



**Tirtsu kinnistu detailplaneeringu  
keskkonnamõju strateegilise hindamise  
eelhinnang**

Tallinn 2025

**Nimetus:** Tirtsu kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang

**Töö teostaja:** LEMMA OÜ  
Reg nr 11453673  
Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa, Värvi tn 5, 10621  
Tel +372 505 9914  
E-post [info@lemma.ee](mailto:info@lemma.ee)

**Vastutav koostaja:** Piret Toonpere (KMH litsents KMH0153)

**Töös osales:** Heli Aun

**Töö versioon:** 10.10.2025

## Sisukord

Sissejuhatus.....	4
1 Kavandatava tegevuse kirjeldus .....	5
2 Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega .....	8
2.1 Kohila valla üldplaneering .....	8
3 Mõjutatav keskkond .....	13
4 Võimalikud keskkonnamõjud.....	16
4.1 Mõju Natura alale ehk Natura eelhindamine .....	16
4.2 Mõju kaitstavatele aladele, kaitsealustele liikidele jt loodusobjektidele ning bioloogilisele mitmekesisusele .....	16
4.3 Mõju rohevõrgustikule.....	16
4.4 Loodusvarade kasutamine, jäätme- ja energiamahukus .....	17
4.5 Vee, pinnase või õhu saastatus, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn ..18	
4.5.1 Mõju pinna- ja põhjaveele .....	18
4.5.2 Jääkreostus.....	21
4.5.3 Müra, vibratsioon, õhusaaste, valgus, soojus ja kiirgus .....	21
4.6 Mõju inimese tervisele ning sotsiaalsetele vajadustele ja varale.....	22
4.7 Mõju kultuuriväärtustele .....	22
4.8 Mõju kliimale ja kliimakindlus .....	22
4.9 Avariolukordade esinemise võimalikkus.....	23
4.10 Lähipiirkonna teised arendused ja võimalik mõjude kumuleerumine .....	23
4.11 Muud aspektid.....	23
5 Ettepanek KSH algatamise/algatamata jätmise kohta .....	25
Kasutatud materjalid.....	26

## Sissejuhatus

Käesoleva keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi *KSH*) eelhindangu koostas LEMMA OÜ (reg nr 11453673). Töö vastutav koostaja oli keskkonnaekspert Piret Toonpere (KMH litsents KMH0153), töös osales keskkonnakonsultant Heli Aun. Käesolev dokument on koostatud detailplaneeringu (edaspidi ka *DP*) lisana. Hinnatavaks DPks on Tirtsu kinnistu detailplaneering, mis hõlmab Tirtsu katastriüksust Kohila vallas Vilivere külas.

KSH eelhindangu koostamisel on lähtutud planeerimisseadusest (edaspidi *PlanS*), keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusest (edaspidi *KeHJS*) ning KeHJS alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse 29.08.2005. a määrusest nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelust“ (edaspidi *määrus nr 224*). Samuti on töö koostamisel arvestatud asjakohaseid juhendmaterjale.

Eelhindangu sisus lähtuti ekspertide erialastest teadmistest ja kogemustest võimalike oluliste negatiivsete keskkonnamõjude esinemise kohta.

Detailplaneering on algatatud vastavalt algatamise ajal kehtinud Kohila valla üldplaneeringule 2006. a. Tirtsu katastriüksuse juhtotstarbeks algatamise ajal kehtinud üldplaneeringu alusel oli elamumaa (ühepere- või paariselamu). Algatamisel käsitleti DPd üldplaneeringu kohase DPna ning KSH eelhindangu koostamise vajadus puudus.

Kohila Vallavolikogu kehtestas 28.11.2024 otsusega nr 40 Kohila valla üldplaneeringu, mille kohaselt jääb detailplaneeringu ala tiheasustusalast välja hajaasustusalale ja **osaliselt rohekoridori alale**. Minimaalne ehitusõigust taotleva katastriüksuse suurus on rohekoridori alal 2 ha ning Tirtsu maaüksus, mis jääb osaliselt rohekoridori serva-alale, on sellest väiksem. Seega esineb vastuolu käesoleval ajal kehtiva üldplaneeringuga ning sellest lähtuvalt on vajalik KSH eelhindangu koostamine (ja KSH vajaduse otsustamine).

