

Keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang

seoses Sillaotsa kinnistu algatatava detailplaneeringuga

(Pirgu küla, Rapla vald)

FAKTILISED ASJAOLUD

Maaomanik Leelo Lehtla soovib detailplaneeringu alusel Sillaotsa kinnistu jagamist nelja ossa: kaks uut kinnistut jääks endiselt maatulundusmaa sihtotstarbega, kahe kinnistu sihtotstarve muudetakse elamumaaks ja neile nähakse ette ehitusõigus väikeelamute (mõlemale kinnistule üks, läänepoolsele ka väike abihoone) ja neid teenindava infrastruktuuri rajamiseks. Detailplaneeringuga lahendatakse parkimise, elektri- ja veevarustuse küsimus, kanalisatsioon tuleb (ühiskanalisatsiooni puudumisel) lahendada kahe elamu ühise omapuhasti baasil.

Käesoleval ajal on Sillaotsa maatulundusmaa kinnistu suurus 1,57 ha, detailplaneeringuga ette nähtud kaks elamumaa kinnistut hõlmavad kokku u 0,4 ha. Maa-ameti kõlvikute kaardi kohaselt moodustab metsamaa 84% kogu kinnistu pindalast. Kui võtta ette täpsem metsa takseerimine, arvestades metsaseaduses ettenähtud 30% võrade katvust, poleks see protsent nii suur. Elamumaa kinnistud on ette nähtud valdavalt avatud alale, võimalik puude raie elamute püstitamise eel oleks väikesemahuline. Majandusmetsana ei ole Sillaotsal kasvav puistu arvestatav.

Kinnistul asub ehitisregistris arvel olev vundament, mis märgib ilmselt Seli vesiveskiga seotud ehitist. See ehitis esineb ka sõjajärgsetel (kuni 1960-ndad aastad) topograafilistel kaartidel. Läänepoolne väikeelamu (Suve tee 22) on kavandatud püstitada sama vundamendi kohale.

Sillaotsa kinnistu külgneb vahetult Pirgu suvilapiirkonnaga, teisest küljest (u 380 meetri ulatuses) Keila jõega. Kinnistu jõest kaugemal asuv (ja ehitusalaks kavandatav) osa paikneb Juuru valla üldplaneeringuga määratud **tiheasustusalal**. Seadusjärgne kalda ehituskeeluvöönd (50 m) tähendab, et läänepoolse (Suve tee 22) elamu püstitamiseks on detailplaneeringuga vajalik taotleda Keskkonnaameti nõusolekut ehituskeeluvööndi vähendamiseks (umbes 30 meetrini). Idapoolne (Suve tee 21) elamu on kavandatud rohumaale, väljaspoole 50 m kaitsevööndit ja siin ei ole ehituskeeluvööndi vähendamine tingimata vajalik.

Üldplaneeringus on Sillaotsa kinnistu põhjapoolne osa (kuhu kavandatakse ehitamist) määratud samaaegselt tiheasustus- ning haljasala ja parkmetsa alaks. Kuna HL ala suuremas osas säilib (elamumaa + juurdesõidutee hõlmaksid u 0,5 ha ehk u 1/3 kogu kinnistust), siis ei teki üldplaneeringuga vastuolu. **Kalda ehituskeeluvööndi vähendamist (vähendamise soovi) on**

