



PALDISKI LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Paldiski

25. august 2015 nr 262

Detailplaneeringu vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku korraldamine

Pakri teadus- ja tööstuspargi detailplaneering on algatatud Paldiski Linnavalitsuse 05.01.2012.a korraldusega nr 3, sama korraldusega algatati ka detailplaneeringuga kavandatavate tegevuste keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Detailplaneeringuala hõlmab Paldiski linnas Saariku (58001:006:0019, 58001:006:0021, 58001:006:0022, 58001:006:0023, 58001:005:0026), Loo (58001:006:0015, 58001:006:0016, 58001:006:0017, 58001:005:0024, 58001:005:0025) ja Uustalu (58001:006:0010, 58001:006:0013, 58001:005:0023) maaüksuseid ja selle lähialas olevat reformimata riigimaad. Planeeringuala paikneb Pakri poolsaare keskel Vana-Tallinna maantee ja Leetse tee vahelisel alal ja selle ääres. Linnulennult ca 3km kaugusel linna keskusest. Planeeringuala suuruseks, mille moodustab planeeritavate kruntide pindalad kokku on 58,7ha. See on võrreldes algatamisel määratud alast väiksem. Vähenemine on toimunud reformimata riigimaa arvelt seoses erinevate ministriumide huviga antud alade osas. Reformimata riigimaa on lõpplahenduse kohaselt haaratud vaid planeeringuga hõlmatud maaksuseid ühendava tee ja tehnovõrkude koridori ning liigvee kogumiseks mõeldud tiigi tarbeks.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine, kruntide ehitusõiguse määramine, planeeringuala liiklus- ja parkimiskorralduse määramine, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine, tehnorajatiste planeerimine ja kaitsevööndite määramine. Eesmärgiks on välja arendada kompleksne teadus- ja tööstuspark koos teenindava infrastruktuuri ja asutustega. Arendaja eesmärgiks on antud detailplaneeringuga rajada muuhulgas teadus- ja tööstusparki elektrienergiaga varustav tuulepark.

Detailplaneering on maakasutuslikult kehtivat Paldiski linna üldplaneeringut muutev. Üldplaneeringus on planeeritavas piirkonnas ette nähtud elamu reservmaa ning loodusliku haljasmaa ja kaitsehaljastuse juhtfunktsioonid. Üldplaneeringu muudatus seisneb eelkõige elamu reservmaa juhtfunktsiooni muutmises tootmismaa, laohoonete maa, kaubandus, tenindus- ja büroohoonete maa, aga ka teemaa ning laohoonete maa juhtfunktsiooniks. Kehtiv looduslik haljasmaa ja kaitsehaljastuse juhtfunktsiooni jääb suures osas kehtima välja arvatud neid läbiva tee- ja tehnovõrkude koridoride ulatuses. Lisaks maakasutusfunktsioonide erinevustele kehtiva üldplaneeringuga, on detailplaneeringuga kavandatud alale 5-st tuulikust koosneva tuulepargi rajamine. Kehtivas üldplaneeringus sellesse piirkonda tuulikute kavandamist ei ole ette nähtud.

Paldiski Linnavalitsus korraldas ajavahemikul 18.02.2013 – 03.03.2013 Pakri teadus- ja tööstuspargi detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise programmi, detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustava avaliku väljapaneku, millele järgnes 12.03.2013 avalik arutelu. Väljapaneku käigus esitasid avalikustamisel olnud materjalide kohta ettepanekuid Kaitseministeerium ning Terviseamet. Kõikide ettepanekutega sai planeeringu koostamisel arvestatud. Keskkonnaame kiitis KSH programmi 24.05.2013 kirjaga nr HJR 6-8/13/31560-7 heaks.

Pakri teadus- ja tööstuspargi planeeringu eesmärgiks on võimaldada antud alal välja arendada kompleksne ühtse arhitektuurse planeeringuga teaduslinnak. Planeeringus lähtutakse soovist rajada keskkonnasõbralik, energiatõhusa hoonestusega ja „aruka maja” ning „nutika energiavõrgu“ tehnoloogiatel põhinev linnak. Teadus- ja tööstuspargi oma energiavõrk planeeritakse tootma ja kasutama taastuvenergia allikatest saadavat energiat – tuul, päike, maasoojus, biokütus jms. Selle eesmärgi saavutamiseks planeeritakse PAKRI alale elektrituulikute ja päikesepaneelide park.

