

Taavi Rebane  
Juhataja asetäitja  
Linna Arengu- ja Majandusosakond  
Maardu Linnavalitsus  
Kallasmaa 1, 74111,  
[linnavalitsus@maardu.ee](mailto:linnavalitsus@maardu.ee).

Teie: 15.03.2019 nr 7-1.2/1418  
Meie: 30.04.2019 nr TO-JUH-6/102

Olete teavitanud meid Maardu linna üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu avaliku väljapaneku toimumisest 01.04.2019 kuni 30.04.2019.

Vastavalt PlanS § 82 lõikele 2 soovime Teile edastada oma arvamuse ning alljärgnevad ettepanekud:

1. Üldplaneeringu maakasutusplaanile kantud ohtlikud ettevõtted koos ohutsoonide suurustega ei ole kooskõlas Maa-ameti kaardirakenduse omadega. Tekib küsimus, et mis info põhjal on maakasutusplaanile need tsoonid märgitud? Eraldi pöörata tähelepanu, kas andmed krundil Ämma tee 77 paikneva ettevõtte kohta, mille ohutsooni jääks ka Iru elektrijaam, on õiged?
2. Üldplaneeringu maakasutusplaanil on näidatud Vana-Narva mnt ääres asuvad pärandkultuuriobjektid Peeter suure Merekindluse Iru käigustiku surf 3 ning Nehatu vallamaja. Kuna pärandkultuuriobjektid ei ole riikliku või kohaliku kaitse all, oleks seletuskirjas asjakohane selgitada, kas selliste objekti hoidmine on maaomaniku otsus. Pärandkultuuriobjektide registrist ei leidu märget, et nende objektide puhul mingisuguseid piiranguid oleks. Lisada seletuskirja selgitus, et pärandkultuuriobjektidele piirangud puuduvad, võimalusel vältida pärandkultuuri objektide hävitamist.
3. Üldplaneeringu maakasutusplaanile kantud Iru kultuskivi ei ole näidatud õiges asukohas. Iru territooriumil asuvat kulutuskivi käsitletakse seletuskirja tekstis lk 52, alapealkirja „Arheoloogiamälestis“ all. Kivi asukoht ja seda ümbritseva kaitsevööndi ulatus on tänaseks Maardu linnas Peterburi tee 105 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise käigus täpsustatud. Kivi paikneb Iru elektrijaama peahoone ees parkimisplatsil, mitte territooriumi sees.
4. Seletuskirja peatükk 5.4, „Vana-Narva mnt tööstuspiirkond“ ja maakasutusplaanil seda ala kujutavas osas:
  - 4.1. Elektriijaam kui strateegiline objekt ja tema ümber kujunev tehnoпарк, peaks üldplaneeringus saama rohkem tähelepanu. Eelkõige, et oleksid tagatud juurdepääsuteed, logistika, kuid ka muu vajalik infrastruktuur.
    - 4.1.1. Saha-Loo teele planeeritakse Rail Baltic ühte alternatiivset trassikoridori koos Helsinki –Tallinn raudteetunneli perspektiivse asukohaga, kusjuures tunnel lõpust algava raudtee koridor ei ole planeeritud mitte paralleelselt olemasoleva Saha-Loo teega, vaid nurga all. Lahendus säästab lääne pool teed asuvat eramajade piirkonda ja kasutab eelkõige ida pool Saha –Loo teed paiknevaid tootmisterritooriume, kuid kahjuks löikab ta sel juhul sisse Iru elektrijaama lähialasse. Enefit Green AS ei ole varajasemalt nõustunud eeltooduga ja ei nõustu sellisel tingimusel üldplaneeringuga. Rail Baltic trassikoridori planeerimine ida poole Saha-Loo teed on meie hinnangul elektrijaamale liiga lähedal ja ohtlik. Vajadusel oleme valmis antud teemat arutama.
  - 4.2. Taotleme, et eraldi Enefit Green AS töotajaid kaasates vaadatakse üle, kuidas tagatakse Saha-Loo teel transpordi läbilaskevõime, sealjuures Iru elektrijaamale

vajaliku transpordimahu läbilaskevõime. Elektrijaama autotransport kasutab seda teed oma kõige olulisema juurdepääsuna, seal peab juba täna mõtlema ka maanteevõrgu paremale lahendusele, mitte ainult raudteele (seletuskirjas lk 52 on liikluse maa-ala kohta kirjas väga vähe).

- 4.3. Teeme ettepaneku planeeringus näha ette uue juurdepääsu kinnistutele Peterburi tee 105d ja selle kõrval asuvale reformimisel olevale riigimaale AT0805070174. Seal on kujunenud välja juba täna mingil tasemel pinnasetee, kuid puudub ülesõit haruraudteest. Praegu puudub eelnimetatud maaüksustele juurdepääs avalikult teelt ja selliselt me ei saa üldplaneeringuga nõustuda.
- 4.4. Peatükis 5.4, lk 51, on kitsendatud kinnistute kasutamist järgmiselt: „Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil on 60%. Krundi haljastatav/looduslikuna säiliv osa on 20%, millest  $\frac{1}{2}$  kõrghaljastatakse. Hea üldmulje saavutamiseks ja/või vaadete pehmendamiseks rajada kõrghaljastus tänavapoolsele küljele. Parkimine lahendada omal krundil.“ Leiame, et ehitusaluse pinna piiramine ja ka kohustusliku 20 % haljastuse nõue, sh 10% kõrghaljastuse nõue tootmismaa puhul, eriti väikestel krundidel, mis ümbritsevad elektrijaama (nö territooriumi sisekrundid) ja kuhu koondub energiamahukas tootmine, ei ole alati tagatav ja mõistlik ning võib minna vastuollu täna juba kehtivate detailplaneeringutega. Ei aita kaasa elukeskkonna parendamisele ega ka loodushoiule, kuid võib takistada optimaalset maakasutust. Teeme ettepaneku muuta nõue kaalutusotsuseks, milles erandi tegemine ei nõuaks üldplaneeringu muutmist.
5. Peatükis 2.2.2. „Pinnavesi“ lk 92 teeme ettepaneku selgitada ja kirjeldada ka Vana-Narva mnt piirkonna olemasolevat sademevee kogumise ja juhtimise süsteemi ja anda sellele hinnang. Kallavere kohta on see tehtud.
6. Peatükis 2.5.3, „Välisõhu kvaliteet“, alapeatükis „Mõju hindamine“ Lk 108 on kirjas järgnev: „Tööstuspiirkondade (Vana-Narva ja Kroodi) edasisel arendamisel, sh detailplaneeringute koostamisel ja keskkonnalubade taotlemisel, tuleb planeeritavate uute käitiste rajamisel või olemasolevate käitiste tegevuste muutumisel teostada igakordselt piirkondlikud õhusaasteainete ja lõhnaainete leviku modelleerimised kõikide olemasolevate ja perspektiivsete allikate koosmõjus.“. Teeme ettepaneku, et antud nõuet rakendatakse vajadusel, kaalutusotsusena, mitte et ta on sisse kirjutatud alati kohustuslikus korras täitmiseks. Praegu puudub praktika, kus DP koostamisel oleks olnud alati, kaalutusotsuseta, nõutav õhusaaste ja lõhnaaine leviku modelleerimine ja selline nõue võib osutada ebamõistlikuks.

Lugupidamisega

Malle Vool  
Enefit Green AS  
volitatud esindajana