

# SILLAMÄE LINNAVOLIKOGU

## OTSUS

Sillamäe

28. aprill 2015. a nr 69

### **Sillamäel Tallinna mnt 1/3 ja 1/4, Tallinna mnt 3/7 ja Tööstuse 8 vahelise maa-ala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine**

Sillamäe Linnavolikogu algatas 31.mai 2005.a otsusega nr 34/193-o „Detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteülesande kinnitamine“ Sillamäel Tallinna mnt 1/3 ja 1/4, Tallinna mnt 3/7 ja Tööstuse 8 vahelise maa-ala (planeeritava ala suurus on ligikaudu 6 ha) detailplaneeringu koostamise ja kinnitas detailplaneeringu koostamise lähteülesande. Algatatud detailplaneeringu eesmärk on maa-ala ehitusõiguse määramine uue autoteeninduse hoone ja parkimishoone ehituseks. Detailplaneeringuga on kavandatud teha ettepanek Sillamäe linna üldplaneeringus toodud maa kasutamise sihtotstarbe muutmiseks.

„Planeerimisseaduse“ (edaspidi PlanS) § 9 lõike 7 järgi võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. „Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse“ § 22 lõike 1 punkti 33 järgi kuulub volikogu ainupädevusse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ja PlanS § 10 lõikes 6<sup>1</sup> nimetatud detailplaneeringu kehtestamine. PlanS § 10 lõike 6<sup>1</sup> punktis 2 on nimetatud planeeringut, millega soovitakse muuta kehtestatud üldplaneeringut. PlanS § 10 lõike 5 alusel detailplaneeringu koostamise algatab ja koostamist korraldab kohalik omavalitsus. Sillamäe Linnavolikogu 27.aprilli 2004.a määruse nr 21/50-m „Sillamäe linna ehitusmäärus“ § 5 lõike 8 punkti 7 järgi algatab Sillamäe Linnavolikogu planeeringu, kui on vaja muuta üldplaneeringut.

PlanS § 9 lõike 7 punkti 1 järgi on kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine vastava maa-ala üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine. Käesoleval juhul soovitakse taotluse kohaselt muuta Tallinna mnt 1/3 ja 1/4, Tallinna mnt 3/7 ja Tööstuse 8 vahelise maa-alale (planeeritava ala suurus on ligikaudu 6 ha) määratud maakasutuse juhtotstarvet 100%.

Detailplaneering koostatakse üldjuhul selleks, et saavutada üldplaneeringuga kavandatu elluviimine. Kuivõrd detailplaneeringu koostamisel vaadeldakse vaid väikest osa üldplaneeringuga hõlmatud alast, ei ole selle menetlemisel võimalik samaväärselt arvesse võtta kogu linna territooriumil valitsevat olukorda. Seetõttu on detailplaneeringuga üldplaneeringu muutmine erandlik võimalus, mis tagab paindlikuma reageerimisvõimaluse muutuvatele oludele ja vajadustele. Üldplaneeringu muutmine detailplaneeringuga on erandlik võimalus ning peaks üldjuhul põhinema pärast üldplaneeringu kehtestamist muutunud või teatavaks saanud asjaoludel. Detailplaneeringuga üldplaneeringu muutmine on võimalik näiteks üldplaneeringu kehtestamise järel tekkinud ülekaaluka ja õiguspärase erahuvi korral. Detailplaneeringu algatamisest



keeldumine võib riivata taotleja õigusi ja vabadusi, näiteks ettevõtlusvabadust ja õigust omandit oma äranägemisel kasutada ja käsutada. Samas tugineks selline riive õiguslikule alusele, sest maakasutuse põhimõtted tulenevad linna üldplaneeringust ja üldplaneeringus kehtestatud eelnimetatud tingimused väljendavad vaieldamatult avalikku huvi.

