



KESKKONNAAMET

Cerly-Marko Järvela
Rapla Vallavalitsus

Teie 18.12.2024 nr 6-2/29-43

Meie 20.02.2025 nr 7-9/24/3406-11

Ehituskeeluvööndi vähendamine Rapla vallas Pirgu külas Sillaotsa detailplaneeringu alusel

Austatud Cerly-Marko Järvela

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

Rapla Vallavalitsus taotles 21. veebruar 2024 kirjaga nr 6-2/29-29 EKV vähendamist 25 m-ni veepiirist ligikaudu 2030 m² ulatuses kahe elamumaa krundi moodustamiseks ja hoonestamiseks vastavalt Sillaotsa detailplaneeringuga kavandatule. Keskkonnaamet nõustus 18.06.2024 kirjaga nr 7-9/24/3406-6 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. Ühtlasi palus Keskkonnaamet enne DP kehtestamist planeeringut korrigeerida vastavalt Keskkonnaameti antud nõusolekule. Rapla Vallavalitsus esitas Keskkonnaametile 13.08.2024 kirjaga nr 6-2/29-36 Sillaotsa detailplaneeringu korduvaks kooskõlastamiseks ja arvamuse andmiseks. Keskkonnaamet märkis oma 12.09.2024 kirjas nr 7-9/24/3406-8, et planeeringu eelmises variandis olemasolevat teed märgitud ei olnud ning planeeringu seletuskirja olemasoleva olukorra kirjelduses kohaselt on juurdepääs alale tupikteena lõppevalt suvilatevaheliselt Suve teelt ning seletuskiri planeeringu alal tee olemasolu ei märgi ning samuti puudub planeeringu põhijoonisel kujutatud olemasolev tee Eesti põhikaardil. Keskkonnaamet asus seisukohale, et 18.06.2024 kirjaga nr 7-9/24/3406-6 antud nõusolek ehituskeeluvööndi vähendamiseks esitatud planeeringulahendusele ei kehti ning palus DP joonis ja seletuskiri kooskõlla viia tegeliku olukorraga planeeringu alal asuva tee osas ning märkis, et päästeteenistusele ning teenindavale transpordile tagasipöördeala on võimalik avalikult kasutatava teena planeerida ka ilma ehituskeeluvööndit vähendamata.

Pärast 18.06.2024 on planeeringulahendust muudetud ja taotletakse EKV vähendamist uuesti. Muudetud detailplaneeringu lahenduse järgi soovitakse EKV-d vähendada Sillaotsa maaüksusel

¹ Registreeritud Keskkonnaameti dokumendihaldussüsteemis 19.12.2024 kiri nr 7-9/24/3406-9

² Osatühing 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

(katastritunnus 24001:002:0260) 215 m² ulatuses vastavalt Sillaotsa detailplaneeringuga kavandatule.

Detailplaneeringuga soovitakse vähendada Keila jõe ehituskeeluvööndit 40 m-ni joonistel märgitud ala ulatuses väljaspool EKV-d planeeritava elamule juurdepääsutee rajamiseks ligikaudu 215 m² suurusel alal. EKV vähendamise alal on tingmäärgiga planeeritud teed ja platsid tähistatud ala suurus ligikaudu 50 m². Ülejäänud EKV vähendamise alale midagi planeeritud ei ole. Seega ei ühti EKV vähendamise ala planeeritava tee asukohaga.

DP seletuskirja ja põhijoonise kohaselt soovitakse seada realservituudid muuhulgas avaliku juurdepääsu tagamiseks jõe kallasrajale ja jõe ehitatud paadisillani krundil nr 2, Suve tee 20-ga külgnevale piirilõigule 4 m laiusel ja 46,5 m pikkusel alal ning krundile nr 3 planeeritud tagasipöördeala päästeteenistuse ja teenindavale transpordile. Looduskaitseaduse (LKS) § 38 lg 5 p 10 kohaselt ei laiene ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud avalikult kasutatavale teele. Ehitusseadustiku § 92 p 5 kohaselt on avalikult kasutatav tee riigitee, kohalik tee ja avalikuks kasutamiseks määratud eratee. Avalikult kasutatavat teed võib kasutada igauks õigusaktides sätestatud piiranguid järgides. Seega on planeeritud jalgrada kallasrajale pääsemiseks kavandatud avaliku teena, kuid tagasipöördeala on planeeritud ainult päästeteenistuse ja teenindavale transpordile, mitte aga avalikuks kasutamiseks ja sellele Keskkonnaameti hinnangul LKS § 38 lg 5 p 10 kohane erand ei laiene.

