

Seletuskiri

Tallinna Linnavalitsus

Korralduse eelnõu

„Pirita terviseradade tehnovõrkude detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine Pirita linnaosas” juurde

Tallinna Linnavalitsuse korraldusega algatatakse Pirita terviseradade tehnovõrkude detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*) Pirita linnaosas. Planeeritava ala suurus on 2,4 ha. Maa-ala kirjeldus on esitatud otsuse lisas.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on määrata planeeritavate veetorude, elektriakaablite ja muude tehniliste rajatiste asukohad, et kavandada Pirita Spordikeskuse suusaradadele lumetootmiseks vajalik tehniline taristu. Planeeringu alas paikneva Pirita jõe kalda ehituskeeluvööndi vähendamise vajadus selgub planeeringu koostamisel. Lisaks antakse detailplaneeringus üldised maakasutustingimused ja heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Planeeritav ala on määratud koostöös Pirita Spordikeskuse ja Sihtasutuse Eesti Terviserajad esindajatega ning paikneb peamiselt olemasoleval terviserajal.

1. Olemasolev olukord

1.1 Planeeritav maa-ala asub Pirita linnaosas Pirita ja Kose asumis Pirita jõe ja Rummu tee vahelisel terviserajal, ulatudes Pirita Spordikeskusest kuni Lükati sillani.

1.2 Planeeritava maa-ala kontaktvööndi moodustavad valdavalt Pirita jõe äärsed hoonestama metsaalad, millel paiknevad terviserajad. Kontaktvööndi loode osas on Pirita Spordikeskusele kuuluv velodroom ja tervisespordihoone ning mõned garaažid ja üks 2-korruseline elamu. Rummu tee 3d kinnistul asub Koch'ide perekonna kabel, Kose põik 8 kinnistul Kose suvemõisa hooned ning Kärestiku tänava ääres paiknevad kuni 2-korruselised pereelamud. Planeeritava ala lähedal paiknevad autoga liiklejatele parkimisplatsid Rummu tee ääres, Pirita Selveri taga ja Jõekalda tänava alguses ning ühistranspordi kasutajatele on lähimad bussipeatused Pirita tee ja Kose tee ääres.

1.3 Planeeritaval alal asuvad järgmised kinnistud:

1.3.1 maatulundusmaa sihtotstarbega Kosemetsa tn 3, mille omanik on....

1.3.2 maatulundusmaa sihtotstarbega Rummu tee 11, 55% üldkasutatava maa ja 45% veekogude maa sihtotstarbega Kose põik 9, 90% maatulundusmaa ja 10% veekogude maa sihtotstarbega Kloostrimetsa tee 34. Kinnistud kuuluvad Eesti Vabariigile ja volitatud valitsema Riigimetsa Majandamise Keskus. Kinnistud on hoonestamata.

1.3.3 maatulundusmaa sihtotstarbega Kose põik 5, millel asuvad ehitisregistri andmetel 1-korruseline hoone (pääsla-elamu) ja saun, mis on amortiseerunud. Elamumaa sihtotstarbega Kose põik 8, millel ehitisregistri andmetel asub küll erinevaid hooneid, kuid enamik hooneid on amortiseerunud või kasutusest väljas. Kinnistusraamatu andmetel kuuluvad kinnistud kaasomanikele Kose Koolituskeskuse Osaühing ja füüsilisele isikule.

1.3.4 üldkasutatava maa sihtotstarbega Rummu tee 3b, ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega Rummu tee 3, transpordimaa sihtotstarbega Kose põik ning 90% ühiskondlike ehitiste maa ja 10% ärimaa sihtotstarbega Rumme tee 3, mis kuuluvad Tallinna linnale. Rummu tee 3d kinnistul asub kinnismälestis „Koch'ide kabel ja perekonnakalmistu“ ning Rummu tee 3 kinnistul asub Pirita Spordikeskuse mitmete kõrvalhoonetega ja velodroomiga.

1.4 Planeeritav maa-ala jääb Pirita jõe kalda kallasrajale, veekaitsevööndisse, ehituskeeluvööndisse ja piiranguvööndisse ning Pirita jõeoru maastikukaitseala Kose, Jõesuu, Kochi ja Lükati piiranguvöönditesse.

1.5 Planeeritavale alale jääb kinnismälestise „Kochide kabel ja perekonnakalmistu“ kaitsevöönd (40 m), kinnismälestise „Pirita kalmistu“ kaitsevöönd (50 m mälestise välisperimeetrist) ning kinnismälestiste „Kose suvemõisa elumaja, tall-tõllakuur, ait ja paviljon“ ühine kaitsevöönd.

