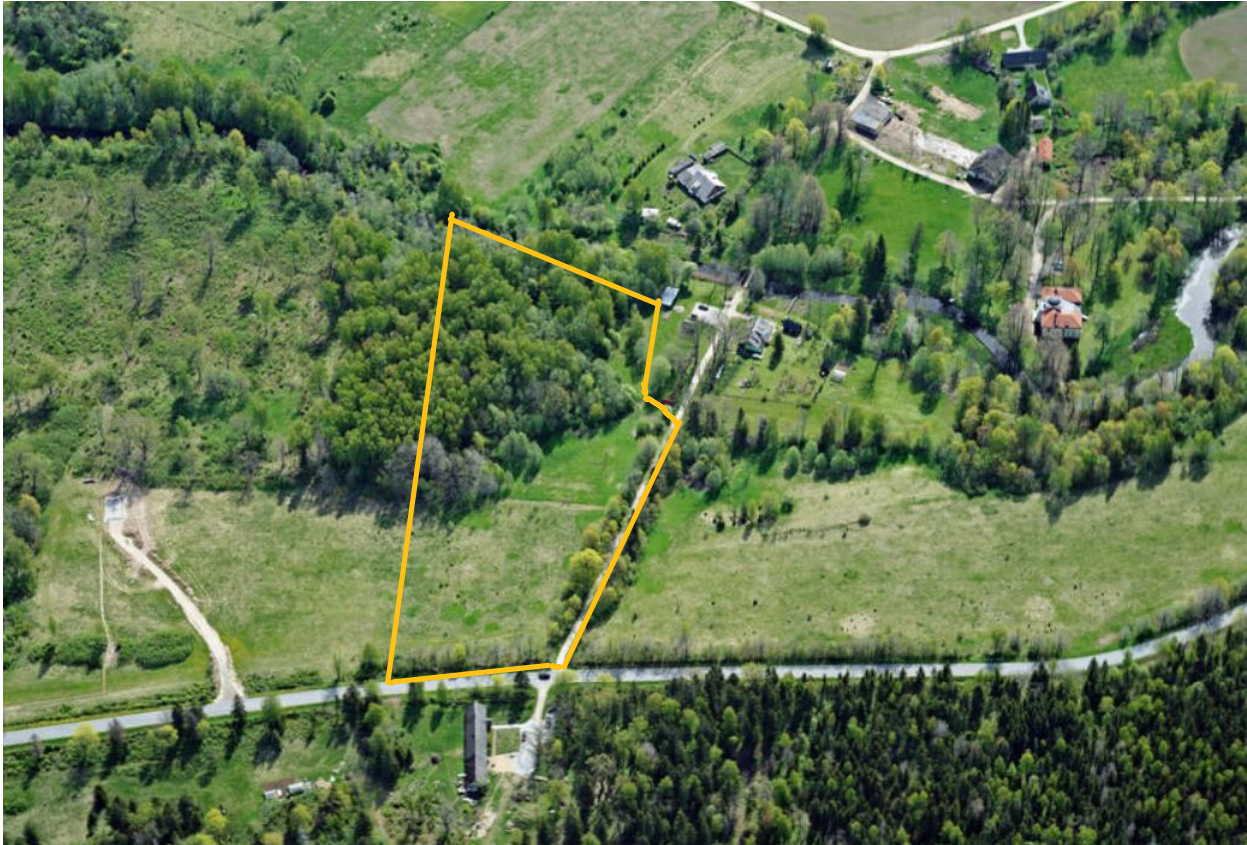


Keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang

seoses Jõeääre kinnistu algatatava detailplaneeringuga
(Pirgu küla, Rapla vald)



Jõeääre planeeringuala Pirgus. Vaade lääne suunast (Maa-amet, 2022)

FAKTILISED ASJAOLUD

Maaomaniku sooviks on detailplaneeringuga jagada Jõeääre kinnistu (3,9 ha, 100% maatulundusmaa) **kolmeks osaks**: kaheks maatulundusmaa krundiks, mille piires oleks u 10% ulatuses (õuealuse maa pindala u 1900 m²) võimalik (väike)elamuehitus. Neile lisanduks väiksem tootmismaa krunt, mis on ette nähtud kahe moodustatava krundi teenindamiseks, rajatava olmevee puurkaevu tarvis. Senine maatulundusmaa funktsioon Jõeääre kinnistul säilib seega umbes 90% ulatuses. Eesmärk on saada kruntidele ehitusõigus üksikelamu(te) (koos

abihoonetega) püstitamiseks. Hoonestus on kavandatud hajaasustusele sobivalt, võimaldades elamu juurde ka kuni kahe abihoone ehitamist. Ehitusalune pind mõlema uue krundi puhul oleks kuni 500 m², mis jaotub umbes 2000 m² suurusele, detailplaneeringus piiritletud ehitusalale. Kruntidele hoonete paigutamise loogika arvestab kinnistu piklikku kuju, ligipääsuvõimalust, madalpinge elektriliini kaitsevööndit, naabruses olevat hoonestust.

