



KESKKONNAAMET

Gert Villard
Rapla Vallavalitsus

Teie 21.02.2024 nr 6-2/29-29

Meie 18.06.2024 nr 7-9/24/3406-6

Ehituskeeluvööndi vähendamisest Rapla vallas Pirgu külas Sillaotsa detailplaneeringu alusel

Austatud Gert Villard

Rapla Vallavalitsus esitas Keskkonnaametile taotluse¹ Rapla vallas Pirgu külas Keila jõe kalda ehituskeeluvööndi (edaspidi *EKV*) vähendamiseks vastavalt Sillaotsa detailplaneeringule² (edaspidi *DP*).

Keila jõe ehituskeeluvööndi vähendamist taotletakse Pirgu külas Sillaotsa katastriüksusel³ 25 m-ni veepiirist ligikaudu 2030 m² ulatuses kahe elamumaa krundi moodustamiseks ja hoonestamiseks vastavalt Sillaotsa detailplaneeringuga kavandatule.

Keskkonnaamet on tutvunud *EKV* vähendamise taotlusega ja selles esitatud põhjendustega *EKV* vähendamise vajalikkuse kohta ning taotluse aluseks oleva *DP*-ga. 28.03.2024 tutvus Keskkonnaameti looduskasutuse spetsialist Olavi Randver olukorraga kohapeal.

EKV vähendamisel lähtutakse looduskaitseaduse (edaspidi *LKS*) § 40 lõikes 1 sätestatud tingimustest: arvestatakse kalda kaitse eesmärke, lähtutakse taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasja piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asutusest.

Vastavalt *LKS* § 34 on ranna või kalda kaitse eesmärk looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Keskkonnaamet annab seisukoha *EKV* vähendamisele iga nimetatud asjaolu eraldi kaaludes.

Otsus ehituskeeluvööndi vähendamise võimalikkuse kohta

Lähtudes *LKS* § 40 sätestatust, järgnevates punktides esitatud asjaoludest ja selgitusest ning arvestades, et *DP*-ga kavandatud tegevus ei järgi kalda kaitse eesmärke, kuna 1) ehitustegevusel *EKV*-s hävib looduslik kooslus ehitiste (hooned, teed, parkla, tehnorajatised) alusel alal ning kooslust muudetakse õueala ulatuses, 2) tegevuse tagajärjel suureneb inimtegevusest lähtuv negatiivne mõju kaldale, 3) ehitamine on kavandatud alale, kus puuduvad hooned ja teed ning

¹ Registreeritud Keskkonnaameti dokumendihaldussüsteemis 22.02.2024 kiri nr 7-9/24/3406

² Osauhing VALTU PROJEKT, töö nr 21-13 „Sillaotsa (24001:002:0260) kinnistu ja lähiala detailplaneering Pirgu külas Rapla vallas Rapla maakonnas“, algatatud Rapla Vallavolikogu 27.10.2022 otsusega nr 76 ning vastu võetud Rapla Vallavolikogu 21.12.2023 otsusega nr 79

³ Katastritunnus 24001:002:0260

seega ei arvesta DP väljakujunenud asustusega ega üheselt väljakujunenud ehitusjoonega, 4) DP ei arvesta katastriüksuse piiridega, sest **ehitamine on võimalik väljaspool EKV-d**, 5) DP lahendus sulgeb senise juurdepääsu kallasrajale ning uue kavandatud kallasrajale juurdepääsu kaudu ei ole avalikkusele tagatud juurdepääs kallasrajale (maaomanikul on võimalus ülekaaluka erahuvi tõttu eramu kõrval pääs kallasrajale sulgeda), **ei pea Keskkonnaamet põhjendatuks DP alal kahe elamumaa krundi moodustamist ning Keila jõe kalda ehituskeeluvööndi vähendamist** Rapla vallas Pirgu külas asuval Sillaotsa katastriüksusel Sillaotsa detailplaneeringu joonisel nr DP-3 „Põhijoonis“ krundi 2 ulatuses.

Keskkonnaamet nõustub Keila jõe kalda ehituskeeluvööndi vähendamisega krundi 3 ja krundi 1 alal tingmärkidega „planeeritud teed ja platsid“ märgitud ala ulatuses, et võimaldada ehitamist väljaspool ehituskeeluvööndit krundil 1 ja sinna juurdepääsu rajada.

Enne DP kehtestamist tuleb planeeringut korrigeerida vastavalt Keskkonnaameti antud nõusolekule.