Planeering tegeleb strateegilises plaanis Paldiski linna arengukavas välja toodud probleemide lahendamise ja töökohtade nappuse, tööealiste nõrk konkurentsivõime tõhjustamisel, vähene atraktiivsus kõrge vaimse potentsiaaliga inimeste jaoks. Paldiskis on mitmed spetsiifilised ressursid, mille efektiivsem omavaheline kombineerimine ja kasutamine aitaks nimetatud probleemid likvideerida. Spetsiifilisteks ressurssideks on: 2 jäävaba süvasadamat; raudteeühenduse olemasolu; hea maanteed võrk ja Tallinna lähedus; Ämari lennuvälja lähedus; piisav elektrivõimsus; suurettevõtete olemasolu piirkonnas; Palju tuuliseid päevi ja tugevad tuuled, olemasolev 4 Energia OÜ Pakri Tuulepark (kokku 8 tuulikut, koguvõimsusega 18,4 MW), Paldiski tuulepark 45 MW (4Energia / Eesti Energia).

Tuginedes loetletud spetsiifilistele ressurssidele on planeeringu ideeks rajada taastuvenergia kontseptsioonil tuginev teadus- ja tööstuspark, mis koosneks taastuvenergia küsimustega (tootmine, müük, tehnoloogiate arendamine ja tootmine, transport) tegelevatest Teadusasutustest koos laborite ning tootmishoonetega katsetamiseks ja prototüüpide loomiseks; Ettevõtetest, kes tegelevad taastuvenergia tootmise, müügi, tehnoloogiate arendamise ja tootmisega; Logistikaettevõtetest, kes tegelevad, auto-, laeva-, rongi- või lennuveostega. Logistika puhul on tegemist eelkõige toetava teenusena, mis tegeleb tootmiseks, arendustegevuseks või müügiks vajalike komponentide, materjalide, toodete transpordiga. Samas on võimalus parki asuda ka suurematel logistikaettevõtetel, kes võivad hakata teenindama kas üksi või mitmekesi kõiki pargis tegutsevaid teadus- ja tööstusettevõtteid.

Planeeringuga kavandatu abil pakutakse piirkonnas erinevaid kvalifikatsioonitasemeid nõudvaid töökohti, sh atraktiivseid töökohti kõrge kvalifikatsiooniga töötajatele, keda kohapeal sellisel hulgal ei ole, mis omakorda soodustab linna rahvastiku kasvu.

Detailplaneering on kooskõlastatud ning tehtud koostööd alljärgnevate asutuste ja isikutega: Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regioon, Muinsuskaitseamet, Kaitseministeerium, Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, Siseministeerium, Elering OÜ, Terviseameti Põhja Talitus, Päästeameti Põhja Päästkeskus, Paldiski Linnahoolduse OÜ, planeeringualal olevate kinnistute omanikega ja tinglikult Maa-ametiga.

Kuna planeeringualasse on hõlmatud jätkuvalt riigi omandis olevat maad, on Maa-amet detailplaneeringu koostamise ja menetlemise protsessi kaasatud Maareformi seaduse § 31 lõike 2 tähenduses jätkuvalt riigi omandis oleva maa omanikuna selle algatamisest alates. Detailplaneeringu ja selle KSH algatamise kohta edastas Paldiski Linnavalitsus Maa-ametile teate 17.01.2012. Maa-amet küsis seoses planeeringualasse jääva reformimata riigimaaga

kavandatava tegevuse kohta seisukohti Kaitseministeeriumilt ning Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumilt ning korraldas 10.05.2015 ümarlaua riigimaa osas ministeeriumide poolt väljendatud huvide tutvustamiseks nii arendajale, kui ka Paldiski Linnavalitsusele. Paldiski Linnavalitsus on planeeringu menetlemisel teinud koostööd mõlema ministeeriumiga ning planeeringulahenduse nendega kooskõlastanud.

Detailplaneeringu eskiislahenduse ning KSH programmi valmides edastas Paldiski Linnavalitsus Maa-ametile teate nende avalikustamisest. Maa-ameti poolt eskiisi ega KSH programmi kohta ettepanekuid ei laekunud.

