



KESKKONNAAMET

Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet
kommunaal@tallinnlv.ee

Teie 01.04.2021 nr 10-11/20/6165 - 7

Meie 30.04.2021 nr 6-5/21/6985-3

Paldiski mnt 229 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu heakskiitmine

Esitasite Keskkonnaametile¹ keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 42 lg 2 alusel heakskiitmiseks Paldiski mnt 229 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) aruande (edaspidi Paldiski mnt 229 KSH aruanne) koos lisadega (koostaja LEMMA OÜ, Tallinn 2017-21).

I. FAKTILISED ASJAOLUD

Tallinna Linnavalitsus algatas oma 19.06.2015 korraldusega nr 1092-k Paldiski mnt 229 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise ja KSH. Planeering ja KSH algatati tuginedes planeerimisseaduse § 10 lg-le 5, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (RT I, 13.03.2014, 32) § 33 lg 1 p-le 3, lg 2 p-le 1, lg-le 3, § 35 lg-tele 1 ja 5, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p-le 3, Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu” § 13 p-le 2 ja Tallinna Linnavolikogu 6. septembri 2012 määruse nr 21 “Tallinna linna ehitusmäärus” § 11 lg 2, § 12 lg 6 alusel.

Detailplaneeringu eesmärk on Tallinna linnas Haabersti linnaosas asuvate Paldiski mnt 229, Paldiski mnt 229a, Paldiski mnt 229b kinnistute ja reformimata riigimaa piiride muutmise teel moodustada kolm min 70% elamumaa ja kuni 30% ärimaa, kolm ärimaa, kaks transpordimaa ning üks sotsiaalmaa alaliigi üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt. Detailplaneeringuga määratakse moodustatavatele kruntidele ehitusõigus kuni nelja kuni 7 maapealse ja kolme 9 maapealse korrusega ning 1 maa-aluse korrusega äriruumidega korterelamu, kahe kuni 9 maapealse ning 1 maa-aluse korrusega ärihoone, ühe 1-korruselise ärihoone ja alajaama ehitamiseks, seega oli kavandatud 7 korterelamut ja 2 ärihoonet. Planeeritava maa-ala suurus on 4,50 ha.

Keskkonnaamet järelevalvajana andis 29.03.2016 kirjaga nr 6-5/16/106-3 heakskiidu Paldiski mnt 229 detailplaneeringu KSH programmile.

Haldusmenetluse seaduse (RT I, 13.03.2019, 55) § 5 lg-e 5 sätestab, et kui haldusmenetlust reguleerivad õigusnormid muutuvad menetluse ajal, kohaldatakse menetluse alguses kehtinud õigusnorme. Käesoleva KSH aruande heakskiitmise otsus on tehtud KSH algatamise hetkel

¹ kiri on registreeritud Keskkonnaameti dokumendihaldussüsteemis 05.04.2021 nr 6-5/21/6985 all
Roheline 64 / 80010 Pärnu / Tel 662 5999 / Faks 680 7427 / e-post: info@keskkonnaamet.ee /
www.keskkonnaamet.ee / Registrikood 70008658

kehtinud KeHJS redaktsiooni alusel (RT I, 13.03.2014, 32).

Keskkonnaamet on Paldiski mnt 229 detailplaneeringu KSH järelevalvaja KeHJS § 38 lg 1 alusel, kuna strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega eeldatavalt kaasnev keskkonnamõju ei ole piiriülene.

II. OTSUSE PÕHJENDUSED JA KAALUTLUSED

KeHJS § 38 lg 2 p-de 2-5 ja § 42 lg 2-5 järgi on KSH järelevalvaja ülesanne kontrollida KSH aruande ja KSH menetluse vastavust õigusaktide nõuetele ning teha otsus KSH aruande heakskiitmise või heakskiitmata jätmise kohta ja kinnitada detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju seiremeetmed.

2.1. KSH menetluse vastavus kehtestatud nõuetele

KeHJS § 41 kohaselt avalikustatakse KSH aruanne ja KSH aruande avalikustamise tulemusi arvestatakse KeHJS §-s 37 sätestatud korras, arvestades KeHJS § 41 erisusi.