Keskkonnaameti lubatud ulatuses ehituskeeluvööndi vähendamise nõusolek kehtib vaid detailplaneeringu joonisel „Põhijoonis“ kruntidel 1 ja 3 kavandatud planeeringulahendusele teede ja platside ulatuses. Planeeringulahenduse muutmisel, maakasutuse sihtotstarbeid või EKV-s ehitustingimusi puudutavalt EKV vähendamise otsus ei kehti, kuna vastavaid mõjusid ranna kaitse eesmärkidele ei ole hinnatud, mistõttu DP olulise muutmise või uue DP puhul on vaja taotleda uuesti EKV vähendamist LKS § 40 alusel.

1. Õiguslikud asjaolud

Rapla Vallavalitsus taotleb EKV vähendamist Keila jõe⁴ kaldal .

Keila jõgi on avalikult kasutatav veekogu, valgalaga üle 25 km². Vastavalt LKS § 38 lõige 1 p 3 on Keila jõe kaldal EKV laius 50 meetrit ja LKS § 37 lõike 1 p 2 kohaselt piiranguvööndi laius 100 m.

Kuna Keila jõe kaldal taotletakse EKV vähendamist muuhulgas ka metsamaal, tuleb arvestada LKS § 38 lõikega 2, mille kohaselt jõe kaldal metsamaal metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses ulatub EKV kalda piiranguvööndi piirini (edaspidi *metsamaa erisus*). Keila jõel on piiranguvööndi laius 100 meetrit, seega ulatub metsamaal EKV 100 meetrini veepiirist. Kalda piiranguvööndis asuvate metsade kaitse eesmärk on LKS § 37 lõike 2 alusel vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine.

Keila jõgi ei kuulu LKS § 35 lõike 3 alusel suurte üleujutusalaadega siseveekogude hulka.

LKS § 38 lõike 3 kohaselt on EKV-s uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. EKV vähendamise kaalumisel arvestab Keskkonnaamet ka LKS § 38 lõigetes 4 ja 5 loetletud eranditega, mis teatud juhtudel võimaldavad veekogu kalda EKV-s ehitustegevust. Ehitustegevust võimaldavate erandite olemasolul EKV vähendamine ei ole vajalik.

LKS § 40 lõike 1 kohaselt võib kalda EKV-d suurendada või vähendada, arvestades kalda kaitse eesmärgi ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede-ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. Vastavalt LKS §-le 34 on kalda kaitse eesmärk kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise

⁴ EELIS kood VEE1096100

ja juurdepääsu tagamine. Ranna ja kalda piiranguvööndis asuvate metsade kaitse eesmärk on vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine (LKS § 37 lg 2 järgi).

LKS § 40 lõike 3 kohaselt võib kalda EKV-d vähendada Keskkonnaameti nõusolekul. LKS § 40 lõike 6 alusel jõustub EKV laiuse suurendamine ja vähendamine kehtestatud üldplaneeringu või detailplaneeringu jõustumisel.

EKV vähendamine peab olema kooskõlas ranna kaitse eesmärkidega või olema kantud mingitest muudest looduskaitselisi väärtusi üles kaaluvatest avalikest huvidest. Seejuures on üldreeglina peamine EKV vähendamist toetav asjaolu intensiivse inimtegevuse kõrval, mille tõttu ehitamiseks valitud alal looduskooslusi sisuliselt säilinud ei ole, maaüksusel asunud ajalooline asustus või piirkonnas väljakujunenud ehitusjoon.

Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lõike 1 kohaselt on kallasrada kaldariba avalikult kasutatava veekogu ääres veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sh selle kaldal liikumiseks. Keila jõgi on avalikult kasutatav veekogu⁵.

Keskkonnaamet arvestab ka veekaitsevööndi ulatusi ja sellega seotud õiguslikku regulatsiooni. Veeseaduse (edaspidi *VeeS*) § 118 lõike 1 kohaselt on veekaitsevööndi eesmärgiks kalda erosiooni ja hajuheite vältimine. VeeS § 118 lõike 2 p 2 kohaselt on veekaitsevöönd Keila jõel 10 m. VeeS § 119 p 2 kohaselt on veekaitsevööndis keelatud puu- ja põõsarinde raie VeeS § 118 lõikes 2 p-des 1 ja 2 loetletud veekogude kaldal Keskkonnaameti nõusolekuta, välja arvatud maaparandussüsteemi ehitamiseks ja hoiuks. Veekaitsevööndis on VeeS § 119 p 5 järgi keelatud ehitamine, v.a juhul, kui see on kooskõlas VeeS § 118 lõikes 1 nimetatud eesmärgiga ning LKS- s sätestatud kalda kaitse eesmärkidega. VeeS § 119 p 6 kohaselt on veekaitsevööndis keelatud pinnase kahjustamine ja muu tegevus, mis põhjustab veekogu kalda erosiooni või hajuheidet.

Keskkonnaamet annab oma seisukoha EKV vähendamisele iga nimetatud asjaolu eraldi kaaludes. Keskkonnaamet arvestab lisaks ka esitatud taotluses toodud põhjendusi.

