

Keskkonnaamet  
Narva mnt 7A  
15172 Tallinn

24.08.2016

E-post: [jarva@keskkonnaamet.ee](mailto:jarva@keskkonnaamet.ee)

**Vastuväidete esitaja:** **OÜ Cautor**  
Registrikood: 10744693  
Esindaja Andres Davõdov  
Aadress: Uustalu 2, 13516 Tallinn  
Tel: +372 6772 736  
E-post: [walter@infonet.ee](mailto:walter@infonet.ee)

## **VASTUVÄITED**

Kakumäe jahisadama rekonstrueerimise KMH kohta

29.07.2016.a kirjaga nr 6-3/16/344-21 on Keskkonnaamet teavitanud, et Kakumäe jahisadama rekonstrueerimise keskkonnamõju hindamise aruanne on pandud avalikule arutelule ning arutelu toimub 24.08.2016.a kell 15.00 Haabersti Linnaosa Valitsuses. Aruande kohta on võimalik esitada ka kirjalikke vastuväiteid ja seisukohti.

Vastuväidete esitaja omab alates 07.03.2011.a kinnistut Tallinna linnas, Haaberstis, Lesta tn 20 (lisa 1), mis asub laiendatava sadama vahetus läheduses, mistõttu omab küsimuse vastu põhjendatud huvi.

Vastuväidete esitaja viitab, et keskkonnamõtjude hindamine peaks eelnema tegelikule ehitustegevusele. Antud juhtumil on kujunenud olukord, kus sadama arendaja Haven Kakumäe OÜ on eelneval talvel sadama territooriumil teostanud ehitustegevust, mis on oma sisult ebaseaduslik, mida on tuvastanud ka Tallinna linn, selgitades, et ehitustegevuseks puudub ehitusluba. Samuti peab märkima, et ehitustegevus on meres väljunud kehtestatud detailplaneeringu raamidest. Suuremaks on ehitatud sadamaakvatoorium ning samuti on muudetud kaide suurusi.

Koostatud KMH-s (p 3.1) on selgitatud, et planeeritava sadama rekonstrueerimisega kaasnevate tegevustena, mis mõjutavad keskkonda, on kaadamine, akvatooriumi süvendamine, kaide ja muuli rajamine, sadamaala täitmine, sadama taristu rajamine, rannakindlustuse ja juurdepääsutee rajamine ning eeltoodud tegevuste juures kasutatav tehnika ja kavandatava sadama tegevus (sh laevaliiklus). Sadama arendaja on rajanud suuremas mahus sadamaakvatooriumi ning muutnud kaide suurusi, samuti on pinnase kaadamine KMH mahus (p 3.2.1) juba toimunud. Tekkinud on olukord, kus arendaja tegevus ei vasta detailplaneeringule ja ehitusloale ning ebaõige oleks ebaseadusliku tegevuse seadustamine KMH kinnitamise kaudu.

**Vastuväidete esitaja leiab, et KMH aruannet ei saa kinnitada olukorras, kus projekt on vastuolus detailplaneeringuga ning ebaseaduslik ehitustegevus on ettekirjutuse nr 1612899/00119 alusel peatatud. Arendaja poolt tegelike töödega suurendatud ehitusmaht mõjutab analüüsitust rohkem keskkonda, tekitades riske, mida koostatud KMH-s ei ole analüüsitud.**

Vastuväidete esitaja ei saa nõustuda „Kakumäe jahisadama kaide ja muulide muudatusprojektiga“, mis puudutab kai nr 1 pikendamist, kai nr 2 ärajätmist ja kai nr 1 ja nr 3 ühendamist täisnurkselt, samuti kai 5/6 nihutamist kagusuunas ning kaldakindlustuste muutmist. Selline projektimuudatus ei ole vastavuses detailplaneeringuga. Selline sadama arendaja tegevus muudaks sadama proportsioone ning see ei sobi Kakumäe miljösse.

Arvestama peab asjaolu, et sadama arendaja on teostanud ehitustegevust, mis ei vasta detailplaneeringule ja projektile aastast 2010 ning ehitustegevus on käesolevaks ajaks peatatud.

Vastuväidete esitaja juhib tähelepanu, et keskkonnamõtjude hindamisel ei ole lähtutud reaalsest tegevusest ja projektimuudatustest ning teostatud keskkonnamõtjude analüüs valesid lähteandmeid kasutades, nagu seda on näha ilmekalt KMH p-st 3.2.4.2. Seega leiab vastuväidete esitaja, et keskkonnamõtjude hindamisel tuleb lähtuda reaalsest olukorrast ning hinnata võimalikke täiendavaid riske, mis kaasnevad sadama kaide asukoha muutusega, nende suurendamisega ja akvatooriumi suurendamisega. Vastuväidete esitaja on seisukohal, et Kakumäe jahisadama rekonstrueerimise keskkonnamõtju hindamise aruanne tuleb jätta kinnitamata.

