



KESKKONNAAMET

Viru region

Keskkonnaamet

Narva mnt 7a, 15172 Tallinn, registrikood 70008658

Tel 627 2193, faks 627 2182, info@keskkonnaamet.ee

www.keskkonnaamet.ee

Hr Alar Noorvee
OÜ Alkranel
Riia 15 B
51010 TARTU

Teie: 25.04.2011

Meie: 20.05.2011 nr V 6-8/11/13561-15

**Lydia Koidula 19c kinnistu (51301:011:0006)
ja selle lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju
strateegilise hindamise aruande heskskiitmine**

Lugupeetud härra Noorvee

Keskkonnaamet on läbi vaadanud Lydia Koidula 19c kinnistu (51301:011:0006) ja selle lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) aruande ja lisatud materjalid.

Detailplaneering algatati Narva-Jõesuu Linnavolikogu 26.02.2010 otsusega nr 24. Detailplaneeringu KSH algatati Narva-Jõesuu Linnavolikogu 26.05.2010 otsusega nr 32.

Detailplaneeringu koostajaks on OÜ Linnaruumi (Pärnu mnt 141, 11314 Tallinn, kontaktisik Angela Kase, tel 50 62 981, 699 0638, e-mail: angela@linnaruumi.ee). KSH teostajaks on Alkranel OÜ (Riia 15b, 51010 Tartu, kontaktisik: Alar Noorvee, tel: 7 366 676, faks: 7 366 676, e-post: alar@alkranel.ee).

KSH objektiks on Narva-Jõesuu linnas paikneva Lydia Koidula 19c kinnistu (51301:011:0006) ja selle lähiala detailplaneering. Planeeringualale (L.Koidula 19c kinnistule) kavandatakse rajada kuni 16-korruseliseline korterelamu ja kuni 8-korruseliseline hotell-SPA hoone. Planeeritava ala pindala on ca 4,1 ha ning see hõlmab Lydia Koidula 19c kinnistut (pindala 24 161 m²) ja sellega kagust piirnevat reformimata riigimaad L.Koidula tänavani, edelast piirnevat reformimata riigimaad Lydia Koidula 21 kinnistuni ning loodest piirnevat reformimata riigimaad Narva lahe veepiirini. Detailplaneeringuga muudetakse kehtivat Narva – Jõesuu linna üldplaneeringut (väikeelamu ja haljasala maa muudetakse äri- ja korruselamumaaks).

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 38 lg 1 kohaselt on kavandatava projekti KSH järelevalvaja Keskkonnaamet.

KeHJS § 38 lg 1, lg 2 p 2-4, § 40, § 42 lg 2 - 5 alusel kiidame Narva-Jõesuus paikneva L.Koidula 19c kinnistu detailplaneeringu KSH aruande heaks.

KeHJS § 42 lg 4 kohaselt tuleb kinnitada seiremeetmed. KSH aruandes on mõjude hindaja teeb ettepaneku viia ellu alternatiiv I. Samas märgib KSH ekspert, ei ole ette näha olulist

negatiivset mõju ka juhul, kui jätkub praegune olukord (0-alternatiiv), kuid arendaja sõnul ei ole 0-alternatiivi jätkumine hoonete amortisatsiooni silmas pidades jätkusuutlik.

Alternatiivi I võib realiseerida juhul, kui küsitakse dendroloogi arvamust pinnase veerežiimi võimalikust muutusest tuleneva mõju kohta luitepealsele kõrghaljastusele. Kui dendroloogi hinnangul võib kavandatav tegevus ja pinnase veerežiimi muutus avaldada olulist negatiivset mõju luitepealsele kõrghaljastusele, tuleb KSH aruande pt 4 toodud arvestades kavandatava tegevuse elluviimisel loobuda maa-aluse korruse kavandamisest. Kui vastav pinnase veerežiimi muutus (veetaseme alandamine) ka dendroloogi hinnangul kõrghaljastust negatiivselt ei mõjuta, võib maa-aluse korruse rajada.

Planeeringu kui ehitus- ja maakasutusvõimaluse seire meetmeks saab olla planeeringu elluviimise järgimine, projektide planeeringule vastavuse kontroll ja ehituslubade ja kasutuslubade andmisel seatud keskkonnatingimustest kinnipidamise kontroll.