EKV vähendamise kaalumisel lähtub Keskkonnaamet LKS § 40 lg-s 1 sätestatud tingimustest, DP seletuskirjast ja joonistest, EKV vähendamise taotlusest ning asjakohastest maakonna- ja üldplaneeringutest ja Maa-ameti kaardiantmetest.

Ebaseadusliku ehitustegevuse korral arvestab Keskkonnaamet EKV vähendamise kaalumisel algset, ehitamisele eelnenud olukorda.

2. Faktilised asjaolud

Planeeringuala hõlmab Sillaotsa katastriüksust (katastritunnus 24001:002:0260).

Maakatastri andmetel on Sillaotsa katastriüksuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa, pindala 15698 m² ning kõlvikuline koosseis on: looduslik rohumaa 1568 m², metsamaa 13179 m² ja muu maa 951 m².

Ehitisregistri andmetel asuvad Sillaotsa katastriüksusel vundament⁶ ja aed⁷. Vundamendi ehitusalune pind on 54,4 m², kõrgus 0,6 m, pikkus 10,4 m, laius 5,2 m ja sügavus 2,0 m. Aia kõrgus on 0,7 m, maapealse osa pind 12,1 m², pikkus 15,2 m ja laius 0,8 m. Vundament on ehitisregistrisse kantud andmete esitamise teatise alusel 17.10.2016. Maa-ameti ajalooliste kaartide kaardirakenduse andmetel⁸ on DP alal asunud 1952. a hoone, mis nüüdseks on hävinud.

⁵ Vabariigi Valitsuse 09.12.2021 korraldus nr 426 „Avalikult kasutatavate veekogude nimekirja kinnitamine“

⁶ Ehitisregistri kood 220800103, ehitisregistrisse kantud 17.10.2016 andmete esitamise taotluse alusel

⁷ Ehitisregistri kood 220800366

⁸ Maa-ameti ajaloolised kaardid, O-42 1:10 000 fotokaart



Väljavõtte ehitisregistrile esitatud fotodest

Planeeringuala piirneb põhjas eelmise sajandi 70-80-ndatel aastatel välja arendatud suvilapiirkonnaga, kirdes kõrvalmaanteega Seli-Angerja tee⁹, kagus Keila jõega ja loodes metsamaaga.

Kehtiva Juuru valla üldplaneeringu¹⁰ kohaselt asub DP ala puhke- ja virgestusmaal. DP ala asub osaliselt tiheasustusalal. DP Põhijoonise järgi kulgeb tiheasustusala piir DP ala keskelt. Kavandatud EKV vähendamise ala asub tiheasustusalal.

DP koostamise eesmärgiks on sätestada tingimused kahe üksikelamu kavandamiseks¹¹.

⁹ Tee number 20109

¹⁰Kehtestatud Juuru Vallavolikogu 25.03.2010 määrusega nr 10

¹¹ Rapla Vallavolikogu 27.10.2022 otsus nr 76

DP järgselt on planeeritud krundile nr 1 ja nr 2 elamumaa (100%) sihtotstarve ning krundile nr 3 ja 4 maatulundusmaa (100%) sihtotstarve. Krundile 1 on plaanitud hoonete ehitusalune pindala kuni 100 m² ja kaks parklakohta ning krundile 2 on plaanitud hoonete ehitusalune pindala kuni 150 m² ja kaks parklakohta. Krundil 3 ehitusõigust ei ole plaanitud, kuid siiski on joonisel „Põhijoonis“ kavandatud teed ja platsid.

EKV vähendamise taotluse kohaselt tehakse Keila jõe kalda ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek olemasoleva vare piirkonnas u 2030 m² ulatuses. Kalda ehituskeeluvööndi vähendamise eesmärk on olemasolev vare ümber ehitada üksikelamuks ning rajada üksikelamu teenindamiseks vajalike ehitiste, näiteks abihoone, piirdeaia, tehnovõrgu ja -rajatise, avalikult kasutatava tee püstitamise võimalus. Rapla Vallavalitsus põhjendab kalda ehituskeeluvööndi vähendamise vajadust, et see võimaldab rajada piirkonda teenindava tuletõrje veevarustuse ning ehitada kallasrajale pääsu ja päästetehnika ümberpööramise koha, mis pakuvad üldist hüve ja aitavad vältida vara- ja isikukahju. Avalikult kasutatava taristu rajamine on omavalitsuse üks ülesandeid, mida DP-ga kavandatud ulatuses kalda EKV vähendamise korral saab omavalitsus koostöös maaomanikuga lahendada. Soovitud tegevus on võimalik ka ilma EKV vähendamiseta. Lisaks põhjendab Rapla Vallavalitsus EKV vähendamise vajadust, et kavandatava ehitusõiguse andmisega säilitab maaüksus valdavas osas praeguse elurikkuse, kuid lisanduvad omaniku kohaloluga kaasnevad plussid. Planeeringualal tervikuna säilib puhke- ja virgestusmaa iseloom ning tekivad eeldused väärtuslike maastikuelementide avamiseks.