2. Pirita linnaosa üldplaneering

2.1 Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2009 otsusega nr 179 kehtestatud [Pirita linnaosa üldplaneeringu](#) kohaselt on planeeritava ala maakasutuse juhtotstarbeks määratud hoiu- ja kaitsemetsa ala ning üldkasutatavate ehitiste ala, lisaks väheses osas Pirita jõel vee-ala ja Kose põik 8 kinnistul väljakujunenud pereelamute ala.

2.2 Detailplaneering on kooskõlas üldplaneeringuga.

3. Kehtiv detailplaneering

3.1 Planeeritavale alale jääb osaliselt Tallinna Linnavolikogu 22. juuni 2010 otsusega nr 170 kehtestatud [Rummu tee 3 kinnistu ja lähiala detailplaneering](#), millega kavandati 11,7 ha suurusel maa-alal viis krunti (variant üks) - üks 90% ulatuses ühiskondlike ehitiste ja 10% ulatuses ärimaa, üks ärimaa, üks üldkasutatava maa, üks tootmismaa ja üks transpordimaa sihtotstarbega krunt. Detailplaneeringuga on antud võimalus (variant kaks) ka nelja krundi moodustamiseks ning Rummu tee 3c kinnistu liitmiseks moodustatava Rummu tee 3 krundiga.

3.2 [Planeerimisseaduse](#) § 140 lõige 8 sätestab, et uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

4. Menetlus

4.1 Detailplaneeringu koostamiseks pöördus Tallinna Kultuuri- ja Spordiamet 16. novembri 2021 kirjaga nr 4-2/177 - 1 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti poole eesmärgiga kavandada Pirita Spordikeskuse suusaradadele lume tootmiseks vajalikud tehnovõrgud (veetorud, elektrikaabelliinid, elektrikilbid, veevõtukraanid, teisaldatav veepump ja pumpla). Kavandatavate tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamisel on võimalik lund toota otse suusaraja ääres, selline lahendus annab paremad tingimused suusaraja kasutajatele, vähendab kunstlume tootmiseks kuluvat ressursi ning säästab raja ääres kasvavat kõrghaljastust.

4.2 Tallinna Kultuuri- ja Spordiamet, Pirita Spordikeskus, Sihtasutus Eesti Terviserajad ja Tallinna Linnaplaneerimise Amet on teinud koostööd ja selle tulemusena koostas Tallinna Linnaplaneerimise Amet detailplaneeringu algatamisettepaneku eskiislahenduse.

4.3 Vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ §-le 20 esitas Tallinna Linnaplaneerimise Amet detailplaneeringu algatamisettepaneku arvamuste saamiseks Pirita Linnaosa Valitsusele, Tallinna Transpordiametile, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametile, Tallinna Linnavaarametile, Tallinna Kultuuri- ja Spordiametile, Tallinna Strateegiakeskusele, Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakonnale, Riigi Kaitseinvesteeringute Keskusele, Keskkonnaametile ja Riigimetsa Majandamise Keskusele arvamuse andmiseks.

4.4 Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus vastas 28. aprillil 2023, et nad ei esita täiendavaid ettepanekuid ega vastuväiteid. Ühtlasi märgiti, et vastavalt Vabariigi Valitsuse 17. detsembri 2015 määruse nr 133 „[Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused](#)“ § 3 lg 10¹ paluti edasise detailplaneeringu koostamise käigus teha koostööd ning esitada detailplaneering kooskõlastamiseks Riigi Kaitseinvesteeringute Keskusele.

4.5 Riigimetsa Majandamise Keskuse vastas 10. mail 2023, et nad nõustuvad põhimõtteliselt detailplaneeringu algatamisega. Ühtlasi paluti hoida edasise detailplaneeringu menetluse käiguga kursis ja valmis planeering kindlasti täiendavalt kooskõlastada.

