



KESKKONNAAMET

Rae Vallavalitsus
info@rae.ee

Teie 20.06.2024 nr 6-1/4293

Meie 11.07.2024 nr 6-2/24/13329-2

Arvamus Veneküla Jõenurme kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kohta

Teavitasite¹ planeerimisseaduse § 128 lg 8 alusel Keskkonnaametit Veneküla Jõenurme kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamisest ja lähteseisukohtade kinnitamisest. Detailplaneering on algatatud Rae Vallavalitsuse 11.06.2024 korraldusega nr 947. Detailplaneeringuala (pindalaga ca 1,6 ha) asub Harjumaal Rae vallas Venekülas Jõenurme kinnistul² ja lähialal. Detailplaneeringu eesmärgiks on muuta kinnistu sihtotstarve osaliselt elamumaaks ning määrata ehitusõigus elamu ja abihoonete püstitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele. **Keskkonnaamet on materjalidega tutvunud ning esitab omapoolse arvamuse, millega palub arvestada:**

1. Algatatud detailplaneeringu alale jääb puurkaevu (PRK0004674) sanitaarkaitseala, milleks on 50m. Veeseaduse (edaspidi VeeS) § 151 lg 2 sätestab, et veehaarde sanitaarkaitsealal on majandustegevus keelatud, välja arvatud: 1) veehaarde ehitamine, teenindamine ja kasutamine; 2) sanitaarkaitseala hooldamine; 3) metsa hooldamine; 4) rohttaimede niitmine ja niite koristamine või äravedu; 5) õiguspäraselt ehitatud ehitise kasutamine ja muu ehitisega seonduv tegevus kavandatud viisil, kui ehitis ei põhjusta vee kvaliteedi halvenemist; 6) teadustöö tegemine.

Puurkaev asub kaitsmata põhjaveega alal, aga avatud põhjaveekiht on kaitstud maapinnalt lähtuda võiva reostuse eest veepidemega (graptoliitargilliidiga). Puurkaevu asukoht, koordinaadid ja puurkaevust ööpäevane veevõtu suurus vajab täpsustamist. Veevõtu suuruselt ööpäevas sõltub puurkaevu ümbritsev piiranguvöönd: kas on vajalik sanitaarkaitseala määramine või 10 meetrine hooldusala. Võimalik on puurkaevu veevõtul 10-500 m³/ööpäevas määrata 10 meetrine sanitaarkaitseala. Kui põhjaveevõtt on alla 10 m³ ööpäevas või võetakse vaid tootmisvett (nt ka kastmisvett), siis määratakse puurkaevule 10 meetrine hooldusala (VeeS § 154 lg 1 p 3).

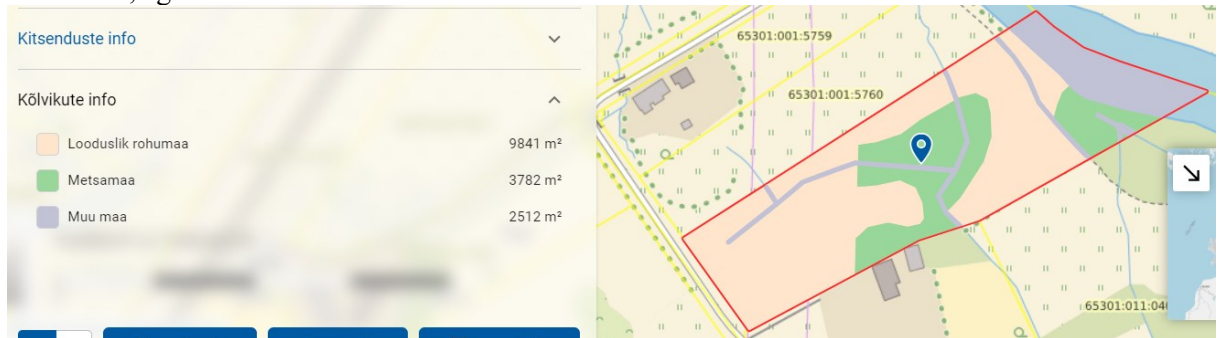
Piiranguvööndi ulatus on 10 m sanitaarkaitsealal ja hooldusalal küll sama, aga sanitaarkaitsealal kehtivad lisaks hooldusala nõuetele ka majandustegevuse keeld ehk rangem kaitsekord. Puurkaevu 10 meetrisele sanitaarkaitsealale või hooldusalale ei ole ehitamine lubatud. Puurkaevu õige asukoha koordinaadid ja 10 m hooldusala määramise avalduse esitab puurkaevu omanik/valdaja Keskkonnaagentuurile (volituse alusel võib esitada avalduse ka teine isik). Puurkaevule 10 m sanitaarkaitseala määramiseks saab esitada taotluse Keskkonnaametile.

