



PALDISKI LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Paldiski

30. detsember 2013 nr 18

Paldiski linn, Pallase piirkond 16 ja 18 ning lähiala detailplaneeringu osaline kehtestamine

Pallase piirkond 16 ja 18 ning lähiala detailplaneeringu (edaspidi Detailplaneering) ja selle keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH) algatati Paldiski Linnavalitsuse 18.08.2011 korraldusega nr 252. Detailplaneeringu lähteülesanne kinnitati Paldiski Linnavalitsuse 18.08.2011 korraldusega nr 253.

Planeeritud maa-ala hõlmab Pallase piirkond 16, Pallase piirkond 18, Tallinna mnt 5, Rae tn 1d, Rae põik 2, Majaka harutee T3, Majaka harutee T4, Rae tänav, 8 Tallinn-Paldiski tee lõik 1, Rae põik 10, Lõuna tn 1, Lõuna tn 2, Lõuna tn 3, Lõuna tn 4, Lõuna tn 5 ja Lõuna tn 6 kinnistuid ning kinnistutega piirnevat reformimata riigimaad. Planeeringuala paikneb linna äärealal, selle lõunaosa lõikab Tallinn – Paldiski riigimaantee ja Rae tänav. Planeeringuala suuruseks on kokku ca 29 ha.

Paldiski Linnavolikogu 14.05.2005 määrusega nr 15 kehtestatud „Paldiski linna üldplaneeringu“ kohaselt jääb planeeritud ala ettevõtluse ja elamu reservmaale ning loodusliku haljasmaa ja kaitsehaljastuse maale.

Planeeringuga jaotatakse maaüksused 18-ks krundiks. Pos 1-18 kavandatakse arendada tootmistegevust. Juurdepääsu tagamiseks on planeeritud L1 - L3 teemakoridorid (laiusega 18 - 20,5 meetrit).

Pos. 1 on ette nähtud universaalmahtud nii tumedate kui heledate naftaproduktide käitlemiseks mahtuvusega 2 x 30 000 m³; 4 x 12 500 m³ ning mahutipargiga seotud tehnoloogilised rajatised ja hooned. Hoonete ja rajatiste maksimaalne lubatud kõrgus on 37 m;

Pos. 3 on planeeritud krüogeenmahtud koos tehnoloogiliste ehitistega – neli LPG gaasimahutit (jahutatavad) mahtuvusega 4*25 000m³ ja neli LPG sfäärilist gaasimahutit (surve all) mahtuvusega 4*3 000 m³. Täpsem hoonete, rajatiste kirjeldus on välja toodud põhijoonisel. Lisaks väiksemate silindriste survemahutite rühmad kogumahutavusega 8 000 m³ (joonis nr 2). Hoonete ja rajatiste maksimaalne lubatud kõrgus on samuti 37 m;

Mahutipargi välja arendamine on ette nähtud kahes etapis:

- I etapis LPG mahutipargi laiendamine (eeldatav ehituse alustamise aeg 2014. aastal).

- II etapis naftasaaduste mahutipargi laiendamine (ehituse alustamise aeg teadmata).

Samuti ei ole teada täpset pos 5-15 kavandatavate tootmiskaade kasutuselevõtu aega. Säilitusmahutites võimalikes avariolukordades tekkivate jääkgaaside käitlemiseks on ette nähtud eraldi maaüksusele pos 4 spetsiaalne jääkgaaside põletuse seade - tõrvik. Tõrviku tehnilised parameetrid on dimensioneeritud kõige suuremale võimalikule jääkgaaside kogusele, milline võib krüogeenmahutites ladustatava gaasi temperatuuri tõusmisel üheaegselt tekkida. Selle „põleti“ asub kuni 25 m kõrgusel maapinnast.

Pos. 5-7 oli algselt ette nähtud võimalik šlaki ladustamise ja ümbertöötlemise ala, kuid arvestades, et šlakitootmise kompleksi ette nähta, ei reserveerita detailplaneeringuga neid

tootmismaa sihtotstarbega krunte konkreetse arendustegevuse jaoks. Vastavalt planeeringulahendusele on lubatud ehitada kuni 21 m kõrguseid hooneid.