Eeltoodust lähtudes arvestab Sillamäe Linnavolikogu, kas käesoleval juhul esineb detailplaneeringu koostamise algatamisel muutunud olusid ja vajadusi võrreldes üldplaneeringu kehtestamise ajaga ning ülekaalukat ja õiguspärast erahuvi üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. Sillamäe Linnavolikogu arvestab, et üldplaneering kehtestati Sillamäe Linnavolikogu 26.septembri 2002.a määrusega nr 43/102-m ja et üldplaneeringu kehtestamisest on möödunud üle 12 aasta. Üldplaneering ei ole vaadeldavale alale seadnud muid tingimusi peale ala maakasutuse juhtfunktsiooni, mis on määratud arvestades ala tegelikku kasutust. Seejuures sedastab Sillamäe Linnavolikogu asjaolu, et ka üldplaneeringu kehtestamise ajal oli maa-ala tegelikult suuremas osas kasutusest väljas (ilma tegeliku kasutusest). Maa-ala on ka täna kasutusest väljas ja heakorrastamata. Vaadeldava maa-ala maakasutuse juhtfunktsiooni muutmine ei kahjusta avalikku huvi ega linna infrastruktuuri toimimist. Sillamäe Linnavolikogu leiab, et käesoleval juhul ei esine avalikku huvi vaadeldava maa-ala maakasutuse juhtfunktsiooni säilitamiseks, sest maa-ala asub linna tööstusterritooriumil, kus tootmis- või äriefunktsioon on põhjendatud, samuti üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks on taotluse järgi põhjendatud vajadus.

„Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse“ (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 1 punkti 2, § 33 lõike 2 punkti 1 ja § 35 lõike 3 kohaselt tuleb keskkonnamõju hinnata selle vajaduse korral ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise otsusele tuleb lisada asjakohane põhjendus, kui detailplaneeringuga kavandatakse muuta kehtivat üldplaneeringut. Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkus otsustatakse KeHJS § 33 lõigetes 3-5 sätestatud kriteeriumide ja lõikes 6 nimetatud asutuste arvamuse põhjal.

Arvestades KeHJS § 33 lõikeid 3-5, leiab Sillamäe Linnavolikogu, et keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik järgmistel põhjustel:

- 1) detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevusi, sh näiteks ulatuslikku monofunktsionaalset tootmistegevust, ulatusliku elamupiirkonna rajamist ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega, kaasneks olemasoleva tööstuspiirkonna keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke ja müratasemete suurenemist;
- 2) lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta planeeringuga kavandatud autoteeninduse tegevused antud asukohas olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu ja ehitusprojektide tingimusi ning õigusaktide nõudeid. Planeeritav ala jääb olemasoleva ulatusliku tööstuspiirkonna sisse ning ei too kaasa keskkonnamõjude lisandumist piirkonnas;
- 3) planeeringuga kavandatav tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist, sest planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist mõju looduskeskkonnale, sh planeeringualaga piirnevale tööstuspiirkonnale;
- 4) Sillamäe linnas Tallinna maantee äärsel ettevõtluse segahoonestusalal asuval planeeringualal ega lähipiirkonnas ei paikne kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt ja ökoloogiliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga



kavandatav tegevus võib mõjutada. Planeeritav ala jääb olemasoleva tööstuspiirkonna sisse ja on ümbritsetud sellest;

