



LÄÄNE-HARJU VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Paldiski

28. august 2024 nr 42

Detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Paldiski Arendus OÜ, keda esindas Renee Mikomägi, esitas Lääne-Harju Vallavalitsusele 15.06.2023 taotluse (registreeritud nr 6-2/1367) detailplaneeringu algatamiseks Lääne-Harju vallas Paldiski linnas Pakri tn 14 (katastritunnus 58001:002:0096) ja A. Adamsoni tn 8 (katastritunnus 58001:002:0111) katastriüksustel ja lähialal.

Planeeritav ala paikneb Paldiski linna üldplaneeringu (kehtestatud Paldiski Linnavolikogu 14.06.2005 määrusega nr 15) kohaselt tiheasustusosal kaubandusettevõtte, teenindusettevõtte ja büroohoonete ning üldkasutatava hoone maal. Planeeringuala piirneb Pakri tänava lõik 1 (katastritunnus 58001:001:0377), Lääne tänav L8 (katastritunnus 58001:002:0236), Amandus Adamsoni tänav (katastritunnus 58001:001:0409) hoonestamata transpordimaa ja Kivi tn 13 (katastritunnus 58001:002:0015) hoonestatud tootmismaa ning A. Adamsoni tn 6 (katastritunnus 58001:002:0006) hoonestatud elamumaa sihtotstarbega katastriüksustega. Planeeringuala suurus on ca 1,2 ha.

Planeeringuala asub Harjumaal Lääne-Harju vallas Paldiski kesklinnas, jäädes ca 500 m kaugusele Pakri lahest. Pakri tn 14 katastriüksuse sihtotstarve on 100% ärimaa. Ehisregistri andmetel asub Pakri tn 14 katastriüksusel üks 2-korruseline hoone (peamine kasutusotstarve: muu erihoone, ehitisregistri kood 116039166). Maaüksuse servad on võsastunud, Adamsoni tänava poolne osa katastriüksusest on kaetud amortiseerunud tänavaplaatidest kattega. Krundi jagab kaheks osaks ala keskel kulgev telliskivist müüriaga amortiseerunud võrkaed. A. Adamsoni tn 8 katastriüksuse sihtotstarve on 100% üldkasutatav maa. Ehisregistri andmete alusel katastriüksusel hooned puuduvad. A. Adamsoni tn 8 katastriüksus on võsastunud, maaüksuse Kivi tänava poolses osas leidub kruusa ladestuskohti, ala keskel kulgeb samuti tellistest müüriaga amortiseerunud võrkaed.

Planeeringuala maapind on tasane, absoluutkõrgused jäävad vahemikku 13,37 m kuni 14,66 m. Planeeringualal ei ole varem kehtestatud ega hetkel menetluses olevaid detailplaneeringuid. Olemasolev juurdepääs planeeringualale on 4 m laiuselt kõvakattega Kivi tänavalt ning 5 m laiuselt kõvakatteliselt A. Adamsoni tänavalt. Tänavad on avaliku kasutusega ning kuuluvad kohalikele omavalitsusele. Planeeritaval alal asuvad kitsendustena elektripaigaldiste, sideehitiste ning vee- ja kanalisatsioonitorude kaitsevööndid.

Paldiski linna üldplaneering on kehtestatud aastal 2005. Üldplaneeringuga planeeritud arengud elamuehituse osas ei ole Paldiskis suures osas rakendunud. Paldiski vaevleb endiselt kohaliku kvalifitseeritud tööjõu puuduses. Planeeritud uute elamupiirkondade arendamine Pakri poolsaare idaküljel pole oluliselt realiseerunud. Vahetult sadamate ja tööstuse naabruses ning merepääsuta

vanema põlvkonna kortermajad pole nõudlikumale eluaseme otsijale huvipakkuvad. Paldiski linna käsitletakse Harju maakonnaplaneeringus 2030+ piirkondliku keskusena. Paldiski linnal on potentsiaal kujuneda Lääne-Harju piirkonna olulisimaks tõmbekeskuseks, sest linnal on tugev majanduslik potentsiaal (sadamad, tööstus) ja linna asukoht on Harjumaal geograafiliselt kõige läänepoolsem.

Planeeringuala ei ole seni kehtiva üldplaneeringu alusel kaubandus-teenindus-büroohoone ega üldkasutatava hoone maana kasutusele võetud, millest võib järeldada, et ala ei ole selleks otstarbeks piisavalt atraktiivne või ei ole vajadus uute kaubandus-teenindus-büroohonete ja ühiskondlike hoonete järgi.

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse planeeringualale kolm uut korterelamut. Pakri tn 14 katastriüksusel asuv olemasolev hoone on ette nähtud rekonstrueerida korterelamuks, mille esimesel korrusel on lubatud tegeleda ka väikeettevõtlusega. Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek muuta üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtfunktsioon kaubandus-teenindus-büroohonete ja üldkasutatava hoone maast elamu- ja ärimaaks. Käesolev planeering sisaldab endas üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikku muutmist ning on seega menetletav üldplaneeringut muutva detailplaneeringuna.