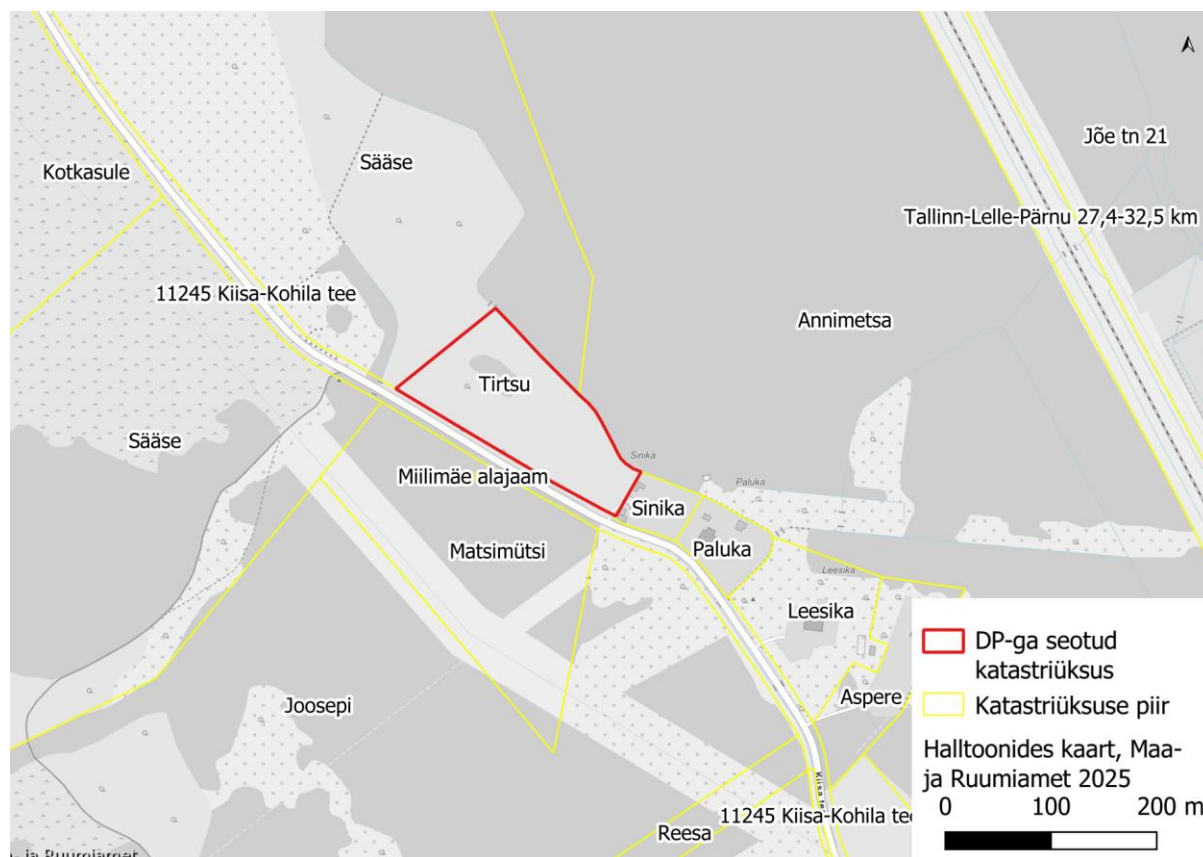
Käesoleva DP KSH eelhindangu eesmärgiks on selgitada, kas Tirtsu kinnistu detailplaneeringu koostamisel on vajalik keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine või mitte. Samuti analüüsida rohevõrgustiku toimivust planeeringulahenduse realiseerumisel.

Vastavalt KeHJS-le on keskkonnamõju oluline, kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

**Lõpliku otsuse KSH algatamise vajalikkuse osas peab tegema kohalik omavalitsus (Kohila Vallavalitsus).**

## 1 Kavandatava tegevuse kirjeldus

Detailplaneeringuga kavandatakse tegevust Rapla maakonda Kohila valda Vilivere külasse Tirtsu katastriüksusele (kü 31701:001:1824, maatulundusmaa 100%, Joonis 1).



Joonis 1. Detailplaneeringu ala Maa- ja Ruumiameti halltoonides kaardil.

Detailplaneeringuga soovitakse jagada Tirtsu katastriüksus kolmeks elamumaa krundiks ja määrata ehitusõigus elamute ja abihoonete püstitamiseks. Detailplaneeringuga järgitakse planeeringu algatamise ajahetkel Kohilal valla üldplaneeringuga 2006. a kehtestatud põhimõtteid ja detailplaneering algatati kooskõlas vastaval ajahetkel kehtinud üldplaneeringuga. Planeeringulahenduses on lähtutud ridaküla külatüübist ja krundi suurused on üle 5000 m<sup>2</sup>, mis vastab ka kehtiva üldplaneeringu ehitustingimustele.