- 5) detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju kõrghaljastusele, sest planeeringuga likvideeritakse peamiselt väheväärtuslikku haljastust, mis kompenseeritakse asendushaljastuse rajamisega. Detailplaneeringuga nähakse ette uushaljastuse rajamist kinnistule. Planeeringuga ei ole tuvastatud olulisi või väärtuslikke taime- ja loomaliike, keda planeeringuga kavandatav tegevus võib ohustada;
- 6) detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit. Kontaktvööndisse ei jää ehitismälestisi;
- 7) detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kahjustata inimeste tervist, heaolu, vara ega kultuuripärandit. Kuna planeeringuala jääb tiheda liiklusega Tallinna maantee äärde, tuleb hoonestuse projekteerimisel arvestada müra leevendusmeetmetega, samuti tuleb projekteerimisel arvestada radooniuuringu tulemustega;
- 8) detailplaneeringualal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, mistõttu ei ole eeldada ka olulist pinnase või vee reostust, mis seaks piirangud edasisele ehitustegevusele. Planeeringuala sademevesi puhastatakse enne ühisvõrku juhtimist lokaalpuhastis ning seetõttu ei ole ohtu pinnasele ega põhjaveele;
- 9) detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket, vähest valgusreostust tekib sise ja välisvalgustusest ja sõidukite tuledest, vibratsiooni võib esineda hoone ehitustööde ajal, samuti on tavapärasest suuremas koguses jäätmete seotud ehitustöödega, mille käigus jäätmed käideldakse vastavalt nõuetele Valgusreostuse vähendamiseks tuleb planeeritaval alal mitte kasutada liigselt häirivat valgustust ega reklaami;
- 10) detailplaneeringuga tehtav ettepanek muuta Sillamäe linna üldplaneeringut ei lähe vastuollu teiste strateegiliste dokumentidega. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus on kooskõlas Sillamäe üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbega naaberaladel.

25.juunil 2014.a esitas Peep Moorast e-kirjaga Sillamäe Linnavalitsusele Tallinna mnt 1/3 ja 1/4, Tallinna mnt 3/7 ja Tööstuse 8 vahelise maa-ala detailplaneeringu. Nimetatud detailplaneeringu edastas Sillamäe Linnavalitsus 3.juulil 2014.a kooskõlastamiseks Maanteeametile ja Keskkonnaametile.

Oma 22.augusti 2014.a kirjaga nr 15-2/14-00285/057 kooskõlastas Maanteeamet Tallinna mnt 1/3 ja 1/4, Tallinna mnt 3/7 ja Tööstuse 8 vahelise maa-ala detailplaneeringu.

Keskkonnaamet 18.juulil 2014.a kirjaga nr V 6-5/14/15276-2 tagastas detailplaneeringu läbi vaatamata. Omas kirjas pööras Keskkonnaamet tähelepanu, et KeHJS § 33 lõike 2 punkti 1 kohaselt tuleb hinnata strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasnevat keskkonnamõju vajaduse korral siis, kui käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud strateegilises planeerimisdokumendis tehakse muudatusi. Algatatav detailplaneering on üldplaneeringut muutev. Seega detailplaneeringu elluviimisel tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) vajalikkust ja anda eelhindang KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud ja Vabariigi Valitsuse 29.augusti 2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ sätestatud tegevuste puhul.

15.detsembril 2014.a kirjaga nr V 6-8/14/26296-2 esitas Keskkonnaamet seisukoha Sillamäel Tallinna mnt 1/3 ja 1/4, Tallinna mnt 3/7 ja Tööstuse 8 vahelise maa-ala detailplaneeringule KSH



algatamata jätmise kohta. Keskkonnaamet on seisukohal, et lähtudes teadaolevast informatsioonist ei ole KSH algatamine eeldatavalt vajalik, kuid märgib järgmist:

- 1) KSH algatamise/mittealgatamise otsus ja avalikustamise teade peab KeHJS § 35 lõike 5 punkti 4 kohaselt sisaldama KeHJS § 33 lõikes 6 nimetatud asutuste seisukohti KSH algatamise vajalikkuse osas;
- 2) Keskkonnaametile esitatud KSH eelhindang ei vasta sisuliselt KeHJS § 6 lõike 3 punktides 4 ja 5 toodud nõuetele;
- 3) Keskkonnaamet palus eelhindangut sisuliselt täiendada ning ülaltooduga vastavusse viia.