KSH aruande eelnõu esitati valmimise järgselt 2017.a Tallinna Keskkonnaametile ettepanekute esitamiseks ning seejärel esitati aruanne koos planeeringuga Keskkonnaametile (endisele Harju-Järva-Rapla regioonile) seisukohavõtuks. Keskkonnaameti 14.06.2017 kirjas nr 6-5/17/6550-2 (KSH aruande lisa 3) toodud märkused ja ettepanekud viidi KSH aruandesse sisse. Tallinna Keskkonnaamet täiendavaid ettepanekuid ei esitanud. 2017. a täiendatud KSH aruanne oli muutmata kujul lisatud DP täiendavate materjalide juurde <https://tpr.tallinn.ee/DetailPlanning/Details/DP040080#tab35> ning sellega arvestati 2020. a Paldiski mnt 229 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmisel.

KeHJS § 37 lg 2 ja § 41 p 1 nõuetele vastav KSH aruande (ja detailplaneeringu) avalikustamise teade ilmus 01.10.2020 ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded, üleriigilise levikuga ajalehes 05.10.2020 ning Tallinna linna ametlikes teadetes 01.10.2020 (teade ilmus ka Tallinna linna teadete paberlehes. Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet edastas 05.10.2020 kirjaga nr 10-11/6165-2 KSH aruande avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu kirjaliku teate KeHJS § 37 lg 1 isikutele². Ülaltoodud teated on kajastatud KSH aruande lisas 4.

KSH aruande ja detailplaneeringu avalik väljapanek kestis 05.10.-04.11.2020, mis vastab KeHJS § 41 p-ile 2. Detailplaneeringu ja KSH aruandega sai tutvuda Tallinna linna veebilehel <https://www.tallinn.ee/est/keskkond/Paldiski-mnt-229-ksh> ning Haabersti Linnaosa Valitsuses (Ehitajate tee 109a ruumis 205). Ettepanekuid, vastuväiteid ja küsimusi KSH aruande eelnõu kohta sai esitada avaliku väljapaneku jooksul (kuni 04.11.2020 k.a.) kirjalikult Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti aadressil Harju tn 13, 10130 Tallinn või e-posti aadressil kommunaal@tallinnlv.ee.

Detailplaneeringu KSH aruande eelnõu avaliku väljapaneku tulemusi tutvustav avalik arutelu toimus 04.11.2020 algusega kell 15.00 Haabersti Linnaosa Valitsuse saalis. Protokoll kohaselt võttis arutelust osa 5 inimest. Avalikul arutelul tutvustati KSH aruande eelnõu (sh KSH protsessi, KSH tulemusi, laekunud ettepanekuid ning anti nendele selgitusi, toimus arutelu). Avaliku arutelu protokoll ning osalejate nimekiri on leitavad KSH aruande lisast 4.

² Keskkonnaameti Põhja regioonile, Terviseameti Põhja regioonile, Eesti Keskkonnaühenduste Kojale, Tallinna Linnaplaneerimise Ametile, Tallinna Transpordiametile, Haabersti Linnaosa Valitsusele, Rahandusministeeriumile, Maa-ametile ning lisaks Elering AS-le, KÜ-le Astangu tn 19, Hooneühistule Järveotsa ja Paldiski mnt 229, 229a, 229b, 229c, 227c, 231, 132, 134 kinnistute omanikele

Avalikustamise käigus esitasid ettepanekuid Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet (19.10.2020 kiri nr 10-11/6165-3) ning Keskkonnaameti Põhja regioon (03.11.2020 kiri nr 6-5/20/17322-2). Terviseametist ja Rahandusministeeriumi Regionaalhalduse osakonna Harju talitusest teatati telefonivestluses eksperdiga, et KSH aruanne võetakse teadmiseks ja kirjalikud ettepanekud puuduvad ning neid ei saadeta. Esitatud ettepanekutekirjad on leitavad KSH aruande lisas 5 ning vastused nendes esitatud märkustega arvestamise kohta on esitatud KSH aruande peatükis 9 tabelis 3.