Keila jõe EKV-sse on planeeritud:

- krundile nr 1 teede ja platside ala, veetorustik, kanalisatsioonitoru, piirdeaed ning perspektiivse kergliiklustee asukoht;
- krundile nr 2 hoonetusala elamu ja abihoone püstitamiseks, elektrikaabel, puurkaev, veetorustik, tulekustutusvee torustik, kanalisatsioonitoru ning teede ja platside ala ning avalikuks kasutamiseks jalgte realservituudi ala;
- krundile nr 3 veetorustik, tulekustutusvee torustik, kanalisatsioonitoru, elektrikaabel ja liitumiskilp ning teede ja platside ala (tagasipöördeala pääste- ja teenindavale transpordile) ning avalikuks kasutamiseks jalgte realservituudi ala.
- krundile nr 4 kaks purret ja perspektiivse kergliiklustee asukoht.

EKV-sse planeeringuga kavandatud piirdeaia, avalikult kasutatavad teed, purded (sillad), tehnovõrgud ja -rajatised kuuluvad LKS § 38 lõike 4 punkti 6 ning lõike 5 punktides 8, 9 ja 10 nimetatud erandite alla, nende püstitamine EKV-sse on lubatud ja sellest tulenevalt EKV vähendamist ei vaja.

3. Kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine

Kalda kaitse eesmärk on kaldal asuvate looduskoosluste kui terviküsteemide (sh puittaimestik, taimekamar, mullastik, kogu elustik ja nende säilimiseks vajalikud keskkonnatingimused, nt veerežiim) säilitamine.

Eesti Looduse Infosüsteemi andmetel EKV vähendamise alal kaitstavaid loodusobjekte registreeritud ei ole.

Randade ja kallaste kasutamise piirangud ei ole kehtestatud üksnes kaitsealuste alade ja liikide kaitseks, vaid kõikide seal elavate liikide ja looduslike elupaikade kaitseks. Looduskooslusi tuleb vaadelda terviklikuna, kus kaitsealused liigid on nende esinemisel üheks ökoloogiliseks elemendiks. Ala on looduskaitsealuseks, kui seal esineb mitmeid kaitsealuseid liike, kuid EKV vähendamise otsustamisel ei ole kaitsealuste liikide esinemine iseseisvaks kriteeriumiks või otsustamise aluseks. Keskkonnaamet arvestab EKV vähendamiseks nõusoleku andmisel kõikide looduslike kooslustega ja kavandatava tegevuse võimaliku mõjuga

neile. Ehitamise ja hoonestuse tihendamise tulemusena hävivad EKV-s looduskooslused, väheneb ranna- ja kaldaalade traditsiooniline elurikkus.

EKV-1 ja seal asuvatel looduskooslustel on oluline veekaitseline roll, kaitsmaks veekogu muuhulgas hajureostuse eest. Ehitamisel rannale ja kaldale väheneb seal taimkatte pindala, mis on oluline puhverala inimõjuga alade ja veekogu vahel. Taimestik seob pinnasel ja pinnases liikuvaid toitaineid ja vähendab veekogusse jõudvat toitainekoormust. Ranniku hoonestamine ning looduslike alade asendamine tehis- või inimõjuliste pindadega (intensiivselt hooldatavad murualad, aia- ja põllumaad) vähendab oluliselt ranna võimet puhverdada inimtegevuse mõju.

Planeeringualale juurdepääsust EKV vähendamise ala idapoolne osa on Eesti põhikaardi andmetel valdavalt rohumaa ja läänepoolne osa metsamaa. Rohumaa kõlviku maapinda on planeeritud selliselt, et maaüksuse põhjapiiri lähedale on kujundatud terrass, mis on kaetud valdavalt kõrrelistega, ala on niidetav. Metsamaa on, kuni säilinud vareni, täidetud kruusaga, kus taimkattes domineerivad samblad, osaliselt on ala kaetud ligikaudu 3-4 m kõrguste valgete leppadega ja remmelgatega. Alal kasvab üks halvas sanitaarses seisundis saar ja põhjapiiri läheduses kasvavatest üksikutest suurematest leppadest on osad murdunud. Metsamaal asuv kunagise hoone vundament on pealt kaetud ajutise kattega (lamekatusega), koosneb vundamendist ja ligikaudu 2 m sügavusest keldriosast. Vares taimestik puudub.