3.märtsil 2015.a e-kirjaga nr 22 esitas Peep Moorast Sillamäe Linnavalitsusele Sillamäe linna Tallinna mnt 1/3 ja 1/ 4, Tallinna mnt 3/ 7 ja Tööstuse 8 vahelise maa-ala detailplaneeringu keskkonnamõju eelhindangu. Eelhindang on koostatud vastavalt Keskkonnameti 15.detsembri 2014.a vastuskirjale nr V 6-8/14/26296-2, s.t. eelhindangus sisaldub ka KeHJS § 6 lõike 3 punktides 4 ja 5 nõutud info. Sillamäe Linnavolikogu leiab eelnevale tuginedes, et detailplaneeringu realiseerimise järgselt täiendavate avariilukordade tekkimist ette näha ei ole ning arvestades hinnatud mõju suurust, ruumilist ulatust, kestust, sagedust ja pöörduvust, toimet, kumulatiivsust ja piiriülesest mõju ning mõju ilmnenise tõenäosust, ei kaasne kavandatava tegevusega olulist keskkonnamõju.

Planeeritav ala jääb väljakujunenud Sillamäe tööstuspiirkonna alale. Arvestades, et tööstuse ulatuslik paiknemine alal omab kahtlemata liituvat ja progresseeruvat mõju keskkonnale, ei ole planeeringuga kavandatud tegevuste lisanduv mõju oluline, arvestades juba tööstuspiirkonna olemasolevat kogumõju. Planeeritavad tegevused jäävad olemasoleva tööstustsooni sisse ja võimaldavad paremini ära kasutada olemasolevat infrastruktuuri sh. sadamat, tänavaid ja tehnovõrke. Tööstusala intensiivne areng on keskkonna suhtes palju optimaalsem kui tootmise- ja ärihoonestuse ekspansiivne ja kontrollimatu laienemine väljaspool tööstusala. Planeeritav ala on juba ajalooliselt olnud tootmisest tugevalt mõjutatud ja planeeritud tegevustega ei toimu looduskeskkonna seisundi muutust. Vastupidiselt võetakse kasutusele endine jäätmaa, mis muidu seisaks kasutamata. Planeeringu elluviimisega tekib positiivne mõju Sillamäe sotsiaalmajanduslikule olukorrale ja see võimaldab täiendavaid töökohti Sillamäe linnas.

Arvestades, et tootmispiirkond vajab Sillamäe elamupiirkondadest puhveralasid on üldplaneeringuga määratud haljasmaa juhtfunktsioon linnas vajalik. Kuid puhvertsoon võiks eelkõige paikneda linna elamupiirkondade ja tootmispiirkondade vahel mitte tootmisalade sees. Looduslikult moodustavad Sõtke jõgi ja selle paisjärved juba olemasoleva piisava puhvertsooni elamualade ning tootmispiirkonna vahele. Seega võib kaaluda maa-ala juhtotstarbe muutmist arvestusega, et tegelikult haljastust planeeringuga hõlmataval alal ei paikne.

Kavandatud tegevused ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi ja ei too kaasa ohtu inimeste tervisele, heaolule, kultuuripärandile ega varale. Kuna kavandatud tegevuste mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanuvõimet- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub.

Võttes aluseks, et detailplaneeringuga kavandatud tegevused piirduvad tootmis- ja ärihoonestuse laiendamisega tööstusest mõjutatud jäätmaal, võib lugeda planeeringuga kaasnevaid keskkonnamõjusid väheoluliseks.



Eeltoodust eelhinnangust lähtudes pole keskkonnamõju strateegiline hindamine käesoleval juhul vajalik, sest detailplaneeringuga kavandatavate hoonete rajamine ja kasutamine ei põhjusta eeldatavalt olulist keskkonnamõju.

Et Keskkonnaamet on keskkonnamõju strateegilise hindamise kohta oma arvamust väljendanud ja Sillamäe Linnavolikogule arvates ei ole teisi asutusi, keda planeerimisdokumendi rakendamisega eeldatavalt kaasnev keskkonnamõju tõenäoliselt puudutab, siis saab otsuse tegemisel lähtuda Keskkonnaameti seisukohast.

Sillamäe Linnavolikogu 16.juuni 2011.a otsusega nr 81 „Sillamäe Linnavolikogu 31.mai 2005.a otsuse nr 34/193-o „Detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteülesande kinnitamine“ muutmise“ detailplaneeringu koostamise lähteülesanne muudeti ja kinnitati lähteülesanne kehtivuse kuni 30.juunini 2012.a. Käesoleva ajani detailplaneering ei ole vastu võetud ega kehtestatud ning lähteülesande kehtivusaeg on möödunud.

