

## **Maardu linnas asuva Rööpa IA (44603:002:0126) kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine**

KSH PROGRAMM (07.06.2011. a)

Täiendatud 11.07.2011. a (KSH programmi p 7), alus Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regiooni kiri (27.06.2011 nr HJR 6-8/11/7753-6))

Keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) programm on dokument, milles kirjeldatakse kavandatavat tegevust, määratakse ära sellega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise sisu ja ulatus ning kirjeldatakse KSH metoodikat ja ajakava. KSH programm on alusdokumendiks KSH läbiviimisel ja aruande koostamisel.

### **1. Keskkonnamõju strateegilise hindamise objekt**

Keskkonnamõju strateegilise hindamise objektiks on Harjumaal, Maardu linnas paiknev Rööpa IA (44603:002:0126) kinnistu detailplaneering. Detailplaneering algatati Maardu Linnavalitsuse 03. novembri 2006. a korraldusega nr 514. Detailplaneeringu KSH algatati Maardu Linnavalitsuse 06. oktoobri 2010. a korraldusega nr 342. Detailplaneeringu ja selle KSH algatamise otsuseid korrigeeriti Maardu Linnavalitsuse 21.03.2011. a korraldustega nr 106 ja 107.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kinnistu jagamine ning moodustatavate kruntide ehitusõiguse ulatuse, hoonestamise tingimuste, heakorrastuse, haljastuse, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise määramine. Detailplaneeringuga on kavandatud äri- ja laohoonete ning tootmishoonete rajamine.

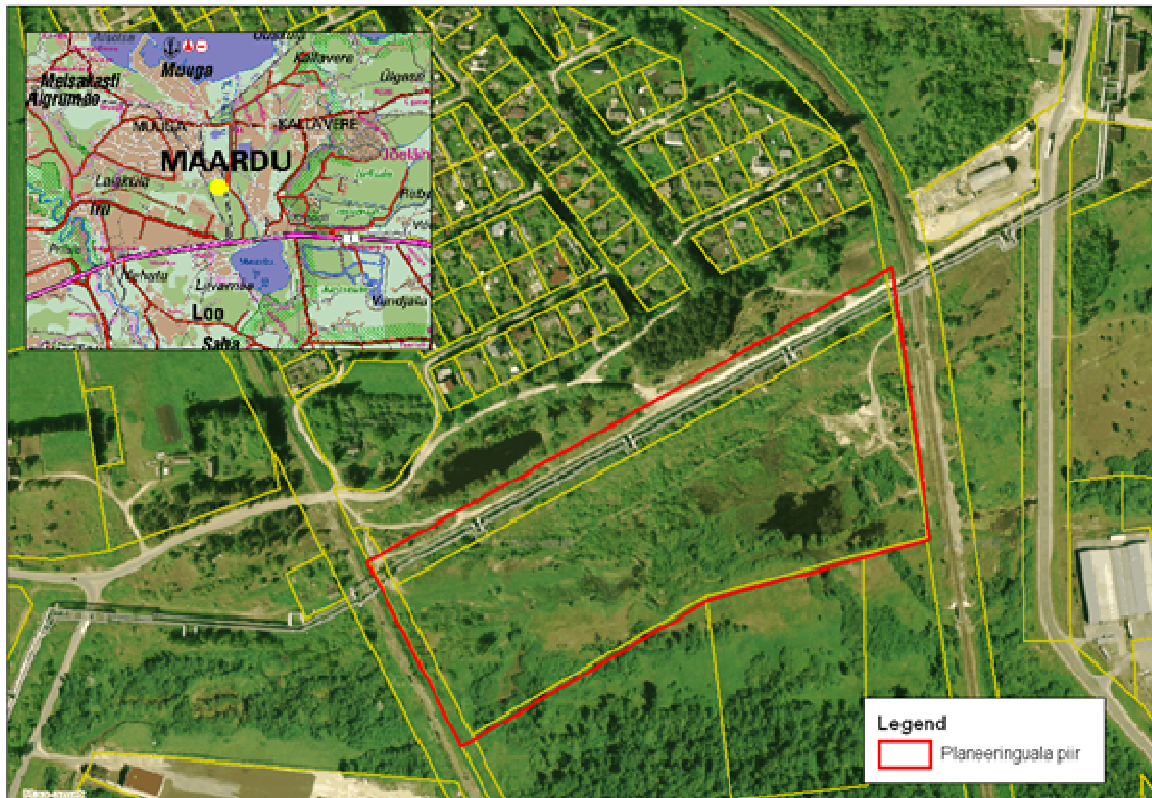
Detailplaneeringuala asub Maardu linna keskosas (joonis 1) kahe raudtee (Maardu – Muuga (Muuga sadama) ja Miiduranna sadama raudtee) vahelisel alal. Kinnistu piirneb põhjast reformimata riigimaaga, idast Maardu-Muuga raudteega (44603:002:0205), lõunast Rööpa IB (44603:002:0124, 100% tootmismaa) ja Pärtli (44603:002:0190, 100% tootmismaa) kinnistutega ning läänest Rööpa tee (44603:002:0213, 100% transpordimaa) kinnistuga. AS-le Milstrand kuuluv Miiduranna sadama raudtee (Raudtee V kinnistu, 44601:007:0268) jääb Rööpa IA kinnistust ca 25 m kaugusele läände. Rööpa IA kinnistu põhjapiiril kulgevad maapealne soojatrass ja kütusetorustik, kinnistut läbivad kõrgepinge elektriõhuliinid. Lähimad elamud jäävad planeeringuala põhjapiirist ca 90 m kaugusele. Piirkonna peamine sademevee suubla – Kroodi oja jääb planeeringualast ca 370 m kaugusele itta. Kroodi oja seisund on tulenevalt mitmetest sademevee ja heitveelaskudest halb (Maardu linna ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2009-2020; OÜ Infragate, 2008).

Detailplaneeringuala suurus on ca 8,5 ha, hõlmates endas Rööpa IA kinnistut (7,2 ha) ja osaliselt põhjasuunas paiknevat reformimata riigimaad ning läänes paiknevat Rööpa tee kinnistut. **Maa-ameti andmetel on Rööpa IA kinnistu sihtotstarve 100% tootmismaa.**

Planeeritaval alal kasvab minimaalselt kõrghaljastust, hoonestust alal ei paikne. Maapinna reljeef on valdavalt tasane, kohati künklik. Ala keskosas paiknevad madalamad kohad

(kunagised liiva kaevandamise kohad) on osaliselt täitunud veega. Maa-ameti kaardiserveri geoloogia superrakenduse alusel jääb detailplaneeringuala kaitstud põhjaveega alale. Planeeringualast ca 400 m kaugusele edela suunda jääb endise Tallinna naftabaasi pinnase jääkreostusobjekt, mille likvideerimisega tegeles AS EcoPro 2007. aastal.

Vastavalt Eesti Looduse Infosüsteem (EELIS) - Keskkonnaregister: Keskkonnateabe Keskuse 2011. a andmetele ei ole planeeringualal registreeritud kaitsealuseid liike, kivistisi ega mineraale, samuti ei jää ala ühegi kaitseala, Natura 2000 võrgustiku ala territooriumile ega nende lähedusse.



**Joonis 1.** Detailplaneeringuala asukoht, üldkaardil kollane ring (aluskaart: Maa-ameti kaardirakendus, 2011 ja AS Regio kaardiatlas, 2010).

Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused* (2003. a) kohaselt ei jää detailplaneeringuala väärtuslikele maastikele ega rohevõrgustiku elementidele. Maardu linna üldplaneeringu (2008) järgi jääb detailplaneeringuala Kroodi majanduspiirkonna haljasala ja parkmetsa maale (joonis 2). Haljasala ja parkmetsa maa toimib antud piirkonnas puhvrina tööstusalade ja elumupiirkondade vahel. Haljasala ja parkmetsa detailplaneerimisel tuleb säilitada võimalikult palju olemasolevat haljastust. Lisaks jääb detailplaneeringuala põhjapiirile perspektiivne sõidutee – Altmetsa tee ühendus koos kergliiklusteega. Detailplaneeringuala lõunapiiri lähedusse on kavandatud perspektiivne Maardu – Tallinna vaheline trammiliin.



Joonis 2. Väljavõte Maardu linna üldplaneeringust (2008).

## 2. Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega eeldatavalt kaasnev keskkonnamõju ja selle ruumiline ulatus

Keskkonnamõju strateegiline hindamine viiakse läbi vastavalt kehtivale *Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusele* (KeHJS). KSH käigus hinnatakse detailplaneeringu elluviimisega kaasneva võimalike keskkonnamõjusid. KSH ruumilise ulatusega hõlmatakse nii planeeritav ala kui ka seda ümbritsev ala, hinnates sh erinevate mõjude ruumilist ulatust ning nende olulisust. KSH käigus antavad hinnangud jagunevad üldjuhul lühi- ja pikaajalisteks ning KSH aruandes antakse täpne ülevaade, mis mõjud ja mis mahus võivad avalduda vaid ehitusajal, kasutusajal või mõlemal ajajärgul (vt ka KSH programmi punkt 6).

KSH algatati kuna detailplaneeringuala on laiaulatuslik ja planeeringuga kavandatakse olulist maakasutuse muutust Maardu linna üldplaneeringuga (2008) määratud rohealal. Käesolev planeeringuala moodustab osa Maardu linna üldplaneeringu alusel tööstuspiirkonna ja elamute vahele määratud puhvertsoonist – rohealast. Seetõttu võib detailplaneeringu elluviimisega kaasneva oluline negatiivne mõju alast põhjasuunas paikneva elamupiirkonna elanikele, lähtudes ka võimalikust kõrghaljastuse vähenemisest. Piiriülest (riigipiiriülest) keskkonnamõju ega mõju Natura 2000 võrgustiku aladele ei ole ette näha.

