



KESKKONNAAMET

Cerly-Marko Järvela
Rapla Vallavalitsus

Teie 02.02.2022 nr 6-2/29-2

Meie 03.03.2022 nr 7-9/22/2229-2

Sillaotsa detailplaneeringu koostamine

Austatud Cerly-Marko Järvela

Teatate, et olete koostanud lähteseisukohad ja algatamise eelnõu Rapla vallas Pirgu külas asuva Sillaotsa kinnistule detailplaneeringu koostamiseks. Kuna planeeringuga on seotud jõe kaldal väljakujunenud ehitusjoone tõlgendamine, palute Keskkonnaameti seisukohta, kas lähteseisukohtades kirjeldatud viisil vastab väljakujunenud ehitusjoone käsitus looduskaitseseaduse mõttele ja kalda kaitse eesmärkidele.

Otsuse eelnõu kohaselt on väljakujunenud ehitusjoon määratud Kevade tee 19 aiamaja (ehitisregistri kood 109019479), Sillaotsa maaüksusel asuva kunagise hoone jäänuste, mis on kantud ehitisregistrisse vundamendina (ehitisregistri kood 220800103) ja Suve tee 19 aiamajaga (ehitisregistri kood 109000842).

Kuna „varem väljakujunenud ehitusjoon“ on määratlemata õigusmõiste on Keskkonnaamet võtnud ehitusjoone mõiste sisustamisel aluseks Keskkonnaministeeriumi, kui seaduse looja, antud selgituse. Keskkonnaministeerium on kirjas nr 13-1/5547-2 öelnud, et looduskaitseseaduse (edaspidi *LKS*) § 38 lg 4 p-s 1¹ nimetatud erandi rakendamiseks peavad olema täidetud kõik järgmised tingimused:

- planeeritav ehtis, millele erand rakendub, peab asuma tiheasustusalal (*LKS* § 38 lg 1 p 3 kohaselt on tiheasustusalal linnas ja alevis ning aleviku ja küla selgelt piiritletav kompaktses asustusega ala);
- piirkonnas peab olema varem välja kujunenud ehitusjoon, mis tähendab, et planeeritava ehitise lähiümbruses ja mõlemal pool vahetult külgnevatel kinnistutel asuvad olemasolevad õiguslikel alustel püstitatud ehitised on kõik põhikaardile kantud veekogu piirist sarnasel kaugusel;
- erandit saab rakendada vaid ehitamisele maismaa suunas ning olemasolevate ehitiste vahele, mis tähendab, et planeeritavast ehitisest mõlemal pool peavad varasemalt olema olemasolevad õiguslikel alustel püstitatud ehitised, ning uut ehitist võib erandi alusel rajada vaid maismaa suunas, mitte lähemale veekogule (veekogu piirile, mida arvestatakse põhikaardile kantud piirist) kui on kõrval asetsevad juba olemasolevad ehitised.
- Ehitise mõiste sisustamisel kasutab keskkonnaministeerium ehitusseaduse § 2 lõikes 1 toodud mõistet, kuid seni väljakujunenud praktika kohaselt moodustavad varem väljakujunenud ehitusjoone eelkõige olemasolevad hooned, mitte väiksemad rajatised või *LKS* § 38 lõigetes 4 ja 5 nimetatud erandid.

Keskkonnaamet on seisukohal, et selles piirkonnas saab kasutada väljakujunenud ehitusjoone määramiseks Viigi tee 1, Suve tee 19, Suve tee 20, Kevade tee 19 jne elamumaadel asuvaid Roheline 64 / 80010 Pärnu / Tel 662 5999 / Faks 680 7427 / e-post: info@keskkonnaamet.ee / www.keskkonnaamet.ee / Registrikood 70008658

hooneid. Sillaotsa maaüksusel asuv vundament ei ole olemasolev hoone ja seda ehitusjoone määramisel aluseks võtta ei saa.

Samuti on Tartu Ringkonnakohus asunud seisukohale, et ehitusjoone kindlaksmääramisel tuleb lähtuda ehitusjoone kindlaksmääramise hetkel kasutuses olevatest ehitistest, mitte kunagise hoone vundamendist. Vastupidine lähenemine läheks vastuollu LKS § 38 lg 4 p 11 eesmärgiga, sest võimaldaks soodsate asjaolude kokkulangemisel ehitada ka sinna, kus käesoleval hetkel ühtegi kasutuses olevat terviklikku ehitist ei ole, kuid läheduses on säilinud mingi osa ehitisest (vt Tartu Ringkonnakohtu otsus asjas nr 3-14-50634, p 17).

Keskkonnaregistri andmetel on Keila jõe valgala üle 25 km². LKS § 38 lõike 1 punkti 4 kohaselt on ehituskeeluvöönd üle 25 km² suuruse valgalaga jõel 50 meetrit. LKS § 38 lõige 2 kohaselt ulatub jõe kaldal metsamaal ehituskeeluvöönd kalda piiranguvööndi piirini. LKS § 37 lõige 1 punkti 2 kohaselt on üle 25 km² valgalaga jõel kaldal piiranguvööndi laius 100 meetrit.

Põhijoonise eskiisil on kujutatud kalda ehituskeeluvööndi ulatus 50 m Keila jõest. Osaliselt on Sillaotsa kinnistu kaldal metsamaa. Tulenevalt eelnevast palume põhijoonise eskiisil ehituskeeluvööndi ulatust täpsustada.

Detailplaneeringuga kavandatakse osaliselt ehitustegevust Keila jõe kalda ehituskeeluvööndis. LKS § 38 lg 3 kohaselt on kalda ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Erisused, millele ehituskeeld ei laiene on loetletud looduskaitseaduse § 38 lõigetes 4, 5 ja 5¹. Ehituskeeluvööndisse planeeritavad hooned ning teed ja platsid ei kuulu erisuste loetelusse millele ehituskeeld ei laiene.

Kui detailplaneeringuga kavandatakse ehituskeeluvööndi ulatuse muutmist, muudab detailplaneering kehtivat üldplaneeringut ehituskeeluvööndi osas. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 2 p 1 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust tuleb kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud strateegilises planeerimisdokumendis (muuhulgas ka üldplaneering) tehakse muudatusi.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kadri Hänni
juhtivspetsialist
looduskasutuse osakond

Olavi Randver 525 4935
olavi.randver@keskkonnaamet.ee