KMH aruande lõppjärelused on toodud aruande p-s 9.2 ning selle kohaselt Kakumäe jahisadama rekonstrueerimise (ümberehitamise) ja akvatooriumi süvendatud pinnase kaadamisega Paljassaare kaadamisalale ei kaasne negatiivset mõju kaitstavatele linnuliikudele ja lindude elupaikadele ning puudub oht Paljassaare hoiu- ja linnuala kaitsekorraldusele ning kaitse eesmärkidele. Kasutades süvendamisel ja uputamisel ning kaadamisel parimat võimalikku tehnikat ja viies tööd läbi vastavalt tehnoloogilistele nõuetele ning peatükis 8.1 „Kohustuslikud nõuded ja leevendavad meetmed toodud nõuetele“ ei kaasne olulist keskkonnamõtju. Vastuväidete esitajal on põhjendatud suhtuda esitatud järeldustesse skeptiliselt, kuna nendeni jõudmisel ei ole arvestatud tegelikult toimunud protsessidega (suurema mahus ebaseaduslik ehitustegevus) ning hindamisel on lähtutud valedest algandmetest. Vastuväidete esitaja leiab, et mõjud keskkonnale on analüüsitust tunduvalt suuremad,

**Tuginedes eeltoodule leiab vastuväidete esitaja:**

**Jätta Corson OÜ poolt teostatud Kakumäe jahisadama rekonstrueerimise keskkonnamõtjude aruanne kinnitamata;**

**Teostada täiendav keskkonnamõtjude analüüs tegelikest algandmetest ja projektimuudatustest lähtuvalt**

Lugupidamisega

(digitaalselt allkirjastatud)

Marika Davõdova  
OÜCautor juhatus liige

Lp Marika Davõdova  
Lp Anto Variku  
OÜ Cautor  
marika@kvd.ee  
walter@infonet.ee  
info@svslegal.ee

Teie 24.08.2016  
Meie 29.08.2016

## Kakumäe jahisadama rekonstrueerimise (ümberehitamise) keskkonnamõju hindamise aruandest

Olete esitanud Kakumäe jahisadama rekonstrueerimise (ümberehitamise) keskkonnamõju hindamise (edaspidi nimetatud KMH) aruande osas vastuväite 24.08.2016, kusjuures Anto Variku poolt allkirjastatud kiri on esitatud OÜ Cautor poolt ja Marika Davõdova allkirjastatud kiri on esitatud OÜ Cautor poolt, kuid esindajaks on märgitud Andres Davõdov. Tulenevalt samasisulistest kirjadest, mis on esitatud sama äriühingu nimel saadame Teile ühe vastuskirja.

Esmalt märgime, et vastavalt KMH avalikustamise teatele sai KMH aruande kohta ettepanekuid, vastuväiteid ja küsimusi esitada kirjalikult kuni 22.08.2016 (k.a.) e-posti aadressil jarva@keskkonnaamet.ee ja postiaadressil Keskkonnaamet, F. J. Wiedemanni 13, 72213 Türi, Järvamaa. Eeltoodust tulenevalt käsitleme Teie kirja kui üldises KMH menetluses esitatud kirja (vastused esitatud italicus).

- Cautor OÜ kirjas on esitatud seisukoht, et keskkonnamõjude hindamine peaks eelnema tegelikule ehitustegevusele, kuid antud juhul on eelneval talvel teostatud ehitustegevust, mille osas on Tallinna linn leidnud, et puudub ehitusluba ning väljutud on detailplaneeringu raamidest, kuna rajatud on suuremas mahus akvatoorium, muutunud on kaide suurused, kaadamine KMH mahus on juba toimunud, millega seoses oleks ebaõige ebaseadusliku tegevuse seadustamine KMH kinnitamise kaudu. OÜ Cautor leiab, et KMH aruannet ei saa kinnitada olukorras, kus projekt on vastuolus detailplaneeringuga ja ebaseaduslik ehitustegevus on ettekirjutuse nr 1612899/00119 alusel peatatud.