Planeeringu koostamisel on lähtutud järgmistest eesmärkidest:

- maaüksuse jagamine;
- maatulundusmaa sihtotstarbe muutmine elamumaa sihtotstarbega kruntide moodustamiseks;
- ehitusõiguse määratlemine kuni kolme elamu või paariselamu ja abihoonete ehitamiseks, hoonete korruselisus, hoonete suurimad lubatud ehitusalused pinnad, ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded, tuleohutuskujad;
- selgitada välja tehnilised ja keskkonnaalased võimalused ning vastuolud;
- detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha ja põhimõtete määramine, parkimise põhimõtted, haljastuse ja

heakorrapõhimõtted, piirete lahendus, õigusaktidest tulenevate kitsenduste ulatus planeeritaval maa-alal.

Tirtsu (31701:001:1824) katastriüksus pindala on 18897 m<sup>2</sup>. Kõigi elamukruntide sihtotstarbeks määratakse 100% elamumaa. Elamukruntide suurused on 6025 m<sup>2</sup>, 5236 m<sup>2</sup> ja 7636 m<sup>2</sup>.

Ühele krundile (pos 3) ja Sinika katastriüksusele nähakse planeeringus ette juurdepääsuna kasutada 11245 Kiisa-Kohila riigitee km 5,565 asuvat olemasolevat ristumiskohta. Pos 3 oleva tee kasutamiseõiguse saamiseks tuleb sõlmida notariaalne servituut Sinika kü omanikuga. Kahele krundile (pos 1 ja pos 2) nähakse ette juurdepääsuks rajada uus ristumiskoht km 5,40. Ristmike omavaheline kaugus peab vastama juhises „Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramine“ toodud nõuetele.

Parkimine on ette nähtud oma krundil. Parkimise täpsem lahendus antakse elamu ehitusprojektiga.

Tsentraalset soojavarustust planeeringualale ette ei nähta. Soojusvarustus lahendatakse hoonete lokaalsete küttesüsteemide (õhk-õhk, õhk-vesi, kaminaküte, maaküte, päikesepaneelid jms) baasil. Kütteallikana võib kasutada kõiki kaasaegseid energiatõhusatel tehnoloogiatel baseeruvaid ja keskkonda oluliselt mittesaastavaid kütteliike.

Olmevee saamiseks on lubatud rajada üks ühine puurkaev krundile 2 (Joonis 2). Lubatud on kruntidele rajada ka salvkaevu. Tagatud peavad olema kaevu hooldusalale kehtestatud nõuded. Detailplaneeringuga sätestatakse puurkaevu eeldatav asukoht. Puurkaevu täpne asukoht koos hooldusalaga R=10 m määratakse puurkaevu ehitusprojektiga.

Ala põhja- ja kirdeosas on kraav nimega Sillasoo oja. Sademevee võib immutada pinnasesse oma krundil või juhtida kuivendussüsteemi eesvooluks olevasse kraavi (Sillasoo ojja). Kuivendusdrenaaži täpne asukoht pole teada. Ehitusprojektiga tuleb ette näha naaberkatastriüksuse kuivendusdrenaaži toimimise tagamine. Kui ehitustööde käigus vigastatakse või lõhutakse olemasolevat kuivendusdrenaaži, tuleb see taastada või projekteerida ja rajada uus kuivendusdrenaaž. Täpsem hoonete katustelt ja kõvakattega aladelt sademevee ära juhtimiseks kavandatav drenaažisüsteem ja selle paiknemine lahendatakse ehitusprojektiga.



## 2 Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega

Rapla maakonnaplaneering 2030+ on kehtestatud riigihalduse ministri 13.04.2018. a käskkirjaga nr 1.1-4/80. Kuna Rapla maakonnaplaneering on kehtestatud enne Kohila valla käesoleval ajal kehtivat üldplaneeringut, siis on maakonnaplaneeringu tingimused üle võetud või täpsustatud üldplaneeringus ja eraldi seoseid maakonnaplaneeringuga vajalik analüüsida ei ole.

### 2.1 Kohila valla üldplaneering<sup>1</sup>

Kohila valla üldplaneering on kehtestatud Kohila Vallavolikogu 28.11.2024. a otsusega nr 40.

