



KESKKONNAAMET

Andrus Umboja  
vallavanem  
Jõelähtme Vallavalitsus  
kantselei@joelahtme.ee

Teie 18.12.2019 nr 7-3/4800

Meie 15.01.2020 nr 6-2/19/20635-2

**Kostiranna küla Hindreku maaüksuse  
detailplaneeringu kooskõlastamine  
tingimuslikult**

Austatud Andrus Umboja

Esitasite Keskkonnaametile planeerimisseaduse<sup>1</sup> (edaspidi PlanS) § 133 lõike 1 ning Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määruse nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ § 3 alusel kooskõlastamiseks Kostiranna küla Hindreku maaüksuse detailplaneeringu<sup>2</sup> (edaspidi ka detailplaneering) koos lisadega<sup>3</sup>.

Planeeritav ala suurusega 23,90 ha asub maaüksustel asukohaga Harju maakond, Kostiranna küla, Hindreku ja Haaviku<sup>4</sup>. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Hindreku maaüksuse ja osaliselt Haaviku maaüksuse maakasutuste sihtotstarbe osaline muutmine ja maa-ala kruntideks jaotamine, elamumaa kruntide moodustamine ning neile ehitusõiguse määramine. Lisaks on detailplaneeringu eesmärgiks heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine ning keskkonnakaitseliste abinõude määramine. Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) kohaselt (seisuga 15.01.2020) jääb planeeritavale alale mitme II kaitsekategooriasse arvatud nahkhiireliigi elupaik.

Esmalt juhib Keskkonnaamet tähelepanu, et detailplaneeringu kooskõlastamiseks esitamisel ei ole viidatud korrektsele seadusesätele. Kuna detailplaneering algatati 27.05.2010 Jõelähtme Vallavolikogu otsusega nr 75, siis tuleb ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse (edaspidi EhSRS) § 1 lõike 1 kohaselt detailplaneeringu menetlemisel lähtuda kuni 30.06.2015 kehtinud PlanS redaktsioonist. Keskkonnaamet palub detailplaneeringu edaspidises menetluses eeltooduga arvestada.

Keskkonnaamet on tutvunud esitatud detailplaneeringuga ning esitab järgnevalt omapoolsed märkused ja tähelepanekud, millega palub arvestada:

1. Detailplaneeringu seletuskirja kohaselt on kavandatud rekonstrueerida POS 12 paiknev rehielamu vare ja laiendada seda kuni 1/3 võrra arvestades selle kubatuuri. Kõnealune

<sup>1</sup> RT I, 12.12.2018, 16.

<sup>2</sup> Linnaruumi OÜ töö nr 03/10.

<sup>3</sup> Kiri on registreeritud Keskkonnaameti dokumendihaldussüsteemis 18.12.2019 nr 6-2/19/20635 all.

<sup>4</sup> Katastritunnused vastavalt 24504:004:0215 (registriosa nr 7059102) ja 24501:001:0103 (registriosa nr 13818302).

rehielamu paikneb ranna ehituskeeluvööndis. Looduskaitseaduse (edaspidi LKS) § 38 lõike 3 kohaselt on ranna ehituskeeluvööndis uute hoonete rajamine keelatud. Seega on kõnealust varet võimalik ehituskeeluvööndis taastada, mitte rekonstrueerida (rekonstrueerida on võimalik hoonet, mitte varet, sest viimane ei vasta hoone tunnustele). Vastavalt ehitusseadustiku § 4 lõikele 4 peab hoone taastamise ehk selle ümberehitamise tulemuseks olema algsele ehitisele olemuslikult sarnane ehtis. Ehtis on olemuslikult sarnane, kui selle kasutusotstarve, arhitektuuriline lahendus ja maht ei muutu. Üksiti juhib Keskkonnaamet tähelepanu, et LKS § 38 lõike 4 punktis 5 sätestatud ehituskeeluvööndi erandit saab rakendada ainult olemasoleva ehitise laiendamiseks, s.t laiendatav ehtis peab realselt ka eksisteerima (hoone puhul vastama hoone tunnustele). Juhul kui POS 12 kavandatava ehitise näol ei ole tegemist hoone taastamisega ehitusseadustiku § 4 lõike 4 mõistes, tuleb põhihoone asukoha osas (kuna viimane paikneb ehituskeeluvööndis) taotleda ehituskeeluvööndi vähendamist lähtuvalt LKS §-s 40 sätestatud korrale.

2. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek vähendada ehituskeeluvööndit positsioonidel 8 ja 9. Detailplaneeringu seletuskirja peatükis 5.8.1 on toodud välja ehituskeeluvööndi vähendamist toetavad argumendid.

Ehituskeeluvööndi vähendamine on erandiks üldnormist, mille kohaselt on ehituskeeluvööndis ehitamine üldjuhul keelatud. Erandeid, sh ka ehituskeeluvööndi vähendamist, võib lubada vaid siis, kui see on avalike huvide seisukohast vajalik (mitte võimalik) või olukorras, kus kinnistu piirid ei võimalda hoonestust rajada väljapoole ehituskeeluvööndit ning ehituskeeluvööndisse on võimalik ehitustegevust teostada ranna kaitse eesmärgi kahjustamata.