Juurdepääs kavandatud kruntidele lähtub Jõeääre kinnistu koosseisus olevalt kruusateelt (Posti tee), mida kasutavad ka jõe pool asuvad Tiidu ja Pargiääre maaüksused. Posti tee omakorda saab alguse Seli-Angerja kõrvalmaanteelt, kulgeb 250 m kaugusel oleva jalakäijate sillani, ületab Atla jõe ja jätkub edasi Pirgu-Angerja maanteeni. Liiklussagedus Seli-Angerja teel on Jõeääre kinnistu lõigus tagasihoidlik: keskmiselt 350 autot ööpäevas.

Posti tee serva on võimalik rajada elektrivõrgu liitumispunkt(id). Veevarustuse tarvis on vajalik ühise puurkaevu rajamine, elamutele võimalikult lähedale, põhjavee liikumise mõttes eeldatavalt kõrgemale positsioonile.

Kinnistu põhjaosa metsaservas asub Maa-ameti geoportaali ja VEKA kohaselt 1992. aastal rajatud 26 m sügavune olmevee-puurauk (reg nr 9624), mida maastikul tegelikkuses ei eksisteeri. Tõenäoliselt on VEKA-registri kirje puhul tegemist eksitusega: koordinaatidega näidatud puurkaevu asukoht oleks üsna kiviaia kõrval, puurmasinaga raskesti ligipääsetavas asukohas. Ka osundab kirje, et puurauk rajati kod. Napitsa majapidamise juurde – selline märkus ei võimalda teda ümbruskonnas lokaliseerida. Uue puurkaevu rajamine ja vana puuraugu registrist kustutamine on seega vajalikud tegevused.

Reovee käitlemisel on võimalikud nii biopuhasti (koos imbväljakuga) kui regulaarselt tühjendatava septiku kasutamine.

Jõeääre planeeringuala piirneb idas Atla jõega, planeering arvestab jõega seotud kitsendusi (veekaitse-, piirangu- ja ehituskeeluvöönd). Jõgi on määratud avalikus kasutuses oleva veekoguks (seega on kõigil õigus selle kallastel jalgsi liikuda), ühtlasi kuulub ta riigi poolt korrashoitavate vooluveekogude hulka. See asjaolu tähendab, et tegu on süvendustest-õgvendustest mõjutatud veekoguga, milles ka edaspidi on vajalik tagada sujuvad voolutingimused.

Kehtiva (Juuru valla 2010 kehtestatud) üldplaneeringu kohaselt on Jõeääre oma lääneosas määratletud kui väärtuslik põllumaa, idaosas kui metsamajandusmaa. Üldplaneering kordab üle jõe ja maanteega seonduvad seadusjärgsed kitsendused. Jõeääre kinnistu äärmine lõunanurk on ÜP-s näidatud Seli-Angerja servamoodustiste kaitseala osana, hiljem (2020) on kaitseala piiri korrigeeritud, misjärel see ei ulatu enam Posti teest ida poole. Rohevõrgustikuga seonduvaid piiranguid üldplaneeringust ei tulene. Uue elamu ehitamisel hajaasustusega alale näeb ÜP ette minimaalse kauguse (200 m) olemasolevatest elamutest.



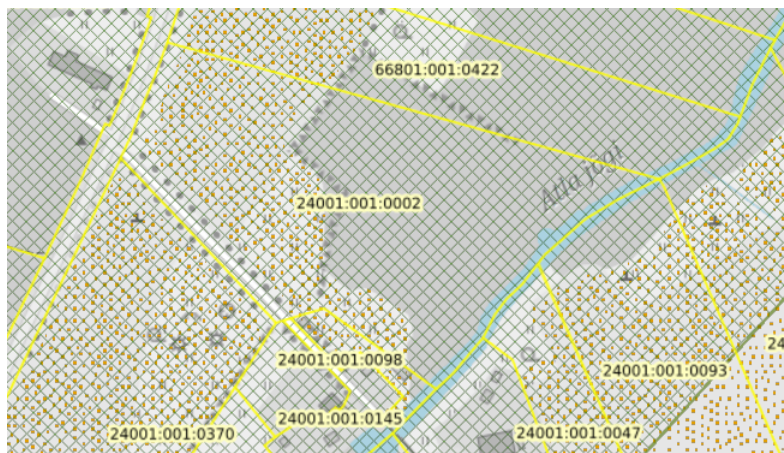
Väljavõte Juuru valla üldplaneeringu maakasutuskaardist.