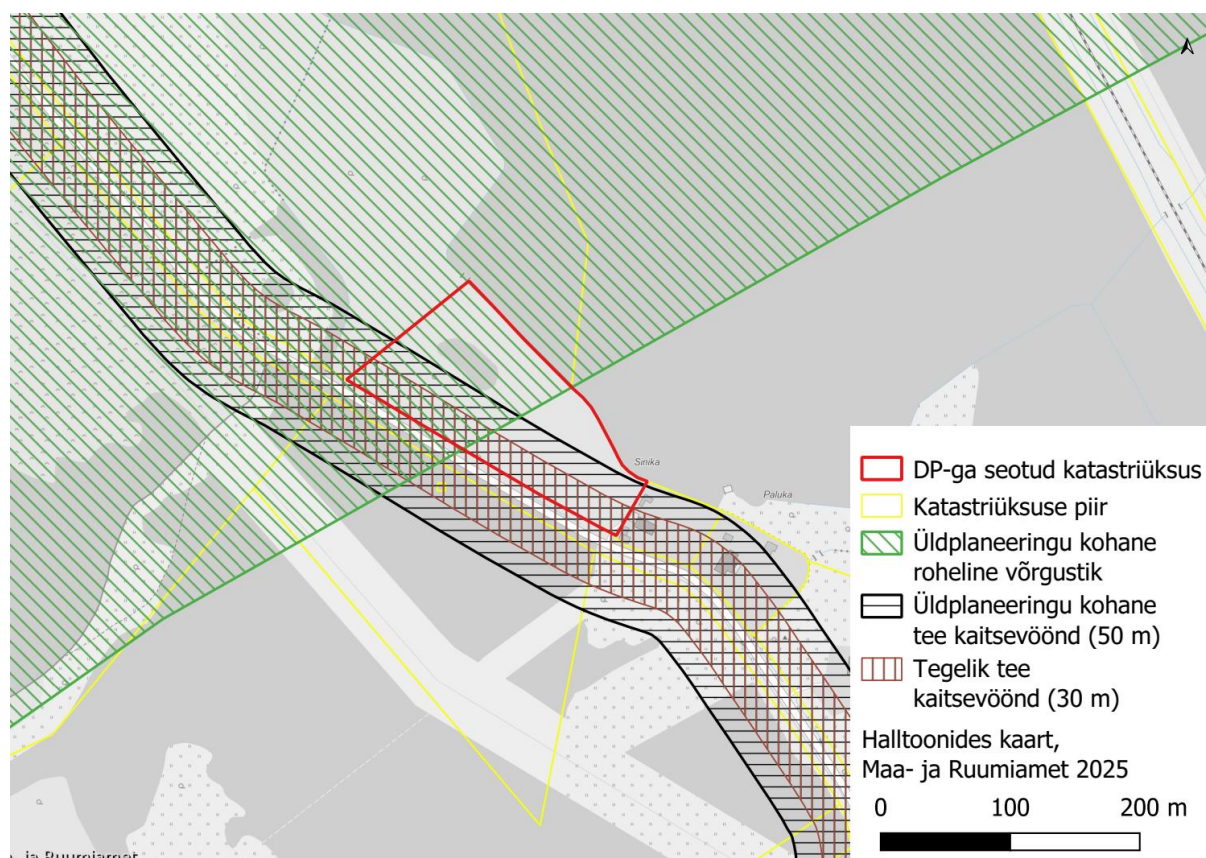
Üldplaneeringu kaardandmete alusel kattub kavandatava tegevuse ala osaliselt roheline võrgustiku koridoriga ja osaliselt avalikult kasutatava tee kaitsevööndiga (Joonis 3). Kehtiv valla üldplaneering ei määra Tirtsu kinnistule juhtotstarvet. Tegu on hajaasustusalaga.

Tee kaitsevöönd on planeeringu ruumiandmetes näidatud 50 m ulatusega. Samas planeeringu seletuskirjas on sätestatud, et teekaitsevööndid tulenevad seadusest ja seletuskirjast ei ole leitav, et mõne riigitee kaitsevööndit oleks üldplaneeringuga laiendatud. Kiisa-Kohila kõrvalmaantee kaitsevööndi laius on Maa-ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakenduse kohaselt 30 m. Kaitsevööndi laiust on kinnitanud ka Transpordiamet (kiri 02.03.2022 nr 7.2-2/22/2742-2).

---

<sup>1</sup> <https://kohila.ee/keskkond-ehitus-ja-teed/ehitus-planeerimine-teed/uldplaneering/>





Joonis 3. DP ala kattuvus Kohila valla üldplaneeringus kavandatud. Üldplaneeringu kaardikihid andmete allikaks on planeeringute andmekogu<sup>2</sup>.