Lähtudes olemasolevast olukorrast ja Keskkonnaameti ning Terviseameti seisukohtadest selgitati välja järgmised mõjuvaldkonnad, mida KSH aruande koostamise käigus kindlasti käsitletakse ja millele võib kavandatava tegevuse ja selle reaalsete alternatiivide elluviimisel kaasneva eeldatav oluline keskkonnamõju:

- ✓ Pinnavesi (sh sademevee käitlus);
- ✓ Inimeste heaolu ja tervis (sh müra, õhusaaste, vibratsioon, maastikuilme);

- ✓ Sotsiaal-majanduslik keskkond (sh maakasutus ning kinnisvara, liikluskorraldus, jäätmeteke).

Ülaltoodust lähtuvalt on planeeringu mõjuala peamine ulatus piiritletav planeeringuala ja selle lähialaga (va eeldatav mõju veekeskkonnale ja transpordiga seonduv ehk teede kasutus). Nimetatud mõjuvaldkondi (vt ka punkt 5. Keskkonnamõju strateegilise hindamise sisu) käsitletakse KSH aruande eelnõu koostamise ajal sellises ulatuses ja detailsuse astmes, mis võimaldab anda hinnanguid olulise keskkonnamõju kohta ning seada vajalikke leevendus- ja seiremeetmeid (nt tegevuslubade menetlemisprotsessides). Seejuures hinnatakse mõjusid nii kvalitatiivselt (kirjeldavalt) kui ka kvantitatiivselt (sh punkt 6 tabelis 2 toodud skaala alusel), vt ka KSH programmi punkt 6. Kui töö käigus esineb raskusi, siis nimetatakse need ära KSH aruandes, et nt detailplaneeringu ja tegevuslubade menetlejatele oleks tagatud igakülgne teave vastu võetavate otsuste võimalikest tagajärgedest.

### 3. Isikud ja asutused, keda eeldatavalt mõjutakse või kellel võib olla põhjendatud huvi kavandatava tegevuse vastu

Strateegilise planeerimisdokumendi koostaja (Maardu Linnavalitsus) teatab KSH programmi eelnõu avalikust väljapanekust ja avaliku arutelu toimumisest ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded, ajalehes ja oma Interneti koduleheküljel. Teavitamine toimub koostöös KSH läbiviijaga (OÜ Alkranel), info avaldatakse ka OÜ Alkranel Interneti koduleheküljel. Isikud ja asutused, keda strateegilise planeerimisdokumendi alusel kavandatav tegevus võib eeldatavalt mõjutada, on esitatud tabelis 1. Tabelis 1 ei ole nimetatud Maardu Linnavalitsus, kuna tegemist on detailplaneeringu koostamise korraldaja ja planeerijaga, kes muuhulgas viib läbi ka teavitusprotsessi.

**Tabel 1.** Isikud ja asutused, keda eeldatavalt mõjutakse või kellel võib olla põhjendatud huvi kavandatava tegevuse vastu.

Isik või asutus	Teavitamise viis (vähemalt)
OÜ Nikamol (detailplaneeringust huvitatud isik (arendaja))	e-post
OÜ Daco Projekt (detailplaneeringu koostamise konsultant)	e-post
Keskkonnaameti Harju – Järva - Rapla regioon (sh KSH järelevalve teostaja)	post, e-post
Harju Maavalitsus	e-post
Maardu Linnavolikogu (detailplaneeringu kehtestaja)	e-post
Terviseamet	e-post
Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium	e-post
AS Eesti Raudtee	e-post
AS Milstrand	e-post
AS Vopak E.O.S.	e-post
Maa-amet	e-post
valitsusvälised organisatsioonid ja keskkonnaühendused ( <a href="http://www.eko.org.ee">http://www.eko.org.ee</a> )	e-post
naaberkinnistute (44603:002:0205; 44603:002:0124; 44603:002:0190; 44603:002:0124; 44603:002:0213) omanikud, kui ei kattu eelnevalt nimetatud asutustega	post, e-post
kohalikud elanikud ja avalikkus	ajaleht, Teadaanded Ametlikud

## 4. Kavandatava tegevuse ja selle reaalse(te) alternatiivi(de) lühikirjeldus

Keskkonnamõju strateegilise hindamise käigus kaalutakse järgmisi alternatiive:

- Alternatiiv I (detailplaneering) – detailplaneeringuga kavandatakse planeeringualale 8 tootmismaa (äri- ja laohooned, tootmishooned) krundi rajamist (vt ka KSH programmi lisa 1). Alale kavandatakse juurdepääs Altmetsa teelt, Rööpa tee kaudu. Veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse piirkonnas olemasolevate ühissüsteemide baasil.
- Käesoleval hetkel ei ole teada ettevõtted, kes kavandatavatel kruntidel perspektiivselt tegutsema hakkavad. Üldistades võib öelda, et tegemist on väikesemahulise tehnopargi arendusega. Seetõttu ei saa ka hinnata mõjusid konkreetse ettevõtte tegevusest lähtuvalt. Küll aga saab hinnata mõjusid ala kui terviku arendamisest lähtuvalt ning tuua vajadusel välja leevendavate meetmetena need tegevusalad, millega seotud ettevõtteid antud planeeringualale rajada ei tohi. KSH ja detailplaneeringu protsesside jooksul täpsustuvad andmed (nt prognoositav veetarve, jäätmete ke vms aspekt) esitletakse KSH aruande eelnõus ja/või detailplaneeringuga seonduvas dokumentatsioonis.
- Null-alternatiiv – ala säilib haljasalana, mis vastab ka Maardu linna üldplaneeringus (2008) seatud maakasutusele.

Täiendavaid maakasutuse alternatiive ei hinnata, kuna juba käesoleval hetkel on ala sihtotstarbeks määratud tootmismaa ning arendajal puuduvad soovid kinnistu kasutusele võtmiseks muul otstarbel kui tootmismaa. Vajadusel kaalutakse lisaks eelnevatele alternatiividele ka objektipõhiseid asukohaalternatiive ja/või ehitiste või rajatiste rajamise võimalikkust (sh objektide mõõtmed) tulenevalt koostatavast KSH programmist ja aruandest.

## 5. Keskkonnamõju strateegilise hindamise sisu

Keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande sisu osas lähtutakse KeHJS § 40 lõikes 4 toodud nõuetest. Kindlasti käsitletakse KSH käigus järgmisi teemasid:

- Mõju pinnaveele (sh sademevee käitlus);
- Mõju inimeste heaolule ja tervisele (sh müra- ja õhusaaste, vibratsioon, maastikuilme);
- Mõju sotsiaal-majanduslikule keskkonnale (sh maakasutus ning kinnisvara, liikluskorraldus ja jäätmete ke).

Keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne koosneb vähemalt järgnevatest põhiosadest:

- üldosa (kavandatava tegevuse asukoht, eesmärk, õiguslikud alused, kasutatud infoallikad ja olemasoleva informatsiooni piisavus);
- olemasoleva olukorra ülevaade ja mõjutatava keskkonna kirjeldus (teave detailplaneeringu mõjuala ja paikkonna looduskeskkonna ning sotsiaal-majandusliku keskkonna, sh strateegiliste dokumentide ja õigusaktide kohta);
- kavandatava tegevuse ja selle alternatiivse(te) lahendus(t)e kirjeldus;
- tegevusega kaasneva keskkonnamõju analüüs (sh kumulatiivne) ja vajalikud leevendavad meetmed negatiivsete keskkonnamõjude vältimiseks või vähendamiseks;
- alternatiivsete lahenduste võrdlus;
- seiremeetmed keskkonnaseisundi jälgimiseks;
- ülevaade avalikkuse kaasamisest ja aruande koostamisel esinenud raskustest;

- aruande hindamistulemuste kokkuvõte.

KSH protsessi käigus võib võimaliku uue ja olulise informatsiooni ilmnemisel käsitletavate teemade ring laieneda. KSH aruande põhiosade struktuuris tehakse vajadusel muudatusi, et tagada aruande loogiline ülesehitus.

## 6. Keskkonnamõju strateegilisel hindamisel kasutatava hindamismetoodika kirjeldus

KSH käigus hinnatakse detailplaneeringu ja selle reaalse(te) alternatiivi(de) rakendumisega kaasnevaid keskkonnamõjusid. Mõjude olulisust hinnatakse tabelis 2 toodud skaala alusel.

**Tabel 2.** Mõjude olulisuse hindamise skaala.

0	mõju puudub	( )	Soovitatud meetmetega vähendatav või ärahoitav negatiivne mõju; potentsiaalne positiivne mõju
-1	vähene negatiivne mõju	1	vähene positiivne mõju
-2	nõrk negatiivne mõju	2	nõrk positiivne mõju
-3	mõõdukas negatiivne mõju	3	mõõdukas positiivne mõju
-4	oluline negatiivne mõju	4	oluline positiivne mõju
-5	väga oluline negatiivne mõju	5	väga oluline positiivne mõju

Erinevate keskkonnamõju kriteeriumite ja nende osakaalu määramiseks arvestatakse ekspertgrupi liikmete hinnanguid kasutades otsustamisel *Delphi*-meetodit. Kaalkriteeriumide hindepallide saamiseks korrutatakse kriteeriumite alusel antud hindepallid kriteeriumi kaaluga. Kavandatava tegevuse ja selle reaalsete alternatiivide lõplik järjestus saadakse kõigi kaalkriteeriumide hindepallide summeerimisega alternatiivide lõikes.