Avalikustamise läbinud ja laekunud ettepanekute alusel täiendatud KSH aruanne koos nõuetekohaste lisadega esitati Keskkonnaametile heakskiitmiseks 01.04.2021 kirjaga nr 10-11/20/6165 – 7.

Keskkonnaamet on tutvunud detailplaneeringu, KSH aruande ja KSH aruande avaliku väljapaneku ajal laekunud ettepanekutega, mis osaliselt olid esitatud planeeringu kohta. Analüüsid KSH aruande avalikustamist puudutavaid materjale ning esitatud ettepanekuid on näha, et KSH aruannet on esitatud ettepanekute alusel parandatud ja täiendatud. Samuti on selgitatud ettepanekutega arvestamist ja vastatud küsimustele.

Lähtudes eelnevast vastab KSH menetlus KeHJS sätetele ning selles ei esine rikkumisi, mis võiksid mõjutada KSH tulemusi.

2.2 KSH aruande kvaliteedi kontroll ja seiremeetmete kinnitamine

Eksperdigrupi vastavust KeHJS § 34 lg 3 nõuetele on kontrollitud KSH programmi heakskiitmisel.

KSH aruande koostas LEMMA OÜ (registrikood 11453673; aadress: Värv tn 5, Tallinn 10621) töögrupp koosseisus KSH juhtekspert KSH juhtekspertiks Mihkel Vaarik (mõjud pinna- ja põhjaveele, jäätmekäitlus, sotsiaalmajanduslikud mõjud), kelle vastavust KeHJS § 34 lg-e 3 nõuetele on kajastatud KSH programmi peatükis 6. Juhtekspert omab ka keskkonnamõju hindamise litsentsi KMH0001. Esitatud kinnituse kohaselt omab vastutav KSH ekspert kogemust ning on varem osalenud keskkonnamõju hindamises ja keskkonnamõju strateegilises hindamises. Lisaks osalesid KSH aruande koostamisel Piret Toonpere (mõjud looduskeskkonnale ja rohevõrgustikule, müra), Kadri Tõnsau (ülemuslike strateegiliste dokumentide analüüs, foonikirjelduse koostamine), Andrus Veskioja (kavandatava tegevuse mõju välisõhule), Janek Kivi (mõjud looduskeskkonnale, KSH kartograafilised tööd), Andrus Jair (linnustiku inventuuri läbiviimine), Mati Masing (nahkhiirte uuringu läbiviimine), Rein Kitsing (eksperthinnang Järveotsa oja toimimisele seoses planeeritava tegevuse ja Paldiski mnt laiendamisega). Võrreldes KSH programmiga on ekspertrühma liikmeteks ka Tarmo Sulger (liiklusekspert) ja Milena Tae (ülemuslike strateegiliste dokumentide analüüs, foonikirjelduse koostamine, jäätmekäitluse mõjud). KSH programmis oli kirjutatud, et lisaks kaasatakse töösse tase 7 volitatud maastikuarhitekt (isik selgitamisel), kelle ülesanne on detailplaneeringu eskiislahenduse maastiku hindamise ning kompleksse elurikkuse kao kompenseerimise ettepanekute koostamine lisaks dendroloogilisele hinnangule. Detailplaneeringu ja KSH menetluses on koostatud maastikuhinnang, mille koostajateks on maastikuarhitekt Rutt Piir (OÜ Ökodisko) ja Hele Möllits (Linnart OÜ).

KSH aruande sisu määrab KeHJS § 40 lg 4 ja heakskiidetud KSH programm.