DP seletuskirja kohaselt on varasemalt eelmiste omanike poolt rajatud Suve tee 2400400 lõppu Sillaotsa maaüksusele kruuskattega plats. Plats on nähtav Maa- ja Ruumiameti fotolaost, ülelend 26.05.2018. Plats leiab käesolevas detailplaneeringus kasutust teenindava transpordi sh päästeteenistuse transpordi tagasipöördealana. Sujuvama manöövri sooritamiseks ning alal kasvava saarepuu säilitamiseks on olemasoleva platsi mõõtmeid suurendatud ligikaudu 100 m². DP põhijoonisel on tagasipöördeala kujutatud olemasoleva ja planeeritava tee ja platsidena.

Taotlusele on lisatud Valtu Projekt OÜ 07.10.2024 kiri „Vastused Keskkonnaameti seisukohale 12.09.2024 nr 7-9/24/3406-8 Sillaotsa detailplaneeringu suhtes“. Kirjas on öeldud, et kruusaplatz on ka hästi näha geodeetilisel alusplaani (vt III Lisad III-V Geodeesia Sillaotsa geodeetiline alusplaan v.a. 30.09.2021 koostaja OÜ Rapla Maamõõdubüroo). Kruusaplatzi olemasolu oleks pidanud ka märkama Keskkonnaameti looduskasutuse spetsialist Olavi Randver, kes tutvus olukorraga kohapeal. Eesti põhikaardile pole tagasipöördeala (teed) joonistatud ilmselt seetõttu, kuna see pole enam hästi näha aerofotodelt. Kruusakattega tagasipöördeala asub suurte võradega puude all ja on vähese kasutamise tõttu rohtu kasvanud. Lisatud on 29. augustil 2021 a. tehtud 2 fotot nimetatud alast. Detailplaneeringu plaanil kattub leppemärgi olemasolevad teed ja platsid all näidatu täpselt geodeetilisel plaanil näidatuga.

Keskkonnaametile esitatud materjalide hulgas ei ole OÜ Rapla Maamõõdubüroo koostatud geodeetilist alusplaani. Keskkonnaameti looduskasutuse spetsialist Olavi Randver, kes tutvus 28.03.2024 olukorraga kohapeal märkas, et ala on tasandatud ja kruusane ning taimestunud. Kuna esitatud DP põhijoonisel olid nii olemasolevate teede tingmärk kui planeeritud teede ja platside tingmärk, ei käsitletud ala olemasoleva platsina, kuna ka planeeringu kohaselt seal olemasolev plats ehk ehitis puudus.

Ehitusseadustiku § 4 lg 1 kohaselt on ehitamine ehitise püstitamine, rajamine, paigaldamine, lammutamine ja muu ehitisega seonduv tegevus, mille tulemusel ehitise tekib või muutuvad selle füüsilised omadused. Ehitamine on ka pinnase või katendi ümberpaigutamine sellises ulatuses, millel on oluline püsiv mõju ümbritsevale keskkonnale ja funktsionaalne seos ehitisega. Esitatud DP kohaselt on tegu platsi ehk ehitisega.

Sillaotsa maaüksusele rajatud plats on Maa- ja Ruumiameti ajalooliste kaartide kaardirakenduses tuvastatav juba enne 26.05.2018 ülelendu, 27.07.2017 tehtud fotol. 30.04.2016 tehtud fotol plats või pinnasetööd tuvastatavad ei ole.

Keskkonnaameti hinnangul on ortofotodele tuginedes plats rajatud pärast 30.04.2016. Seega on tegu EKV-sse rajatud ebaseadusliku ehitisega.

Keskkonnaamet palub võtta seisukoht ebaseadusliku ehitise osas, so kas ebaseaduslikult püstitatud ehitis seadustada või kohustus see likvideerida ning seda ka planeeringus käsitleda ning täpsustada planeeringut vastavalt kirjas toodud märkustele ja esitada parandatud DP koos põhjendatud EKV vähendamise taotlusega uuesti Keskkonnaametile.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Meeli Kesküla
juhtivspetsialist
looduskasutuse osakond

Olavi Randver 525 4935
olavi.randver@keskkonnaamet.ee