Planeeringulahenduse esitas Paldiski Linnavalitsus Maa-ametile kooskõlastamiseks 10.04.2014. Maa-amet tagastas 04.06.2014 detailplaneeringu seda sisuliselt läbi vaatamata viidates asjaolule, et Maa-ameti hinnangul pole tegemist õige planeeringuliigiga paludes esitada Siseministeeriumi seisukoht planeeringu liigi õigsuse kohta ning Kaitseministeeriumi ning Majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumi seisukohad planeeringu lahendusele, kuna viimased kaks ministeeriumit on väljendanud huvi planeeringualaga liidetud reformimata riigimaa riigi omandisse jätmiseks. Paldiski Linnavalitsus edastas 24.10.2014 planeeringu koos palutud ministeeriumide seisukohtadega uuesti Maa-ametile kooskõlastamiseks. 01.12.2014 kirjaga jättis Maa-amet detailplaneeringu kooskõlastamata esitades selle kohta ettepanekuid ja märkuseid ning tehes ettepaneku esitatud märksute lahendamiseks kokku kutsuda üamrlaud. Paldiski Linnavalitsus korraldas 04.02.2015 ümarlaua, milles osalesid Paldiski Linnavalitsuse, Maa-ameti esindajad, arendaja ning planeeringu koostaja. Paldiski Linnavalitsus täiendas koostöös planeeringu koostajaga detailplaneeringut vastavalt Maa-ameti märkustele ning toimunud ümarlaval kokku lepitule ning edastas selle kolmandat korda kooskõlastamiseks Maa-ametile 25.03.2015. Planeerimisseaduse § 17 lõikest 5 tulenevalt arvestab Paldiski Linnavalitsus, et Maa-ametil ei ole planeeringu kohta täiendavaid ettepanekuid ega vastuväiteid.

Maa-ameti märkused detailplaneeringu menetluse vältel ning koostöö nende lahendamisel

Maa-ameti 04.06.2014 kiri nr 6.2-3/3272

- Maa-amet palus esitada Paldiski Linnavalitsusel hankida ja edastada Siseministeeriumi seisukoht selle kohta, kas planeeringuga kavandatav 5 tuulegeneraatorist koosnev 15MW koguvõimsusega tuulepark kvalifitseerub olulise ruumilise mõjuga objektiks.

Paldiski Linnavalitsus on seisukoha Siseministeeriumilt küsinud ning Maa-ametile edastanud. Tegemist ei ole olulise ruumilise mõjuga objektiga seaduse mõistes.

- Maa-amet palus tulenevalt asjaolust, et planeeritava alaga liidetud reformimata jätkuvalt riigi omandis oleva maa suhtes on omapoolset huvi väljendanud Kaitseministeerium ning Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium AS'i Tallinna Sadam kaudu esitada nendepoolsed konkreetset ettepanekud ja/või seisukohad viidatud maa planeerimiseks või Kaitseministeeriumi ning Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi kinnitused, et vastavas Maa-ameti geoportaalil ministeeriumite huve kajastavas kaardirakenduses nendepoolsed AT-piiriettepanekud annulleeritakse.

Paldiski Linnavalitsus on Maa-ametile palutud seisukohad.

Maa-ameti 01.12.2014 kiri nr 6.2-3/3272

- Maa-amet juhtis tähelepanu planeeringu seletuskirja tiitellehel, jooniste kirjanurkades, sisukorras kasutatud terminite ja andmete ebatäpsusele.

Viidatud vead ja vastuolud on kõrvaldatud.

- Maa-amet palus kõik detailplaneeringu olulisemad joonised vormistada nõuetekohasele aktuaalsele topogeodeetilisele alusplaanile. Arendaja tellis tulenevalt Maa-ameti palvest uue topo-geodeetilise mõõdistamise jaanuaris 2015.

- Maa-amet nõudis, et tugiplaanile kantaks planeeringualal ja piirneval reformimata maa osas kõikide endiste kinnistute piirid ja tunnused ning lisataks planeeringu dokumentidele vastavad kohaliku omavalitsuse poolt väljastatavad restitutsiooniõiendid.

Paldiski Linnavalitsus on väljastanud õiendi, millega kinnitab, et Paldiski linnas ei ole lahendamata õigusvastaselt võõrandatud maa tagastamise nõudeid, millest tulenevalt puudub vajadus koormata tugiplaani endiste kinnistute piiridega. Nimetatud õiend on detailplaneeringu juurde lisatud.