Töö koostamisel juhendatakse KeHJS ja Keskkonnaministeeriumi poolt koostatud dokumendist *Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhend* (2009). KSH aruande koostamisel kasutatakse eeldatavalt vähemalt Maa-ameti kaardirakendusi, Maa-ameti arhiivis olevaid ehitusgeoloogia aruandeid, OÜ Eesti Geoloogiakeskuse kaarte, Keskkonnaregister: Keskkonnateabe Keskuse, Eesti Õhukvaliteedi Juhtimissüsteemi (<http://mail.klab.ee/seire/airviro/>) andmeid ning Maardu linna erinevaid õigusakte ja uuringuid (sh üldplaneering (OÜ Hendrikson & Ko, 2008) ja selle KSH (OÜ Hendrikson & Ko, 2006), ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava (OÜ Infragate, 2008), *Koridoride uuring Lasnamäe perspektiivse trammiliini pikendamiseks Maardu linna* (AS ETP Grupp, 2006), Maardu linna arengukava, Maardu linna ehitusmäärus). Samuti lähtutakse võimalusel lähipiirkonnas varasemalt läbi viidud KSH aruannetest (sh *Vana-Narva mnt 27a detailplaneeringu KSH aruanne* (OÜ E-Konsult, 2006)), *AS VOPAK E.O.S Trendgate terminali ja eksporttorustik Trendgate – Termoil – Muuga sadam riskianalüüsist* (2009) ning teistest asjakohastest dokumentidest (nt Rööpa IB ja Rööpa IV kinnistu detailplaneering).

KSH aruande koostamisel kasutatakse muuhulgas kogutud ja kasutatud uuringuandmeid, analoogiaid, erinevaid seisukohti, geoinfosüsteemide (GIS) rakendusi ja muud asjakohast teavet või vahendit, mis võimaldab tagada KSH aruande järelduste adekvaatsuse (sh mõju ja olulise mõju eristamise). KSH raames antavad hinnangud jagunevad üldjuhul lühi- ja pikaajalisteks ehk ehitus- ja kasutusaegseteks.



KSH protsessis lähtutakse ka ökoloogilise majanduse kontseptsioonist ehk interdistsiplinaarsest lähenemisest, mis seob endasse nii majandus- kui ka loodusteadused ja ka inimese heaolu temaatika. Ökoloogiline majandusteadus käsitleb majandussüsteemi loodussüsteemi sees toimivana ning muuhulgas hinnatakse majandustegevusest tingitud muutusi loodussüsteemis ja ka vastasmõjusid (vastastikkuseid seoseid). Teadusaru kontseptsiooni põhisesiukohtadeks on (*Ecological Economics*, Constanza, R., 1991), nt:

- keskkonnaprobleeme ei ole võimalik lahendada ilma majandus- ja sotsiaalprobleeme käsitlemata.
- Mistahes inimtegevusel on alati kõrvalmõjud (negatiivsed või positiivsed). Teatav eesmärk võib mõjutada ühiskonnale olulisi faktoreid (nt tööhõive, transpordikulud jms) või need faktorid võivad mõjutada eesmärki.

Kui olemasolevat kirjandust (sh ekspertarvamused) ning kättesaadavaid uuringuid analüüsid selgub, et infot KSH koostamiseks ei ole piisavalt, et anda hinnanguid olulise keskkonnamõju kohta, siis teostatakse täiendavad uuringud, vaatlused vms vajalikud tegevused.

Esialgse kava kohaselt on plaanis läbi viia detailplaneeringualale jõudva ja peamiselt raudteedelt tuleneva müra modelleerimine spetsiaaltarkvaraga *SoundPlan 7.0*. Müra modelleeritakse päevases (7:00-23:00) ja öises (23:00-7:00) ajavahemikus, kasutades selleks Euroopa Liidus (EL) ja Eestis tunnustatud arvutusmetoodikaid. Seejuures on hindamise kõrguseks 4 m ja hindamissammuks 10 m. Modelleerimise tulemusteks on ka mürataseme leviku graafilised joonised, mille alusel hinnatakse ka hoonete fassaadideni jõudvat müra. Saadud tulemusi võrreldakse sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr 42 toodud vastavate päevaste ja öiste müranormidega ning vajadusel tuuakse välja vastavad leevendavad meetmed.

Detailplaneeringualalt lähtuva mürataseme (sh planeeringuala teenindav transport) modelleerimise vajalikkust ja võimalikkust kaalutakse KSH protsessi käigus. Asjakohase kaalumise aluseks võetakse ka Keskkonnaameti ja Terviseameti kirjalikud seisukohad (28.02.2011. a kiri nr HJR 6-8/7753-2 ja 04.03.2011. a kiri nr 9.3-1/1547), vt ka KSH programmi lisa 2. Juhul kui modelleerimist ei teostata, siis esitatakse KSH aruande eelnõus teoreetilised parameetrid võimalike ning vajalike leevendus- ja seiremeetmete kohta (sh sätestatakse Terviseameti nõue mürataseme hindamise osas, peale detailplaneeringu realiseerimist). Kui töö käigus selguvad siiski täpsemad müralevi modelleerimiseks vajaminevad andmed ja reaalne vajadus, teostatakse ka vastav modelleerimine (va tipptunniaegse müra modelleerimine, kuna tipptundide liiklusest tulenev müratase ei ole normeeritud).

Välisõhu saastatuse taseme modelleerimise vajalikkust ja võimalikkust kaalutakse KSH protsessi käigus. Asjakohase kaalumise aluseks võetakse ka Keskkonnaameti ja Terviseameti kirjalikud seisukohad (28.02.2011. a kiri nr HJR 6-8/7753-2 ja 04.03.2011. a kiri nr 9.3-1/1547), vt ka KSH programmi lisa 2. Juhul kui modelleerimist ei teostata, siis esitatakse KSH aruande eelnõus teoreetilised parameetrid võimalike ning vajalike leevendus- ja seiremeetmete kohta (sh sätestatakse Terviseameti nõue õhukvaliteedi hindamise osas, peale detailplaneeringu realiseerimist). Kui töö käigus selguvad siiski täpsemad õhusaaste modelleerimiseks vajaminevad andmed ja reaalne vajadus, teostatakse ka vastav modelleerimine.

## 7. Ajakava ja KSH protsessis osalevad isikud

KSH läbiviimise orienteeruv ajakava on esitatud tabelis 3. Ajakava võib muutuda, sõltudes ka sellest, kas KSH aruanne kiidetakse heaks enne detailplaneeringu avalikku arutelu või peale seda.

KSH programmi (07.06.2011. a) täiendati 11.07.2011. a (KSH programmi p 7), alus Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regiooni kiri (27.06.2011 nr HJR 6-8/11/7753-6)). Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regioon tegi ülal nimetatud kirjas ettepaneku lisada ajakavasse (tabel 3) ka detailplaneeringu koostamise ajakava. Kuigi seda ei saa otseselt nõuda KeHJS § 36 lg 2 p 4 alusel, siis siinkohal täiendati tabelit 3.

Detailplaneeringu avalikustamise orienteeruv aeg sõltub paljuski KSH protsessis selgunud tulemustest ja on seega ka raskesti prognoositav. Koostöös detailplaneeringu koostamises osalevate teiste osapooltega proovitakse jõuda lahenduseni, mis tagab KSH programmi eelnõu avalikustamise koos detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahendusega ning KSH aruande eelnõu koos detailplaneeringu täiendatud eskiislahenduse või detailplaneeringuga.

Vastavalt KeHJS § 43 peab KSH tulemus kajastuma planeeringus ja KSH lõppjäreldestega mitteametlikult tuleb põhjendada. Ühtlasi peab detailplaneeringu koostamise korraldaja detailplaneeringu kehtestamisest teavitama huvirühmasid ning avalikkust vastavalt KeHJS § 44 sätestatud nõuetele.

**Tabel 3.** KSH läbiviimise ja detailplaneeringu (DP) menetlemise orienteeruv ajakava (allikad sh.: Maardu Linnavalitsus ja OÜ Daco Projekt, 2011).

KSH etapid	DP menetlemise etapid	Aeg
KSH programmi eelnõu edastamine seisukohtade küsimiseks	DP eskiislahenduse koostamine	Veebruar 2011
KSH programmi avalik väljapanek ja arutelu	DP eskiislahenduse koostamine ja esitamine Linnavalitsusele ning eskiislahenduse avalik väljapanek ja arutelu	Mai 2011
KSH programmi heakskiitmine	DP vormistamine, kooskõlastamine ametkondadega ja esitamine Linnavalitsusele vastuvõtmiseks	Juuli-august 2011
KSH aruande koostamine		Jaanuar – august 2011 (DP osas august-september 2011)
KSH aruande avalik väljapanek ja arutelu	DP avalik väljapanek ja arutelu	Oktoober-november 2011
KSH aruande saatmine heakskiitmiseks järelevalvajale	DP kehtestamine	November-detsember 2011

### Detailplaneeringu algataja, korraldaja, planeerija:

Maardu Linnavalitsus  
Kallasmaa 1, 74111 Maardu, Harjumaa  
Tel. 6 060 702  
E-post: linnavalitsus@maardu.ee

### Detailplaneeringu kehtestaja:

Maardu Linnavolikogu  
Kallasmaa 1, 74111 Maardu, Harjumaa  
Tel. 6 060 717  
E-post: linnavolikogu@maardu.ee



**Detailplaneeringust huvitatud isik  
(arendaja):**

OÜ Nikamol  
Tasuja 9, 76901 Tabasalu, Harjumaa  
Kontaktisik: Boriss Kotilevitš  
Tel: 58 454 225  
E-post: boriskot72@gmail.com

**KSH läbiviija:**

OÜ Alkranel  
Riia 15b, 51010 Tartu, Tartumaa  
Kontaktisik: Elar Pöldvere  
Tel: 7 366 676, 52 89 197  
E-post: elar@alkranel.ee

**Detailplaneeringu koostamise konsultant:**

OÜ Daco Projekt  
Liikuri 8 A-50, 13618 Tallinn, Harjumaa  
Kontaktisik: Deniss Kudrjasov  
Tel: 55 538 605  
E – post: deniss@daco.ee

**KSH järelvalve teostaja:**

Keskkonnaamet Harju – Rapla – Järva  
region  
Viljandi mnt 16, 11216 Tallinn, Harjumaa  
Tel: 6 744 800  
E-post: harju@keskkonnaamet.ee

Ekspertgrupi koosseis (vajaduse ilmnemisel kaasatakse täiendavaid eksperte):

- ✓ Elar Pöldvere (OÜ Alkranel) – KSH juhtekspert, litsentseeritud keskkonnaekspert (litsents nr KMH0118);
- ✓ Tanel Esperk (OÜ Alkranel) – keskkonnaspetsialist.