Pos. 8-15 (Pallase piirkond 16) on ette nähtud tootmismaa sihtotstarbega krundid, kuhu võib samuti ehitada kuni 21 m kõrguseid hooneid.

Detailplaneering võeti vastu Paldiski Linnavalitsuse 04.07.2013 korraldusega nr 217 ja selle avalik väljapanek toimus ajavahemikus 19.07.2013 kuni 02.08.2013. Sellekohane teade avaldati Paldiski linna veebilehel ja ajalehes Harju Elu 12.07.2012. Detailplaneeringu KSH aruande avalik väljapanek toimus 07.09.2012 kuni 24.09.2012.

Avaliku väljapaneku ajal esitas Aktsiaselts (AS) Alexela Terminal (registrikood 10392389) 02.08.2013 kirjaga nr J-10/342 ettepaneku lisada Detailplaneeringu tehnovõrkude joonisele täiendav alternatiivne Rae tänava alune tehotunneli asukoht, mis on vajalik selleks, et projekteerimise etapis oleks võimalik valida tunnelisse kavandatavate torustike optimaalseim teekond. Paldiski Linnavalitsus nõustus esitatud ettepanekuga ja vastav muudatus on kohaliku omavalitsuse selgituste kohaselt Detailplaneeringusse sisse viidud.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal esitas ettepanekuid ja vastuväiteid nn „initsiatiivgrupp“, kelle liikmeteks olid 02.08.2013 vastuväite kirjas märgitud Andrei Martõnjak, Tiiu Koitla ja Tiiu Puntso (edaspidi nimetatud ka kui vastuväite esitajad). Lisaks eelnimetatud vastuväite kirjale esitati kohalikule omavalitsusele 35 lehte koos 761 allkirjaga. Vastuväiteid esitanud isikutele vastas Paldiski Linnavalitsus 09.08.2013 kirjaga nr 9-11/913-1. Detailplaneeringu avalik arutelu toimus 12.08.2013.

Paldiski Linnavalitsus vastas esitatud vaieteile ja juhtis oma 09.08.2013 kirjas nr 9-11/913-1 „Vastus „Pallase piirkond 16 ja 18 ning lähiala detailplaneeringu“ vastuväidetele“ vastuväite esitajate tähelepanu sellele, et avalikul väljapanekul olnud Detailplaneering ja selle KSH ei näe ette kõrgahjuślaki töötlemise kompleksi rajamist Pallase piirkond 18 kinnistule. Kuigi planeerimismenetluse alguses selle rajamist kaaluti, loobus arendaja pärast esmase tasuvusanalüüsi tulemusi šlakitöötlemisega seotud arendustegevusest, sh ka selle keemilise töötlemisprotsessi edasisest väljatöötamisest. Sellest tulenevalt ei antud ka KSH aruandes sellele tegevusele keskkonnamõju hindamise detailsusega hinnanguid ja Pallase piirkond 18 kinnistule kavandatavaid tegevusi käsitleti Pallase piirkond 16 kinnistule kavandatud tegevustega sama üldistusastmega. Detailplaneeringu seletuskirjas on võimaliku šlaki käitlemisega seonduvalt viidatud majanduslikule mittetasuvusele (lk 5) ja täpsustatud, et lähitulevikus taolise kompleksi rajamist ei kavandata, mistõttu selle konkreetse arendustegevuse jaoks krunte ei reserveerita.

Vahetult enne 12.08.2013 toimunud avalikku arutelu esitasid vastuväidete esitajad täiendavad vastuväited, mille osas andis Paldiski Linnavalitsus seisukoha oma 23.08.2013 kirjaga nr 9-11/913-3. Eelviidatud kirjas selgitas Paldiski Linnavalitsus vastuväite esitajatele muuhulgas täiendavalt, et Paldiski Linnavalitsuse 04.07.2013 korraldusega vastu võetud Detailplaneering ei näe ette šlakitehase rajamist.

