

# PALDISKI LINNAVALITSUS

## KORRALDUS

Paldiski,

01 .oktoober 2012 nr 297

### **Paldiski LNG terminali mandriosa detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju hindamise algatamata jätmine**

Vastavalt Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 4 lõikele 2 on planeerimisalase tegevuse korraldamine valla või linna haldusterritooriumil kohaliku omavalitsuse pädevuses. Kohalik omavalitsus tagab maakasutuse ja ehitamise aluseks vajalike planeeringute olemasolu ning kehtestatud planeeringute järgimise.

Paldiski Linnavolikogu on oma 27. septembri 2012.a otsusega nr 51 kehtestanud Paldiski LNG terminali teemaplaneeringu. Vastavalt PlanS § 9 lõikele 1 on valla või linna territooriumi osa kohta koostatav detailplaneering maakasutuse ja lähiaastate ehitustegevuse aluseks. Seega eeldab teemaplaneeringuga kavandatud elluviimine ka detailplaneeringu koostamist.

OÜ Balti Gaas (asukoht: Roseni 13, 10 111 Tallinn, reg kood 11514541) on 28.09.2012 esitanud taotluse Paldiski LNG terminali mandriosa detailplaneeringu algatamiseks. Detailplaneeringu algatamist taotletakse Paldiski LNG terminali teemaplaneeringu alal. Planeering soovitakse koostada kooskõlas Paldiski üldplaneeringuga (Paldiski LNG terminali teemaplaneeringuga muudetud redaktsioonis). Taotletav planeeringuala paikneb Pakri poolsaare kirderannikul Lahepere lahe kaldal, mere ja Kadaka tee vahelisel alal, mis on piiratud Testepere 1 ja Ubaniidi 1 katastriüksustega. Kadaka tee kujutab endast Maareformi seaduse § 31 lõikes 2 nimetatud maad.

Vastavalt Paldiski Linnavolikogu 11. novembri 2008.a määruse nr 16 „Paldiski linna ehitusmäärus“ (Paldiski Linnavolikogu 27. septembri 2012.a määrusega nr 11 muudetud redaktsioonis) § 4 lõike 1 punktidele 4 ja 6 on nii detailplaneeringu algatamine kui ka detailplaneeringu lähteseisukohtade koostamine linnavalitsuse pädevuses. Eeltoodust tulenevalt peab linnavalitsus esitama ka kaalutlused keskkonnamõjude hindamisega seoses.

Paldiski LNG terminali teemaplaneeringu koostamisega paralleelselt viidi läbi keskkonnamõjude strateegiline hindamine (edaspidi KSH). Keskkonnaameti poolt on õigusaktidega sätestatud alustel ja korras 19.07.2012.a kirjaga nr 6-8/12/30779-47 KSH aruanne heaks kiidetud. Paldiski LNG terminali teemaplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande on koostanud osaühing E-KONSULT (töö nr. E1177, juuli 2012). Nimetatud tööga on võimalik tutvuda Paldiski Linnavalitsuses.

Keskkonnamõjude strateegilise hindamise aruandest lähtuvalt ei too kavandatud tegevus kaasa Natura 2000 ala kaitse-eesmärgi olulist negatiivset mõjutamist. Paldiski LNG terminali

teemaplaneering on koostatud detailplaneeringule vastava detailsusega. Viimane asjaolu on võimaldanud koostada KSH aruande, mis annab detailse ülevaate kõigi LNG terminali rajamisega seotud tegevuste keskkonnamõtetest. Hinnatud on ehitiste jaoks süvendite ja tarindite rajamise mõjud, sätestatud on ehitusalale jäävate taimede ümberistutamise kord, piirete paiknemine tagamaks rohekoridori funktsioneerimine aga ka territooriumi valgustamise põhimõtted kaitsealustele liblikaliikidele soodsate tingimuste rajamiseks. Vastavalt KSH aruandele puudub kavandataval tegevusel piiriülene keskkonnamõju.

Kuigi vastavalt Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõike 1 punktile 33 oleks keskkonnamõju hindamine kohustuslik keemiatoodete terminali püstitamisel, kui selle kogumahutavus ületab 5000 kuupmeetrit D- või C-kategooria kemikaali, 500 kuupmeetrit B-kategooria kemikaali või 50 kuupmeetrit A-kategooria kemikaali, sätestab sama seaduse § 11 lõige 6 imperatiivsena erandi, mille kohaselt ei algatata teatud juhtudel keskkonnamõju hindamise menetlust vaatamata selle formaalsele kohustuslikkusele.