Üldplaneeringu kohane rohevõrgustik koosneb:

- Tugialad – piirkonnad, millele süsteemi funktsioneerimine valdavalt toetub. Tugialad on ümbritseva suhtes kõrgema loodus- ja keskkonnakaitselise väärtusega;
- Rohekoridorid – tugialasid toetavad ribastruktuurid, mis võimaldavad liikuda erinevateliikidel ühelt alalt teisele ning mis tagavad rohevõrgustiku sidususe;
- Astmelauad – tugialade ja rohekoridoride paremaks ühenduseks loodud vahepealsed üleminekulad. Need on vähem massiivsed, kuid aitavad tagada sidusust läbi nn hüppelaua efekti.

Üldplaneeringuga on Rapla maakonnaplaneeringuga määratud rohevõrgustikku täpsustatud, arvestades muuhulgas varem kehtinud üldplaneeringus määratud rohevõrgustikku ning selle rakendamise vajadusi. Põhjalikum meetodika on antud rohevõrgustiku analüüsis, mis on planeeringu lisades.

Üldplaneering seab järgmised üldtingimused rohevõrgustiku alal:

- Asustuse planeerimisel peab tasakaalustatult käsitlema ehitatud keskkonda ja rohealad, arvestades olemasolevat keskkonda ning asukohast tulenevaid asjaolusid;
- Arendustegevuste rohevõrgustikku lubamise kaalumisel ja vastavate mõjude hindamisel tuleb lähtuda konkreetsest rohevõrgustiku elemendist ja selle eesmärkidest;

<sup>2</sup> <https://planeeringud.ee/plank-web/#/planning/detail/20113770>

- Rohevõrgustiku aladel (va väärtuslikud märgalad, veekogude kaldaalad, Natura 2000 looduslikud elupaigad, kaitsealad, I ja II kategooria kaitsealuste liikide elupaigad ja teised seadustest tulenevate piirangutega alad) võib arendada tavapäraselt, rohevõrgustikuga arvestavat majandustegevust (metsamajandus, ehitustegevus jms), arvestades õigusaktidest tulenevaid tingimusi ja piiranguid, mis alale on kehtestatud;
- Kõik tegevused tuleb kavandada selliselt, et rohevõrgustik jääb toimima. Vajalik on säilitada ja parandada võrgustiku terviklikkust, sidusust ja vältida looduslike alade killustamist;
- Rohevõrgustikus paikneva katastriüksuse või krundi kasutamise sihtotstarvet ning üldplaneeringu kohast maakasutuse juhtotstarvet üldreeglina ei muudeta. Erandina on otstarvet võimalik muuta väljastatud kaevandusloa alusel või muu avalikes huvides põhjendatud vajaduse korral tingimusel, et otstarve sobitub rohevõrgustikku ja ei kahjusta selle toimivust;
- Üldplaneering ei toeta maavarade kaevandamist rohevõrgustiku elementide alal, välja arvatud neil aladel, millele on üldplaneeringuga määratud mäetööstuse maa-ala juhtotstarve. Juhul, kui maavara kaevandamine rohevõrgustiku alal on siiski vajalik, tuleb põhjalikult hinnata mõjusid rohevõrgustikule ja ennetavalt tagada rohevõrgustiku toimimine;
- Kaevandamise kavandamisel rohevõrgustiku alale tuleb hinnata mõju rohevõrgustikule KMH eelhinnangu andmise või KMH läbiviimise raames, sh vajadusel koostada täiendavad eksperthinnangud või uuringud rohevõrgustiku toimimise tagamiseks;
- Kaevandamisloaga hõlmatud rohevõrgustiku aladel tuleb kaevandustegevuse lõpetamise järel alad korrastada ja kujundada rohevõrgustikku sobivalt ning võimalusel taastada rohevõrgustiku osana;
- Metsamaa raadamine rohevõrgustiku aladel ei ole lubatud v.a maaparandussüsteemi, tehnovõrkude ja taristu hooldamise ja rajamise korral ning kaevandamisloa alusel. Muul eesmärgil raadamise vajaduse kaalumisel tuleb täiendavalt koostada eksperthinnang koos leevendavate tingimuste määramisega, tagamaks rohevõrgustiku sidususe säilimine;
- **Rohevõrgustiku aladel tuleb vältida ulatuslikku maade tarastamist. Rohevõrgustiku alal paikneva kinnistu tarastamine on lubatud vaid õueala ulatuses**, välja arvatud juhul, kui tarastamine on vajalik tulenevalt maade põllumajanduslikust kasutusest. Veekogude ääres nn sinivõrgustiku alal tuleb õueala tarastamisel arvestada kallasraja avaliku läbipääsu tagamisega;
- Rohevõrgustiku tugevdamiseks säilitada põllumaade vahel paiknevad metsaga kaetud alad (metsamaad metsaseaduse tähenduses), kuna metsaalad on olulise tähtsusega ökoloogilistes protsessides ja inimese kultuurilises taustas ning elulaadis;
- Rohevõrgustiku alale on vastunäidustatud suurte taristu objektide (maantee, prügilad, jäätmeoidla jms) rajamine. Juhul kui selliste objektide rajamine on vältimatu, tuleb
- planeeringus hoolikalt valida rajatiste asukoht, viia läbi keskkonnamõju hindamine, tagada rohevõrgustiku alade sisene ja omavaheline sidusust, üldine võrgustiku toimimine ja vajadusel rakendada leevendavaid meetmeid;
- Rohevõrgustiku toimimise tagamiseks tuleb maanteed lõikudel, kus need ristuvad rohevõrgustiku elementidega, jätta kas tarastamata või tagada loomade liikumine ökoduktide/rohesilla/loomapääsude abil;