Detailplaneeringu avaliku arutelu tulemusena täiendati planeeringu seletuskirja selliselt, et oleks üheselt mõistetav, et planeeringu ja KSH raames ühe kavandatava tegevusena käsitletud kõrgahjuślaki töötlemise kompleksi rajamist Detailplaneeringu vastuvõetud ja kehtestamiseks ettevalmistatavas versioonis ette ei nähta. Juhul, kui arendaja soovib tulevikus uuesti kaaluda taolise olulise keskkonnamõjuga tegevust, on selleks vajalik kas uue keskkonnamõju hindamise või uue planeerimismenetluse algatamine.

Paldiski Linnavalitsus esitas Detailplaneeringu Harju maavanemale järelevalve teostamiseks oma 27.08.2013 kirjaga nr 9-11/989.

Keskkonnaameti 27.09.2013 kirjaga nr HJR 6-8/13/4563-4 kiideti heaks Detailplaneeringu KSH aruanne.

Paldiski Linnavalitsus teavitas oma 01.10.2013 kirjas nr 9-11/989-1 „Harjumaal Paldiski linnas Pallase piirkond 16 ja 18 ning lähiala detailplaneeringu järelevalve teostamine“ Harju Maavalitsust oma ettepanekust kehtestada Detailplaneering osaliselt, jättes selle kehtestamata Pallase piirkond 16 osas ja samuti Detailplaneeringuga kavandatud kruntide pos 6 ja 7 osas. Detailplaneeringu põhilahendus osalise kehtestamise tõttu ei muutu. Samuti teavitati Maavalitsust sellest, et järelevalve teostamise ajal kiitis Detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande oma 27.09.2013 kirjaga nr HJR 6-8/13/4563-4 heaks Keskkonnaamet ja sellest, et 30.09.2013 sõlmitud notariaalse lepingu alusel omandas AS Alexela Terminal planeeringualal paikneva viimase elamukrundi aadressiga Lõuna tn 6 ning et Kaitseministeerium on lubanud anda omapoolse kooskõlastuse Detailplaneeringule hiljemalt 11.10.2013.

Kaitseministeerium teatas oma 08.10.2013 kirjas nr 12.1-1/13/3870, et kooskõlastab Detailplaneeringu tingimustel, et arendaja realiseerib KSH aruande lisas VI esitatud abinõud terminali ohutuse tagamiseks, et arendaja kooskõlastab vedelkütuste ja vedelgaasi terminali laienduste ehitusprojektid Kaitseministeeriumiga ning et arendaja sõlmib Kaitsevägega koostöökokkuleppe.

Järelevalvemenetluse käigus palus Harju Maavalitsus oma 15.11.2013 kirjas nr 6-7/2013/3727 kohalikul omavalitsusel esitada täiendavad motiveeritud põhjendused ja kaalutlused asjaolude kohta, millest tulenevalt jõuti järeldusele, et kavandatud mahus terminali laiendamine kaalub üles ligikaudu 700 linnaelaniku huvid selle planeerimata jätmise osas ning need lisada ka Detailplaneeringu seletuskirja ja korrigeerida planeeringu seletuskirja peatükki 3.5.1 „Keskkonnalubade vajadus“, et oleks üheselt selge, et šlakitehase rajamist ei ole ette nähtud. Ühtlasi teatas Harju Maavalitsus, et jätkab järelevalvemenetlust pärast märkustega arvestamist ning annab seejärel oma seisukoha Detailplaneeringu avaliku väljapaneku käigus esitatud arvestamata vastuväidete kohta ja otsustab PlanS § 23 lõike 6 alusel Detailplaneeringu osalise kehtestamisele heakskiidu andmise võimalikkuse üle eraldi kirjaga, millest teavitatakse kõiki menetlusosalisi kirjalikult.