Nimelt sätestab KeHJS § 11 lõige 6, et otsustaja jätab kavandatava tegevuse keskkonnamõju hindamise algatamata, kui kavandatava tegevusega kaasneb eeldatavalt oluline keskkonnamõju, kuid keskkonnamõju on juba hinnatud tegevuse aluseks oleva strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise, ehitusprojekti koostamise või kavandatavaks tegevuseks vajaliku teise tegevusloa menetlemise käigus, kui otsustajal on tegevusloa andmiseks piisavalt teavet ja otsustaja hinnangul on selle tegevuse keskkonnamõju juba asjakohaselt hinnatud.

Tulenevalt asjaolust, et Paldiski LNG terminali teemaplaneeringu kehtestamisel on läbi viidud detailne keskkonnamõtete strateegiline hindamine, mille kohaselt puuduvad terminali rajamisel asjakohaste ning linnavolikogu teemaplaneeringut kehtestava otsusega arendajale kohustuslikuks tehtud, leevendavate meetme rakendamisel nimetamisväärset negatiivset keskkonnamõju, on Paldiski Linnavalitsus seisukohal, et Paldiski LNG terminali mandriosa detailplaneeringu menetlemisel tuleb KeHJS § 11 lõike 6 alusel jätta keskkonnamõju hindamine algatamata.

Vastavalt Planeerimisseaduse § 16 lõikele 3 määrab detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendusi tutvustavate väljapanekute ja avalike arutelude vajaduse kohalik omavalitsus. Vähemalt ühe avaliku arutelu korraldamine on kohustuslik, kui detailplaneeringut koostatakse PlanS § 10 lõikes 6<sup>1</sup> sätestatud juhtudel. Rakendades PlanS § 16 lõiget 3 ning PlanS § 10 lõike 6<sup>1</sup> punkte 3 (planeeringu koostamine riikliku kaitse alla võetud maa-alal) ja 4 (planeeringu koostamine ranna või kalda piiranguvööndis looduskaitseaduse tähenduses) nende koosmõjus, tuleb asuda seisukohale, et antud juhul on detailplaneeringu eskiisi ja lähteseisukohtade tutvustamiseks vähemalt ühe avaliku arutelu koostamine kohustuslik.

Tulenevalt eeltoodust ning juhindudes Paldiski Linnavolikogu 11. novembri 2008.a määruse nr 16 „Paldiski linna ehitismäärus“ (Paldiski Linnavolikogu 27.09.2012 määrusega nr 11 muudetud redaktsioonis) § 4 lõike 1 punktide 4 ja 6 ning § 11 lõigetest 5 ja 8:

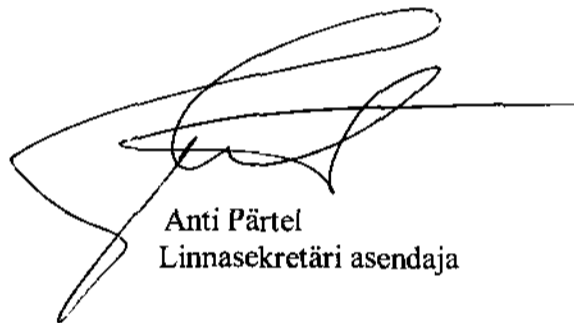
1. Algatada „Paldiski LNG terminali mandriosa detailplaneeringu“ koostamine ca 43 ha suurusel maa-alal vastavalt käesolevale korraldusele lisatud asukohaskeemile. Detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistupiiride muutmine, ehitusõiguse andmine LNG terminali ja seda teenindavate ehitiste püstitamiseks, tehniliste

kommunikatsioonide ja liikluskorralduse lahendamine, keskkonnatingimuste ja kujade määramine.

2. Jätta punktis 1 nimetatud detailplaneeringu keskkonnamõju hindamine algatamata.
3. Kinnitada käesolevale korraldusele lisatud detailplaneeringu lähteseisukohad ja mitte nõuda täiendavaid kooskõlastusi võrreldes seaduses sätestatutega
4. Korraldada Paldiski LNG terminali mandriosa detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendusi tutvustav väljapanek ja avalik arutelu.
5. Teha korraldus teatavaks Harju maavanemale, OÜ-le Balti Gaas ja Keskkonnaametile.
6. Korraldus jõustub teatavaks tegemisest.
7. „Paldiski LNG terminali mandriosa detailplaneeringu“ algatamise ja keskkonnamõju hindamise algatamata jätmise korraldusega saab tutvuda Paldiski Linnavalitsuses (Rae 38, Paldiski linn).
8. Korralduse peale võib esitada Paldiski Linnavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvestades korraldusest teada saamise päevast või esitada kaebus halduskohtule halduskohtumenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavaks tegemisest.