4.6 Keskkonnaamet esitas 12. mail 2023 omapoolse arvamuse, millega paluti detailplaneeringu algatamisel arvestada, et detailplaneeringu algatamisel peab kohalik omavalitsus kaaluma

keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi *KSH*) algatamise vajalikkust ning andma eelhindangu (sh Natura eelhindangu), kuna detailplaneeringu alusel planeeritakse tegevusi Pirita jõeoru maastikukaitsealal, mis on ühtlasi ka Natura 2000 võrgustiku Pirita loodusala. Lisaks märgiti, et keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi *KeHJS*) § 33 lg 6 kohaselt tuleb käesoleva paragrahvi lg-s 2 nimetatud juhtudel KSH vajalikkuse üle otsustamisel enne otsuse tegemist küsida seisukohta kõigilt asjaomastelt asutustelt, edastades neile seisukoha võtmiseks käesoleva paragrahvi lõike 3 punktides 1 ja 2 ning lõigetes 4 ja 5 nimetatud kriteeriumide alusel tehtud otsuse eelnõu. Keskkonnaamet teavitas, et juhul kui kavandatakse lumetootmiseks pinnavee võtmist Pirita jõest enam kui 30 kuupmeetrit ööpäevas on vajalik taotleda veeluba. Samuti märkis Keskkonnaamet, et detailplaneeringu koostamisel tuleb lähtuda [looduskaitseseaduses](#) § 34 ning [veeseaduses](#) toodud kalda ja veekaitsevööndi kaitse eesmärkidest ning detailplaneeringuga kavandatud tegevused ei tohi mõjuda negatiivselt Pirita jõeoru maastikukaitseala ja loodusala kaitse-eesmärkide seisundile. Keskkonnaameti esitatud tingimus veeloa taotlemise kohta on lisatud algatamise korraldusse.

4.7 Tallinna Linnavaaramet, Tallinna Transpordiamet, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet ja Tallinna Strateegiakeskus esitasid detailplaneeringu algatamisettepanekule lähteseisukohad ja lisatingimused. Esitatud tingimused on lisatud korraldusse, välja arvatud tingimused, mis tulenevad õigusaktidest või standarditest, on tavapärased planeerimisel ja projekteerimisel ning tingimused, mis ei vasta antud detailplaneeringu koostamise eesmärkidele. Lisaks on algatamise korralduses määratud nõue kaasata puudutatud isikud ja asjaomased asutused detailplaneeringu koostamisse.

4.8 Pirita Linnaosa Valitsus, Tallinna Kultuuri- ja Spordiamet ning Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakond lisatingimusi detailplaneeringu koostamiseks ei esitanud.

4.9 Planeerimisseaduse § 128 lõike 1 kohaselt algatab detailplaneeringu kohaliku omavalitsuse üksus. Tallinna Linnavalikogu 23. septembri 2021 määruse nr 22 „[Planeerimisseadusest tulenevate ülesannete delegeerimine ning projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonna määruse kehtetuks tunnistamine](#)“ §-iga 1 on planeerimisseaduses nimetatud kohaliku omavalitsuse üksuse ülesannete täitjate määramine delegeeritud Tallinna Linnavalitsusele. Seega on detailplaneeringu algatamise otsustuspädevus Tallinna Linnavalitsusel.

4.10 Planeerimisseaduse § 128 lõike 8 kohaselt tuleb kohaliku omavalitsuse üksusel teavitada 30 päeva jooksul detailplaneeringu algatamise otsuse tegemise päevast arvates isikuid, kelle õigusi võib planeering puudutada, ja isikuid, kes on avaldanud soovi olla selle koostamisse kaasatud. Sellest tulenevalt teavitab Tallinna Linnaplaneerimise Amet detailplaneeringu algatamisest Riigimetsa Majandamise Keskust, Maa-ametit, Kose põik 11, Kose põik 5, Kose põik 8, Kärestiku tn 5, Kärestiku tn 6, Kärestiku tn 10 ja Jõekalda tn 2 kinnistute omanikke.

5. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

5.1 Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks [keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse](#) (edaspidi *KeHJS*) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu. Küll aga *KeHJS* § 33 lõike 2 punkti 4 kohaselt tuleb detailplaneeringu puhul kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi *KSH*) algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse *KeHJS* § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruks nimetatud tegevust. Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määruse nr 224 „[Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu](#)“ § 14 punktis 1 on turismimajanduse, puhke-, spordi- või virgestusalade rajamise valdkonda kuuluvate tegevustena nimetatud ka suusakompleksi suusaraja ehitamist.

5.2 Kuna planeeringuala paikneb Pirita jõeoru maastikukaitseala territooriumil, mis on Natura 2000 võrgustiku loodusala, siis rakendub antud juhul ka määruse nr 224 § 15 punkt 8 ehk selline tegevus, mis ei ole otseselt seotud ala kaitsekorraldusega või ei ole selleks otseselt vajalik, kuid mis võib üksi või koostoimes muu tegevusega eeldatavalt mõjutada Natura 2000 võrgustiku ala või kaitstavat loodusobjekti.