Koostatavas Rapla valla üldplaneeringus (eskiis 2024) on varasema (Juuru) üldplaneeringuga võrreldes võetud arvesse Rapla maakonnaplaneeringus (2018) ettenähtud rohevõrgustiku ja väärtusliku põllumajandusliku maa piiritlemine selliselt, et kogu Jõeääre kinnistu kuuluks **rohevõrgustiku** koosseisu, samuti kuuluvad põllumaa ja loodusliku rohumaa kõlvikud **väärtusliku põllumajandusmaa** koosseisu. Koostatavas üldplaneeringus sisaldub ka ettepanek kohaliku tähtsusega **väärtusliku maastiku** (Pahkla-Seli) piiritlemiseks viisil, mis seob liustiku servamoodustise (tänapäevase Seli-Angerja MKA tuumiku) Atla jõe kallastega. Jõeääre kuuluks nimetatud väärtusliku maastiku koosseisu.

Koostatava üldplaneeringu seletuskirja kohaselt ei välista väärtusliku põllumaa esinemine üksikelamute püstitamist. Jõeääre kinnistul on haritava maa ja loodusliku rohumaa kõlvikute pindala Maa-ameti geoportaali kohaselt 1,4 ha, mis on väiksem, kui ÜP eelnõus sätestatud minimaalne väärtusliku põllumajandusmaa pindala (2 ha). Tegelikult, otse aerofotolt mõõdetuna on avatud ala pindala Jõeäärel u 1 ha. Ka Rapla maakonnaplaneeringus on väärtusliku põllumajandusmaa kõlviku minimaalseks suuruseks loetud 1 ha. ÜP eelnõu kohaselt tuleb samuti vältida väärtusliku põllumajandusmaa metsastumist – ilma ehitamist või siis põllumajandusega alustamist see aga paratamatult toimub.

Rohevõrgustiku alale üksikelamute ehitamine ilma ulatusliku tarastamiseta ei lähe vastuollu koostatava ÜP üldise põhimõttega (mille kohaselt on rohevõrgustiku eesmärk ökosüsteemi teenuste, maastiku ökoloogilise sidususe ja puhkevõimaluste pakkumine). Küll ilmneb vastuolu ÜP eelnõus toodud nõudega, et hoonestamata kinnistutele hoonestuse kavandamisel peab loomade läbipääsu huvides olema tagatud majapidamist vaheline kaugus vähemalt 400 m. Sellise nõude järgmine tähendaks, et Pirgu külas ei ole uusi eluhooneid avatud aladele võimalik rajada. Üksikuid potentsiaalseid ehitusalasid leiaks sellise nõude korral vaid suure põllumassiivi keskel või kaugemas metsanurgas.

Väärtusliku maastiku alal tuleb ehitustegevuses jälgida traditsioonilist hoonestusviisi, seda on Jõeääre DP eskiisis ka tehtud. Suurel määral on järgitud kehtiva ÜP ehitustingimusi hajaasustusega alade tarvis.



Väljavõte Rapla valla koostatavast üldplaneeringust. Kaardi keskel asuv Jõeääre kinnistu on osa kavandatud rohevõrgustikust (viirutus) ja Pahkla-Seli väärtuslikust maastikust (idapiiriks roheline joon kaardi all paremas servas). Avatud kõlvikud on määratud väärtuslikuks põllumajandusmaaks (täpitatud).

Kuna Jõeääre kinnistu perspektiivne kasutusotstarve kehtiva üldplaneeringu kohaselt on metsa- ja põllumajandusmaa ning et kavandatav hoonestus paikneks naabruskonna elamute (Küünimäe, Kasetuka, Tiidu) suhtes lähemal kui 200 m, tuleb käesolevat detailplaneeringut **käsitleda üldplaneeringu põhilahendust muutvana**.

Üldplaneeringu põhilahenduse muutmise toob kaasa kohustuse kaaluda KSH vajadust. PlanS § 142 lõike 1 punktis 1 toodud eelduse kohaselt (kui DP-s nähakse ette ÜP-ga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmise) on KSH eelhindang kohustuslik. Mis täpselt tähendab juhtotstarbe „ulatuslik“ muutmise - seda pole seaduses/seletuskirjas/muudes täpsustavates analüüsid kirjeldatud. Lahtiseks jääb seega küsimus - kas igasugune maakasutuse muutmise on „ulatuslik“ või on osa muutmisi „väheulatuslikud“. Ehk kohapealses kontekstis – kas < 1 ha maakasutuse muutus Jõeääre kinnistul on ÜP oluline muutmise?