Vastavalt planeerimisseaduse § 142 lõikele 6 tuleb üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkust ja küsida asjaomaste asutuste seisukohti.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 1 punktid 1–4 sätestavad juhud, kui tuleb keskkonnamõju strateegiline hindamine (edaspidi KSH) viia läbi. Pakri tn 14 ja A. Adamsoni tn 8 katastriüksuste detailplaneeringu elluviimisega kaasnev tegevus ei kuulu KeHJS § 33 lõike 1 punktide 1–4 alla. Lisaks tuleb KSH algatamist kaaluda ja anda sellekohane eelhinnang KeHJS § 33 lõikes 2 punktides 1–4 toodud juhtudel, muuhulgas kui detailplaneering teeb ettepaneku kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmine detailplaneeringuga on sätestatud planeerimisseaduse § 142 lõike 1 alusel. Antud planeeringuga muudetakse olemasolevaid maakasutuse juhtotstarbeid. Üldplaneeringukohane äri- ja üldkasutatavate hoonete maa juhtotstarve muudetakse elamu- ja transpordimaaks. Tegemist on üldplaneeringus määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutmisega. Planeeringuga kavandatavate tegevuste hindamisel on võetud hindamisele tegevused vastavalt KeHJS § 33 lõigetes 3–5 toodule. KeHJS § 33 lõike 2 alusel tuleb strateegiliste planeerimisdokumentide koostamisel anda eelhinnang ja kaaluda KSH-d, lähtudes KeHJS § 33 lõigetest 4 ja 5 sätestatud kriteeriumitest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

Lääne-Harju Vallavalitsusele teadaoleva informatsiooni kohaselt ei kaasne planeeringuga kavandatud tegevusega olulist keskkonnamõju ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole vajalik järgmistel põhjustel:

- detailplaneeringu realiseerimisega ei saa hetkel teadaoleva info põhjal eeldada tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi oluline kahjustumine, näiteks negatiivne mõju keskmiselt kaitstud põhjaveega piirkonna hüdrogeoloogilistele tingimustele ja veerežiimile;
- detailplaneeringu realiseerimine ei avalda negatiivset mõju kaitsealustele looduse üksikobjektidele, kaitsealadele ega Natura 2000 võrgustiku aladele;
- kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Tegevusega ei kaasne olemasoleva liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste olulist suurenemist ega täiendavate ülenormatiivsete saastetasemete esinemist;
- alal ja selle lähiümbruses ei ole tuvastatud asjaolusid, mis seaks piiranguid kavandatavale maakasutusele või majandustegevusele;

- kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktide 8, 9 ja 12 kohaselt planeeringumenetluse käigus.

Detailplaneeringu algatamise otsuse eelnõu ja KSH eelhinnangu kohta on küsitud 08.04.2024 kirjaga nr 6-1/149-2 seisukohta Keskkonnaametilt. Keskkonnaamet on 07.05.2024 kirjas nr 6-5/24/7285-2 väljendanud seisukohta, et planeeritava tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Kirjas toodud muude märkuste alusel on tehtud muudatused eelnõus ja eelhinnangus.

Detailplaneeringu koostamise algataja ja kehtestaja on Lääne-Harju Vallavolikogu, koostamise korraldaja Lääne-Harju Vallavalitsus (mõlema aadress Rae 38, Paldiski linn) ning koostaja on Hendrikson & Ko OÜ (registrikood 10269950).

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 31, planeerimisseaduse § 9, § 10 lõike 1, § 128 lõigete 1, 4–8, § 130 lõike 2 punkti 2, § 142 lõike 1 punkti 1, lõike 2, lõigete 5 ja 6, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 2 punkti 3, lõigete 3–6, § 35 lõigete 3, 5, 6 ja 7 alusel ning arvestades vallavolikogu alatise keskkonna- ja planeerimiskomisjoni 19.08.2024 seisukohta

1. Algatada Paldiski linna üldplaneeringut muutev detailplaneering Lääne-Harju vallas Paldiski linnas Pakri tn 14 ja A. Adamsoni tn 8 katastriüksustel ja lähialal.

2. Jätta algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine Lääne-Harju vallas Paldiski linnas Pakri tn 14 ja A. Adamsoni tn 8 katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringul, kuna eelhinnangu (lisa) põhjal detailplaneeringul oluline keskkonnamõju puudub.

3. Detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusega on võimalik tutvuda Lääne-Harju valla veebilehel www.laaneharju.ee ja tööpäevadel Lääne-Harju Vallavalitsuses aadressil Rae 38, Paldiski linn.

4. Avaldada teade detailplaneeringu algatamisest 14 päeva jooksul Ametlikes Teadaannetes ja valla veebilehel ning 30 päeva jooksul algatamisest alates ajalehes Harju Elu ja Lääne-Harju Valla Lehes.

5. Vallavalitsusel sõlmida leping huvitatud isikuga detailplaneeringu koostamise finantseerimise õiguse üleandmiseks.

6. Vallavalitsusel teavitada detailplaneeringu algatamisest ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest planeerimisseaduse § 127 lõikes 1 ja 2 nimetatud isikuid ja asutusi ning KeHJS § 35 lõikes 6 nimetatud asutust.

7. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

8. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Lääne-Harju Vallavolikogule 30 päeva jooksul otsuse teatavakstegemisest arvates.

(allkirjastatud digitaalselt)
Külli Tammur
vallavolikogu esimees