KSH käigus võrreldi nelja erinevat alternatiivi. Sobivaimaks hinnati lõplik alternatiiv III (KSH aruande Lisa 2 Joonis 3), kus on arvestatud rohekoridori säilimisega ning võrreldes alternatiiviga II (vastuvõetud DP lahendus, KSH aruande Lisa 2 Joonis 2) on kohendatud rohevõrgustiku paiknemist. Samuti suurendati kavandatud parkimise osakaalu hoonete sees. maa-alune parkimisala võrreldes suurenes 500 m² võrra ja projekteeritud parkimiskohtade arv

maa peal vähenes 164 kohalt 139-le Paldiski maantee ja hoonestusalade vahele suurema haljaspuhvri säilitamise arvelt. Alternatiiv III puhul on eesmärgipärase detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel pööratud algusest peale tähelepanu KSH käigus väljatöötatud leevendavatele meetmetele (vt peatükk 6) ning arvestatud KSH tulemusi vastavalt KeHJS §-le 43. Planeeritud hoonemahud jaotab kaheks Haabersti üldplaneeringu kohane rohekoridor, mis ühendab omavahel Harku järve kalda ja Astangu tänava metsa roheala. Rohekoridoride avamine ja säilitamine võimaldab taime- ja loomaliikide levikut ning rännet. Samuti loob elanikele alternatiivsed liikumisvõimalused ja tagab puhkamis- ja sportimisvõimalused. Planeeringulahenduses (alternatiiv III) kavandatud rohevõrgustiku asukoht järgib üldplaneeringu põhimõtete erinevate rohealade omavaheliseks ühendamiseks. Alternatiivi II on võimalik ellu viia ilma olulisi keskkonnamõjusid põhjustamata, kui tegevuse elluviimisel arvestatakse KSH aruandes esitatud leevendavaid meetmeid.

Detailplaneeringu realiseerimiseks taotleti Keskkonnaametilt Järveotsa oja 25 m ehituskeeluvööndi osalist vähendamist vastavalt looduskaitseaduse §-le 40. **Keskkonnaamet vähendas ehituskeeluvööndit kirjaga 02.07.2020 nr 7-13/20/8958-3.** Ehituskeeluvööndi laiuse vähendamine jõustub kehtestatud detailplaneeringu jõustumisel. Ehituskeeluvööndi vähendamise seisukohast ei ole alternatiividel II ja III vahet.

Keskkonnaamet juhib tähelepanu, et arvestades seda, et KSH materjalide kohaselt kehtestatakse DP versioon III, mis mõnevõrra erineb DP versioonist II, mille alusel nõustus Keskkonnaamet ehituskeeluvööndi vähendamisega, peab Keskkonnaamet välja tuua, et Keskkonnaamet nõustus detailplaneeringu alusel ehituskeeluvööndi vähendamisega 02.07.2020 kirjaga nr 7-13/20/8958-3 (edaspidi 02.07.2020 kiri). Ehituskeeluvööndi vähendamise nõusolek anti detailplaneeringu versioonile II, kuid KSH aruande kohaselt kehtestatakse detailplaneeringu versioon III. 02.07.2020 kirjas on välja toodud, et ehituskeeluvööndi vähendamise nõusolek kehtib ainult esitatud detailplaneeringu lahendusele (seega versioonile II). Märkisime, et planeeringulahenduse muutmisel maakasutuse sihtotstarbeid või ehitisi puudutavalt ehituskeeluvööndi vähendamise otsus ei kehti ja rakendub looduskaitseaduse järgne ehituskeeluvööndi ulatus. Arvestades aga, et detailplaneeringu versioon III erineb versioonist II ainult sedavõrd, et uue planeeringulahendusega on vähenenud looduskaitseaduse kohasesse ehituskeeluvööndisse kavandatud teede ja parklakohtade maht, ei ole Keskkonnaameti hinnangul muutunud planeeringulahendus kalda kaitse eesmärkide seisukohast ebasoodsamaks võrreldes planeeringulahendusega, mille alusel nõustusime ehituskeeluvööndi vähendamisega. **Eelnevale toetudes oleme seisukohal, et Keskkonnaameti 02.07.2020 kirja alusel antud ehituskeeluvööndi vähendamise nõusolek kehtib ka detailplaneeringu lahendusele III ilma, et oleks vajalik täiendavalt küsida ehituskeeluvööndi vähendamise nõusolekut.**

Keskkonnaamet ei pea vajalikuks tuua võrdlustabelina välja, milline KSH aruande peatükk vastab millisele KSH programmi ja/või KeHJS § 40 lg 4 punktile, kuid leiab, et KSH aruanne vastab heakskiidetud KSH programmile ning sisaldab KeHJS § 40 lg 4 nimetatud teavet. Keskkonnaameti hinnangul on KSH aruanne sisult piisav, et anda planeeringu koostamise korraldajale vajalikku informatsiooni planeeringu kehtestamiseks ning luua eeldus, et detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei oma olulist keskkonnamõju, kui rakendatakse KSH aruandes seatud leevendusmeetmeid.