*On oluline, et Kakumäe jahisadama ehitustegevuseks on väljastatud nii vee erikasutusloa kui ka ehitusluba. Süvendamine, kaasamine ja materjalide uputamine on toimunud kehtiva veeerikasutusloa alusel ja süvenduse ning kaadamise lubatud mahte ei ole ületatud. Süvendatav pinnas on ladustatud vastavalt kaadamisalale (lubatud kaadamismaht on 9800 m<sup>3</sup>) või maismaale.*

*Kirjas nimetatud ettekirjutuses on esitatud nõue sadama muudatusprojekti esitamiseks Tallinna Linnaplaneerimise Ametile. Muudatusprojekt on esitatud ning muudatusprojekti osas on toimunud ka avalikustamine ning huvitatud osapooltel, sh OÜ-l Cautor on olnud võimalik esitada oma seisukohti muudatusprojekti osas Tallinna Linnaplaneerimise Ametile. Antud juhul on tegemist vee erikasutusloa menetlusega, mis on seotud kaadamise, pinnase uputamise ja süvendamisega.*

*Märgime, et KSH aruanne ja ala hõlmav detailplaneering ei ole omavahelises seoses ning seega ei ole KSH aruande heakskiitmine seotud detailplaneeringuga. Peame aga vajalikuks märkida, et Tallinna Linnavalikogu poolt 23.09.2010 otsusega nr 203*

kehtestatud detailplaneeringuga „Kakumäe jahisadama ja lähiümbruse detailplaneeringu osaline kehtestamine Lesta tänav 9, 10, 11, 14 ja 16/18 kruntide ning Lesta tänav ja Nooda tee osas Haabersti linnaosas“ (edaspidi detailplaneering või DP) kehtestamise ajal ei näinud Planeerimisseadus ette kohustust määrata ehitusõigus rajatistele. Täna kehtiva Planeerimisseaduse kohaselt on vajalik ehitusõigus määrata rajatistele detailplaneeringuga, kui tegemist on omavalitsuse poolt terve haldusterritoriumi osas fikseeritud olulise avaliku huviga rajatisega. Kakumäe DP kehtestamise otsuse kohaselt määratakse ehitusõigus hoonete, sh multifunktsionaalse sadamahoone osas, ja hüdrorajatiste osas ehitusõigust ei ole määratud, küll aga on määratud hüdrorajatiste alusele maale uued maa sihtotstarbed, so tulenevalt hüdrorajatiste maa osalisest kasutamisest puhkerajatistena muutub 100% tootmismaa maa sihtotstarve osaliselt tootmismaa 80% ja ühiskondlike ehitiste maa 20% sihtotstarbeks ning osaliselt tootmismaa 60%, ärimaa 30% ja ühiskondlike ehitiste maa 10% sihtotstarbeks. Eraldi näeb DP seletuskirja punkt 4.6 ette kohustuse võtta hüdrorajatiste kavandamisel aluseks vähimat keskkonnamõju tekitavad lahendused ja samuti parim võimalik tehnika. Antud juhul on arvestatud nii sadamakaide kui muulide paigutusel, samuti aluste vette laskmise ja veest võtmise lahendustel ning aluste hoiustamiskoha asukohal kui ka edaspidi projekteeritava tankla asukoha puhul keskkonnatingimusi ja parimat võimalikku tehnikat seisuga 2015.a. Kokkuvõtvalt tuleb nentida, et Kakumäe jahisadamat käsitlev detailplaneering ei näe hüdrorajatistele ette ehitusõigust, vaid määrab maa sihtotstarbe. Seega ei ole vee erikasutusloa väljastamine seotud ala hõlmava detailplaneeringuga.

- OÜ Cautor kirjas on leitud, et ei saa nõustuda sadamaehitiste muudatusprojektiga, mis puudutab kai nr 1 pikendamist, kai nr 2 ärajätmist ja kai nr 1 ja nr 3 ühendamist täisnurkselt, samuti kai nr 5/6 nihutamist kagusuunas ning kaldakindlustuse muutmist, kuna selline projektimuudatus ei ole vastavuses detailplaneeringuga, see muudaks sadama proportsioone ning ei sobi Kakumäe miljösse.  
*Menetlusökonomiast tulenevalt ei korda eelnevalt esitatud seisukohta, et sadamarajatiste osas ei näe Planeerimisseadus ette detailplaneeringu koostamise kohustust. Märkime, et 2010.a väljastatud ehitusloa kohaselt on kaide ja muulide maksimaalne kaugus kaldast 315m ja maksimaalne kogulaius piki rannajoont 356m, kaide ja muulide kogupikkus on 904m ja akvatooriumi pindala 49474m<sup>2</sup>; muudatusprojekti kohaselt on kaide ja muulide kaugus kaldast 315m ja maksimaalne kogulaius piki rannajoont 366m, kaide ja muulide kogupikkus on 964m ja sadama akvatooriumi pindala on 52024m<sup>2</sup>. Seega ei muutu kaide ja muulide maksimaalne kaugus kaldast üldse (muutus on 0%), sadama kogulaius piki rannajoont suurenes kokku 10m (muutus on 3%), kaide ja muulide kogupikkus suurenes kokku 60m (muutus on 7%) ja sadama akvatooriumi pindala suurenes 2550m<sup>2</sup> (muutus on 6%). Seadusandluses on peetud oluliseks mahu muudatuseks 33% muutust, antud juhul jäävad muutused alla 10% (kõige suurem muutus on 7%). Eeltoodust tulenevalt oleme seisukohal, et jahisadama muudatusprojekti kohased kaide ja muulide ja akvatooriumi muudatused ei ole käsitletavad oluliste muudatustena.  
Kakumäe kalasadama ümberehitamist jahisadamaks ja sellega seonduvaid mõjusid miljööle käsitleti Tallinna Linnavolikogu 23.09.2010 a otsusega nr 2013 kehtestatud*