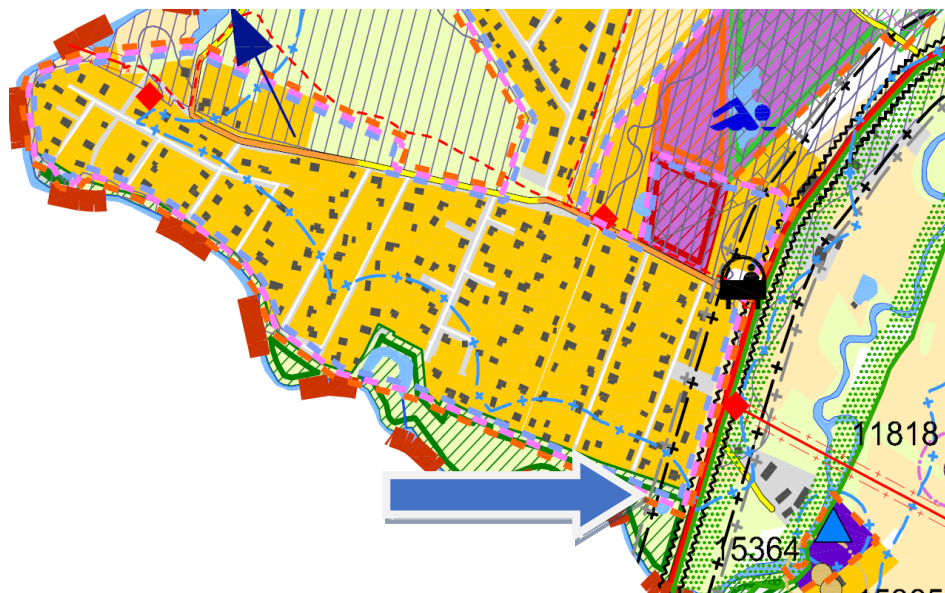
enamasti tõlgendatud, kui vastuolu üldplaneeringu põhilahendusega. Seega võib kavandatavat detailplaneeringut pidada ÜP-d muutvaks.

Maakonnaplaneeringust (Rapla maakond 2030+) ei tulene Sillaotsa DP alale otseseid tingimusi.

DP alale ei jää (alaga ei külgne) maardlaid, maaparandus- ja looduskaitseobjekte, kultuurimälestisi, varasemalt määratletud rohevõrgustiku alasid. Radoonisisaldus pinnaseõhus on madal ega eelda ehitusprojekti koosseisus Rn-mõõtmisi.

Lähimad naabrid (Suve tee 19 ja 20) asuvad planeeringuala vahetus naabruses, samamoodi kasutab Sillaotsa kinnistu juurdepääsuks 270 m pikkust Suve teed. See (vallale kuuluv) tänav teenindab 20 hoonestatud maaüksust, valdavalt suvilad, osad on ümberehitatud aastaringseks elamiseks.

Koostatavast (alates 2018) Rapla valla üldplaneeringust ei tulene (vähemalt täna) Sillaotsa DP tarvis olulist sisendit. Selleks on planeeringute mastaap liiga erinev ja uuest üldplaneeringust ei ole oodata, et see muudaks olemuslikult endise Juuru valla ÜP-d.



Kavandatud ehitusalade asukoht Sillaotsa DP-s, endise Juuru valla ÜP taustal (jämedam sinine nool)

EELHINNANGU ALUS

Sillaotsa detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi KeHJS § 6 lg 1 mõistes. KSH pole seega otseselt kohustuslik.

KSH kaalumise kohustus Sillaotsa DP puhul tuleneb **Planeerimisseaduse § 142 lõikest 6**, mille kohaselt tuleb üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava DP koostamisel

anda eelhindang ja kaaluda KSH-d. Nagu eelpool viidatud, loetakse kalda ehituskeeluvööndi vähendamist ÜP põhilahenduse muutmiseks¹.

KSH eelhindamise tarvis on Eestis koostatud mitmeid metoodilisi juhendeid, millest KeHJS-i ja PlanS-i 2015. aasta uuendusi kajastab Riin Kutseri koostatud „KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura-eelhindamine“ (täiendatud Keskkonnaministeeriumi poolt 2018): https://www.envir.ee/sites/default/files/ksh_eelhindamine.pdf

Nimetatud juhendi järgmine on soovituslik. Eelhindamisel tuleb lähtuda KeHJS § 33 lg 4 ja 5 toodud kriteeriumitest. KSH vajaduse otsustamise juures tuleb, lisaks eelhindangule, arvestada ka asjaomaste asutuste (kindlasti Keskkonnaamet, Sillaotsa puhul soovitavalt ka Päästeamet) seisukohtadega. Eelhindang ei eelda üldjuhul eraldi uuringute läbiviimist ehk teisisõnu - hinnang antakse olemasoleva teabe alusel. KSH vajaduse otsustab Rapla Vallavalitsus, tavaliselt tehakse otsus koos DP algatamise otsusega.