Keskkonnaamet omapoolseid seiremeetmeid ei määra.

Narva-Jõesuu linna arengukavas on toodud ühe eesmärgina uute elamupiirkondade rajamist. Vastavalt Narva-Jõesuu linna ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arendamise kavale aastateks 2010-2022 planeeritakse uute elamupiirkondade ühendamist kanalisatsiooni- ja veetrassidega.

Oleme seisukohal, et Lydia Koidula 19c kinnistu (51301:011:0006) ja selle lähiala detailplaneeringu veevarustus tuleb lahendada linna ühisveevärgi baasil (mitte uue rajatava puurkaevu baasil). Samuti tuleb rajatava SPA kompleksi veevarustus (osas, mis ei vaja joogiveekvaliteedi nõuetele vastavat vett) lahendada puhastatud merevee või kompleksis tekkiva hallvee baasil.

Heakskiidetud KSH aruandega saab tutvuda tööpäevadel Keskkonnaameti Viru kontoris aadressil Pargi 15, Jõhvi ja Grafovi 21, Narva, kontaktisik on Irina Sõtšova, tel 3572614, 3324424, irina.sotsova@keskkonnaamet.ee.

Otsuse põhjendused:

I. Õiguslik alus ja pädevus

KSH aruande heakskiitmise või heakskiitmata jätmise üle otsustamiseks peab Keskkonnaamet KSH järelevalvajana hindama aruande sisu ja KSH menetluse vastavust seadusest tulenevatele nõuetele. Anda tuleb üldine hinnang KSH aruande kvaliteedile ja menetluse õiguspärasusele.

Otsus Narva-Jõesuus paikneva Lydia Koidula 19c kinnistu (51301:011:0006) ja selle lähiala detailplaneeringu aruande heakskiitmise kohta on tehtud KeHJS § 38 lg 1, lg 2 p 2-4, § 40, § 42 lg 2 – 5 alusel.

II. Menetluse senine käik

Detailplaneering algatati Narva-Jõesuu Linnavolikogu 26.02.2010 otsusega nr 24. Detailplaneeringu KSH algatati Narva-Jõesuu Linnavolikogu 26.05.2010 otsusega nr 32 (lisa 1).

KSH eesmärgiks on selgitada, hinnata ja kirjeldada detailplaneeringu ja selle alternatiividega kaasnedavad võimalikud keskkonnamõjud ning analüüsida nende mõjude vältimise või leevendamise võimalusi. KSH ruumilise ulatusega hõlmatakse nii planeeritav kui ka seda ümbritsev ala, hinnates sh erinevate mõjude ruumilist ulatust ning nende olulisust. KSH viiakse läbi vastavalt kehtivale KeHJS.

KSH keskkonnaekspert Alar Noorvee esitas KSH aruande Keskkonnaametile heakskiitmiseks 25.04.2011.a

III. KSH aruande avalikustamine

KSH aruande avalikustamisest teatamine:

Vastavalt KeHJS § 41 ja § 37 lg 1 tuleb aruande avalikustamisest teatada vähemalt väljaandes Ametlikud Teadaanded, ajalehes(-tedes), veebilehel ning kirjalikult või elektrooniliselt isikutele ja asutustele, keda kavandatud tegevus võib mõjutada või kellel võib olla põhjendatud huvi strateegilise planeerimisdokumendi vastu.

KSH aruande avalikustamisest teatati 01.03.2011 ajalehes „Põhjarannik”, ajalehes „Narva-Jõesuu“ (märts 2011) ja Ametlikes Teadaannetes (25.02.2011). Lisaks teavitati kirjalikult KSH programmis toodud huvitatud isikuid (e-kirjaga, liht- või tähitud kirjaga).

KSH läbiviija saatis 25.02.2011 kirjaga KSH aruande avalikustamisest ja avaliku arutelu toimumisest teate alljärgnevale asutustele: Eesti Keskkonnaühenduste Koda, Keskkonnaamet, Terviseamet, Kultuuriministeerium, Sotsiaalministeerium, Maaamet, Narva-Jõesuu Volikogu, Ida-Viru Maavalitsus.