Vastuseks Harju Maavalitsuse 15.11.2013 kirjas nr 6-7/2013/3727 esitatud järelevalve märkustele, täiendas Paldiski Linnavalitsus Detailplaneeringu seletuskirja peatüki 3.5.1 „Keskkonnalubade vajadus“ sõnastust selliselt, et oleks üheselt selge, et šlakitehase rajamist ei ole ette nähtud ja samuti lisati seletuskirja täiendavad kaalumise motiveeritud põhjendused, millest Paldiski Linnavalitsus oma 04.12.2013 kirjas nr 9-11/989-4 teavitas ka Harju maavanemat.

Harju maavanem andis Detailplaneeringule oma 20.12.2013 kirjaga nr 6-7/2013/3727 heakskiidu ning tagastas planeeringu kohalikule omavalitsusele edasiseks menetlemiseks ja osalise kehtestamise üle otsustamiseks.

Detailplaneeringu koostamise käigus on tehtud koostööd ja saadud kooskõlastused või heakskiit järgmistelt asutustelt ja isikutelt: Põhja-Eesti Päästkeskus, Paldiski Linnahoolduse OÜ, Elion Ettevõtte AS, Elektrilevi OÜ, Maanteeamet, Keskkonnaamet, Maa-amet, Terviseamet, Kaitseministeerium, Tehnilise Järelevalve Amet, Muinsuskaitseamet, planeeritava ala maaomanikud, planeeringuala naaberkinnistute omanikud, eskiisistaadiumis ja planeeringu vastuvõtmisel ka Paldiski Linnavalitsus, järelevalvemenetluse käigus ka Harju maavanem. Detailplaneeringule on koostatud KSH aruanne ja riskianalüüs ning nende tulemustest on planeeringus lähtutud.

Paldiski Linnavalikogu on põhjalikult kaalunud kõiki olulisi planeeringulahenduse poolt ja vastu rääkivaid argumente. Kaalutusotsuste põhjendused on varasemalt toodud ka Paldiski Linnavalitsuse poolt Detailplaneeringu vastu võtmise otsuses ja samuti avaliku väljapaneku ajal esitatud vastuväidetele Paldiski Linnavalitsuse poolt antud vastustes. Arvestades logistikasektori ettevõtete ja sealhulgas Alexela Terminali suurt panust nii töökohtade loomisel kui ka linnaelarve täitmiseks vajalike maksulaekumiste tagamisel, samuti mitmete sotsiaalobjektide

rajamise ning toimimise toetamisel Paldiski linnas, peab volikogu äärmiselt oluliseks olemasoleva terminali laiendamise võimaldamist ja toetamist.

Paldiski Linnavolikogu, olles omalt poolt põhjalikult kaalunud kõiki menetluse käigus tõstatatud poolt- ja vastuseisukohti, on veendunud, et Detailplaneeringu kehtestamine on vajalik ja igakülgset põhjendatud. Olulisemad kaalutlemise motiveeritud põhjendused on järgmised:

- Kavandatava veeldatud naftagaasi terminali laiendamist toetab seoses energeetilise julgeoleku tagamisega 30.08.2012 Vabariigi Valitsuse poolt kehtestatud üleriigiline planeering Eesti 2030+;
- Ühegi tõenäolise arengutsenaariumi korral ei ole oodata Paldiski linna sotsiaal-majandusliku olukorra iseeneslikku paranemist, vaid tuleb teha olulisi jõupingutusi töökohtade loomiseks, et välja tulla majanduslangusega seotud kriisiolukorrast ja liikuda hea elukeskkonnaga tõmbekeskuse tekke suunas;
- Detailplaneeringuga kavandatav vastab kehtiva üldplaneeringu põhilahendusele ja on heas kooskõlas linna arengukavaga;
- Paldiski on sadamalinn, kus logistika- ja tööstuse valdkonna ettevõtluse arendamine ja arengu toetamine kohaliku omavalitsuse poolt on hädavajalik sadamate käigushoidmiseks ning laiendamiseks, et hoida nende konkurentsivõimet ja selle kaudu tagada ka linna majanduslik toimetulek;
- Vastavalt värskete logistikasektori mõju uuringule on teada, et logistikasektor panustab Eesti sisemajanduse kogutoodangusse ca 16%. Logistikasektor genereerib otseselt ja kaudselt Eestis tööd ca 82 tuhandele inimesele, kelle aastased tarbimiskulutused kokku on ligikaudu 1,3 miljard eurot. Riigieelarvesse panustab logistikasektor erinevate maksude ja dividendide näol ligikaudu 0,8 miljardit eurot aastas;
- Alexela Terminal AS annab tänase seisuga tööd 67 inimesele ja on üks Paldiski linna suurimaid maksumaksjaid. Alexela Terminal on kaasaegne ettevõtte, mis tegeleb aktiivselt Paldiski ühiskondliku elu toetamisega. Igal aastal annab firma oma panuse heategevusprojektidesse Paldiskis ja on Heategevusfondi Uus Laine peatoetaja ning pikaajaline Pakri Spordiklubi toetaja. Selle aasta 31. augustil avati Paldiski linnas tänapäevastele nõuetele vastav kunstmurukattega jalgpallistaadion, mis sai tunnustatud Eesti Jalgpalli Liidu poolt kui Eesti viie parema jalgpallistaadioni hulka kuuluv staadion. Ehitustöid finantseeris AS Alexela Terminal. Alexela Terminalile kuulub ka Paldiski linnas endine ohvitseride maja (DOF), mille renoveerimine ja avalikku kasutusse andmine on plaanis juba lähiajal. Paldiski Linnavalitsuse ja Linnavolikogu hinnangul on need asjaolud kaalumisel olulised, kuna Paldiski linn on just selline tervik, mille harmoonilise arengu üheks aluseks on kindlasti muu hulgas siin pikaajaliselt ja tulemuslikult tegutsenud ning lisaks ärihuvidele ka Paldiski avalike teenuste ja hüvede lisandumisse aktiivselt panustanud ettevõtete põhjendatud ja linna arenguga sobivate laienemisplaanide toetamine;
- Tegemist on olemasoleva, juba pikaajaliselt ja edukalt töötava terminali laiendamisega lähimal võimalikul vabal maa-alal Paldiski linnas. Alexela Terminal on oma senise tegevuse käigus üles näidanud suutlikkust majandada terminali efektiivselt ja ohutult ning tegelenud järjepidevalt ka võimalike lõhnaäiringute vähendamisega. Terminalis juba töötavale jääkaurude põletamise seadmele lisaks tegeletakse uue tehnoloogiaga jääkaurude utiliseerimise seadme (VRU – Vapor Regeneration Unit) soetamise ja paigaldamisega. Seade antakse käiku 2014. aasta jooksul;
- Detailplaneeringu ja KSH menetluses teostatud keskkonnaalaste, majanduslike ja sotsiaalsete aspektide analüüs näitab, et terminali laiendamisega ei kaasne olulisi

negatiivseid mõjusid linnaelanikele. Lähimad elamualad jäävad kavandatavast laiendusest piisavalt kaugelt ja on eraldatud puhvertsooniga;