EELHINNANG

Arvestades KeHJS § 33 lõigetes 4 ja 5 toodud kriteeriume, on kaalutud Sillaotsa DP-ga kaasneda võivaid olulisi mõjusid ning selgitatud lõppjärgelduseni jõudmist. Arusaadavuse huvides on esmalt toodud vastav kriteerium, millele järgneb selgitus. Vajalik on silmas pidada, et KeHJS-is toodud kriteeriumid on üsna üldised ja kõik neist ei pruugi konkreetse planeeringu puhul olla asjakohased.

1. Missugusel määral loob DP aluse kavandatavatele tegevustele, lähtudes nende asukohast, iseloomust ja elluviimise tingimustest või eraldatavatest vahenditest.

DP-ga määratakse ehitusõigus ja kruntide kasutamise tingimused. Kavandatud tegevus – kahe elamukrundi moodustamine senise maatulundusmaa asemel, kusjuures enamik maatulundusmaast jääb olemasoleva kasutusotstarbega ehk endisesse staatusesse – on oma sisult ja ulatuselt tegevus, mille mõju jääb antud juhul lokaalseks. Kui lähiala elanikele säilib juurdepääs Keila jõe kallasrajale, ei muutu naabruskonna vaates suurt midagi. Sillaotsa kinnistu omaniku soov oma maad tulusamalt kasutada on loomulik niikaua, kui see ei too kaasa olulist häiringut keskkonnale.

¹ Meie õigusruumis on kõrgema planeeringu põhilahenduse muutmine väljendatud ümmarguselt. PlanS § 142 lg 1 sätestab, et ÜP põhilahenduse oluline muutmine DP-ga on ka „ÜP-ga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine“. Enamik DP-sid muudavad juhtotstarvet, selleks nad ongi mõeldud. Küsimuseks jääb ka, mida tähendab ulatuslik muutmine? Kalda ehituskeeluvööndi muutmist ei loeta seaduses otseselt ÜP oluliseks muutmiseks, millegipärast on seda menetlustes aga nii hakatud käsitlema. Arvestades kalda- ja ranna-alade pikkust keskmises vallas (kümned kilomeetrid), võib tekkida küsimus, kas kuskil maaparanduskraavi eesvoolu veerel ehitamise lubamine lähemale kui seadusjärgne ehituskeeluvöönd on ÜP põhilahenduse oluline (ehk sisuline) muutmine? Käesoleva DP puhul on lähtutud menetluste praktikast, et taotletav ehituskeeluvööndi vähendamine on ÜP-d muutev (AT).

Kahe elamukrundi moodustamine ja sellele järgnev ehitamine ei ole (eriti tiheasustusala olemasolu korral) tegevus, mida võiks lugeda keskkonnavaenulikuks. Endise Juuru valla üldplaneering (2010) nimetab **Pirgu suvituspiirkonda ja selle lähiümbrust perspektiivseks arendusalaks, kus elamuehitus on oodatud.**

Sillaotsa arendusala puhul võib keskkonnaprobleeme näha kahe aspekti juures: Keila jõe ehituskeeluvööndi võimalik vähendamine ja olemasoleva suvituspiirkonna (täpsemalt Suve tee maaomanike) mõningane häirimine. Teine neist on subjektiivne ja kaasneb igasuguste muudatustega (alati on rahulolematuid).

Kavandatud tegevuse maht (kaks väikeelamut, ühel neist ka abihoone) ühtib Pirgu suvituspiirkonnas väljakujunenud mastaabiga. Arvestades, et piirkonda ehitatakse tasapisi ümber aastaringseks elamiseks, poleks mõistlik anda siin uute elamute tarvis ette mingeid tänaste kruntide või hoonete „keskmisi“ parameetreid. Õigustatud on keskmisest elamukrundist veidi suuremate kruntide moodustamine ja sellise ehitusõiguse määramine, mis sobiks aastaringi kasutatavale elamule. Antud juhul on kuni 120 m² elamu ehitusaluse pinnana ümbruskonda arvestav ja pole kindlasti mitte liiga suur. Elamukrundid (1694 m² ja 2075 m²) on olemasolevatest kuni kaks korda suuremad, nende täisehituse protsent aga madalam.