*Kakumäe jahisadama ja lähiümbruse detailplaneeringus (edaspidi Detailplaneering). Detailplaneeringu kohaselt muudeti Tallinna üldplaneeringut ning nähti ette jahisadama lähialale korruselamute ala, mis on mõeldud põhiliselt 2- ja enamakorruseliste korterelamutele ning kus võivad paikneda kõik elurajooni teenindavad asutused, kaubandus-teenindustevõtted ning senine Kakumäe kalasadama asukohale nähti ette multifunktsionaalne külalis- ja kalasadam ning mereäärne sõidutee ja kergliiklusteed, et tagada piirkonna elanikele juurdepääs mereäärsele alale. Seega on kehtiva Tallinna üldplaneeringu kohaselt jahisadama piirkond ala, mis on ettenähtud merele juurdepääsuks. Eeltoodust tulenevalt oleme seisukohal, et muudatusprojekti kohane jahisadam, kus on muuhulgas ettenähtud laste purjekool (mis on oluliseks põhjuseks muudatusprojekti koostamiseks), vastab piirkonnale ettenähtud miljööle. On vajalik märkida, et jahisadama piirkonda hetkel kujundatakse vastavalt üldplaneeringule, samas kirjas toodud seisukoht põhineb hetkel olemasoleval olukorral ehk olukorral, mida muudeti detailplaneeringuga. Eeltoodust tulenevalt on KMH alternatiivide 1 ja 2 kohane jahisadam sobiv Tallinna üldplaneeringuga kavandatud jahisadama miljösse.*

- Cautor OÜ kirjas on esitatud väide, et arendaja poolt tegelike töödega suurendatud ehitusmaht mõjutab analüüsitust rohkem keskkonda, tekitades riske, mida koostatud KMH-s ei ole analüüsitud. OÜ Cautor kirjas on leitud, et KMH aruande koostamisel ei ole lähtutud reaalsest tegevusest ja projektimuudatustest ning kasutatud on valesid lähteandmeid ning on jäetud hindamata riske, mis tulenevad sadama kaide asukoha muudatustest, suurendamisest ja akvatooriumi suurendamisest. Lõppjäreldestesse tuleks suhtuda skeptiliselt, kuna nendeni jõudmisel ei ole arvestatud tegelikkusega (suuremas mahus ebaseaduslik ehitustegevus) ning hindamisel on lähtutud valedest algandmetest, mistõttu mõjud keskkonnale on analüüsitust tunduvalt suuremad.

*Märgime, et OÜ Cautor ei ole enda poolt esitatud väiteid põhistanud ega toonud ka välja asjaolusid, millede osas on keskkonnamõju KMH aruandes vääralt käsitletud, sh millised riskid on jäetud tähelepanuta.*

*KMH aruande raames on eraldi tegeletud sadamarajatistes, sh konfiguratsiooni muutusest tekkivate mõjudega pankrannikule ning võimalikele setete kuhjumistele sadama lähialal. Sadamarajatiste konfiguratsiooni muutus on tingitud merepõhja muutusest ning funktsionaalsuse muutusest (lisandunud on laste purjetamiskool), samuti vajadusest tagada parima võimaliku tehnika kasutuselevõtt. Täiendava ekspertiisi on teinud ekspert A. Kask, kes osales ja esines ka KMH aruande avalikul arutelul. Märgime, et avalikul arutelul oli võimalik esitada A. Kasele täiendavaid küsimusi, mida OÜ Cautor esindajad ei teinud. KMH aruandele on lisatud A. Kask ekspertarvamus.*

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Neeme Kaarma

OÜ Haven Kakumäe