5.3 Eelhinnangu koostamisel ja KSH algatamise vajalikkuse kaalumisel lähtutakse KeHJS § 33 lg 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lg 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

5.4 Detailplaneeringu ala olemasolevat olukorda ning üldplaneeringu kohast maakasutuse juhtotstarvet on kirjeldatud korralduse seletuskirja punktides 1 ja 2. Planeeritava maa-ala kohta ei ole varem kehtestatud detailplaneeringut.

6. Kaasnev keskkonnamõju ja eeldatav mõjutatav ala

6.1 Kavandatava tegevuse tulemusel ei muutuks senine maakasutusfunktsioon ning maastikuilme.

6.2 Detailplaneeringuga hõlmatava ala sees teostatavad tegevused (lumetootmise taristu paigaldamine) ei muuda piirkonna mullastiku ja pinnase ning neist sõltuvate ökosüsteemide olustikku. Muuhulgas kavandavad projektalad asuvad juba terviseradadel või nendega seotud taristualadel ning lumetootmise taristu lisamine ei kutsu esile täiendavaid muutusi senises keskkonnas.

6.3 Detailplaneeringuga kavandatav tegevus on peamiselt fokuseeritud olemasoleva terviseraja alale mis on aga valdavalt ümbritsetud kõrghaljastusega. Kuna aga lume tootmiseks otse rajale tuleb suusaraja äärde rajada vee- ja elektritrassid, siis tuleb detailplaneeringu menetlusse kaasata dendroloog ja volitatud maastikuarhitekti tase 7 kutsetunnistust omav maastikuarhitekt, kelle ülesandeks on määrata detailplaneeringuga hõlmatava ala sees optimaalseimad veetorustike ja elektrikaablite asetused, töövõtted (sh kasutatav tehnika osas) ning hooldusvõtted (lumepuhurite töö jälgimiseks/juhtimiseks), hoidmaks senist kõrghaljastust parimal teadaoleval moel (puude juurestiku, tüvede ja võrade hoidmiseks tingimuste seadmine).

6.4 Planeeritav maa-ala jääb Pirita jõe kallasrajale, veekaitsevööndisse, ehituskeeluvööndisse ja piiranguvööndisse ning Pirita jõeoru maastikukaitseala Kose, Jõesuu, Kochi ja Lükati piiranguvöönditesse. Seega eelpool nimetatud vööndites tegevuse võimaldamiseks on vajalik esmalt tegevusi suunata planeeringuga ([Looduskaitseseadus](#) § 38 lg 5 p 8). Lisaks jääb planeeritavale alale kinnismälestise „perekonnakalmistu“ kaitsevöönd (40 m), kinnismälestise „Pirita kalmistu“ kaitsevöönd (50 m mälestise välisperimeetrist) ning kinnismälestiste „Kose suvemõisa elumaja, tall-tõllakuur, ait ja paviljon“ ühine kaitsevöönd. Kui tegevuse käigus tuvastatakse arheoloogiline kultuurikiht vm analoone väärtus siis tuleb ehitustegevus peatada ja kaasata Muinsuskaitseamet ([Muinsuskaitseseadus](#) § 31 ja § 60).

6.5 Käesoleval hetkel soovitakse seniseid praktikaid (lumekahurite abil toodetakse lumi ühte suurde kuhja ja seejärel veetakse rajale laiali) parandada ehk ellu rakendada teist lumega varustamise moodust (lumi toodetakse lumekahurite abil otse suusarajale) kuid lumetootmise põhimõte jääb samaks. Otse rajale tootmise puhul tuleb rajada suusaraja äärde vee- ja elektritrassid ning veekogu äärde statsionaarne pumbajaam, mida vajadusel toetab mobiilne pumbajaam. Vee- ja elektritrassidel tuleb ca iga 100 m tagant teha väljavõtte elektrikilbi ja veekraani tarvis, kuhu saab kahurid lumetootmiseks ühendada. Kui lumetootmiseks kasutatakse lumekahureid, mis suunavad lume kahurist otse alla, siis sellistel juhtudel ei teki tuulesuundade muutuste korral puude kahjustamise riske.

6.6 Detailplaneeringuga on seotud Natura 2000 ala - Pirita loodusala (EELIS kood RAH0000039), pindala 691,9 ha. Pirita loodusala kaitstakse järgnevaid elupaigatüüpe ja liike:

6.6.1 Elupaigatüübid - metsastunud luided (2180), jõed ja ojad (3260), liigirikkad niidud lubjavesel mullal (*6270), niiskuslembesed kõrgrohustud (6430), lamminiidud (6450), aas-rebasesaba ja ürt-punanupuga niidud (6510) ning puisniidud (*6530).