Kaupo Kallas  
Linnaeape



Anti Pärtel  
Linnasekretäri asendaja

## **PALDISKI LNG TERMINALI MANDRIOSA DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD**

### **1. Planeeringuala asukoht ning planeeringuga kavandatava kirjeldus**

Taotletav planeeringuala paikneb Pakri poolsaare kirderannikul Lahepere lahe kaldal, mere ja Kadaka tee vahelisel alal. Ala on piiratud naaberkinnistutega Testepere 1 ja Ubaniidi 1. Edelast planeeringuala piirav Kadaka tee on reformimata riigimaa. Planeeringuala suuruseks on ca 43 ha ja see hõlmab järgmisi katastriüksuseid (tervikuna): Pakrineeme (58001:003:0271), Väike-Pakrineeme (58001:003:0011), Male (58001:003:0287) ja Ubaniidi (58001:003:0278). Maakorralduse nõuetest tulenevalt on planeeringualasse haaratud ka ca 23 000 m<sup>2</sup> suurune osa riigile kuuluvast Ubaniidi 1 kinnistust. Tegemist on osaga, mis asetseb kiiluna mere ja kinnistu Ubaniidi vahel.

Detailplaneeringu eskiisiga on kavandatud kinnistute jagamine kolmeks tootmismaa ja üheks loodusliku haljasmaa ning sadama maa krundiks. Sealjuures on tehtud ettepanek moodustada osaliselt planeeringualasse jäävast reformimata riigimaast transpordimaa krunt (suurusega ca 14 000 m<sup>2</sup>), mis tulevikus kuulub munitsipaliseerimisele. Planeeringuala jaotamine kruntideks võib maakasutuse otstarbekusest või muudel põhjustel vajaduse korral erineda eeltoodud jaotusest.

Eskiisi kohaselt on tootmismaa kruntidele on kavandatud pos.01 (eeldatava suurusega 105 513 m<sup>2</sup>) sadama ala, pos.02 (eeldatava suurusega 62 585 m<sup>2</sup>) elektriijaama ala, pos.03 (eeldatava suurusega 124 580 m<sup>2</sup>) veeldatud maagaasi mahutipargi ja muude kommunikatsioonide ning teenindavate ehtiste ala ning pos.04 (eeldatava suurusega 92 669 m<sup>2</sup>) kompressorjaama ala.

Käesoleva detailplaneeringu mahus kavandatakse eelkõige, kuid mitte ainult järgmiste objektide rajamist:

- kaks veeldatud gaasi mahutit kumbki kuni V=160 000 m<sup>3</sup>
- vedelfaasis maagaasi aurustamise kompleks tootlikkusega 500 000 nm<sup>3</sup>/h;
- soojuste ja elektri koostootmisjaama esimene järk;
- lämmastiku- ja suruõhu kompleks;
- väljastatava maagaasi mõõtesõlm;
- gaasitorustik maagaasi magistraalvõrku - kompressorjaama;
- elektrialajaamad;
- tuletõrje seadmed;
- puurkaev;
- admin-olmehoone;
- töökoda-laokompleks;
- reversiivne kompressorjaam.

Planeeringuga lahendada liikluskorraldus. Võimalusel lahendada terminali tööga seonduv transpordi liikumine läbi naaberkinnistute vähendamaks Paldiski linna keskusele langevat liikluskoormust.

Planeeritavat territooriumi läbib looduslik astang kõrgus keskmiselt 15 m. Astang on tugevalt kahjustatud, sest sellest alalt on kaevandatud paekivi. Kaevandamisega rikutud ala on nõuetekohaselt rekultiveerimata, astangu servale on lükatud pinnasevallid, kaeveõõnsustesse on omavoliliselt ladestatud prügi. Vertikaalplaneerimise lahendus tuleb koostada arvestusega, et inimtegevusest kahjustamata astang säiliks. Juurdesõit alumisele tasapinnale on ette nähtud piki olemasolevat astangut läbivat teed, mida laiendatakse vastavalt kehtivatele normidele.