Idapoolse elamu võimalik asukoht, vaade Seli silla suunas, taamal tiik.



Läänepoolse võimaliku elamu asukoht, vundamendil haagissuvila taga.

Omaette teema on uute elamute veevarustus. Kuigi piirkond (u 260 elamukrunti) on määratletud reoveekogumisalana ja ühtse veevarustuse (ÜVK) vajadust rõhutavad kõik Juuru valla aegsed arengudokumendid, ka Rapla valla arengukava 2018-2025, pole piirkonnas tegelikkuses suuri muutusi toimunud. Suve tee inimesed kasutavad valla omandis olevat avalikku puurkaevu, lisaks on ka mitmeid erakaevusid, reovesi immutatakse maapinda enamasti oma krundi piires. Kui kavandatakse kaks elamut on võimalik (nähtavas tulevikus) siduda kunagi loodava ÜVK-ga, siis probleeme poleks. Kui mitte, on paratamatu oma puurkaevu ja omapuhasti ehitamine. Asumi kompaktsust (ja kasvu) arvestades poleks see laiemas vaates just ideaalne lahendus, samas ei tooks kahe elamu lisandumine piirkonna summaarses veetarbes ja reostuskoormuses erilist nihet. Veeloa vajadust (n põhjavee võtmine puurkaevust rohkem kui 10 m³/d) ei ole ette näha.

Detailplaneeringu elluviimine sõltub maaomaniku võimalustest. Uute ehitiste lisandumisel kasvab ÜVK vajadus ja suureneb selle väljaehitamise tõenäosus.

2. Missugusel määral mõjutab DP teisi strateegilisi planeerimisdokumente, arvestades nende kehtestamise tasandit.

Kehtivat (Juuru valla) üldplaneeringut mõjutab DP-s väljenduv soov vähendada ehituskeeluvööndit, seda kindlasti ühe (olemasolevale vundamendile kavandatava) elamu tarvis, võimalik, et väiksemas ulatuses ka idapoolse elamu tarvis (et see ei paigutuks naabrile ülemäära

lähedale). Taotletav ehituskeeluvööndi vähendamine ulatuks maksimaalselt 30 m kauguseni veepiirist.



Vundament, taamal Keila jõgi.

Ajalooliselt, enne 1994. aasta ranna- ja kaldakaitse seadust, on Pirgu suvituspiirkonda ehitatud hulgaliselt suvilaid, mis asuvad jõe lähemal kui 50 meetrit. Selliseid suvilaid on asumis üle 30, kusjuures mitmed ehitised asuvad veepiirist 20-30 m kaugusel. Väljakujunenud ehitusviisi tõttu on Keila jõe kallasraja kasutamine raskendatud (piirdeaiad ulatuvad kohati veepiirini), samas pole selle järele piirkonnas ka erilist nõudlust (tegemist ei ole n-ö avaliku puhkealaga).

Maakonnaplaneeringuga puutub Sillaotsa DP-l otsene puutumus, samuti ei mõjuta ta teisi lähiala detailplaneeringuid - vaadeldav ala asub kitsa ribana üsna isoleeritud piirkonnas Keila jõe ja Pirgu suvituspiirkonna vahel.

3. DP asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse.

Detailplaneeringu asjakohasus (vajadus) tuleneb eelkõige planeeringuala osalisest paiknemisest väljakujunenud tiheasustusala ja kalda ehituskeeluvööndi piires. Kahe kavandatud elamu

lisandumine ei oma tiheasustusega asumi kontekstis spetsiifilisi keskkonnanäaspekte või -kaalutlusi, oluline on tagada avalikkuse juurdepääs kallasrajale.