- Maa-amet palus detailplaneeringu koostamise ja koostamise finantseerimise õiguste üleandmise leping lisada planeeringu dokumentide hulka

Leping on planeeringu dokumentide hulka lisatud

- Lõpetuseks tegi Maa-amet ettepaneku korraldada erinevaid osapooli esindav ümarlaud aitamaks leida võimalikke planeeringu kompromisslahendusi.

Paldiski Linnavalitsus korraldas Maa-ameti ettepanekul ümarlaua, mille eesmärgiks oli leida lahendus, mida Maa-amet reformimata riigimaa esindajana saaks aktsepteerida.

Paldiski linnas Pakri teadus- ja tööstuspargi detailplaneeringu ümarlaud 04.02.2015. Osalesid Paldiski linna esindajad (linnapea, linnakorralduse osakonna juhataja, nõunik, arhitekt), Maa-ameti esindajad (peadirektori asetäitja, planeeringute osakonna nõunik), huvitatud isik ja planeerija. Arutelu teemad:

- Restitutsiooniõiendist. Lepiti kokku Maa-ametile sobiv restitutsiooniõiendi sõnastus. Vastava sõnastusega õiend on detailplaneeringu dokumentatsiooni lisatud.
- Geodeetilisest alusplaanist. 2015 aasta alguses värske geodeetilise alusplaani kohta täiendavaid märkuseid ei esitatud.
- Planeeringuala piir ja selle suurus. Maa-amet märkis, et detailplaneeringuala piir ja suurus on võrreldes algatamisega mõnevõrra muutunud ning palus Paldiski Linnavalitsusel selgitada, kas uute piiride määramise kohta on vastu võetud ka mõni haldusakt. Paldiski Linnavalitsus selgitas, et planeeringuala on võrreldes algatamisel olnud olukorraga vähenenud ning jäänud selle piiresse. Jõuti seisukohale, et planeeringuala piiride ja suuruse muutus ei ole takistavaks asjaoluks Maa-ameti poolse heakskiidu andmisel detailplaneeringule.
- Tehnovõrkude joonised. Maa-amet tegi ettepaneku tehnovõrkude koondjoonis ümber nimetada tehnovõrkude koondskeemiks, kuna sellel olevad võrgud ei ole mõõtkavalised, vaid skemaatilised. Ettepanekuga on arvestatud ja joonis ümber nimetatud. Maa-amet palus joonistele peale kanda kõik servituudivajadused *võõrale* maale tehnovõrkude planeerimisel. Palvega on arvestatud ning servituudivajadused joonistel kajastatud. Ühiselt jõuti seisukohale, et perspektiivse B-kategooria gaasitrassi asukoha näitamine/määramine ei ole antud ajahetkel ja antud detailplaneeringu raames asjakohane. Nimetatud gaasitrassi ei ole enam detailplaneeringus kajastatud.

- *Kontaktvööndi plaan.* Ühiselt jõuti seisukohale, et kontaktvööndi plaani ulatust võiks vähendada. Plaanile kõik, kehtivad ja menetluses olevad planeeringud. Kontaktvööndi plaani ulatust on vähendatud.
- Planeerimine ja planeerimisest tulenevad kitsendused reformimata riigimaal. Maa-ameti seisukoht täna reformimata riigimaal asuvate Leetse tee ja Vana-Tallinna maantee reformise osas oli, et õigem on moodustada üks katastriüksus kogu tee ulatuses, mitte reformida planeeringualasse jäävaid lõike ja laiendusi. Paldiski Linnavalitsus on seisukohal, et üldine tänavate aluse maa reformimine ei ole selle detailplaneeringu ülesanne, kuna teed ei mahu kogu ulatuses planeeringualasse. Oluline on, et planeeritaval alal määratakse teede osas piisava laiusega teemaa. Maa-amet tegi ettepaneku jagada reformimata riigimaale planeeritud krunt nr 3 kaheks eraldi maatükseks. Kavandatava tänava osas transpordimaa kasutusotstarbega ning kavandatava tuletõrjetiigi osas mõne üldmaa sihtotstarbega seotud kasutusotstarbega maatüksus. Maa-ameti ettepanekuga on arvestatud ning maatükseid planeeringuga moodustatud. Maa-amet tegi ettepaneku koostada detailplaneeringu käigus lisaplaan, millel oleks näha kõikidest objektidest tulenevad kitsendused. Maa-ameti ettepanekuga on arvestatud ning kitsenduste plaan koostatud.