Kavandada püstitavate objektide maksimaalseks kõrguseks orienteeruvalt 90 m (põhjendatud vajadusel kõrgem). LNG mahutite kõrgus orienteeruvalt  $H = 60$  m.

Detailplaneeringuga täpsustatakse Paldiski LNG terminali teemaplaneeringuga määratud rohekoridori laiust, jättes selle osaliselt klindi- alusele alale. Klindialusel alal kulgeb rohekoridor ehitusõigusega sadama maal kaid teenindava tee pealt ja trasside estakaadi alt. Sellega tagatakse rohevõrgustiku sidusus.

## 2. Nõuded detailplaneeringu koostamisele ja vormistamisele

- Planeering vormistatakse planeeringu kaustana ja planeeringu lisade kaustana.
- Planeering esitatakse linnavalitsusele avalikule väljapanekule suunamiseks paber kandjal kahes eksemplaris. Lisaks tuleb esitada planeeringu põhikaart .pdf failina ja kõik planeeringu materjalid digitaalselt (kaardid .dgn- või .dwg failina või muus sobivas formaadis).
- Planeering esitatakse, sõltumata planeeringu kehtestajast, kehtestamise ettevalmistamiseks linnavalitsusele neljas eksemplaris (planeeringu lisade kaust kahes eksemplaris).
- Kooskõlastusel peavad olema vormistatud selliselt, et oleks arusaadav planeeringu kooskõlastanud isiku nimi ja ametikoht, kooskõlastuse andmise kuupäev ning kooskõlastuse sisu.

Planeeringu kausta vormistus:

Tiitelleht, millele on kantud detailplaneeringu nimetus vastavalt detailplaneeringu koostamise algatamise korraldusele; töö number; planeerija ja tellija nimi, nende isikute postiaadressid, telefonid ja e-posti aadress;

Sisukord, milles on näidatud seletuskirja ja kõikide kausta koosseisus olevate muude materjalide ning kaartide nimetused koos viitega lehekülje numbrile;

Planeeringu seletuskiri koostatuna võimalikult arusaadavalt ja üheselt mõistetavalt;

Seletuskiri peab põhiliste osadena sisaldama järgmist:

- Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel;
- Olemasoleva olukorra iseloomustus;
- Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed. Esitada planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste analüüsile tuginev kavandatava lahenduse linnaehituslike ettepanekute tekstiline põhjendus. Kirjeldada olemasolevat ja planeeritud liiklusskeemi, sh juurdepääse planeeritavale alale.
- Planeeritava ala kruntideks jaotamine. Juhul, kui planeeringuga nähakse ette uute kruntide moodustamine ja/või olemasolevate krundipiiride muutmine, anda seletuskirjas

krundistruktuuri moodustamise või muutmise põhimõtete kirjeldus;

- Krundi ehitusõigus. Seletuskirjas anda krundi ehitusõiguse (krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed, vajadusel ehitiste suurim lubatud arv krundil (ehitiste arv võib olla ka piiramata), ehitusalune pindala, ehitiste suurim lubatud kõrgus jms);
- Krundi ehitusala piiritlemine;
- Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus. Seletuskirjas kirjeldada antud liiklus- ja parkimislahendust;
- Ehitistevahelised kujad. Seletuskirjas anda ülevaade ja viide, millistele normatiivdokumentidele on kujade määramisel tuginetud;
- Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad. Seletuskirjas anda vertikaalplaneerimise üldpõhimõtete kirjeldus (sademete-, drenaaživee ärajuhtimine jms).
- Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral planeeritava maa-ala keskkonnaseisundi ülevaade.
  - Vajadusel servituutide määramine. Seletuskirjas nimetada ja vajadusel põhjendada servituutide määramise vajadust. Nimetada, kelle kasuks servituudi vajadus määratakse;
  - Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused. Planeeringu lahenduse koostamisel pöörata tähelepanu kuritegevuse riskide minimeerimisele. Meetmed ja nõuded soovituslikus juhendis Eesti standard EVS 809-1:2002.
  - Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus (kui planeeringualal nimetatud esinevad). Seletuskirjas nimetada kitsendust põhjustav objekt (sh kaitsealused objektid), anda viide kasutamistingimusi kehtestavale seadusele, muudele õigusaktidele (kaitse-eeskirjad, põhimäärused) ja dokumentidele (kaitsekohustise teatis, kaitsekorralduskava);
    - Kooskõlastuste ja muude arvamuste kokkuvõte;
    - Muud vajalikuks peetavad andmed.