2. Märkime, et kuna tegemist on lõhilaste nimekirjas oleva jõe kalda-ala planeeringuga ning kinnistu vahetus läheduses asuvad lõhe ning meriforelli koelmud, on oluline, et kaldatsoonis (st 10 m veekogu piirist) raieid ega ka lamapuidu või vette kukkunud puistu eemaldamist ujumiskoha vms rajamise eesmärgil ei planeeritaks ega tehtaks.

¹ Kiri on registreeritud Keskkonnaameti dokumendihaldussüsteemis 20.06.2024 nr 6-2/24/13329 all.

² katastritunnus 65301:011:0271, kinnistu nr 13457402

3. Maa-ameti infoportaali „[Minu kataster](#)“ kohaselt on Jõenurme kinnistu maatulundusmaa pindalaga 16 135 m², millest 9841 m² on looduslik rohumaa, 3782 m² metsamaa ja 2512 m² muu maa kõlvik (joonis 1). Vastavalt eskiisis toodule, paikneb planeeritud krundi hoonestusala valdavalt looduslikul rohumaal, aga ka metsamaa kõlvikul.



Joonis 1. Jõenurme kinnistu kõlvikuline koosseis.

4. Kinnistu piirneb idapoolselt Pirita jõega, mistõttu kinnistule ulatub Pirita jõe kalda piiranguvöönd laiusega 100 meetrit (looduskaitseadus, LKS, § 37 lg 1 p 2), ehituskeeluvöönd laiusega 50 meetrit (LKS § 38 lg 1 p 4) ja veekaitsevöönd laiusega 10 meetrit (VeeS § 118 lg 2 p 2). LKS § 38 lg 2 kohaselt jõe kaldal metsamaa kõlvikul metsaseaduse § 3 lg 2 tähenduses ulatub ehituskeeluvöönd kalda piiranguvööndini.

Lähtuvalt ehituskeeluvööndist ja alal esinevast metsamaa kõlvikust jääb valdav osa eskiisis toodud hoonestusala ehituskeeluvööndisse. LKS § 38 lg 3 kohaselt on kalda ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Erandid, mille korral ehituskeeluvööndis ehitamisele ehituskeeld ei laiene, on loetletud LKS § 38 lg-d 4 kuni 6. Käesoleval juhul ükski nimetatud eranditest ei kohaldu, mistõttu Keskkonnaameti hinnangul ei ole ala hoonestamine esitatud viisil kooskõlas LKS-iga, mistõttu ei ole võimalik ala hoonestada ilma ehituskeeluvööndi vähendamiseta. **Ehituskeeluvööndi vähendamisega ei saa Keskkonnaamet nõustuda igal juhul, vaid see on kaalutusotsus ja vähendamisega nõustumine on pigem erand. Erandi tegemist üldkehtivale normile saab teha vaid siis, kui see ei kahjusta kalda kaitse eesmärke.**