Kehtiva Juuru valla üldplaneeringu¹² kohaselt ei asu planeeringuala rohevõrgustiku alal. Rapla maakonnaplaneeringu 2030+¹³ kohaselt asub rohevõrgustiku alal ligikaudu 40 m laiune detailplaneeringu idaosa. EKV vähendamise ala hetkel rohevõrgustiku alal ei asu. Siiski on uue koostatava üldplaneeringu järgi DP ala kavandatud rohevõrgustiku alale. Rapla valla koostatavas üldplaneeringus on jõgede kaldad loetud loomadele atraktiivseteks liikumisteedeks. EKV on oluline roll ka rohevõrgustiku osana. DP kohaselt, kuna ala paikneb rohevõrgustikus, tuleb piirdeaedade rajamisel arvestada ulukite vaba liikumise võimaldamisega.

Kuni 2016. a oli DP ala Maa ameti ortofotode järgi looduslikus seisundis ja kaetud valdavalt kõrghaljastusega. 2017. a nähtub ortofoto järgi, et tehtud on metsaraie, pinnasetööd ja kunagise hoone vare puhastamine metsa-alalt. Kehtiva üldplaneeringu järgi asub DP ala puhke- ja virgestusmaal, mida loetakse metsamaa kõlviku ulatuses metsamaaks metsaseaduse § 3 lg 3 järgi. Maatulundusmaal metsamaa kõlvikul oli metsaomanikul kohustus rakendada metsa uuendamise võtteid ulatuses, mis hiljemalt viis aastat ning loo, siirdesoo, madal soo, raba, osja, tarna ja lodu metsakasvukohatüüpides kümme aastat pärast raie või metsa hukkumist tagaks uuenenud metsa (metsaseadus § 24 lg 3). **Metsaomanik ei ole taasmetsastamise kohustust täitnud.**

Tee ja platsi rajamisega ning hoonetealuse pinna laienemisega kaasneb nendel aladel taimestiku hävimine. Samuti mõjutab taimestiku kujunemist inimtegevus platsi ja hoonete vahelisel alal.

DP lahenduse negatiivne mõju ranniku kooslustele seisneb taimkattega ala pindala vähenemises seoses hoone, tehnovõrkude ja õueala moodustamise ja laiendamisega. Taimkatte ulatuse vähenemine ehitustegevuse tõttu rannal on vastuolus kalda kaitse eesmärgiga säilitada kaldal asuvad looduskooslused.

Krundil 2 oleva vundamendi säilmete olemus ei võimalda sellel kaasaegse elamu püstitamist. Seda näitab ka kavandatud hoone vundamendist suurem pindala. Kui kunagise hoone asukoht oli seotud veekoguga (tõenäoliselt veski hoone), siis tänapäeval ei ole hoone paiknemine

¹² Kättesaadav aadressil: https://rapla.ee/documents/17843026/20191205/E7M20_ValdA0.pdf/149d0d65-d155-42ed-9634-a300d606e167

¹³ Kättesaadav aadressil: <https://maakonnaplaneering.ee/maakonna-planeeringud/raplamaa/rapla-maakonnaplaneering-2030/>

veekoguga seondult enam vajalik, kavandatakse elamut, mitte veski hoonet.

Et krundil 1 kavandatud hoonestusala asub väljaspool EKV-d, kuid hoonestusalani ei ole võimalik rajada teed ilma EKV vähendamiseta, on põhjendatud EKV vähendamine krundil 1 ja krundil 3 vaid kavandatud teede ja parklate ulatuses.

4. Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine

Kalda kaitse eesmärk on inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine. See tähendab, et tagada tuleb veekogude (pinna- ja põhjavee) kaitse inimtekkelise hajureostuse eest, hajureostuse vältimiseks tagada vajaliku ulatusega loodusliku keskkonna (sh taimkatte puhvri) säilitamine kaldal ja rannal. Vajalikuks puhvri ulatuseks on sätestatud LKS-s EKV ulatus.

Taimestikuvööndil on veekogude kaldal oluline roll lähtuvalt veekogude vee ja kaldavööndite omavahelisest ökoloogilisest sidususest ja eritüübiliste elupaikade säilimisest.

Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõjuna arvestatakse igasugust kahjulikku mõju, mis kaasneb inimtegevusega rannal ja kaldal. Inimmõju kahjulikkus ilmneb rannal asuva taimkatte hävitamisena või muutmisena, rannale püsivat mõju tekitava ehitamisena, teiste liikide elupaikade hõivamisena, pinna- ja põhjavee võimaliku reostuse tekitamisena jm. Valdavalt kaasneb inimtegevuse laienemisega looduskeskkonnale negatiivne mõju ning mõju on ajas kasvav ning kumuleeruv.

Ehitustegevusega võib kaasneda keskkonnahäiringuid. Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 3 lg 1 kohaselt on keskkonnahäiring inimtegevusega kaasnev vahetu või kaudne ebasoodne mõju keskkonnale. Ehitamise tarbeks EKV vähendamiseiga kaasneda võivateks olulisemateks keskkonnamõjudeks on mõju looduskooslustele, maastikule ja maakasutusele, piirkonna veerežiimi muutmine, rohevõrgustiku toimimise häirimine.