Kaardid ja planeeringut illustreerivad materjalid.

Detailplaneeringu koostamise aluskaardiks on aktuaalne (olemasolevat situatsiooni sh tehnovõrgud tõeselt kajastav) digitaalselt mõõdistatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1 : 500 (põhjendatud vajadusel muus täpsuses);

Planeeringu kaardid peaksid andma järgmist informatsiooni:

- Olemasolev olukord, Planeeringu põhikaart, Planeeritud maakasutus ja kitsendused ning Tehnovõrgud;
- Kõikidele kaartidele tuleb peale kanda planeeritava maa-ala piir, planeeri kirjanurk ja originaalalkiri ning tingmärkide seletused.

Planeeringu lisade kaust peab avalikule väljapanekule esitamisel sisaldama järgmist:

- tiitelleht;
  - Sisukord (kõikide kausta koosseisus olevate materjalide nimetus koos viitega lehekülje numbrile);
    - Ilumise kuupäevaga varustatud koopia planeeringu koostamise algatamise teatest vastavas ajalehes;
    - Koopiad kirjadedest kinnisasja omanikele planeeringu algatamisest teatamise kohta (juhul, kui on vajadus);
    - Dokumendid, mis tõendavad PlanS sätestatud koostöö toimumist;
  - Muu planeeringuga kaasnev dokumentatsioon ja kirjavahetus;
- Kuivõrd planeeringu koostamise käigus korraldatakse planeeringu lähteseiskohtasid ja

eskiislahendust tutvustav arutelu, tuleb kausta lisada linnavalitsuse korraldus eskiislahenduse arutelule suunamise kohta, samuti arutelu protokoll ja muud planeeringu lähteseisukohad ja eskiislahendust tutvustava aruteluga seotud dokumendid.

- Planeeringu esitamisel selle kehtestamisele peab planeeringu lisade kaust sisaldama täiendavalt avalikule väljapanekule ja avalikule arutelule suunamiseks esitatud kaustas olevale järgmisi dokumente:

- ära kiri linnavolikogu otsusest või linnavalitsuse korraldusest planeeringu vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamise kohta;

- koopiad kirjadedest kinnistute omanikele, kelle tahte vastaselt muudab detailplaneeringuga kavandatu krundi senist maakasutust või ehitusõigust või toob kaasa kinnisasja sundvõõrandamise vajaduse (nimetatud juhtumite olemasolul);

- ilmunise kuupäevaga varustatud koopia teatest planeeringu avaliku väljapaneku aja ja koha kohta vastavas ajalehes;

- koopiad planeeringu avaliku väljapaneku jooksul laekunud (sh elektronposti teel edastatud) ettepanekutest ja vastuväidetest;

- ära kiri linnavalitsuse otsusest seisukohavõtu kohta avaliku väljapaneku jooksul laekunud ettepanekute ja vastuväidete osas ning avaliku väljapaneku tulemusi tutvustava avaliku arutelu toimumise aegade kohta;

- ilmunise kuupäevaga varustatud koopia teatest avaliku väljapaneku tulemusi tutvustava avaliku arutelu toimumise aja ja koha kohta vastavas ajalehes;

- koopiad planeeringu avalikul väljapanekul kirjalikke ettepanekuid ning vastuväiteid teinud isikutele edastatud kirjadedest (sh elektronposti teel edastatud) linnavalitsuse seisukohtade ning avaliku väljapaneku tulemusi tutvustava avaliku arutelu aja ja koha teatamise kohta;

- planeeringu avaliku väljapaneku tulemusi tutvustava avaliku arutelu protokoll;

- ära kiri linnavalitsuse otsusest lahendamata jäänud vastuväidete kohta;

- ilmunise kuupäevaga varustatud koopia teatest avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste kohta vastavas ajalehes;

- koopiad linnavalitsuse ja maavanema kirjavahetusest järelevalve läbiviimise kohta (vajadusel);

- maavanema heakskiit planeeringule (juhul, kui planeeringule on nõutav järelevalve teostamine);

- muud planeeringuga seonduvad materjalid.

### 3. Detailplaneeringu lähteülesande kehtivus

Detailplaneeringu lähteülesanne kehtib kaks aastat lähteülesannet kinnitava linnavalitsuse korralduse jõustumisest arvates.

Arvo Täks  
Abilinnapea