KSH aruande ja detailplaneeringu eskiislahendusega oli võimalik tutvuda Narva-Jõesuu Linnavalitsuse ruumides ajavahemikul 02.03-31.03.2011.a,

Aruandega oli võimalik tutvuda tööpäevadel kella 8.00 kuni 17.00 Keskkonnaameti Viru regiooni Jõhvi kontoris (Pargi 15, Jõhvi), Narva-Jõesuu Linnavalitsuses (Sillamäel Kesk 27, ruum 110), samuti OÜ Alkranel (www.alkranel.ee) ja Narva-Jõesuu Linnavalitsuse veebilehel (www.narva-joesuu.ee).

Detailplaneeringu KSH ja sellega seonduv avalikustamine on läbi viidud vastavalt KeHJS 41 ja § 37 lg 1.

KSH aruande avalik väljapanek ja avalik arutelu:

KeHJS § 37 lg 3 ja § 41 kohaselt korraldab strateegilise planeerimisdokumendi koostaja KSH aruande avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu. Avaliku väljapaneku kestus on vähemalt 21 päeva.

KSH aruanne oli avalikul väljapanekul 11.11 – 02.12.2010 ning avalik arutelu toimus 02.12.2010 Narva – Jõesuu Linnavolikogu saalis (KSH aruande lisa 6). Tulenevalt KSH avalikustamise käigus ilmnenuid protseduurilistest vigadest korraldati uus avalikustamine nii KSH programmile kui ka KSH aruandele. KSH aruande teine avalik väljapanek toimus 02.03 – 31.03.2011 ja avalik arutelu 31.03.2011. a Narva – Jõesuu Linnavolikogu saalis (KSH aruande lisa 6).

Ettepanekuid, vastuväiteid ja küsimusi KSH aruande kohta oli võimalik esitada kirjalikult kuni 31.03.2011 Alkranel OÜ-le posti või e-maili teel aadressile: tanel@alkranel.ee, või Riia 15b, 51010 Tartu. KSH aruande avalik arutelu toimus 31.03.2011 kell 15.00 Narva-Jõesuu Linnavalitsuses (Koidu tn 25, Narva-Jõesuu).

KSH aruande kohta esitatud ettepanekud, vastuväited ja küsimused ning nendega arvestamine:

KeHJS § 37 lg 4 ja § 41 alusel on igaühel õigus tutvuda KSH aruande avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu ajal aruande ja strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasnevat keskkonnamõju käsitlevate muude dokumentidega, esitada aruande kohta ettepanekuid, vastuväiteid ja küsimusi ning saada neile vastuseid. Paragrahvi 37 lg 5 ja § 41 järgi teeb strateegilise planeerimisdokumendi koostaja koostöös eksperdiga avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu ajal esitatud ettepanekute ja vastuväidete alusel KSH aruandes vajalikud parandused ja täiendused. Ettepanekute ja vastuväidete arvessevõtmist kirjeldatakse ning arvestamata jätmist põhjendatakse täiendatud aruandes või selle lisas. Kirjalikele küsimustele vastatakse liht- või tähtkirjaga.

Lydia Koidula 19c kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringu KSH aruande eelnõu kohta esitas kirjalikult ettepanekuid Keskkonnaameti Viru regiooni (kiri 29.03.2011 nr V 6-8/11/13561-9, kiri 31.03.2011 nr V 6-8/11/13561-10) ja OÜ Termak Real Estate. Avalikul arutelul osales 14 inimest. Esitatud arvamustele ja küsimustele on ekspert vastanud ja vastused on lisatud aruandele. Esitatud ettepanekutega on üldjuhul arvestatud ning nende alusel aruannet täiendatud.

Avaliku koosoleku protokoll ja osalejate nimekiri on aruandele lisatud.

IV. KSH aruande vastavus kehtestatud nõuetele

Kavandatava tegevuse keskkonnamõju hindas ja KSH aruande koostas eksperdirühm koosseisus: Alar Noorvee (KSH töörühma juht, litsentseeritud keskkonnaekspert, litsentsi nr KMH0098), Tanel Esperk (keskkonnaspetsialist). Järelevalvajana oleme seisukohal, et juhtekspert koos töörühmaga on pädev KSH-d läbi viima.