Ala väljaarendamisega ja elamumaade hoonestamisega kaasneb inimmõju suurenemine. DP alal soovitakse laiendada ehitusala väljakujunenud hoonestusala veekogu suunas. Väljakujunenud hoonestusala asub küll tiheasustusalal, kuid tiheasustusalal ei ole hõlmatud ühisveevärgi- ja kanalisatsioonisüsteemi. Rapla Vallavalitsuse kodulehe andmetel vee- ja kanalisatsiooniteenuseid osutatakse Rapla valla territooriumil järgmistes asulates: Rapla linn, Alu, Kuusiku, Hagudi, Kaiu ja Juuru alevik ning Kodila, Iira, Uusküla, Valtu, Kuimetsa, Järlepa ja Maidla küla. Pirgu küla nende hulka ei kuulu.

DP alale rajatakse omapuhasti (biopuhasti), mille veed on kavandatud suunata tiiki ja sealt mööda kraavi Keila jõkke. Vesikondade veeseireprogramm 2022-2027 Lisa 1 Vooluveekogumite ÖSE ja KESE ülevaateseire¹⁴ alusel kuulub Keila jõgi mitteheas (kesises) seisundis ja eutrofeerumisohus olevate veekogude hulka. Eutrofeerumine tähendab, et veekogusse jõuab liigselt toiteaineid põhjustades osade vetikaliikide vohamist, elustiku vaesumist ning veekogude kinnikasvamist. Ainus võimalus piirata eutrofeerumist on veekogude saastekoormuse vähendamine. Maa-ameti geoloogilise baaskaardi andmetel¹⁵ asub DP ala nõrgalt kaitstud põhjaveega alal, kus põhjavesi on looduslikult nõrgalt kaitstud maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes. **Ühisveevärgi- ja kanalisatsioonisüsteemita piirkonnas asustuse laiendamine kalda EKV arvelt suurendab jõe eutrofeerumise võimalust veelgi**, mis on vastuolus kalda kaitse eesmärgiga.

Ehitustegevusega seoses, mis otseselt hävitab osa looduslikust ökosüsteemist, ohustab kalda-alade kooslusi ka ehitusalade ümbruses toimuv maakasutuse muutus. Ala kasutuselevõtul

¹⁴ <https://envir.ee/keskkonnakasutus/vesi/veeseire>

¹⁵ <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/geoloogia50k>

hoonestusalana muudetakse hooneid ümbritsevad alad tihti õuealadeks/muruplatsideks, kus tiheda niitmise ning muude võimalike mõjude tõttu (nt looduskoolustele mitteomaste seemnete külvamine murualaks, olmekemikaalide ning taime- ja putukamürkide kasutamine, transpordivahenditest tulev saaste) halveneb veekeskkonna seisund ja nõrgalt või kaitsmata põhjaveega aladel põhjavee seisund. Ühisveevärgi- ja kanalisatsioonisüsteemi puudumisel DP alal kaasneb EKV vähendamisel täiendav oht Keila jõele.

Kalda veekaitsevööndis EKV vähendamist ei planeerita. Seega ei planeerita EKV vähendamisega tegevusi, mis kahjustaks veekaitsevööndi seisundit. Siiski tuleb arvestada, et veekogude reostumist pinnavee kaudu pidurdavad näiteks puhveralad kraavide ja teiste veekogude ääres. Taimestik ja puud kasutavad toiteaineid kasvaks ja nii väheneb nende jõudmine vette. Puhverribad on elupaigaks mitmetele liikidele.

Inimmõju suurus sõltub hoonestusala suurusest, ehitiste arvust, olemusest ja pindalast. Võrreldes kunagise teadmata otstarbega üksikhoonega on tänapäevane ehitustegevus oluliselt suurema keskkonnamõjuga looduskoolustele, pinna ja põhjaveele, sest hooned ehitatakse suurema pindalaga, hoonestusega kaasneb katastriüksuse siseste kattega teede ja parkla ehitamine, ajalooliselt kasutusel olnud vähese mõjuga välitualeti asemel rajatakse vesikanalisatsioon, mis ka puhastamise järgselt ohustab pinna- ja põhjavett.

Loodus reageerib muutustele viibega ehk puhverajaga ja inimestel on väga raske tajuda, et ka nende endi aastakümnete pikkune hajureostus ehk toitainete sissekanne elamualadelt muudetud kalda-aladel on põhjustanud veekeskkonna ja põhjavee halvenemist ja elurikkuse vähenemist. DP elluviimine suurendab kasutuskooormust ja inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju, sest ajalooliselt maatulundusmaa otstarbega kinnistul püstitatakse uued ehitised. Hoonestamisega kaasnev negatiivne inimõju keskkonnale on Keskkonnaameti praktikale tuginedes aja jooksul suurenev ja ruumis laienev. EKV vähendamisega ja DP elluviimisega kaasneb inimtegevuse mõju täiendavalt negatiivne inimõju kaldakooslustele ja veekaitsevööndi eesmärkidele.