Ehituskeeluvööndi vähendamise kaalumisel lähtub Keskkonnaamet LKS § 40 lg 1 sätestatud tingimustest: arvestatakse LKS §-s 34 nimetatud ranna ja kalda kaitse-eesmärke ning lähtutakse taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrkudest ning väljakujunenud asustusest. Ehituskeeluvööndi vähendamist võib lubada vaid siis, kui ehituskeeluvööndis on võimalik ehitada ranna ja kalda kaitse-eesmärke kahjustamata: näiteks, ehitamist ei kavandata taimekooslustel, alal on juba seaduslikul alusel ehitatud ehitised, puudub vajadus reljeefi ja kõlvikute muutmiseks, puudub vajadus täiendavate juurdepääsuteede, parklate ja tehnovõrkude ehitamiseks, välistatud on inimtegevusest põhjustatud reostuse kandumine pinna- ja põhjavette, tagatud on avalikkuse juurdepääs veekogule ja vaba liikumine kallasrajal jm.

Ehituskeeluvööndi vähendamine on kulukas ja ajamahukas planeerimisprotsess. Ehituskeeluvööndi vähendamiseks nõusoleku andmise menetlus toimub LKS § 40 lg 4 alusel planeerimisaduse kohaselt pärast planeeringu vastuvõtmist. Seega ei saa Keskkonnaamet LKS-st lähtudes anda enne planeeringu algatamist ega ka planeeringu kooskõlastamisel ehituskeeluvööndi vähendamise nõusolekut või keelduda sellest. Seisukoha ehituskeeluvööndi vähendamisele annab Keskkonnaamet siis, kui planeering on vastu võetud ning kohalik omavalitsus on Keskkonnaametile esitanud vööndi vähendamiseks põhjendatud taotluse. **Planeeringu koostamine ainuüksi ei tekita õigustatud ootust ehituskeeluvööndi vähendamiseks nõusoleku saamiseks.** Antud juhul lähtuvalt Keskkonnaameti kogemusest ja senisest praktikast, on planeeringumenetlus pigem perspektiivitu ja hoonestusala tuleb kavandada väljapoole ehituskeeluvööndit.

5. Detailplaneeringualal on registreeritud viis II kaitsekategooriasse kuuluvat nahkhiire liiki: suurvidevlane (*Nyctalus noctula*), veelendlane (*Myotis daubentonii*), pargi-nahkhiir (*Pipistrellus nathusii*), kääbus-nahkhiir (*Pipistrellus pipistrellus*) ja põhja-nahkhiir (*Eptesicus nilssonii*). Piiritlemata II kategooria kaitsealuste liikide elupaikades rakendub isendi kaitse (LKS § 48 lg 4).

Kaitsealuse loomaliigi isendi püüdmine ja tahtlik häirimine paljunemise, poegade kasvatamise, talvitumise ning rände ajal on keelatud (LKS § 55 lg 6).

Veelendlane kasutab kaldaäärt ja kaldapuistut, pargi-nahkhiir ka planeeringualale jäävat puistut. Võimalusel tuleb alles jätta ilusamad ja suuremad puud (lahtise koorega, augud ja lõhed tüves), mida saaks varjepaigana kasutada suvisel ajal. Kui on vaja puistut likvideerida, siis keelatud on see ajavahemikul 15.04 – 15.08. Projekteerijal palun tutvuda nahkhiirte kaitse tegevuskava [lisaga nr 4](#), rajada tuleks ehitisi, mis oleksid mingilgi määral nahkhiirtesõbralikud.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Helen Manguse
juhataja
keskkonnakorralduse büroo

Karin Sisask 51931960 (keskkonnakorraldus)
karin.sisask@keskkonnaamet.ee

Carola Truumeel 5336 6383 (vesi)
carola.truumeel@keskkonnaamet.ee

Jarko Jaadla 5366 2619 (vee-elustik)
jarko.jaadla@keskkonnaamet.ee

Gerda Kirs 5427 0402 (looduskasutus)
gerda.kirs@keskkonnaamet.ee

Reelika Lumi 5646 3909 (loodushoid)
reelika.lumi@keskkonnaamet.ee