Ehituskeeluvööndi vähendamise menetluses lähtutakse LKS §-s 34 toodud ranna kaitse eesmärkidest ning §-s 40 toodust. Keskkonnaamet peab oluliseks selgitada, et mõju looduskooslustele ei olene sellest, kas seal kasvav kooslus on looduskaitsealalt väärtustatud või mitte. Üksiti märgib Keskkonnaamet, et suur osa Hindreku kinnistu metsaalast on inventeeritud Natura esmatähtsa elupaigatüübi 9020\* (vanad laialehised metsad) esinemisalana. Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju hindamisel tuleb paratamatult arvestada, et üksikute rannale kavandavate elamutega ei kaasne alati koormust, mis võiks ületada keskkonna taluvusvõimet, kuid kui esimese maja lähedale kerkib teine, kolmas või juba mitmekümnes elamu, on loodusele tekkiv koormus oluliselt suurem nii ehitamisega tekitatud kahju, tallamiskoormuse kui ka tekkiva reovee- ja jäätme hulga tõttu.

Arvestades, et Hindreku maaüksuse piirid võimaldavad ehitustegevust realiseerida ka väljapool ehituskeeluvööndit (sh on POS 8 hoonestust võimalik paigutada astangu servast kaugemale kui 200 m ehk samuti väljapoole ehituskeeluvööndit), kavandatav tegevus ei ole suunatud avalikkusele ning pidades silmas eeltoodud põhimõtteid ehituskeeluvööndi vähendamise kaalumisel, palub Keskkonnaamet kohalikul omavalitsusel põhjalikult kaaluda detailplaneeringuga ehituskeeluvööndi vähendamise taotlemise perspektiivikut. Sealjuures peab Keskkonnaamet oluliseks toonitada, et detailplaneeringu kooskõlastamine Keskkonnaameti poolt ei anna õigustatud ootust ehituskeeluvööndi vähendamise taotlusega nõustumiseks.

Juhul kui kohalik omavalitsus peab siiski jätkuvalt vajalikuks detailplaneeringu alusel ehituskeeluvööndi vähendamise taotlemist, palub Keskkonnaamet nii detailplaneeringu seletuskirjas kui ka põhijoonisel välja tuua ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku ulatus (meetrites).

3. Detailplaneeringu seletuskirja peatükis 5.8 on kirjutatud, et planeeringualal ja lähipiirkonnas ei paikne kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustiku alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada. Eeltoodu ei vasta aga tõele, kuna

planeeringuala lõunaosa on inventeeritud mitmete II kaitsekategooriasse arvatud nahkhiireliikide elupaigana. Keskkonnaamet palub seletuskirja korrigeerida. Arvestades aga, et kõnealuses asukohas ei kavandata ehitustegevust, ei ole Keskkonnaameti hinnangul detailplaneeringu lahendus vastuolus isendi kaitse põhimõtetega, mis on sätestatud LKS §-s 55.