Üldplaneeringu põhilahenduse muutmise üle otsustamisel (PlanS § 142 lõige 1 punktid 2 ja 3) saab omavalitsus maakasutuse juhtotstarbe muutmise soovi kaaludes anda hinnangu ka „muule“ asjaolule (p 3 eelviidatud lõikes). Jõeääre puhul ongi see „muu“ ilmselt elamute vahelise minimaalse vahemaa - 200 m - küsimus. Kõrguspiirangu muutmise (p 2) pole Jõeääre puhul aktuaalne).

PLANEERINGUALA ISELOOMUSTUS

Planeeringuala on ¼ ulatuses avatud maastik, mille jõepoolne osa on kinni kasvamas (kuusk, mänd, kask). Maa-ameti kõlvikute registri kohaselt hõlmab keskealine mets 51% kinnistust, tegelikkuses on see number pigem suurem. Metsas paiknevad massiivsed maakivist piirdeaiad, mis olid kasutusel mõisa ajal kõlvikute eraldamiseks. Ajalooliselt ei ole kinnistul püsivamat hoonestust olnud, 1959 ja 1969. aasta aerofotodel on näha hoonet jõeni viiva Posti tee ääres, samuti on näha, et valdav osa kinnistust oli neil aastail veel ilma metsata. 1973. aasta aerofotol ei

ole hoonestust enam näha. Metsa serval (ja ka Posti tee ääres) on mitmel pool (ilmselt nõukogude perioodil) ladustatud ehituspaneele.



Aerofoto 1969. aastast. Posti tee ääres, tänase kinnistu keskpaigas (foto keskel) on näha üksik hoone (kuur?) või muu ümbrusest erinev maakate. Praegu on maapind samal kohal ümbruskonnast veidi kõrgem.

Ala pinnamood on tasane, kerge kallakuga Atla jõe suunas. Pinnakatte (kõrgemal kruus, keskel moreen, allpool jõesetted) paksus on keskmiselt 4 meetrit, see väheneb jõe suunas. Pinnakatte all lasuvad siluri lubjakivid. Põhjavesi on lõheliste ja karstunud kivimite tõttu loetud nõrgalt kaitstuks. Nõrgalt kaitstuks loetakse 64% Rapla maakonnast, seega on tegemist üsna tüüpilise olukorraga põhjavee mõistes. Lähima puuraugu (reg nr 64359 – Kasetuka kinnistul) vesi on VEKA kohaselt joogiveeks kõlblik, küll täheldati antud veeproovis (2021) normist kõrgemat raua sisaldust (755 µg/l). Joogiveena kasutamisel on rauaärastusfilter seega vajalik.

Radoonisisaldus ümbruskonna pinnaseõhus on Eesti Geoloogiateenistuse radoonikaardi kohaselt madal (10-30 kBq/m³), mistõttu ehitusprojekti koosseisus pole Rn-mõõtmise järele otsest vajadust.

Põhilised seadustest tulenevad kitsendused Jõeääre kinnistule lähtuvad Seli-Angerja kõrvalmaanteest (kaitsevöönd sõidurea teljest 30 m) ning Posti teega rööpselt kulgeva madalpinge elektriliinist (kaitsetsoon 2 m). Atla jõe naabrusest tulenevad veekaitse- ning kalda piirangu- ja ehituskeeluvööndid, vastavalt 10 m, 100 m ja 50 m, kusjuures metsakõlviku puhul laieneb ehituskeeluvööndi ulatus kuni piiranguvööndini. Enamasti ulatubki kalda ehituskeeluvöönd Jõeääre kinnistul 100 m kaugusele veepiirist ehk piiranguvööndi piirini. Vaid ala edelaosas, kus esineb rohumaad, võib ehituskeeluvööndi piiritleda ka 50-100 m kaugusel jõest.

Kõrgematest planeeringutest (eelkõige Juuru valla ÜP) tulenevad vähesed kitsendused, mis määratlevad perspektiivseks maakasutuseks põllu- ja metsamajanduse, toovad esile väärtusliku

põllumajandusmaa, sätestavad piirangud ehitusele (200 m naabrist). Menetluses olevast Rapla valla ÜP-st võivad lisanduda rohevõrgustik ja väärtuslik maastik (mis seni puudusid).

Planeeringualale ei jää maardlaid, maaparandussüsteeme, Natura 2000 võrgustiku alasid ega elupaikasid, metsa vääriselupaikasid, kultuurimälestisi, pärandkultuuri objekte.

Planeeringuala külgneb (teisel pool Posti teed) riiklikult kaitstava Seli-Angerja maastikukaitsealaga. Samal suunal külgneb planeeringuala riikliku kultuurimälestise - Pirgu mõisa pargi - kaitsevööndiga. Varasemalt, mõisa ajal, on Posti tee olnud mõisaansambli osaks, kahel pool teed kasvas allee (nii nähtub näiteks Pirgu mõisa 1849. aasta kaardilt).