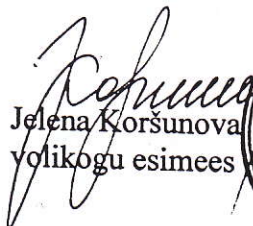
Lähteülesande kehtivusaeg tagab, et planeerimismenetluses võetakse arvesse aktuaalseid asjaolusid. Riigikohtu 9. juuni 2004.a kohtuotsuses nr 3-3-1-28-04 on Riigikohtu halduskollegium asunud seisukohale, et kui eelmisest planeerimismenetlusest on möödunud pikk ajavahemik, võivad asjaolud olla muutunud ja järgmise planeerimismenetluse läbiviimine ei ole kooskõlas planeerimismenetlust reguleerivate normide eesmärkidega. Seega oli planeeringu koostamisest huvitatud isikul haldusaktiga pandud kohustus esitada planeering vastuvõtmiseks enne planeeringu lähteülesande kehtivusaja lõppu. Selle kohustuse täitmata jätmisel on linnavalitsusel õigus planeeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamise otsus kehtetuks tunnistada. Pärast lähteülesande kehtivusaja lõppu ei saa linnavalitsus piirduda vaid planeeringu lähteülesandele vastavuse hindamisega, hinnata tuleb ka vahepeal muutunud asjaolusid (lähteülesande muutmise või uue lähteülesande kinnitamine).

Eeltoodust lähtudes ja „Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse“ § 30 lõike 1 punkti 2, „Planeerimisseaduse“ § 10 lõike 5, „Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse“ § 32 punkti 1, § 33 lõike 1 punkti 2, § 33 lõike 2 punkti 1, § 35 lõigete 1, 3, 5 ja 6, Sillamäe Linnavolikogu 27.aprilli 2004.a määruse nr 21/50-m „Sillamäe linna ehitusmäärus“ § 5 lõike 5 punktide 1-7, § 5 lõike 8 punkti 7 ning „Haldusmenetluse seaduse“ § 64 lõigete 1 ja 2, § 66 lõike 2 punkti 3, § 68 lõike 2 alusel,

#### **Linnavolikogu o t s u s t a b:**

1. Mitte algatada Sillamäel Tallinna mnt 1/ 3, 1/ 4, Tallinna mnt 3/ 7 ja Tööstuse 8 vahelise maa-ala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist.
2. Muuta Sillamäe Linnavolikogu 31.mai 2005.a otsuse 34/193-o „Detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteülesande kinnitamine“ lisa (Sillamäel Tallinna mnt 1/3 ja 1/4, Tallinna mnt 3/7 ja Tööstuse 8 vahelise maa-ala detailplaneeringu koostamise lähteülesanne) punkt 13 ning sõnastada see järgmiselt: „Lähteülesanne on kehtiv kuni 28.oktoobrini 2016.a.“.
3. Tunnistada kehtetuks Sillamäe Linnavolikogu 16.juuni 2011.a otsuse nr 81 „Sillamäe Linnavolikogu 31.mai 2005.a otsuse nr 34/193-o „Detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteülesande kinnitamine“ muutmise“ punkt 1.2.
4. Käesoleva otsusega saab tutvuda Sillamäe Linnavalitsuses tööpäeviti kella 8.00-12.00 ja 13.00-16.00 ning Sillamäe linna veebilehel.

5. Sillamäe Linnavalitsuse arenguosakonnal korraldada Sillamäel Tallinna mnt 1/3 ja 1/4, Tallinna mnt 3/7 ja Tööstuse 8 vahelise maa-ala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusest teatamine vastavalt KeHJS § 35 lõikele 6.
6. Otsust on võimalik vaidlustada Tartu Halduskohtus (Jõhvi kohtumaja, Kooli 2a, Jõhvi 41532) 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavastegemisest.

  
Jelena Korsunova  
volikogu esimees