KSH aruande sisu määrab KeHJS § 40 lg 4. Järgnevalt analüüsime esitatud KSH aruande vastavust kehtestatud nõuetele:

- strateegilise planeerimisdokumendi sisu ja peamiste eesmärkide iseloomustus on antud aruande sissejuhatuses ja alapeatükis 1.1.
- strateegilise planeerimisdokumendi seost muude asjakohaste strateegiliste planeerimisdokumentidega on esitatud alapeatükis 1.2.
- eeldatavalt mõjutatava keskkonna kirjeldust strateegilise planeerimisdokumendi koostamise ajal on esitatud peatükis 2 ja alternatiivsete arengustsenaariumide korral peatükis 5.
- strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisest lähtuvaid keskkonnaprobleeme, on esitatud peatükis 7.
- strateegilise planeerimisdokumendi jaoks olulisi rahvusvahelisi, Euroopa Liidu või riiklikke keskkonnakaitse eesmärke ja kirjeldust, kuidas neid eesmärke ja muid keskkonnakaalutlusi on strateegilise planeerimisdokumendi koostamisel arvesse

võetud. Kuna tegemist on lokaalse arendustegevusega siis käsitletud on kohalikke arengudokumente. Nimetatud temaatika on kajastatud alapeatükis 1.2. ja 1.3.

- detailplaneeringu ja selle alternatiividega kaasnevaid keskkonnamõjusid sealhulgas mõju põhjaveele, pinnaveele, kaldaalale (luidetele), elustukule ja ökosüsteemidele, maastikuilmele, inimeste heaolule ja tervisele, sotsiaal-majanduslikud mõjud, hinnang jäätmetekke ning negatiivseid mõjusid leevendavaid meetmeid mõju valdkondade kaupa on aruandes kajastatud peatükis 4.
- hinnata erinevate mõjude omavahelisi seoseid ja piiriülest keskkonnamõju. Nimetatud temaatika on kajastatud peatükis 4 ja 5.
- strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasneva olulise negatiivse keskkonnamõju vältimiseks ja leevendamiseks kavandatud meetmeid on esitatud peatükis 4.
- ülevaadet põhjustest, mille alusel valiti alternatiivsed arengustsenaariumid, mida strateegilise planeerimisdokumendi koostamisel käsitleti on esitatud alapeatükis 5.
- ülevaadet sellest, kuidas saadi parim alternatiivne arengustsenaarium on antud peatükis 5.
- ülevaadet strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise korraldamise, avalikkuse kaasamise ja piiriülese keskkonnamõju strateegilise hindamise korral konsultatsioonide tulemuste kohta. Ülevaade korraldamise ja avalikkuse kaasamise kohta on antud peatükis 7. Aruande avalikustamisega seotud dokumendid on esitatud aruande lisades.
- strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega keskkonnatingimused, leevendavad meetmed ja seire on esitatud peatükis 6 ja 8.
- eeltoodud punktides 1–12 nimetatud teabe kokkuvõtte on esitatud aruande peatükis 8.
- keskkonnamõju strateegilise hindamise programm ja selle avaliku arutelu protokoll on esitatud heakskiitmiseks saadetud aruandele.
- keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande avaliku arutelu protokoll ja osalejate nimekiri on lisatud.

Eeltoodust tulenevalt vastab aruanne enamuses seaduses toodud nõuetele. KSH menetlus vastab KeHJS seaduses toodud nõuetele. Aruandes toodud soovitustega ja leevendavate meetmetega arvestamisel on eeldatavalt võimalik leida keskkonnale vastuvõetav detailplaneeringu lahendus.

Juhime tähelepanu, et keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 43 kohaselt tuleb hindamise tulemustega arvestada planeeringu kehtestamisel. KeHJS § 44 kohaselt tuleb detailplaneeringu kehtestamise järel 14 päeva jooksul kehtestamisest teatada lõikes 1 nimetatud asutustele ning tagada lõikes 2 nimetatud info kättesaadavus (nõutavate ülevaadete olemasolu).

Lugupidamisega



Jaak Jürgenson
Juhataja

Irina Sõtsova 357 2614
irina.sotsova@keskkonnaamet.ee