KSH töörühma juht Elar Pöldvere omab sellekohast õigust (vastavalt KeHJS § 34 lg 3) sest:

- ✓ on omandanud kõrghariduse keskkonnatehnoloogias (PhD) Tartu Ülikooli Geograafia Instituudis ja Osakonnas;
- ✓ on läbinud Tartu Ülikooli ained „Maastikuplaneerimine“ (3 AP; 2000. a), „Maastikuökoloogia“ (2 AP; 2001. a), „Keskkonnamõtjude hindamise eriseminar“ (2 AP; 2001. a), „Linnaplaneerimine ja –keskkond“ (2 AP; 2009. a);
- ✓ ekspert tunneb keskkonnamõtju strateegilise hindamise põhimõtteid, protseduuri ja hindamisega seotud õigusakte (töökogemus KSH-dega 2006. – 2010. a (ca 20 tööd));
- ✓ on läbinud veel näiteks järgnevad, Tartu Ülikooli ained ( $\geq 2$  AP; 1 AP = 40 akadeemilist tundi) „Geosüsteemide modelleerimine“ (3 AP; 2004. a), „Pinnaste remediatsiooni tehnoloogia“ (2 AP; 2002. a), „Keskkonna analüüsi praktikum keskkonnatehnoloogidele“ (3 AP; 2002. a), „Ohtlike jäätmete käitlemine“ (2 AP; 2002. a), „Õhusaaste mõju ökosüsteemidele“ (2 AP; 2001. a), „Roheline tehnoloogia“ (2 AP; 2001. a), „Keskkonnakorraldus ja keskkonnaaudit (3 AP; 2001. a); „Läänemere ökoloogia“ (2 AP; 2001. a), „Säästlik läänemere piirkond“ (2 AP; 2001. a), „Keskkonnaõigus“ (2,5 AP; 2001. a), „Keskkonnageoloogia“ (3 AP; 2000. a), „Geoinfosüsteemid ja andmebaasid“ (2 AP; 2000. a), „Ökotehnoloogia“ (2 AP; 2000. a), „Loodus- ja keskkonnakaitse“ (2 AP; 2000. a), „Ehituse ja veemajanduse insenerialused“ (2 AP; 2000. a), „Üldine ja ajalooline biogeograafia“ (2 AP; 1999. a), „Jäätmemajandus ja jäätmekäitlus“ (2 AP; 1999. a);
- ✓ kasutab vastavaid metoodilisi juhendmaterjale, näiteks:
  - “Guidelines for the Assessment of Indirect and Cumulative Impacts as well as Impact Interactions“ (mai 1999, inglise keeles) <http://www.envir.ee/91552>;
  - Therivel, R. „Strategic Environmental Assessment in Action“ London, 2004;
  - „Sustainability Appraisal of Regional Spatial Strategies and Local Development Documents“ Office of Deputy Prime Minister, London 2005;
  - Commission's Guidance on the implementation of Directive 2001/42/EC on the assessment of the effects of certain plans and programmes on the environment.

- ✓ on aktsepteeritud KSH juhteksperdina Keskkonnaameti Pärnu-Viljandi regiooni ja Jõgeva-Tartu regiooni pool, kellele on esitatud ka detailsem dokumentatsioon eksperdi kvalifikatsiooni kohta.

KSH järelvalvele saadeti (e-posti teel 28.03.11. a) käesolevast dokumendist eraldiseisvalt KSH juhteksperdi haridust jms tõendavad dokumendid, et KSH järelvalve saaks langetada otsuse KSH juhteksperdi sobivuse kohta.

## 8. Projektiga seotud olevate pädevate asutuste seisukohad

KSH läbiviija küsis KSH programmi eelnõu kohta arvamust:

- ✓ Maardu Linnavalitsuselt (e-posti teel);
- ✓ Keskkonnaameti Harju – Järva - Rapla regioonilt (e-posti teel);
- ✓ Terviseametist (e-posti teel).

Laekunud seisukohad ja nende arvestamise kohane teave on toodud KSH programmi lisa 2.

## 9. KSH programmi lisad

KSH programm sisaldab järgnevaid lisasid:

- ✓ **KSH programmi lisa 1.** KSH aluseks oleva detailplaneeringu eskiisjoonis.
- ✓ **KSH programmi lisa 2.** KSH programmile (sh avaliku väljapaneku ajal) saabunud seisukohad ja nendega arvestamine.
- ✓ **KSH programmi lisa 3.** KSH programmi avalikustamisega seotud dokumentatsioon.
- ✓ **KSH programmi lisa 4.** KSH programmi eelnõu avalikul arutelul esitatud ettepanekute ja kommentaaride arvestamine.

KSH programmi koostasid koostöös detailplaneeringu koostaja ja konsultandiga:

Tanel Esperk  
OÜ Alkranel  
53 65 62 97, 7 366 676  
[tanel@alkranel.ee](mailto:tanel@alkranel.ee)

Elar Pöldvere  
OÜ Alkranel  
52 89 197, 7 366 676  
[elar@alkranel.ee](mailto:elar@alkranel.ee)

[illegible]

## KSH programmi LISA 2

### KSH programmile (sh avaliku väljapaneku ajal) saabunud seisukohad ja nendega arvestamine.

#### 1. Keskkonnaameti Harju – Järva – Rapla regiooni seisukoht (allkirjastatud digitaalselt) saabus 28.02.2011. a kirjaga nr HJR 6-8/7753-2.



KESKKONNAAMET

Harju-Järva-Rapla regioon

Keskkonnaamet

Narva mnt. 7a, 15172 Tallinn, registrikood 70008658

Tel 627 2193, faks 627 2182, info@keskkonnaamet.ee

www.keskkonnaamet.ee

OÜ Alkranel

Riia 15a

51010 TARTU

[info@alkranel.ee](mailto:info@alkranel.ee)

Teie 18.02.2011

Meie 28.02.2011 nr HJR 6-8/7753-2

**Seisukoha esitamine Maardu linnas asuva Rööpa IA kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise programmi kohta**

Esitasite Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regioonile (edaspidi *Keskkonnaamet*) seisukoha saamiseks Maardu linnas asuva Rööpa IA kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi *KSH*) programmi (OÜ Alkranel t88, 15.02.2011).

Detailplaneeringu KSH algatati Maardu Linnavalitsuse 06.10.2010 a korraldusega nr 342. Detailplaneeringuga on kavandatud äri- ja laohoonete ning tootmishoonete rajamine Maardu linnas paiknevale Rööpa IA (katastritunnus 44603:002:0126) kinnistule ning osaliselt reformimata riigimaa kinnistule. Detailplaneeringu ala suuruseks on ca 8,5 ha.

**Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega eeldatavalt kaasnev keskkonnamõju ja selle ruumiline ulatus**

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi *KeHJS*) § 5 kohaselt on keskkonnamõju oluline, kui see võib eeldatavalt ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuri pärandi või vara.

Leheküljel 3 kirjutate, et *lähitules olemasolevast olukorrast võivad kavandatava tegevusega kaasneda olulised keskkonnamõjud järgmistes valdkondades:*

*Pinnavesi (sh sademevee käitlus)*

*Sotsiaal-majanduslik keskkond (sh müra, õhusaaste, vibratsioon, liikluskorraldus, jäätmetek)*

Oleme seisukohal, et sotsiaal-majandusliku keskkonna all ei mõisteta müra, õhusaastet, vibratsiooni jne. Sotsiaalse keskkonna all tuleb silmas pidada ühiskonda puudutavaid teemasid või ühiskonna eri osade omavahelisi suhteid. Majanduskeskkonna all tuleb silmas pidada majandusega seotud ja sellesse puutuvat käsitlust.

Palume antud peatükki täiendada alljärgnevalt:

Oleme seisukohal, et KSH menetlusel on oluline, et programmis kirjeldatakse, milliseid mõjusid ning millise detailsusega hinnatakse ja millised on hindamiskriteeriumid ning kas erinevate teemade osas on kavas kasutada kvalitatiivset või kvantitatiivset analüüsi ning kumba analüüsimeetodit milliste mõjude puhul kasutatakse. Edaspidises menetluses hoitakse oluliselt aega kokku kui erinevad osapooled saavad hindamiskriteeriumidest üheselt aru, vastasel juhul võib juhtuda, et KSH aruannet tuleb korduvalt ümber teha. Viitame siinjuures Keskkonnaministeeriumis välja töötanud „Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhendmaterjalile“ (kätesaadav <http://www.envir.ee/92040>), milles on toonitatud KSH programmi tähtsust, kuna programm on dokument, millega määratakse, mida, millises ulatuses, ja kui detailselt hindamisel käsitletakse. Palume programmi üldtoodust lähtuvalt

Harjumaa  
Viljandi mnt 16, 11216 Tallinn  
Tel 674 4800, faks 674 4801  
[harju@keskkonnaamet.ee](mailto:harju@keskkonnaamet.ee)

Järvamaa  
Wiedemanni 13, 72213 Türi  
Tel 384 8688, faks 385 7118  
[jarva@keskkonnaamet.ee](mailto:jarva@keskkonnaamet.ee)

Raplamaa  
Tallinna mnt 14, pk 5, 79513 Rapla  
Tel 484 1171 faks 485 5798  
[rapla@keskkonnaamet.ee](mailto:rapla@keskkonnaamet.ee)



täiendada. KSH programmis selgitada, kuidas on saadud erinevate valdkondade mõjude ulatus.

Märgime, et KeHJS § 36 lg 2 p 2 määratleb, et KSH programm selgitab ja nimetab strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega eeldatavalt kaasneva keskkonnamõju, sealhulgas mõju inimese tervisele, piiriülese keskkonnamõju esinemise võimalikkuse ja võimaliku mõju Natura 2000 võrgustiku alale. Palume KSH programmi lisada ülaltoodud nõuetest tulenevad selgitused.