- Planeeringu menetlemisel on tehtud tihedat koostööd Kaitseministeeriumiga seoses planeeringuala vahetus naabruses paikneva Kaitseväge territooriumiga. Kaitseministeerium nõustus Detailplaneeringu KSH raames koostatud riskide hindamise järeldustega, aga tellis veel omalt poolt täiendava sõltumatu riskide hindamise. Mõlema hinnangu lõppjäreldused kattusid ja Kaitseministeerium kooskõlastas detailplaneeringu. Selline täiendav analüüs ja Kaitseministeeriumi kinnitus annab ka Paldiski Linnavalitsusele veelgi rohkem kindlust, et Detailplaneeringu ja KSH menetluses on kõiki olulisi teemasid käsitletud põhjalikult ning kavandatud ohutusmeetmed on piisavad;
- Alexela Terminal AS on täitnud juba Detailplaneeringu menetlemise ajal planeeringu elluviimiseks seatud tingimuse - omandanud planeeringualal paiknenud elamukrundid Lõuna tn 1 – 6;
- Menetlemise käigus on jõutud otsusele, et algselt käsitletud kõrgahjušlaki käitlemise kompleksi rajamist ei kavandata. Kõrgahjušlaki käitlemise kompleks ja selle eeldatavad negatiivsed mõjud olid ka üheks põhiliseks vastuväidete esitajate vastuseisu objektiks;
- KSH raames läbi viidud riskide hindamine näitas, et kui arendaja rakendab planeeritava LPG terminali laienduse rajamisel projekteerija poolt kavandatavaid kaitsemeetmeid (KSH aruande Lisa VI) ja tagab nende toimivuse, siis on suurõnnetuse võimalus peaaegu välistatud ja ohualad jäävad kaitse territooriumile;
- Paldiski Linnavalitsus ja Linnavolikogu on seisukohal, et Detailplaneeringu osaline kehtestamine ainult terminali laiendusala mahus võimaldab tulevikus põhjalikumalt ja täpsemalt käsitleda ülejäänud planeeringualale kavandatavaid tegevusi, mis senises menetluses olid veel täpsustamata;
- Detailplaneeringule on peale järelevalvemenetluse läbiviimist oma heakskiidu andnud Harju maavanem.

Paldiski Linnavolikogu on veendunud, et olukorras, kus Detailplaneeringu osas on valikuteks kas linna ettevõtluse arengu soodustamine ja eelarve tulupoole täitmisel olulist rolli mängiva ettevõtte mõistlike laienemisploani toetamine või initsiatiivgrupi poolt kampaania korras kogutud allkirjadega ja oma sisult vastuoluline ning emotsionaalne protest selle vastu, tuleb vaieldamatult pidada oluliseks linna ettevõtluse ja sellega koos kogu linna arengu toetamist.

Detailplaneeringu ja KSH menetlus on samuti selgitanud, et vastuväidete esitajate poolt välja toodud kartustel ja kahtlustel ei ole alust – kõik nende poolt tõstatatud probleemid on planeeringu ja KSH menetluse raames piisava põhjalikkusega käsitletud, vastatud ja lahendatud.

Lähtudes eeltoodust ning kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punktist 33, planeerimisseaduse § 4 lõike 2, § 24 lõike 3, § 25 lõigete 4 ja 5, § 26 lõike 1 ja § 28 lõike 1 ja lõike 2 punkti 3 alusel ning kooskõlas Paldiski Linnavolikogu 11.11.2008 a määruse nr 16 «Paldiski linna ehitismäärus» § 16 lõigetega 1 kuni 5:

1. Kehtestada Paldiski linnas Paldiski linnas Pallase piirkond 16 ja 18 detailplaneering” (OÜ Hendrikson&Ko töö nr 1573/11) osaliselt, jättes selle kehtestamata Pallase piirkond 16 osas ja samuti Detailplaneeringuga kavandatud kruntide pos 6 ja 7 osas. Detailplaneeringu põhilahendus osalise kehtestamise tõttu ei muutu.
2. Määrata detailplaneeringuga moodustatud kruntide aadressid ja sihtotstarbed vastavalt Detailplaneeringule.

3. Avaldada maakondlikus lehes „Harju Elu“ teade detailplaneeringu kehtestamise kohta ühe kuu jooksul kehtestamise päevast arvates.
4. Saata Harju maavanemale ja Maa-ameti Harju katastrbüroole detailplaneeringu kehtestamise otsuse ärakiri ja kehtestatud planeering ühe kuu jooksul kehtestamise päevast arvates.
5. Säilitada detailplaneering linnavalitsuse arhiivis ja tagada selle kättesaadavus igaühele.
6. Otsus jõustub teatavastegemisest.
7. Otsuse peale võib esitada Paldiski Linnavolikogule vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud otsusest teada saada või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavastegemisest.



Kaupo Kallas
Volikogu esimees