Planeeringuala lähimad naabrid elavad Posti tee ääres: Tiidu, Pargiaia. Teisel pool Seli-Angerja kõrvalmaanteed jääb Kүүnimäe ning sama rohumaa teise serva Kasetuka. Sõltuvalt hoonestuse lõplikust paigutusest jäävad eluhooned naabritest 80-100 meetri kaugusele, uute elamute omavaheline distants jääb minimaalselt 40 meetrile.

KSH EELHINNANGU VAJADUSE ÕIGUSLIK ALUS

Jõeääre detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi KeHJS § 6 lõigete 1 ja 2 mõistes. KSH kaalumise pole kavandatud tegevuse sisu ega valdkonna mõttes n-ö automaatselt kohustuslik.

KSH kaalumise kohustus lähtub Planeerimisseaduse § 142 lõikest 6, mille kohaselt tuleb **üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut** sisaldava DP koostamisel anda eelhinnang ja kaaluda KSH-d. Nagu eelpool kirjeldatud, võib maa sihtotstarbe muutmise soovi (antud juhul umbes 1 ha) lugeda ÜP põhilahenduse muutmiseks.

KSH eelhinnang on vajalik ka juhul, kui kavandatud tegevus võib eeldatavalt mõjutada kaitstavat loodusobjekti (Vabariigi Valitsuse määrus nr 224, vastu võetud 29.08.2005). Planeeringuala külgneb Seli-Angerja maastikukaitsealaga.

Keskkonnamõju **eelhinnangu sisunõuded** on täpsustatud keskkonnaministri 2017. a. määrusega:

<https://www.riigiteataja.ee/akt/118082017003>

KSH eelhinnangute tarvis on koostatud järjest mitmeid meetodilisi juhendeid, viimati 2018. aastal. „KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura-eelhindamine“ (Riin Kutseri koostatud, hiljem uuendatud):

<https://kliimaministerium.ee/keskkonnamoju-strateegiline-hindamine#ksh-juhendamaterjalid>

Nimetatud juhendi järgmine on soovituslik. Eelhindamisel tuleb lähtuda KeHJS § 33 lg 4 ja 5 toodud kriteeriumitest ning asjaomaste asutuste seisukohtadest. Asjaomaste asutuste üle otsustab omavalitsus, eeldatavasti kuuluvad nende sekka näiteks Transpordiamet, Põllumajandus- ja Toiduamet, Muinsuskaitseamet ja Keskkonnaamet. KSH eelhinnangule (koos DP eskiisiga) on vajalik küsida eelkõige Keskkonnaameti seisukohta.

Eelhinnang ei eelda üldjuhul eraldi uuringute läbiviimist ehk teisisõnu – hinnangu saab anda olemasoleva teabe alusel. KSH algatamise või mittealgatamise otsustab Rapla Vallavalitsus, tavaliselt tehakse vastav otsus koos DP algatamisega.

EELHINNANGU SISU

Arvestades KeHJS § 33 lõigetes 4 ja 5 toodud kriteeriume, on kaalutud Jõeääre DP-ga kaasnedavad võivad olulisi mõjusid ning selgitatud järeldesteni jõudmist. Arusaadavuse huvides on esmalt toodud vastav kriteerium, millele järgneb selgitus. Vajalik on silmas pidada, et KeHJS-is toodud kriteeriumid on sageli üldsõnalised ja kõik nendest 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 kohustus tuleneb Rapla valla üldplaneeringuga (endise Juuru valla ÜP) sätestatud korrast, mille kohaselt tuleb hajaasustusega alal uute elamute ehitamisel säilitada minimaalse distantsina olemasolevate elamuteni 200 m. Eeldused kinnistu kasutamiseks elamukruntidena on head: elektriliini ja juurdepääsutee olemasolu, kehtivad üksikud väiksemad kitsendused. Kavandatud tegevus - kahe umbes 2 ha suuruse ehitusõigusega krundi moodustamine - on tavapärane ja ei sisalda erilisi riske keskkonnale. Üldplaneeringu 200 m nõue on ühelt poolt konkreetne ja lihtne järgida, teiselt poolt võib selle rakendamine pidurdada muidu soodsas asukohas olevate kruntide kasutuselevõttu, seda ka olukorras, kus häiringu võimalus naabri suhtes puudub ning rääkida ei saa ka asustuse ülemäärasest tihenemisest.

Jõeääre kinnistu kasutamise perspektiiv sõltub eelkõige maaomanikust. Tundub, et maatulundusmaa perspektiiv ei sobi, samas on koht elamuehituseks soodne (Tallinna 42 km, Raplasse 15 km, rahulik keskkond). Kui Rapla valla koostatava arengukava visiooniseminaril (jaanuar, 2025) esimese väljakutsena jäi kõlama **vaba elamispinna ja uusarenduste vähesus**, siis oleks Jõeääre DP üks lahendus.