Välisõhu saastatuse taseme kohta märgime, et Eesti Õhukvaliteedi Juhtimissüsteem kodulehel (<http://mail.klab.ee/scire/airviro/>) on saadavad andmed Maardu linnas asuva kahe seirejaama kohta. Välisõhu kvaliteedi hindamisel ja muutuste kajastamisel palume lähtuda ülaltoodud kodulehest ja muudest olulistest materjalidest. Peame oluliseks teostada välisõhu saastatuse taseme modelleerimised lähtuvalt välisõhu kaitse seadusest tulenevatest nõuetest.

Peame oluliseks teostada lisanduva liiklusköömuse suurenemisega seotud müratasemete modelleerimine. Peame oluliseks programmis välja tuua, millise arvutussammuga ja milliselt arvutuskõrguselt arvutatakse müratasemed ning millist metoodikat selleks kasutatakse ning mis programmi arvutamiseks kasutatakse. Peame vajalikuks, et müratasemed oleksid näidatud hoonete fassaadidel. Autoliiklusest esitada müra modelleerimine päeval ja öisel ajavahemikul, lisaks esitada müra modelleerimine liikluse tipptunnil. Esitada võimalikud leevendusmeetmed.

Oleme seisukohal, et olulise mõjuna võib arvestada kõrghaljastuse vähenemisest tulenevaid mõjusid, samuti võivad oluliseks osutuda (sõltuvalt arendatavast tegevusest) mõju inimeste tervisele ja varale.

Palume KSH programmis esitada loetelu strateegilistest dokumentidest, mida KSH koostamisel arvestatakse.

Palume KSH programmis välja tuua, milliseid olemasolevaid uuringuid kasutatakse mõjude olulisuse hindamisel ning milliseid uuringuid kavandatakse teostada (kui on tuvastatud vastav vajadus).

#### **Kavandatava tegevuse ja selle reaalse(te) alternatiivi(de) lühikirjeldus**

KSH programmist ei selgu, mida täpsemalt detailplaneeringu alale kavandatakse. Kavandatud tegevusest sõltuvad mõjutused (müra, välisõhu saastatuse tase, jäätmete, riskid tervisele jne). Oleme seisukohal, et avalikustamisele minev KSH programm peab sisaldama täpsemaid määratlusi planeeritava tegevuse osas.

#### **Keskkonnamõju strateegilise hindamise sisu**

Lisaks KSH programmis toodule peab KSH aruanne sisaldama KeHJS § 40 lõikes 4 toodud kõiki punkte.

#### **Ajakava ja KSH protsessis osalevad isikud**

KSH programmi lk 6 on esitatud KSH ja selle tulemuste avalikustamise ajakava. KSH on väga tihedalt seotud planeeringu koostamisega, seetõttu teeme ettepaneku lisada ajakavasse ka planeeringu koostamise ajakava, sidudes kavas omavahel planeeringu ja KSH etapid.

KeHJS § 34 lg 3 p 1-4 määratleb, kes võib strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasnevat keskkonnamõju hinnata või hindamist juhtida. Palume esitada KSH programmis dokumendid, mis võimaldavad kontrollida juhteksperdi vastavust seadusandluses toodud nõuetele.

KSH menetluse lahutamatuks osaks on KSH programmi avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu korraldamine ning avalikkuse teavitamine KeHJS § 37 lg 1 kohaselt. Avalikustamine on väga oluline etapp KSH protsessis, mille jooksul tehtud vead võivad mõjutada KSH tulemusi ja lõppotsust.

KSH programmi heakskiitmise või heakskiitmata jätmise üle otsustamiseks peab Keskkonnaamet KSH järelevalvajana kontrollima programmi õigusaktide ning menetluse õigusaktide nõuetele vastavust tulenevalt KeHJS § 38 lg 2 p 2. Üaltoodut nõuet pole võimalik täita, kui KSH programmi pole lisatud avalikustamisega seotud materjale.

KeHJS § 39 lg 1 kohaselt esitab strateegilise planeerimisdokumendi koostaja (ehk kohalik omavalitsus) pärast keskkonnamõju strateegilise hindamise programmi avalikku arutelu programmi koos selle kohta esitatud ettepanekute, vastuväidete ja küsimustega, nende arvestamise selgituste, arvestamata jätmise põhjenduste ning programmi avaliku arutelu protokolliga keskkonnamõju strateegilise hindamise järelevalvajale heakskiitmiseks.

Keskkonnaametile esitatud KSH programmi kohaselt on tegu detailplaneeringuga, mis muudab üldplaneeringut. Planeerimisseaduse (edaspidi PLS) § 10 lg 61 p 2 sätestab, et detailplaneeringu koostamist või detailplaneeringu koostamise tellimist ei tohi detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikule üle anda juhul, kui planeeringuga soovitakse muuta kehtestatud üldplaneeringut.

PLS § 10 lg 8 kohaselt on planeeringu koostamise korraldamine käesoleva seaduse tähenduses:

- 1) planeeringu koostamine või planeeringu koostamise tellimine;
- 2) planeeringu koostamise juhtimine;
- 3) kõigi planeeringu koostamise käigus vajalike menetlustoimingute tegemine.

Palume KSH programmis arvestada ülaltoodud märkustega.

Lugupidamisega

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Allan Piik  
Juhataja

Koopia: Maardu Linnavalitsus, [linnavalitsus@maardu.ee](mailto:linnavalitsus@maardu.ee)

Pille Vals 674 4815  
[pille.vals@keskkonnaamet.ee](mailto:pille.vals@keskkonnaamet.ee)

**KSH läbiviija vastus:** tulenevalt Teie poolt saadetud ettepanekutest täiendasime (sh selgitustega) KSH programmi eelnõu punkte 1...9. Mahukamad täpsustused hõlmasid KSH programmi eelnõu punkte 2 ja 4...7. KSH programmi eelnõu uuendamisel arvestati ka Terviseameti kirjalikku (04.03.2011. a kiri nr 9.3-1/1547) seisukohta.

Eraldi toome siinjuures välja, et KSH juhteksperdi kvalifikatsiooniga seotud dokumendid saadeti KSH järelvalvele e-posti teel (28.03.11. a), et KSH järelvalve saaks langetada otsuse KSH juhteksperdi sobivuse kohta.

KSH järelvalvele saadetud e-kiri (28.03.11. a) sisaldas teavet ka Maardu Linnavalitsuse korralduste kohta, mis puudutasid detailplaneeringu ja selle KSH algatusotsuseid, st nende korrigeerimist.

KSH programmi eelnõu avaliku väljapaneku ja arutelu kohane dokumentatsiooni lisatakse KSH programmile peale eelpool nimetatud tegevuste toimumist.



2. **Terviseameti Põhja talituse** seisukoht saabus 04.03.2011. a kirjaga nr 9.3-1/1547.



**TERVISEAMET  
PÕHJA TALITUS  
NORTHERN SERVICE OF THE HEALTH BOARD**

04.03.2011 nr 9.3-1/1547

OÜ Alkranel  
Riia tn 15b  
51010 TARTU

Rööpa 1A kinnistu detailplaneeringu KSH programm

Terviseameti Põhja talitus tutvunud Rööpa tn 1A kinnistu detailplaneeringu eskiisi ja keskkonnamõju strateegilise hindamise programmiga toome välja tervisekaitse seisukohalt olulised punktid:

- Keskkonnamõju strateegilise hindamise käigus hinnata müratasemeid detailplaneeringu alal.
- Hinnata peale detailplaneeringu realiseerimist müratasemeid põhjapool asuval elamualal ja kõrvalasuvatel kinnistutel.
- Hinnata õhukvaliteeti elamualal peale detailplaneeringu realiseerimist. Hinnata ka peentolmu PM 2,5 tahkete osakeste mõju ulatust ning vastavust normidele
- Hinnata õhusaaste ja müra leevendavate meetmete efektiivsust
- Hinnata puhverala vähendamise võimalust planeeritava tootmisala ja elamuala vahel
- Hinnata mõju pinnasele ja joogiveeallikatele
- Hinnata mõju elanikkonna heaolule ja tervisele.

Lugupidamisega



Natalja Šubina  
Direktori kt

Koostas Ella Petermann 6943704

Hiiu 42      Tel + 372 6943 700  
11619 TALLINN      Faks + 372 6943 701  
  
[www.terviseamet.ee](http://www.terviseamet.ee) e-post: [pohja@terviseamet.ee](mailto:pohja@terviseamet.ee)  
Registrikood 70008799

Järvamaa esindus:      Pärnu 56, Paide 72712      tel. 385 6613  
Raplamaa esindus:      Mahlamäe 8-32, Rapla 79511 tel. 489 4907  
Sanitaarkarantiini büroo: Hiiu 42, 11619 Tallinn      tel. 694 3750

**KSH läbiviija vastus:** KSH aruande eelnõu koostamise käigus hinnatakse mõjusid inimeste heaolule ja tervisele (sh müra, õhusaaste, vibratsioon jms) ning käsitletakse asjakohaseid leevendus- ja seiremeetmeid (vt ka KSH programmi punkte 2 ja 5).

Puhverala vähendamise võimalikkus ja sellega kaasnevad mõjud on antud KSH algatamise peamiseks põhjuseks (KSH programmi punkt 2). Kuna detailplaneeringuala veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse olemasolevate ühisvõrkude baasil ning planeeringuala jääb kaitstud põhjaveega alale, siis olulist mõju põhjaveele ja joogiallikatele ette näha ei ole. Puhverala vähendamise võimalikkust ning mõjusid pinnasele ja joogiveeallikatele analüüsitakse detailsemalt, KSH programmi punktide 2 ja 5 all toodud loeteludes, KSH aruande eelnõus (täpne teemapeatükk valitakse KSH aruande eelnõu koostamisel).

Tulenevalt Keskkonnaameti (28.02.2011 kiri nr HJR 6-8/7753-2) ja Terviseameti kirjast täiendati KSH programmi eelnõu punkti 6 müra modelleerimise metoodika kirjeldusega.