6.6.2 Elupaikade kaitse, liigi tasandil - tiigilendlane (Myotis dasycneme), saarmas (Lutra lutra), paksukojaline jõekarp (Unio crassus), harilik hink (Cobitis taenia), harilik võldas (Cottus gobio), jõesilm (Lampetra fluviatilis) ja lõhe (Salmo salar).

6.7 Läbi viidud Natura 2000 ala eelhindamise tulemuse alusel ei fikseeritud negatiivseid ohtusid Natura 2000 alade (loodusala) kaitse-eesmärkide täitmisele, mistõttu ei ole vajadust läbi viia Natura 2000 alade kohast täis- ehk asjakohast hindamist. Seega järeldub, et objektiivsetel alustel mõju eeldusi analüüsitud loodusala eesmärkidele ei ole. Siiski toome siinkohal välja veel

järgnevat, toetudes juhisele *Natura 2000 aladega seotud kavade ja projektide hindamine. Metoodilised suunised elupaikade direktiivi 92/43/EMÜ artikli 6 lõigete 3 ja 4 sätete kohta* (Euroopa Komisjon, 2021). Vastavast juhiseist nähtub, et hinnangud tuleb üle vaadata, kui kava või projekti ettevalmistamise käigus muudetakse või täiendatakse. Näiteks senisega võrreldes suureneb detailplaneeringu ala, Natura 2000 ala väärtuste ja eesmärkide kontekstis.

6.8 Vastavas asupaigas teadaolev arendus ei oma täiendavaid negatiivseid mõjusid paikkonna õhule ja kliimale. Pigem on arendus suunatud pikaajaliste ressursside kokku hoidmisele (st lume liigutamiseks rajale ei vajataks enam tehnikat, määral, mis hetkel kasutuses), mis kaudselt toetab positiivselt ka laiemaid kliimaeesmärke.

6.9 Kavandatava tegevusega ei kaasne täiendavaid ohtlikke olukordi (suurõnnetusi/kataastroofe) ega ka piiriüleseid mõjusid. Seega tegevus ei lisa täiendavaid ohtusid tavapärasesse keskkonda, arvestades mh tegevuse mastaabiga.

6.10 Detailplaneeringuga kavandatavast tegevusest ei saa järeldada, et tegemist oleks arendusega, mis vajaks ebaproportsionaalseid vahendeid planeeritava elluviimiseks või haldamiseks. Pigem on arendus suunatud pikaajaliste ressursside kokku hoidmisele (st lume liigutamiseks rajale ei vajataks enam tehnikat, määral, mis hetkel kasutuses). Seega ei ole ka nt finantsvahendid tegevuse korrektseks elluviimiseks teadaolevalt takistavaks teguriks.

6.11 Lähtudes eelnevast ja KeHJS § 33 lõikes 5 nimetatud kriteeriumitest (sh mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus; oht inimese tervisele või keskkonnale; mõju suurus ja ruumiline ulatus, elanikkond; ala väärtus ja tundlikkus ning mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 võrgustiku alale), ei kavandata antud juhul detailplaneeringus tegevusi, mille elluviimisel võib kaasneda oluline keskkonnamõju. Keskkonnamõju kaalutlused on nimetatud korralduse eelnõu punktis 7.

6.12 Vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6 küsis Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet Pirita terviseradade tehnovõrkude detailplaneeringu elluviimisega kaasneva KSH algatamise vajalikkuse üle otsustamisel seisukohta Keskkonnaametilt ja Terviseametilt, esitades neile detailplaneeringu algatamise korralduse eelnõu ja eelhinnangu.

6.13 Keskkonnaamet vastas ...

6.14 Terviseamet vastas ...

6.15 Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu, laekunud seisukohtade ja korralduse punkti 7 kohaselt ei ole Pirita terviseradade tehnovõrkude detailplaneeringu koostamisel vajalik läbi viia keskkonnamõju strateegilist hindamist.

6.16 KSH algatamata jätmise otsusest teatatakse 14 päeva jooksul pärast otsuse vastuvõtmist Ametlikes Teadaannetes ja ajalehes, milles Tallinna linn avaldab ametlikke teateid. Samuti teavitatakse elektrooniliselt, liht- või tähtkirjaga asutusi, kellelt küsiti seisukohti KSH algatamise vajalikkuse üle otsustamisel.