Kavandatud tegevus ei erine kuigivõrd tavapärasest elamukruntide kasutusele võtmisest. Eeldatavasti tuleb alustada kommunikatsioonide rajamisest. Mingeid alg- ja lõpptähtaegasid sellisele (arendus)tegevusele üldiselt ei seata, palju on oleneb turu üldisest olukorrast. Ehitusaegne keskkonnamõju ehk väiksemad mürahäiringud võivad kesta aasta-kaks. Kahe elamu lisandumine Pirgu külla on pigem positiivne märk kui kaalumist vääriv keskkonnaküsimus.

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

Kehtivat Rapla (Juuru) valla üldplaneeringut mõjutab Jõeääre detailplaneering otseselt üksnes planeeritava kinnistu (4 ha) ulatuses, sedagi vaid väiksemas osas (< 1 ha). Mõju lähialale on pigem positiivne (elanikkonna lisandumine, turvalisuse kasv jne.). Reaalne mõju üldplaneeringule oleks seega üsna tagasihoidlik.

Koostatavas üldplaneeringus on Seli küla ehitusõigusega kinnistute minimaalse suurusena soovitatud 1 ha. Jõeääre DP-s on kruntide suuruseks kavandatud 1,9 ha.

Ette on näha vastuolu koostatava ÜP-ga, juhul, kui kehtestatakse rohevõrgustikus ette nähtud majadevahelise minimaalse distantsi (400 m) nõue lisanduvale uushoonestusele. See nõue järgib maakonnaplaneeringus sätestatud. Veel jõustamata nõude korral kaoks rohevõrgustiku alal sisuliselt võimalus uute hoonete rajamiseks, olgu või tegemist üksiku majapidamisega. Metsloomade arvukust ja nende liikumiskoridore pole ÜP raames samal ajal konkreetsetes piirkonnas hinnatud. Detailsem hinnang rohevõrgu toimimisele valmis (2020) näiteks Härgla piirkonnas, seonduvalt kohaliku kaitseala ettepanekuga.

Uuringu puudumisele vaatamata on üsna ilmne, et Jõeääre kavandatud hoonestus (kaks elamuala) ei blokeeriks olulisel määral metsloomade teoreetilist liikumisteed. Atla jõe äärne kaldavöönd - teoreetiliselt eelistatuim liikumiskoridor metsloomadele – jääb arendusest puutumata. Elamutega seonduv hoonestus- ja õuealad hõlmaks kokku umbes 0,5 ha, millel ilmselt ei saa olla otsustav mõju rohevõrgustiku sidususele ja toimimisele. Nii või teisiti on rohevõrgustik(ud) konstrueeritud enamasti valdavalt kaardi järgi, kohati hoogsama pintsliga, kohati rohealasad mehaaniliselt ühendades. Realseid arendusi vaadates ei saa täna järeldada, et Pirgu külas on asustus tihenemas/maakasutus muutumas piirini, mis ohustaks rohevõrgu toimimist. Jõeääre DP puhul ei ole ette näha sisulist ohtu rohevõrgule, seda eeldusel, et ulatuslike piirdeaedade rajamist ei toimu ning hooned paigutatakse (eskiisiga võrreldes) kompaktsemalt.

Rapla valla koostatava ÜP kohaselt hõlmaks tulevane rohevõrgustik umbes 2/3 valla pindalast¹. See on rohkem, kui Rapla maakonnas keskmiselt (60%), kusjuures Rapla maakond omakorda ületab riigi keskmist². Arvestades asjaolu, et ligi 26% Rapla valla pindalast hõlmavad looduskaitse all olevad maa-alad (kaitsealad, hoiualad, PEP-id) ning et konfliktalad rohevõrgustiku mõistes on eelkõige ristumiskohad suurte taristuobjektidega (Rail Baltic, T15) ja lokaalsemad joonrajatised, ei ole alust eeldada rohevõrgu olulist kahjustumist Jõeäärse DP tulemusel.

Muidugi eksisteerib ka võimalus, et iga üksiku DP puhul, millega soovitakse uue hoone rajamist rohevõrgustiku alale, tuleks tellida loomastiku uuring. Kas sellised uuringud, arvestades nende maksumust ja ajalist kestvust (loomastiku elutsükkel), oleks üldse võimalikud ja kuivõrd need

¹ Rapla valla üldplaneeringu mõjude hindamine, sealhulgas KSH. Eelnõu. Lemma OÜ, 2024, lk 117.

² Rohe- ja sinivõrgustiku eesmärk ja toimimise tagamine. Üleriigilise planeeringu „Eesti 2050“ alusuuring. MKM, 2025, lk. 18.

annaksid olulist lisateavet - see on eraldi küsimus. Jõeääre DP-s kavandatud mahtude puhul oleks loomastiku uuring ebaproportsionaalne lisatingimus.