### 3. Maardu Linnavalitsuse seisukoht saabus 17.03.2011. a e-kirjaga:

**Teema:** Rööpa IA detailplaneeringu KSH programm

**Kuupäev:** Thu, 17 Mar 2011 16:01:01 +0200

**Kellelt:** Silvia Riige <silvia.riige@maardu.ee>

**Kellele:** <tanel@alkranel.ee>

Tere

Maardu Linnavalitsus on tutvunud Rööpa IA kinnistu detailplaneeringu KSH programmiga ja tutvustanud seda Maardu Linnavolikogu keskkonnakaitsekomisjonis. Ühiselt kujundatud seisukoht on järgmine:

Nõustume esitatud programmiga tingimusel, et võetakse arvesse Keskkonnaameti poolt 28.02.2011 kirjaga nr HJR 6-8/7753-2 väljendatud märkustega.

Lugupidamisega

Silvia Riige

linnaarengu- ja majandus-osakonna juhataja asetäitja

60 60 726

**KSH läbiviija vastus:** Keskkonnaameti poolt 28.02.2011 kirjaga nr HJR 6-8/7753-2 väljendatud märkustega on KSH läbiviija arvestanud. Arvestamist on detailsemalt kirjeldatud (sh selgitatud) KSH programmi eelnõu punktides 1...9. Mahukamad täpsustused hõlmasid KSH programmi eelnõu punkte 2 ja 4...7. Samuti on informatiivne teave toodud KSH programmi lisas 2, Keskkonnaameti kirjaliku seisukoha lõpus.

**KSH programmi eelnõu avaliku väljapaneku ajal saabusid järgmised seisukohad:**

- 4. Terviseameti** seisukoht saabus 23.05.2011. a nr 9.3-4/4062, milles täiendavaid ettepanekuid ei tehtud (puudub vajadus eraldiseisvaks kirjalikuks vastuseks):



**TERVISEAMET  
PÕHJA TALITUS  
NORTHERN SERVICE OF THE HEALTH BOARD**

OÜ Alkranel  
Riia tn 15b  
51010 TARTU

23.05.2011 nr 9.3-4/4062

**Maardu linnas Rööpa IA kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise programmi eelnõu**

Terviseameti Põhja talitusele (edaspidi amet) edastati seisukoha saamiseks Maardus Rööpa IA kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise programmi eelnõu. Detailplaneeringuga on kavandatud äri- ja laohoonete ning tootmishoonete (väikesemahulise tehnapargi) rajamine. Maardu linna üldplaneeringuga on antud maa-ala ettenähtud haljasala ja parkmetsa maana, mis toimib antud piirkonnas puhvrina tööstusalade ja elumupiirkondade vahel. Detailplaneering on Maardu linna üldplaneeringut muutev.

Amet on eelnevalt tutvunud Rööpa IA kinnistu detailplaneeringu KSH programmiga ning välja toonud olulisemad punktid tervisekaitse seisukohalt (04.03.2011 nr 9.3-1/1547). Leiame, et nimetatud KSH programmi ei ole vaja täiendada kui võetakse arvesse 04.03.2011. a. ameti poolt esitatud ettepanekuid.

Lugupidamisega

  
Natalja Võzelevskaja  
Sanitaarkarantiinibüroo juhataja direktori kt ülesannetes

Rasmus Pruus 6 943 723  
[rasmus.pruus@terviseamet.ee](mailto:rasmus.pruus@terviseamet.ee)

Hiiu 42	Tel + 372 6943 700	Järvamaa esindus:	Pärnu 56, Paide 72712	tel. 385 0613
11619 TALLINN	Faks + 372 6943 701	Raplamaa esindus:	Mahlamäe 8-32, Rapla 79511	tel. 489 4907
		Sanitaarkarantiini büroo:	Hiiu 42, 11619 Tallinn	tel. 694 3750

[www.terviseamet.ee](http://www.terviseamet.ee) e-post: [pohja@terviseamet.ee](mailto:pohja@terviseamet.ee)  
Registrikood 70008799

5. AS EVR Infra seisukoht saabus 23.05.2011. a nr 4-1.5.7/1155-1, milles toodi märkused eelkõige detailplaneeringu eskiisi kohta. KSH kontekstist lähtuvalt on kõige olulisemad kirja punktid 4 ja 5 (müra):



OÜ Alkranel  
Riia 15B  
51010 TARTU

Teie 21.03.2011 nr  
Meie 23.05.2011 nr 4-1.5.7/1155-1

Koopia: Maardu Linnavalitsus

Rööpa 1A kinnistu KSH ja  
detailplaneeringu eskiis

Vastuseks Teie pöördumisele esitame esialgsed lähtetingimused, mis vajavad detailplaneeringus ja KSH-s käsitlemist:

1. Planeeritavalt Altmetsa teelt kruntidele juurdepääsu kavandamisel arvestada, et Altmetsa tee ristumine Maardu-Muuga raudteega peab olema kahetasandiline. Nõue tuleneb Raudtee tehnikasutuseeskirja lisa 4 § 5 lõikest 1;
2. Detailplaneeringu eskiisis «Kavandatava trammiviadukti joonistele» viitamiseks, tuleb nad eelnevalt kooskõlastada AS-ga EVR Infra;
3. Kahetasandiliste ristumiste planeerimisel arvestada Maardu-Muuga II raudtee ehitusega, millest tulenevalt suureneb ka raudteekaitsevöönd olemasolevast raudteest ida suunas ~5m võrra (so 35m);
4. Arvestada, et kinnistult heit- ja sadevete juhtumine planeeritava kraavi kaudu Maardu-Muuga raudteesilla alusesse truupi ei ole lubatud;
5. Detailplaneeringu edasisel menetlemisel ning planeeringujärgsete projektide koostamisel arvestada Lisas 1 toodud tingimustega.

Täname informatsiooni eest ja juhime tähelepanu, et planeeringu koostamise käigus võib selguda täiendavate tingimuste vajadus.

Lugupidamisega

Arvo Smiltinš  
juhatuse liige-infrastruktuuridirektor

Lisa 1: AS EVR Infra kooskõlastuse sisu planeeringute koostamisel ja olemasolevate ehitiste ehitamisel (2-el lehel);

Imbi Salmistu 6 158 514

AS EVR Infra  
Toompuiestee 35, 15073 Tallinn. Registrikood 11575838  
Tel 615 8501, faks 615 8519, e-post infra@evr.ee

## **AS EVR Infra koostööstuse sisu planeeringute koostamisel ja olemasolevate ehitiste ehitamisel**

Järgida tuleb õigusaktides sätestatud nõudeid raudtee sihtotstarbelise tegevuse ja häireteta raudteeliikluse tagamiseks ning raudteelt lähtuvate kahjulike mõjude vähendamiseks:

- Euroopa parlamendi ja nõukogu direktiiv 2002/49/EÜ, 25. juuni 2002, mis on seotud keskkonnamüra hindamise ja kontrollimisega;
- Raudteeseadus;
  - Majandus- ja kommunikatsiooniministri 17. detsembri 2007 määrus nr 99 „Tehnilise Järelevalve Ameti põhimäärus”;
  - Teede- ja sideministri 9. juuli 1999 määrusega nr 39 kinnitatud „Raudtee tehnokasutuseeskiri“ (RTL 1999, 127,1773; 2001, 129,1879; 2000, 54,836);
- SNIP 2.07.01-89 „Stroitelnoje normo i pravila. Gradostroitelstvo. Planirovka i zastroyka gorodskih i selskih poselenii.”;
- Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (22.02.2005)
- Ehitusseadus (15. 05. 2002);
- Planeerimisseadus (13. 11. 2002);
- Rahvatervise seadus (RT I 1995, 57, 978)
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 “Müra normtasemed elu-ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid”;
- Sotsiaalministri 17.05.2002 määrus nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“. (RTL 2002, 62, 931).

**Ehitise omanik on kohustatud ehitama vastavalt ehitusseaduse § 3.** Sh ehitises võib olla selle kasutajate poolt tajutav müra tasemel, mis ei ohusta inimese elu ega tervist ning võimaldab rahuldavates tingimustes elada või töötada.

Tulenevalt ehitusseaduse §19 lg4 on võimalik kohalikul omavalitsusel kehtestada valla/linna ehitismääruses ehitisele arhitektuursed ja ehituslikud lisatingimused (PlanS §5, EhS §19 lg4).

### **Piirangud ehitamisel raudtee kaitsevööndisse või sellega piirnevale alale:**

Raudtee kaitsevööndis asuva kinnisasja valdaja ei tohi oma tegevuse või tegevusetusega takistada raudtee sihtotstarbelist kasutamist, halvendada raudtee seisundit ega ohustada liiklust.

Isik, kes soovib kavandada ehitist raudtee kaitsevööndisse kohustub enne planeeringu koostamisele või projekteerimisele asumist taotlema raudteeinfrastruktuuri ettevõtjalt (AS-lt EVR Infra) tehnilised tingimused ja neid järgima.

**Raudtee kaitsevööndis on keelatud tegevused, mis seavad ohtu nähtavuse kaitsevööndis:**

- hoonete ja rajatiste ehitamine,
- seadmete ja materjalide ladustamine ja paigaldamine,
- kõrghaljastuse rajamine.

**Raudtee kaitsevööndis tuleb järgmised tööd kooskõlastada raudteeinfrastruktuuri ettevõtjaga (AS EVR Infra):**

- maaparandussüsteemide rajamine,
- maavara kaevandamine,
- kaevamistööde teostamine,
- metsaraie ja muud looduskeskkonda muutvad tööd,
- kergestisüttivate ainete ja lõhkeainete tootmine ja ladustamine,
- hoonete, tehnovõrgu ja –rajatiste ehitamine,
- olemasolevale ehitisele juurdeehituse kavandamine.

Nende tingimuste täitmist peab kontrollima planeeringu koostaja, projekteerija ja KOV ehitusjärelevalve käigus - projekteerimistingimuste, kirjaliku nõusoleku ja ehitusloa väljastamisel.