Keskkonnaamet järelevalvajana on seisukohal, et 01.04.2021 heakskiitmiseks esitatud KSH aruannet on korrigeeritud ja täiendatud ning kõigi menetluse jooksul esitatud ettepanekutega on arvestatud ning aruandes esinenud puudused kõrvaldatud (vastavad kirjad ning selgitused on leitavad KSH aruande peatükis 9 ja lisa 3).

KeHJS § 42 lg 2 kohaselt KSH järelevalvaja kinnitab strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasneva keskkonnamõju seire meetmed. KeHJS § 42 lg 4 järgi on seiremeetmete kinnitamise eesmärk teha varakult kindlaks strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega

kaasnev oluline negatiivne keskkonnamõju ja rakendada seda mõju ennetavaid ja leevendavaid meetmeid.

KSH aruande peatükis 8 „Keskkonnaseire“ on kirjutatud, et planeeringu raames ei tuvastatud olulisi keskkonnamõjusid, mille korral oleks asjakohane rakendada seiremeetmeid keskkonnaseire seaduse mõistes. Mõõtmiste vajadust nähakse ette pinnase radoonitasemetele ehitusprojekti koosseisus. Kui osutub vajalikuks planeeringu alusel kavandatavale tegevusele keskkonnalubade väljastamine, siis võidakse sätestada täiendavad seirenõuded keskkonnaloaga. KSH aruandes on esitatud leevendavad meetmed olulise keskkonnamõju vältimiseks ning nendega tuleb detailplaneeringu rakendamisel arvestada.

III. OTSUSTUS

KeHJS § 38 lg-te 1 ja 2 p-de 2-5, §-de 40-41, § 42 lg-te 2-5, § 43 p-i 1 ja § 44 ning Keskkonnaameti peadirektori 10.12.2020 käskkirja nr 1-1/20/230 „Keskkonnaameti struktuuriüksuste põhimääruste kinnitamine“ lisa 13 „Keskkonnaameti ringmajanduse osakonna põhimäärus“ p-de 2.4.1 ja 3.5 ja Keskkonnaameti peadirektori 10.12.2020 käskkirja nr 1-1/20/232 „Keskkonnaameti teabehalduse kord“ p 4.3 ja lisa 14 „Allkirjaõigused“ keskkonnakasutus p 19 alusel ning arvestades käesolevas otsuses toodud asjaolusid:

- 1. kiidab Keskkonnaamet heaks Paldiski mnt 229 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu KSH aruande;**
- 2. KSH aruande peatükis 8 on jõudnud ekspert järeldusele, et seiremeetmete (mõõdetavate indikaatorite) seadmine pole vajalik (v.a. radooni mõõtmine). Siiski tuleb arvestada peatükis 6 esitatud negatiivse keskkonnamõju vältimise ja leevendamise meetmetega.**

Tallinna Linnavalitsus peab teavitama detailplaneeringu kehtestamisest elektrooniliselt, liht- või tähtkirjaga 14 päeva jooksul kehtestamise otsuse tegemisest arvates KeHJS § 44 lg 1 nimetatud asutusi ja isikuid (detailplaneeringu KSH protsessi kaasatud isikuid) ning tagama KeHJS § 44 lg 2 nimetatud info kättesaadavuse.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Helen Manguse
juhataja
keskkonnakorralduse büroo
ringmajanduse osakond

Teadmiseks: Mihkel Varik mihkel@lemma.ee

Ester Pindmaa 5696 6409
ester.pindmaa@keskkonnaamet.ee