4. DP elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid.

Keskkonnanäaspektid, mis kaasnevad Sillaotsa kinnistu DP-ga, on järgmised:

4.1. Maahõive

Ehitustegevusega kaasnev otsene maahõive (hooned, juurdepääsutee, õuealad) on pindalaliselt väike, mõnisada ruutmeetrit. Ilma maahõiveta pole ehitamine võimalik. Kooslused kinnistul on allunud pikemat aega inimtegevusele, esmalt vesiveski ehitised, seejärel suvituspiirkonnale tavapärane kaldakasutus (kastmisvee võtmine, lõkete tegemine, suplussildade rajamine) ja omavad seega tugeva kultuuristatuse pitseri. Kaldaala üldine kaitse on tagatud veekaitsevööndiga (10 m), kallas on ehituselt stabiilne, erosioonioht puudub.

Ehitustingimused alal on head: lähemate puurkaevude andmeil võib Sillaotsal eeldada u 10 m paksuse kruusa ja liivakivi olemasolu, millele järgneb lubjakivi (ühtlasi veepide puurkaevude tarvis). Veetaseme tõusu väikese langu ja lammoruga jões võib hinnata maksimaalselt meetri kõrguseni, mis tähendab, et kavandatava hoonestuseni see ei ulatu. Madala paisu lammutamise järel, mida on soovitatud², muutuks jõgi veelgi vabavoolsemaks ja üleujutuse ulatus väheneks.

4.2. Pinna- ja põhjavee kaitse

Keila jõe koondseisund Seli sillast allapoole on nii kehtiva kui koostatava (2022-2027) veemajanduskava kohaselt kesine. Põhjused selleks on kompleksed ja ulatuvad kaugemale Pirgu suvituspiirkonna võimalikust mõjust, küll on varem osundatud Seli tervisekeskuse biopuhasti ebapiisavale tööle.

Kahe elamu lisandumine ei mõjuta (ka teoreetiliselt) kuidagi Keila jõe seisundit, selleks on mastaabid liiga erinevad: Seli silla kohal on jõe valgala 299 km² ja jõe aastakeskmise vooluhulk jääb suurusjärku 3 m³ sekundis. Jõeäärsele kaldal elav maaomanik võib kaasa aidata jõesärgi puhastamisele risust (mida soovitas ka eelnevalt viidatud uuring endise Seli veskipaisu osas), seega võib kalda asustamine olla jõeale pigem positiivne.

Põhjavee vähese kaitstuse piirkonnas määrab vett hästi läbilaskva kruusakihi olemasolu, samas on kruus ka hea looduslik filter võimalike reostusjuhtumite korral. Lähtudes ametlikust põhjavee loodusliku kaitstuse kaardist (Eesti Geoloogiateenistus) on piirkonna põhjavesi kas kaitseta või halvasti kaitstud. Sellises olukorras on reovee pinnasesse immutamisel vajalik järgida Vabariigi Valitsuse reovee määru (nr 61, vastu võetud 8. november 2019) nõudeid ehk siis: kuni 10 m³ heitvee immutamisel pinnasesse peab eelnema bioloogiline puhastamine (omapuhasti).

² Keila jõe valgala reostuskoormuse uuring. Maves AS, töö nr 13064, Tallinn, 2013

4.3. Sotsiaalne mõju

Väljakujunenud suvitusala tingimustes oli tavaks, et inimesed kasutasid jõearset maariba kui oma aiatagust. Seda mitte halvas mõttes (ala on keskmises kuni heas olukorras, pealegi on valdavalt kalda-ala kasutajad lähiala (eelkõige Suve tee) elanikud. Maade tagastamise järel muutus senine eikellegi maa eramaaks. Maaomaniku huvi on oma kinnistu kasutamine, sellelt võimalusel ka tulu saamine. Omamata kohapeal elamisvõimalust, jääb maaomaniku kohuseks ikkagi kinnistu eest hoolitsemine. Osale maale ehituskruntide kavandamine on seega üsna loomulik.

Suve tee elanikud on läbi Sillaotsa kinnistu võtnud jõest kastmisvett ja kasutanud kalda-ala lühiajaliseks puhkuseks. Kui planeeringuga näha ette väiksema osa kinnistu (1/4) muutmiseks elamumaaks, kaasnev sellega tõenäoliselt vastava osa (seni justkui) avalikust kasutusest eemalejäämine. Tõenäoliselt ei pruugi see kõigile meeldida. Kui sama planeeringuga näha ette ametlik kallasrajale pääsemise võimalus ja perspektiiv, et elamumaa ei ulatu näiteks veekaitsevööndini (10 m), kallasrajal liikumine ei saa olema takistatud (mis iseenesest loomulik) ja kastmisvee võtmine jõest ühistöö korras saab jätkuda, siis ei ole alust arvata, et kohalike elanike huvi saab riivatud. Maaomanikul on ka õigused, tiheasustuse piires ehitamine ei tohiks olla üllatus.

5. Mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju. Seos Euroopa Liidu õigusega.

Sillaotsa detailplaneeringu puhul on mõju keskkonnale eeldatavasti tagasihoidlik. Keskkonnalubade taotlemise vajadus puudub, küll on vajalik taotleda Keskkonnaameti nõusolekut kalda ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

Keskkonnamõju kestus, sagedus, pöördumus, piiriülesus ja kumulatiivsus ei ole antud planeeringus kriteeriumitena asjakohased. Seos EL õigusaktide juurutamisega puudub. Planeering lähtub Eesti seadustest, mis on EL õigusaktidega ühtlustatud.

6. Oht inimese tervisele või keskkonnale, sealhulgas õnnetuste esinemise võimalikkus.

Ka kõige väiksem ehitustegevus sisaldab teatud riske, need pole aga antud juhul olulised. Ehitamiseks vajalik materjal tuleb kohale toimetada Suve tee kaudu, see võib põhjustada lihtsamaid ebamugavusi. Ehitusega kaasnev müra on paratamatus, tavalise elamu püstitamisel seda üldiselt ei reguleerita, eeldada võib ka kogukonna sisemist kokkulepet, mis on lubatud ja mis on piiripealne. Detailplaneeringule tuleb nii või teisiti saada Päästeameti kooskõlastus, puurkaevu kasutusloa juures on vajalik veeanalüüsi olemasolu.

7. Mõju suurus ja ruumiline ulatus, sealhulgas geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond.

Detailplaneeringu elluviimisega (ehitamine, elamine) kaasnev mõju jääb valdavalt Sillaotsa kinnistu piiresse. Kaudsemalt on mõjutatud kõik Suve tee äärsed majapidamised, kelle seas on aastaringseid kolm-neli. Elanike arvu kasvamine piirkonnas kahandab üldjuhul turvariski ja on eelduseks tugevama kogukonna tekkimisele.

8. Eeldatavalt mõjutatava ala väärtus ja tundlikkus, sealhulgas looduslikud iseärasused, kultuuripärand ja intensiivne maakasutus.

Sillaotsa planeeringuala peamiseks väärtuseks võib pidada tema jõeäärset asukohta ja ümbritsevat rahulikku keskkonda. Paiga (ürg)looduslikkusest rääkida ei saa, pigem annavad kohapeal ilmet endise Seli vesiveski rajatised (veskitamm, teadmata funktsiooniga vundament, tiik). Koht on elamiseks mitmekesine ja huvitav. Kui see säilib sellisena ka lähinaabritele, on planeering eesmärgi täitnud.

9. Mõju kaitstavatele loodusobjektidele, sh Natura 2000 võrgustiku alale.

Planeeringuala lähikonnas ei ole teada kaitsealuseid liike. Lähim kaitstav loodusobjekt – Seli-Angerja maastikukaitseala – jääb teisele poole Seli - PIRGU maanteed. Lähim Natura 2000 võrgustiku ala – Rabivere loodusala – jääb 2,2 km kaugusele, teisele poole raudteed ja Tallinn - Rapla - maanteed. Sillaotsa DP-l puudub mõju nimetatud aladele.

KOKKUVÕTE

Arvestades Sillaotsa DP-ga kavandatud tegevuse iseloomu, kohapealset situatsiooni, kehtivaid ja pooleliolevaid kavasid-planeeringuid, naabruskonda, ning kaaludes arendustegevusega kaasnevat võimalikku keskkonnamõju saab väita, et **tõenäosus olulise mõju esinemiseks puudub, KSH algatamise vajadust ei ole ette näha.**

Andres Tõnisson

19. mai 2022

keskkonnaekspert, tel 553 2515

andrest6nisson@gmail.com

/allkiri digitaalselt/