Projekteerimise käigus tuleb lahendada müra probleeme. Nii müra kui vibratsiooni normatiivide ületamisel ehitises peab omanik rakendama oma elukeskkonna tagamiseks meetmeid, et ohtu vähendada: müratõkked, mitmekordsed aknaklaasid jms.

Müra või vibratsiooni osas teostada ekspertiisi ja tellida keskkonnamõju hindamine.

Raudteekaitsevööndis oleva ehitise või ehitamise ohutuse kohustus raudtee naabruses on ehitise omanikul. Olemasoleva raudtee kaitsevööndisse planeeritava kinnisasja omaniku kulude hüvitamise kohustus ei lasu raudtee valdajal.

**KSH koostaja vastus:** Vastav seisukohakiri on edastatud ka planeeringu koostamise konsultandile.

KSH protsessis ehk KSH aruande eelnõu koostamisel võetakse samuti arvesse AS EVR Infra kirjalikus seisukohas (23.05.2011. a nr 4-1.5.7/1155-1) toodud aspekte. KSH kontekstist lähtuvalt on kõige olulisemad kirja punktid 4 ja 5 (müra), seega tuuakse nende osas täiendavalt välja järgnevat:

- Detailplaneeringualal tekkiva sademevee käitluse võimalusi käsitletakse täpsemalt KSH aruande eelnõus. Võimalusel ehk eeldatava olulise negatiivse mõju puudumisel (sh raudtee infrastruktuurile) kasutatakse sademevee ärajuhtimiseks olemasolevat sademeveesüsteemi. KSH aruande eelnõu koostamisel teostatakse vajadusel ka otsest koostööd infrastruktuuride valdajatega.
- KSH protsessi käigus teostatakse piirkonna müra (sh raudtee) modelleerimine. Perspektiivse olukorra modelleerimisel arvestatakse Maardu – Muuga raudtee II haru rajamisega kaasneva liiklussageduse suurenemisega.

Maardu Linnavalitsus esitab AS EVR Infra kirjalikus seisukohas (23.05.2011. a nr 4-1.5.7/1155-1) toodule koostatud vastuse eraldiseisvalt KSH järelevalvajale KSH programmiga paralleelselt ehk eraldiseisvalt.

## KSH programmi LISA 3

### KSH programmi eelnõu avalikustamisega seotud dokumentatsioon.

Detailplaneeringu koostaja (Maardu Linnavalitsus) koostöös KSH koostajaga (Maardu linnavalitsuse kirjaliku (04.05.2011. a) suunise alusel) teavitas erinevaid osapooli KSH programmi avalikust väljapanekust ja avalikust arutelust alljärgnevalt.

Ametlikes Teadaannetes (04.05.11. a) ja ajalehes „Harju Elu“ (06.05.11. a) ilmunud kuulutused:

Maardu Linnavalitsus teatab, et valminud on Maardu linnas paikneva Rööpa IA (44603:002:0126) kinnistu detailplaneeringu (DP) eskiis ja selle keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) programmi eelnõu.

DP koostamise aluseks on Maardu Linnavalitsuse (LV) 03.11.06. a korraldus nr 514 ja DP KSH algatati Maardu LV 06.10.10. a korraldusega nr 342. DP ja selle KSH algatamise otsuseid korrigeeriti Maardu LV 21.03.2011. a korraldustega nr 106 ja 107. Kavandatakse väikesemahulist tehnoparki (8 tootmismaad (äri- ja laohooned, tootmishooned)). DP on Maardu üldplaneeringut muutev (asub Kroodi majanduspiirkonna haljasala ja parkmetsa maal). DP mõjuala peamine ulatus on piiritletav planeeringuala ja selle lähialaga (va eeldatav mõju veekeskonnale ja transpordiga seonduv ehk teede kasutus), mõjutada võidakse põhjasuunas paikneva elamupiirkonna elanikke (sh tervist ja heaolu). Piiriülest (riigipiiriülest) keskkonnamõju ega mõju Natura 2000 võrgustiku aladele ei ole ette näha.

DP-st huvitatud isikuks on Nikamol OÜ, registrikood [10903878](http://10903878) (B. Kotilevitš (Tasuja 9, 76901 Tabasalu, Harjumaa; 5845 4225; boriskot72@gmail.com)), DP koostamist konsulteerib OÜ Daco Projekt (D. Kudrjasov (Liikuri 8 A-50, 13618 Tallinn, Harjumaa; 5553 8605; deniss@daco.ee)). DP koostab Maardu LV (Kallasmaa 1, 74111 Maardu, Harjumaa; 606 0702; linnavalitsus@maardu.ee) ning DP kehtestajaks Maardu Linnavolikogu. KSH teostab OÜ Alkranel (E. Põldvere, 528 9197, elar@alkranel.ee) ning järelvalvet korraldab Keskkonnaameti Harju - Rapla - Järva regioon ([www.keskkonnaamet.ee/](http://www.keskkonnaamet.ee/)).

KSH programmi eelnõu ja DP eskiisiga on võimalik tutvuda Maardu LV ruumis 101 (tööaegadel) ajavahemikul 09.05-23.05.2011. a. KSH dokumente saab elektrooniliselt alla laadida Internetist [www.alkranel.ee](http://www.alkranel.ee) ning KSH ja DP kohaseid materjale aadressilt [www.maardu.ee](http://www.maardu.ee). KSH programmi eelnõu ja DP eskiisi kohta saab esitada ettepanekuid kirjalikult Maardu LV-le kuni 23.05.2011. a.

KSH programmi eelnõu ja DP eskiisi avalik arutelu toimub 31.05.2011. a kell 16.00 Maardu LV saalis (Kallasmaa 1, 74111 Maardu)

Lisateave: 606 0726, 606 0731.

#### MAARDU LINNA- VALITSUS TEATAB:



Valminud on Maardu linnas paikneva Rööpa IA (44603:002:0126) kinnistu detailplaneeringu (DP) eskiis ja selle keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) programmi eelnõu.

DP koostamise aluseks on Maardu linnavalitsuse (LV) 03.11.06. a korraldus nr 514 ja DP KSH algatati Maardu LV 06.10.10. a korraldusega nr 342. DP ja selle KSH algatamise otsuseid korrigeeriti Maardu LV 21.03.2011. a korraldustega nr 106 ja 107. Kavandatakse väikesemahulist tehnoparki (8 tootmismaad (äri- ja laohooned, tootmishooned)).

DP on Maardu üldplaneeringut muutev (asub Kroodi majanduspiirkonna haljasala ja parkmetsa maal). DP mõjuala peamine ulatus on piiritletav planeeringuala ja selle lähialaga (va eeldatav mõju veekeskonnale ja transpordiga seonduv ehk teede kasutus), mõjutada võidakse põhjasuunas paikneva elamupiirkonna elanikke (sh tervist ja heaolu). Piiriülest (riigipiiriülest) keskkonnamõju ega mõju Natura 2000 võrgustiku aladele ei ole ette näha.

DP-st huvitatud isikuks on OÜ Nikamol (B. Kotilevitš (Tasuja 9, 76901 Tabasalu, Harjumaa; 5845 4225; boriskot72@gmail.com)), DP koostamist konsulteerib OÜ Daco Projekt (D. Kudrjasov (Liikuri 8 A-50, 13618 Tallinn, Harjumaa; 5553 8605; deniss@daco.ee)). DP koostab Maardu LV (Kallasmaa 1, 74111 Maardu, Harjumaa; 606 0702; linnavalitsus@maardu.ee) ning DP kehtestajaks Maardu Linnavolikogu. KSH teostab OÜ Alkranel (E. Põldvere, 528 9197, elar@alkranel.ee) ning järelvalvet korraldab Keskkonnaameti Harju-Rapla-Järva regioon ([www.keskkonnaamet.ee/](http://www.keskkonnaamet.ee/)).

KSH programmi eelnõu ja DP eskiisiga on võimalik tutvuda Maardu LV ruumis 101 (tööaegadel) ajavahemikul 09.05-23.05.2011. a. KSH dokumente saab elektrooniliselt alla laadida Internetist [www.alkranel.ee](http://www.alkranel.ee) ning KSH ja DP kohaseid materjale aadressilt [www.maardu.ee](http://www.maardu.ee). KSH programmi eelnõu ja DP eskiisi kohta saab esitada ettepanekuid kirjalikult Maardu LV-le kuni 23.05.2011. a.

KSH programmi eelnõu ja DP eskiisi avalik arutelu toimub 31.05.2011. a kell 16.00 Maardu LV saalis (Kallasmaa 1, 74111 Maardu). Lisateave: 606 0726, 606 0731.

Eelnevalt toodud ja seega samasisuline info edastati ka Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regioonile saadetud e-kirjas (05.05.2011. a kell 13:46). Nimetatud kiri sisaldas loetelu ka aadressaatidest, keda teavitati KSH programmi eelnõu avalikustamisest ja avalikust



väljapanekust. Kuivõrd teistele osapooltele edastatud teabekirjade (05.05.2011. a) sisu sisaldas juba eelpool esitatud kuulutuse teksti, siis neid kirju siinkohal täiendavalt ei korrata.

# KSH programmi eelnõu avaliku arutelu protokoll

31. mai 2011

Maardu Linnavalitsuse saalis

Arutelu algus kell 16:00, lõpp kell 16:45

Arutelu juhatas: Elar Põldvere (OÜ Alkranel keskkonnaekspert).

Protokollis (lindistuse ja arutelul tehtud märkmete põhjal): Tanel Esperk (OÜ Alkranel).

Osalejad: arutelul osales 10 inimest. Kuna osalejate nimekirjas oli ka eraisikuid, siis ei esitata siinkohal osalenute nimekirja (alus: *Isikuandmete kaitse seadus*). Osalenute nimekiri on eraldiseisvalt saadetud Keskkonnaametile ja Linnavalitsusele.