Paiknemine Pahkla-Seli väärtusliku maastiku koosseisus (nagu koostatav ÜP ette näeb) toob juba iseenesest kaasa teatud vastuolu kavandatud rohevõrgustikuga. Väärtuslikul maastikul lähtuvad ehitusvõimalused teisest loogikast, kui metsloomade liikumise tagamine. Väärtusliku maastiku kestmise huvides on teinekord ehitamise võimaldamine ka seal, kus rohevõrgustiku ideoloogia seda ei soosi.

3. DP asjakohasus ja olulisus keskkonkaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse.

Detailplaneeringu asjakohasus (vajadus) tuleneb kindlasti jagamise soovist. Üksikelanute keskkonnamõju võib Jõeääre DP eskiisi alusel lugeda tavapäraseks ja ühiskonnale talutavaks. Keskkonningimused laiemalt ei saa mõjutatud, ehitusaegne keskkonnahäiring kaasneb paratamatult igasuguse ehitustegevusega.

Alternatiiv kavandatud DP-le? Maa müümine, väljarentimine, põllupidamine, metsastamine jne. - seda ei saa omaniku asemel keegi teine otsustada. Mittemidagi tegemine tähendab kindlasti kattumist metsaga paarikümne aasta möödudes. Ühiskonnal on ootus väärtusliku maastiku püsivuse, rohevõrgustiku toimimise, elanike lisandumise osas – need ootused on omavahel vastuolus. Kui võtta prioriteediks maa-asustuse säilitamine ja arendamine, näib ala osaline kasutuselevõtt elamualana igati loogiline. Ala metsaga kattumine võib toetada rohevõrgustikku (kuigi ka selles on avatud alad vajalikud), ala metsaga kattumine ei toeta kindlasti väärtusliku maastiku kuvandit.

4. DP elluviimisega seotud keskkonnaaspektid.

Enamik tavapärastest keskkonnaaspektidest (maastik, looduskooslused, haruldased liigid, atmosfäär, põhja- ja pinnavesi, radoon, müra, sotsiaalne ja majanduslik mõju jne) ei oma Jõeääre DP kontekstis erilist tähendust. Olulisematena saab välja tuua:

Maastiku ja maakasutuse muutus. Ehitustegevusega kaasnev paratamatult otsene maahõive (rohumaale asemele tuleb puurkaevu-, hoonete- ja juurdepääsude alune maa, õueala). Pindalaliselt ja osakaalult (u 0,5 ha ha ja 10%) on maakasutuse muutus Jõeäärse planeeringuala puhul märgatav, Pirgu küla mastaabis kõrvaline, Rapla valla kontekstis ebaoluline muutus. Kavandatud tegevus on tavapärane ja uute elamukohtade lisandumine on vallale pigem vajalik ja oodatud. Pirgu mõisa lähistel, 500 m raadiuses mõisast, jääb olemasolevate elamualade omavaheline vahemaa 30-150 m, õuealade suurus 800-5700 m² vahemikku – seega ei oleks Jõeäärse hoonestuse (naabritest 80-100 m, kahe uue elamu omavaheline kaugus minimaalset 40 m) lisandumises midagi erakordset.

Võimalik mõju Pirgu mõisapargile. Park ei ole looduskaitse all, küll aga muinsuskaitse all (kui osa mõisa kompleksist). Kahe uue elamukoha rajamine pargi naabrusesse ei mõjuta pargi väärtusi. Vaateid mõisa hoonetele ja vastupidi planeeringualalt ei avane. Sotsiaalse kontrolli lisandumine ja elanike eeldatav (loomulik) soov toetada pargi heakorra püsimist on pigem positiivne.

Veevajakus ja reovee küsimus. Kuna veevõtt uuest puurkaevust jääb (kahe majapidamise korral) alla 10 m³ ööpäevas, piisab puurkaevu ümber 10 m raadiusega hooldeala moodustamisest (Veeseadus § 154). Hooldealal tuleb järgida piiranguid, mis on sätestatud veeseadus § 154 lõikes 5. Elamutega seonduvalt ei ole need ohud reaalsed, hooldeala ei takista tavalist majapidamist.