4. Detailplaneeringu seletuskirja peatüki 4 kohaselt ulatub planeeringualale veeseadusest tulenev kallasrada (10 m). Keskkonnaamet palub materjale ajakohastada, sest kallasraja temaatikat käsitleb keskkonnaseadustiku üldosa seadus, mitte veeseadus.
5. Keskkonnaamet palub detailplaneeringu materjalid läbivalt üle kontrollida ja teha kindlaks, et viidatakse kehtivatele seadustele ja nende alamaktidele, kuna käesoleval hetkel on viidatud mitmele kehtetule seadusele ja nende alamaktidele (nt veeseadus, välisõhu kaitse seadus). Detailplaneeringu materjalid tuleb vastavusse viia kehtiva seadusandlusega.
6. Seletuskirja peatükis 4 on välja toodud ehtisregistri kohased Hindreku maaüksusel asuvad rajatised ja hooned ning sellest selgub, et maaüksusel on puurkaev juba olemas. Keskkonnaregistri ja Maa-ameti kaardirakenduse kohaselt Hindreku maaüksusel aga puurkaevu ei asu. Seletuskirjas (peatükis 4) on välja toodud puurkaevu ehtisregistri kood 220287484, mille alusel leiab ehtisregistrist info, et ehitusluba on antud ja kavandatav kasutuselevõtmise aeg oli 30.10.2005. Samas on detailplaneeringu seletuskirja peatükis 5.6 kirjutatud, et planeeringuala veevarustus lahendatakse krundile POS 15 rajatava puurkaev-pumpla baasil. Seega on seletuskirjas vastuolu. Selgusetuks jääb, kas puurkaev on juba olemas (kuid ei ole registris) või plaanitakse uut. Keskkonnaamet palub detailplaneeringu seletuskirjast vastuolu kõrvaldada.
7. Detailplaneeringu seletuskirja peatükis 5.6 on veevajaduseks hinnatud 5,9 m<sup>3</sup>/d ja märgitud, et põhjaveekiht on kaitstud. Seega kohaldub veeseaduse § 149 lõige 1, mille kohaselt on sanitaarkaitseala ulatuseks 10 m, kui põhjaveehaarde projektikohane veevõtt on 10–500 m<sup>3</sup>/d. Peatükis 5.6 kirjutatakse aga, et sanitaarkaitseala ulatus on 50 m ja seda tuleb vähendada 30 m peale. Keskkonnaamet juhib tähelepanu, et kui puurkaev on reaalselt juba olemas, kuid puudub registrist, tuleb sanitaarkaitseala vähendada. Arvestada tuleb ka sellega, et planeeringuala lõunapiiril põhjavee kaitstus järsult muutub ning sellest tulenevad ka teised sanitaarkaitseala normid. Kui puurkaevu plaanitakse kusagile mujale kui põhijoonisel näidatud (seletuskirja tekstist jäi puurkaevu täpne asukoht selgusetuks), tuleb sellega arvestada. Kui aga puurkaev planeeritakse praegusesse kohta (või seal juba on puurkaev), mis põhijoonisel näidatud, siis on põhjavesi seal kaitstud.
8. Detailplaneeringu seletuskirja peatükis 5.8 on veevõtuks märgitud 5,9 m<sup>3</sup>/d ning kui kuus on veevõtt üle 150 m<sup>3</sup>, siis on veeluba vajalik. Keskkonnaamet juhib tähelepanu, et veeseaduse § 187 alusel on veeloa kohustus, kui võetakse põhjavett rohkem kui 150 m<sup>3</sup> kuus või rohkem kui 10 m<sup>3</sup>/d. Keskkonnaamet palub materjale korrigeerida.
9. Detailplaneeringu ala asub osaliselt Kallavere savimaardlal. Vastavalt maapõueseaduse § 15 lõikele 1 on maapõue seisundit ja kasutamist mõjutavaks tegevuseks vajalik Keskkonnaministeeriumi või valdkonna eest vastutava ministri volitatud asutuse luba. Loa annab volitatud asutusena Maa-amet. Keskkonnaamet palub eeltooduga arvestada.
10. Detailplaneeringu seletuskirja peatükis 1.1 on küll kirjutatud, et planeeringuga tehakse ettepanek kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu muutmiseks maakasutuse juhtfunktsiooni ning ehituskeeluvööndi vähendamise osas, kuid detailplaneeringu koosseisust ei leidu PlanS<sup>5</sup> § 9 lõike 7<sup>1</sup> kohast üldplaneeringu teksti ja jooniste vastava osa muudatuste ettepanekut. Keskkonnaamet palub materjale täiendada.

---

<sup>5</sup> EhSRS § 1 lõige 1 sätestab, et enne käesoleva seaduse jõustumist algatatud planeeringud menetletakse lõpuni,

Arvestades eeltoodut ning tuginedes PlanS § 17 lõikele 2 punktile 3 ja lõikele 4 ning Keskkonnaameti peadirektori 07.11.2019 käskkirja nr 1-1/19/205 „Regioonide põhimääruste kinnitamine“ lisa 3 „Keskkonnaameti Põhja regiooni põhimäärus“ punktidele 2.1 ja 3.5.8, kooskõlastab Keskkonnaamet Kostiranna küla Hindreku maaüksuse detailplaneeringu tingimusel, et detailplaneeringu materjalid viiakse vastavusse kehtiva seadusandlusega ning PlanS § 9 lõikega 7<sup>1</sup> (vt kirja punkte 5 ja 10). Kui detailplaneeringust eemaldatakse eelnimetatud vastuolud seadustega, siis loeb Keskkonnaamet detailplaneeringu kooskõlastatuks (parandatud ja täiendatud detailplaneeringut uuesti Keskkonnaametile kooskõlastamiseks esitama ei pea). Planeeringu tingimuslik kooskõlastus on menetlustoiming ning oma toimelt sarnane kooskõlastuse andmisest keeldumisega. Erinevus kooskõlastusest keeldumisest seisneb üksnes selles, et vastav haldusorgan n.ö kirjeldab lisaks heakskiidu mitteandmisele ka alternatiivset planeeringut, millele ta oleks nõus andma kooskõlastuse. Kui aga kooskõlastuskirjas esitatud tingimuste alusel planeeringut ei muudeta, siis jääb planeering kas kehtestamata või on õigusvastane.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Jaak Jürgenson  
juhataja  
Põhja regioon

Egle Alt 384 8689  
egle.alt@keskkonnaamet.ee

Nele Väits 674 4823  
nele.vaits@keskkonnaamet.ee

Triin Triisberg-Uljas 674 4825  
triin.triisberg-uljas@keskkonnaamet.ee

---

lähitudes seni kehtinud PlanS sätestatud nõuetest, välja arvatud käesoleva paragrahvi lõigetes 2 ja 3 nimetatud juhtudel. Detailplaneering on algatatud 27.05.2010 ning seega on viidatud (ja viidatakse käesolevas kirjas edaspidi) kuni 30.06.2015 kehtinud PlanS redaktsioonile (RT I, 13.03.2014, 97).