## Päevakord:

1. Maardu linnas asuva Rööpa IA (44603:002:0126) kinnistu detailplaneeringu KSH programmi eelnõu tutvustamine (Elar Põldvere – OÜ Alkranel keskkonnaekspert).
2. Maardu linnas asuva Rööpa IA (44603:002:0126) kinnistu detailplaneeringu eskiisi tutvustamine (Elar Põldvere ja Tanel Esperk - OÜ Alkranel keskkonnaspetsialist, kuivõrd detailplaneeringu koostamise konsultant ei saanud avalikul arutelu osaleda).
3. Küsimused ja kommentaarid:

**I Jüri Pihlak** (Maardu Linnavalitsuse peainsener): Rääkisite ettekandes sademevee käitlusest, sh selle juhtimisest Kroodi oja. Mainisite Kroodi oja juhtimise alternatiivina ka võimalikku sademevee immutamist. Arvestades kõrget pinnaseveetaset muutuks immutamise tulemusena ala soiseks.

**Elar Põldvere:** Kuna ala tuleb nagunii tõsta, siis soiseks immutamise tulemusena ala eeldatavasti ei muutuks. Samas tuleb seda teemat ja võimalust KSH käigus täpsemalt analüüsida.

**II Jüri Pihlak:** Kahjuks ei ole täna siin planeeringu koostamise konsultanti, kuid detailplaneeringu eskiisi kohta on minul järgmised märkused:

- Joonisele tuleb kanda Maardu linna üldplaneeringus toodud perspektiivne Altmetsa tee pikendus;
- Altmetsa tee pikenduse ja Maardu – Muuga raudtee ristumine tuleb näidata eritasandilisena (viadukt joonisele);
- Detailplaneeringualalt väljapääsutee on kavandatud AS Milstrandi raudtee lähedalt. Kas väljapääsuteelt vasakpöört tehes ei teki raudtee ületamisel liiklusohlikku olukorda (halb nähtavus).

**III Taimar Ehrlich** (AB Pohla&Hallmägi advokaat): Praegu toimub KSH programmi eelnõu avalik arutelu. Kas millalgi tuleb veel KSH programmi avalik arutelu?

**Elar Põldvere:** Programmi eelnõuks nimetatakse antud dokumenti, et välistada arusaamatusi. Nimetatu ei tähenda, et tuleb veel KSH programmi avalik arutelu. Peale tänast arutelu täiendatakse vajadusel KSH programmi ja saadetakse see Keskkonnaametisse heakskiitmisele.

**IV Taimar Ehrlich:** KSH programmis on toodud kaks alternatiivi, mida hindate. Ehk siis olukord, kus null-alternatiivi korral arendustegevust ei toimu ja alternatiiv I –

arendajapoolne nägemus, kus kogu ala ehitatakse sisuliselt täis. Kas ei oleks mõistlik lisada veel üks väikesema mahulisem alternatiiv, nt neli krunti, millede vahel on haljasala?

**Elar Põldvere:** Käesolevaks hetkeks ei ole veel teada kas üldse ja kui palju peaks kruntide arvu vähendama, kuna kruntide arvu vähendamine ei tähenda automaatselt, et mingid mõjud jäävad seetõttu ilmnemata. Küll aga võib mõju olulisus väheneda. Seega on esmalt vajalik välja selgitada kui suur on alternatiiv I elluviimise korral mõju olulisus. Kui KSH käigus selgub, et mingis valdkonnas avaldub oluline negatiivne mõju, mida annab leevendada väiksema mahulisema arendustegevusega, siis käsitletakse ehitusmahu vähendamist leevendava meetmena. Kui sellise vähendamise korral avaldub olulise mõju muutus ka enamikes teistes valdkondades, siis ühese selguse huvides käsitletakse ja hinnatakse ehitusmahu vähendamist eraldi alternatiivina.

**V Taimar Ehrlich:** Programmis toodud ajakava on tänaseks vähemalt osaliselt vananenud. Millal võiks olla reaalselt järgmine ajakavas toodud etapp?

**Elar Põldvere:** Ajakavas on esinenud tõepoolest teatud venimine, kuid see on tingitud eelkõige programmi avalikustamise käigus ilmnunud juriidilistest küsimustest. Ajakava vaatame üle ja vajadusel korrigeerime. Peale tänast arutelu läheb programm Keskkonnaametisse heakskiitmiseks. KSH aruande eelnõu avalikustamist tulenevalt ka suvisest puhkuseperioodist ilmselt enne augustit ei tule.

**VI Taimar Ehrlich:** Kas teostate töö käigus müra modelleerimise?

**Tanel Esperk:** Müra modelleerimise teostamine hetkel juba käib. Müra modelleeritakse sisuliselt kolme olukorra kohta: 1. Olemasolev olukord, 2. Olemasoleva olukord koos detailplaneeringuga kavandatavaga ja 3. Perspektiivne olukord koos detailplaneeringuga, kus on arvestatud ka Maardu linna üldplaneeringuga kavandatavate Altmetsa tee pikenduse, Tallinn – Maardu trammiliini ja Maardu – Muuga raudtee II haru rajamisega. Müra modelleerimisel arvestatakse nii auto- kui ka raudtee(trammi)liiklusega.

**VII Taimar Ehrlich:** Lisaks müra modelleerimisele tuleks teha ka õhusaaste modelleerimine.

**Elar Põldvere:** Tooksin siin ühe näite. Teostasime Tallinna ühe tiheda liiklusega tänava kohta müra- ja õhusaaste modelleerimist. Perspektiivse olukorra tulemused näitasid, et müra aspektist lähtuvalt on antud tänava ääres inimeste elamine väga tugevasti häiritud ja vastavalt normidele ka uute elamute rajamine peaaegu välistatud. Samas õhusaaste osas lubatud piirväärtusi ei ületatud. Antud juhul ei näe me hetkel ja detailplaneeringu etapis vajadust õhusaaste modelleerimiseks, seda arvamust on toetanud ka Terviseamet oma seisukohas.

**Tanel Esperk:** Rõhutaksin seejuures, et tegemist on detailplaneeringuga ning hetkel ei ole täpselt teada missugused ettevõtted võivad piirkonda tulla. Need selguvad järgmistes etappides, kus siis juba iga konkreetse ettevõtte korral viiakse vajadusel välisõhu saasteloa taotlemise käigus läbi vastavad õhusaaste modelleerimised ja võetakse vajadusel kasutusele leevendavad meetmed. Meie oma aruandes saame analüüsida õhukvaliteedi hetkeolukorda ja vajadusel anda soovitusi, millist ettevõtlust antud alal arendada ei tohiks.

**VIII Taimar Ehrlich:** Detailplaneeringuala läbivad kõrgepinge õhuliinid. Millegipärast ei ole neid näha detailplaneeringu eskiisjoonisel. Võiks eeldada, et kõrgepinge õhuliinide

tarbeks on jäetud detailplaneeringus nõ puhverala kavandatavatest hoonestusaladest põhjapool. Kui Maa-ameti kitsendustekaardi vaadata, siis sealt on näha kolm õhuliinivööndit, millest vähemalt kaks jooksevad üle kavandatava hoonestusala. Kõrgepinge õhuliinide lähedusega kaasneb ka inimesele mõju.

**Tanel Esperk:** Detailplaneeringu koostamiseks tuleb taotleda Eesti Energialt tehnilised tingimused. Lisaks kooskõlastatakse planeering Eesti Energiaga, seega ei saa tekkida olukorda, et liinid jooksevad kavandatavatele hoonetele ohtlikult lähedal. Planeeringujoonisel peaksid kajastuma aga vastavad õhuliinid küll.

**IX Taimar Ehrlich:** Linnavalitsuse tähelepanu juhiksin veel ühele asjale. Nimelt tundub detailplaneering olevat üsna suures vastuolus Maardu linna üldplaneeringus määratletud rohealade suhtes. Üldplaneeringu kontekstist lähtuvalt on detailplaneeringualal oluline maksimaalselt kõrghaljastuse säilitamine ehk sisuliselt säilitada puhvertsoon elamute ja tootmisalade vahel. Üldplaneeringus on toodud, et antud rohevöönd on oluline mitte ainult Maardu linna vaid ka Jõelähtme vallas paikneva elamupiirkonna jaoks. Seega linnavalitsusel tuleks põhjalikult kaaluda tehnopargi rajamise võimalikkust antud alale.

**Elar Põldvere:** Õigustatud märkus, millega oleme ka arvestanud. Samas juhiksime tähelepanu, et sisuliselt on piirkonda juba üldplaneeringuga kavandatud uued teed (sh trammiliin), mis juba isenesest vähendavad puhverala tähtsust.

*Protokollis (loetavuse tagamiseks on esitatut korrigeeritud, kõneleja poolt toodud mõtet siiski muutmata):*

Tanel Esperk  
OÜ Alkranel keskkonnaspetsialist

## **KSH programmi lisa 4**

### **KSH programmi eelnõu avalikul arutelul esitatud ettepanekute ja kommentaaridega arvestamine.**

Detailplaneeringu eskiisi kohased ettepanekud ja kommentaarid on edastatud ka planeeringu koostamise konsultandile. Maardu Linnavalitsus (detailplaneeringu koostaja) asus seisukohale, et esitatud ettepanekuid ja kommentaare (II ja VIII) tuleb detailplaneeringu edasisel menetlemisel arvestada või mitteamvestamist põhjendada.

KSH aruande eelnõu teostusprotsessis arvestatakse KSH programmi eelnõu avalikul arutelul esitatud ettepanekute ja kommentaaridega. Siinkohal on esitatud ettepanekud ja kommentaarid, mis sisaldasid täiendavat äramärkimist eeldavaid aspekte või muutsid KSH programmi sisu, järgnevalt:

- ✓ Ettepanek ja kommentaar I, II ja VIII – arvestatakse.
- ✓ Ettepanek ja kommentaar V – täpsustati KSH programmi punktis 7 toodud ajakava vastavalt reaalselt väljakujunenud olukorrale. Ajagraafiku korrigeerimist oleks teostatud ka ilma vastava kommentaarita.

Täiendavaid kirjalikke vastuseid eeldavaid ettepanekuid ja kommentaare KSH programmi eelnõu avalikul arutelul ei esitatud.