5. Kalda eripära arvestava asustuse suunamine

Kalda kaitse eesmärk on kalda eripära arvestava asustuse suunamine.

LKS § 40 lg 1 kohaselt tuleb EKV vähendamisel lähtuda reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ja väljakujunenud asustusest.

Looduskoosluste säilitamise ja negatiivse inimõju piiramiseks on oluline mitte laiendada kaldal asustust. Siinjuures on eelkõige oluline arvestada elamukohtade paiknemist. Ranna ja kalda kaitse eesmärkidega on vastuolus asustuse suunamine aladele, kus seda pole tänapäeval ega pole ka ajalooliselt olnud. Hindamaks välja kujunenud asustuse olemasolu, tuleb vaadata olemasolevate kinnistute ja hoonete üldist rütmi (sh kinnistute mõõtmeid, olemasolevate hoonete vahekaugusi ja kaugust veepiirist) nii vahetus naabruses kui ka kontaktvööndis. Seadusandja mõte on vältida seda, et veekogude äärde tekiks uusi ehitisi, välja arvatud juhul, kui need kerkivad juba olemasolevate üksteisega külgnevate ehitiste vahele, tänu millele maastikupilt tervikuna ei muutu.

Puudub teave, et DP alal oleks varem elamuala asunud. DP ala piirneb suvilate piirkonnaga, kus hoonetest on moodustunud selge ehitusjoon. Seni hoonestamata DP alal soovitakse ehitada olemasolevast elamualast veekogu suunas. EKV vähendamine on vastuolus väljakujunenud asustusega, st olemasoleva hoonestusala paiknemisega.

EKV vähendamine ei ole vastavuses katastriüksuse piiridega, sest elamu ehitamine on võimalik väljaspool EKV-d krundil 1, kuid EKV soovitakse vähendada täiendavalt teisel krundil elamu püstitamiseks.

EKV vähendamise ala ja jõe vahel on kõrguste vahe ligikaudu 2 m ja see ala on kohati astanguline. EKV vähendamise alal on maapinda teisaldatud ja täidetud, mille tagajärjel on maapind suhteliselt tasane. EKV vähendamisega ei muudeta kaldajoont ning puudub vajadus muuta kalda ala reljeefi.

Sillaotsa katastriüksusel inimasustus puudub. Eelnevalt lisatud fotode põhjal nähtub, et kunagise hoone asukoht on hiljuti puhastatud pinnasest ja puittaimestikust, vundamendi kasutamine säilinud kujul eluhoone ehitamiseks ei ole siiski võimalik. Hooned ning teed ja platsid püstitatakse alale, mis on Juuru valla üldplaneeringuga määratud tiheasustusalaks, samas ei ole tiheasustusalala täpses piiris võimalik veenduda üldplaneeringu kaardi mõõtkava väiksuse ja erinevad piiride tähistamise üksteise kõrval näitamise tõttu.

Juuru valla kehtiva üldplaneeringu järgi on planeeringuala maakasutuse juhtotstarve haljasala ja parkmetsa maa. Detailplaneering on vastavuses endise Juuru valla üldplaneeringuga juhul kui säilib 51% üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtfunktsioonist, Sillaotsa DP-s planeeritav üksikelamu sihtotstarbega maa moodustab kogu maa-alast 24%. Ehitustegevuseks metsamaal on vajalik kõlviku piiride muutmine.

Planeeringualale on juurdepääs avaliku kasutusega Suve teelt¹⁶. Suve tee on tupiktee. Krundile nr 3 rajatav plats on kasutatav pääste- ja teenindavale transpordi tagasipöördealana, mis teenindab olemasolevat asustust. Tulekustutusvee kuivhüdrant on planeeritud väljaspoole DP ala munitsipaalmaale. EKV vähendamise taotluses on kirjutatud, et kalda ehituskeeluvööndi vähendamine võimaldab rajada piirkonda teenindava tuletõrje veevarustuse ning ehitada kallasrajale pääsu ja päästetehnika ümberpööramise koha, mis pakuvad üldist hüve ja aitavad vältida vara- ja isikukahju. LKS § 38 lõike 5 punkti 8 kohaselt ei laiene ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud tehnoörgule ja -rajatisele. Seega ei ole tuletõrje veetorustiku rajamiseks ehituskeeluvööndi vähendamine vajalik.

