju ei ole oluline, sellega ei ületata mõjuala keskkonnataluvust, ei põhjustata keskkonnas pöördumatuid muutusi ning ei seata ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit või vara.

**Eelhindangu koostaja seisukoht on, et tulenevalt eelnevast kokkuvõtte peatükist ei ole vajalik keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine.**