Nõrgalt kaitstud põhjaveega alal on lubatud heitvee pinnasesse immutamise kuni 10 m³ ööpäevas pärast reovee bioloogilist puhastamist. Elamu veekasutust võib hinnata suurusjärku, mis igal juhul on keskmiselt alla 1 m³ ööpäevas. Keskkonnaministri vastava määruse (nr. 61 - Nõuded reovee ..., 2019) § 8, lõike 3 kohaselt tuleb heitvee immutamisel järgida et: a) immutussügavus peaks olema aastaringi vähemalt 1,2 m kõrgemal kui põhjavee ülemine tase ja; b) immutussügavus peaks jääma vähemalt 1,2 m kõrgemale aluspõhjakiivimistest. Arvestades Maa-ameti geoportaali andmeid (pinnakatte paksus u 4 m) on Jõeääre kinnistul võimalik täita mõlemat piirkünnist. Tõenäoline on, et pinnakatte paksus väheneb jõe suunas, seega paikneks parim immutusala jõest nii kaugel kui see vähegi on võimalik. Puurkaevu hooldeala serva ja immutusala äärmise serva vahele tuleb määruse kohaselt jätta minimaalselt 50 m.

Imbsüsteemi rajades tuleb tagada võimalus esinduslike (kontroll)proovide võtmiseks reoveepuhastisse sisenevast reoveest (viidatud määrus § 14, lg 3). Keskkonnalubade vajadus seoses vee ja reovee küsimustega puudub.

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

Jõeääre DP-ga kaasneda võib keskkonnamõju on eeldatavasti tagasihoidlik, piirdudes füüsiliselt vaid vahetu planeeringualaga. Sotsiaalses ja majanduslikus mõttes on uute elanike tulek positiivne. Keskkonnamõju kestus, sagedus, pöördumus, piiriülesus ja kumulatiivsus ei ole antud planeeringus kriteeriumitena kasutatavad. Seos EL õigusaktide juurutamisega puudub. Planeering lähtub Eesti seadustest, mis on EL õigusaktidega ühtlustatud.

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

Igasugune ehitustegevus ja sellele järgnev hoonete/krundi kasutamine sisaldavad paratamatult väiksemaid riske, need on antud juhul aga tavapärased ning head praktikat järgides välditavad. Elamud ei ole üldjuhul keskkonnariski allikaks.



Aerofoto planeeringualast. Ülesvõtte keskel on Posti tee. Maa-amet, 2024

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

Detailplaneeringu elluviimine mõjutab Pirgu külas, planeeringuala vahetus naabruses elavaid inimesi. Tegemist on 4-5 majapidamisega. Pirgu külas, kus 2023. aastal elas 158 elanikku, ei avaldaks uusarenduse lisandumine erilist mõju. Ruumiliselt mõjutab planeering vaid Jõeääre kinnistut, sedagi osaliselt (jõeäärne ala jääb endisesse seisundisse).



Vaade üle Jõeääre kinnistu Kasetuka kinnistu suunas

8. Eeldatavalt mõjutatava ala väärtus ja tundlikkus, sealhulgas looduslikud iseärasused, kultuuripärand, intensiivne maakasutus, samuti ka edasise jäätmetekke, energiakasutuse, avariiohtlikkuse, müra, vibratsiooni, valgusreostuse jne küsimused.

Nimetatud aspektid, mida KSH eelhinnangu(te)s tuleb tavaliselt arvestada või kaaluda avalduvad Jõeääre DP puhul ebaolulisel määral.

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

Mõju on minimaalne, sisuliselt olematu. Lähim kaitstav loodusobjekt – Seli-Angerja maastikukaitseala - külgneb planeeringualaga ja ei ole kuidagi mõjutatud. MKA üsna leebe piiranguvööndi kaitsekord ei välista kaitsealal majandustegevust, kaitse-eesmärgid (lavaoosi-, maastikuilme-, elustiku mitmekesisuse jne kaitse) ei ole ohustatud naabrusesse kahe elamu lisandumisest.

Lähim Natura 2000 võrgustiku ala on Mahtra loodusala (ühtlasi LKA), mis paikneb 3,5 km kaugusel ja ei ole planeeringust mõjutatud.

KOKKUVÕTE

Arvestades Jõeääre detailplaneeringuga kavandatud tegevuse (kahe elamukoha moodustamine) iseloomu, kohapealseid keskkonnatingimusi, kehtivaid ja pooleliolevaid planeeringuid, võimalikku mõju naabruskonnale, ning kaaludes arendustegevusega kaasneda võivat keskkonnamõju saab väita, et **tõenäosus olulise mõju esinemiseks puudub, KSH algatamise vajadust ei ole**. KSH kaalumise vajadus tuleb mitte sisulisest probleemist vaid formaalsest n-ö vastuolust kehtiva üldplaneeringuga (vähemalt 200 meetrise distantsi nõue uute elamute vahel).

Keskkonnaküsimustega saab arvestada detailplaneeringu protsessis. Oluline on uue hoonestuse rajamine viisil, mis arvestaks tegeliku rohevõrgustiku jätkuva toimimisega antud asukohas. Ehk siis - vähem piirdeid ja kruntide kompaktsem hoonestus.

Andres Tõnisson
keskkonnaekspert, tel 553 2515
andrest6nisson@gmail.com
/allkiri digitaalselt/

26. mai 2025