Planeeringulahendus ei lähtu olemasolevast asustusest, kõlvikute ja kinnisasja piiridest, kuid arvestab osaliselt juurdepääsutee olemasoluga ja kalda reljeefiga.

6. Vaba liikumise ja juurdepääsutee tagamine

Kalda kaitse eesmärk on kaldal vaba liikumise ning kallasrajale juurdepääsu tagamine.

Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lõike 1 kohaselt on kallasrada kaldariba avalikult kasutatava veekogu ääres veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sealhulgas selle kaldal liikumiseks. Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lõike 7 kohaselt peab kohaliku omavalitsuse üksus planeeringutega tagama avaliku juurdepääsu kallasrajale ning lõike 4 kohaselt peab kaldaomanik igaühel lubama kallasrada kasutada. EKV eesmärk on tagada veekogude kalda- ja rannaala ulatuses vaba juurdepääsu tagamine avalikkusele aga ka elustikule üldisemalt.

EKV üks eesmärke on avaliku või avalikult kasutatava veekogu kasutamisevõimaluse tagamine avalikkusele. EKV-sse ehitamine olenevalt ehitiste ja kinnistu kasutus- ja sihtotstarbest võib viia arenguni, kus kallasrada ei ole avalikult kasutatav. Näiteks elamu ja sellega kaasnev majapidamine võib moodustada õuema kuni veekogu veepiirini ning sellisel juhul ei ole kaldalähedasel alal EKV vähendamisel täidetud ranna ja kalda kaitse eesmärk võimaldada kõigil avalikult kasutatava veekogu kasutamine. Mõnel teisel juhul, kui planeeringu eesmärk on just avada kallasrada avalikkusele ja suunata inimesi seda kasutama, on vastupidiselt EKV vähendamist toetav.

¹⁶ Tee number 2400400

Seega on oluline on tagada olemasolevate randa ja kaldale minevate teede avatus, samuti kallasrajal liikumise võimalus. Kohalikul omavalitsusel on suur roll tagamaks avalikud ligipääsud kallasrajale, sh mitte lubada ala hoonestamisel ajalooliste teede sulgemist. Selle ülesande täitmisel on suur kaal omavalitsuse üldplaneeringul, millega tuleb määrata juurdepääsud kallasrajale ning lahendada ka avalike puhkealade ja –kohtade juurdepääsetavuse küsimused.

Keila jõgi on Keila jõgi on avalikult kasutatav veekogu. Keila jõe kallasraja laius on neli meetrit. DP ala koosseisus oleval Sillaotsa katastriüksusel säilib juurdepääs kallasrajale avalikult kasutatavalt Seli-Angerja teelt.

Planeeringu lahendus ei näe küll ette kallasraja sulgemist, kuid kallasrada läbivad 2 tiigist jõkke suunduvat olemasolevat kraavi, mille ületamiseks on planeeritud purded. Hetkel on kallasrajal liikumine takistatud kraavide tõttu ja purrete kavandamine DP joonisel ei taga tegelikkuses veel kallasraja läbimise võimalust.

Planeering näeb ette servituudi seadmise vajaduse juurdepääsu tagamiseks jõe kallasrajale ja jõe ehitatud paadisillani krundi nr 2 Suve tee 20-ga külgnevale piirilõigule 2 m laiusel ja 42 m pikkusel alal. Seni servituuti kinnistusraamatu andmetel seatud ei ole. DP-s näidatud kavatus kallasrajale juurdepääsuks jalgraja kavandamine DP joonisel ei taga tegelikkuses kallasrajale juurdepääsu, sest looduses tee puudub ja servituudi olemasolu ei ole kohustuslik.

Kavandatud jalgsi **juurdepääs on näidatud piki elamukrundi sisemist piiri, mis ei taga õuemaal paiknemise tõttu kallasrajale juurdepääsu võimalust avalikkusele, sest inimesed üldjuhul väldivad liikumist eraõuedel.** Kallasraja võib sulgeda ülekaaluka erahuvi korral sellise õiguslikul alusel püstitatud ehitise vahetus läheduses, mille ehitamisele vastavalt looduskaitseseadusele ei laiene ehituskeeld ehituskeeluvööndis või mille ehitamiseks on ehituskeeluvööndit õiguspäraselt vähendatud (keskkonnaseadustiku üldosa seadus § 39 lg 2). EKV vähendamise nõustumisel püstitatakse õiguslikul alusel ehitised, mille vahetus läheduses paikneva jalgte kallasrajale võib maaomanik oma privaatsuse huvides sulgeda.

EKV vähendamisel ei ole täidetud kalda kaitse eesmärk võimaldada kõigil avalikult kasutatava veekogu ja veekogu kaldaala kasutamine.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Erik Kosenkranius
peadirektori asetäitja

Olavi Randver 525 4935
olavi.randver@keskkonnaamet.ee