Paldiski Linnavalitsus edastas ümarlaul tehtud ettepanekutest ja kokku lepitust lähtuvalt täiendatud detailplaneeringu Maa-ametile heakskiidu saamiseks 25. märtsil 2015.

Maa-amet vastas 4 kuud hiljem 20. juulil 2015 planeeringus tehtud täiendusi läbi vaatamata ning heakskiitu andmata paludes täiendavalt Paldiski Linnavalitsusel esitada muudetud piiride ja põhilahendusega detailplaneeringu KSH aruanne. Paldiski Linnavalitsus on seisukohal, et ükski ümarlaul kokku lepitud täiendus ei ole detailplaneeringu põhilahendust muutev, mis nõuaks KSH aruandes põhimõtteliste täienduste tegemist. Samuti ei ole planeeringuala piiride muutus võrreldes algatamisega endaga kaasa toonud täiendavate alade hõlmamist, vaid vastupidi. KSH mõjuala ulatus on oluliselt laiem planeeringuala piiridest. Mõjuala ulatus tehtud täienduste tulemusel ei muutunud.

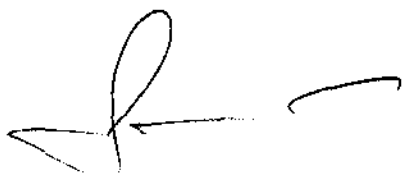
Paldiski Linnavalitsuse koostöö Maa-ametiga tulenevalt reformimata riigimaa kuulumisega planeeringuala koosseisu on kestnud algatamisest alates üle 3 aasta. Planeeringulahendusele on püütud nõusolekut saada enam kui aasta vältel. Kõikide Maa-ameti poolt esitatud ettepanekutega reformimata riigimaal planeerimisega on arvestatud. Maa-ameti nõudmised Kaitseministeeriumi ning Majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumiga koostöö osas seoses ministeeriumide poolt väljendatud huvidega planeeringualaga liidetud reformimata riigimaa riigi omandisse jätmiseks on täidetud ning planeeringulahendus ministeeriumidega kooskõlastatud. Tulenevalt eeltoodust, on koostöö Maa-ametiga olnud Paldiski linna poolt vastutulelik, arvestav, täidetud on kõik Maa-ameti ettepanekud, oodatud on Maa-ameti seisukohta ettepanekute täitmise osas 4 kuud ning planeeringu vastuvõtmine ei ole Maa-ameti nõusoleku puudumise tõttu takistatud.

Tulenevalt asjaolust, et tegemist on Paldiski linna üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga edastas Paldiski Linnavalitsus planeeringu koos saadud kooskõlastustega Harju maavanemale täiendavate kooskõlastuste vajaduse määramiseks. Harju maavanem määras 22.05.2015 kirjaga nr 6-7/1934, et täiendavalt tuleb detailplaneering kooskõlastada Lennuametiga. Samuti juhtis Maavanem tähelepanu sellele, et planeeringu materjalide põhjal ei selgu konkreetne Maa-ameti poolne kooskõlastus.

Paldiski Linnavalitsus on esitanud planeeringulahenduse Lennuametile kooskõlastamiseks, kes selle 26.06.2015 kirjaga on kooskõlastanud.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 2 alusel vastuvõetud Paldiski Linnavolikogu 29.07.2015 määrusest nr 18, planeerimisseaduse § 134 alusel ning ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lõikest 1 ja eeltoodust lähtudes:

1. Võtta vastu Paldiski Linnavalitsuse 05.01.2015 korraldusega nr 3 algatatud ja OÜ NXXN poolt koostatud Paldiski linnas „PAKRI teadus- ja tööstuspargi detailplaneering Saariku, Loo ja Uustalu maaüksustel ja nende lähialal” (Töö nr 022_PDKI).
2. Korraldada vastuvõetud detailplaneeringu ja selle elluviimisega kaasneva keskkonnamõju hindamise aruande avalik väljapanek. Teatada avaliku väljapaneku toimumisest ajalehes Harju Elu, Paldiski linna kodulehel ning puudutatud isikuid kirja teel.
3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
4. Korralduse peale võib esitada Paldiski Linnavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saada või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule haldusmenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.



Tiit Peedu
Linnapea



Diana Veegen
Linnasekretär