- Rohevõrgustiku toimimise tagamiseks tuleb jätta olemasolev Tallinn-Rapla raudtee tarastamata lõikudel, kus see ristub rohevõrgustiku elementidega või kui tarastamine on möödapääsmatu tagada rohevõrgustiku sidusus ökoduktide, rohesilla või loomapääsude abil;
- Rohevõrgustiku toimimise tagamiseks tuleb jätta olemasolev Tallinn-Rapla raudtee tarastamata lõikudel, kus see ristub rohevõrgustiku elementidega või kui tarastamine on möödapääsmatu tagada rohevõrgustiku sidusus ökoduktide, rohesilla või loomapääsude abil;
- Rail Balticu raudtee trassil on lähtunud rohevõrgustiku elementidega ristumisel raudtee projektilahendusest. Projektilahenduse sisendist lähtuvalt on üldplaneeringuga kavandatud Rail Baltic raudteetrassile kolm ökodukti – Urge, Loone ja Rõa ökodukt ja kajastatud strateegilise vajadusena ühte rohesilda - Kohila rohesild. Loone ökodukti kõrvale on kavandatud kombineeritud lahendus jalakäijate ja loomade läbipääsuks. Raudteega ristumised on kajastatud planeeringu joonistel;
- Arvestada järgmiste tingimustega maanteed ja raudteede ökoduktide ja rohesildade kavandamisel, sh Urge, Loone ja Rõa ökoduktide toimimise tagamiseks Rail Baltic trassil:
  - Suurulukite läbipääsude toimimiseks on vajalik määrata ökoduktidele/rohesillale piiranguvöönd 500 meetrit[1] ökodukti keskpunktist.
  - Keelatud on teede, aedade, piirete jms objektide rajamine, mis võivad takistada loomade ligipääsu ökoduktile/rohesillale. Ökodukti ees võib olla hõreda liiklusega pinnase- ja kruusatee, mis peab olema maapinnaga tasa ja võimalikult kitsas nii, et puuvõrad liituvad tee kohal;
  - Hoonete rajamine ei ole lubatud väljaspool olemasolevaid õuealaid;
  - Jahipidamine on lubatud erandkorras Keskkonnaameti nõusolekul. Keskkonnaamet võib loa anda põhjendatud juhul nagu näiteks nuhtlusisendi küttimiseks, võõrliikide arvukuse reguleerimiseks;
  - Lageraie on lubatud Keskkonnaameti nõusolekul ning metsamajandamiskava olemasolul puistutes, kus piiranguvööndis asuva metsatüübi säilimine ja areng on tagatud kõige paremini uuendusraietega. Näiteks võib Keskkonnaamet lubada erandkorras kitsa langiga lageraiet kuusikutes või lepikeutes;
  - Keelatud on maavarade kaevandamine, kuna kaevandamistegevusega kaasneb oluline häiring ja karjäärialal toimub oluline maastiku muutus, mis võib takistada loomade liikumist;
  - Piiranguvööndi sees kehtivate tingimuste osas erisuste rakendamisel ja lageraie ja jahilubade väljastamisel teavitada sellest kohaliku omavalitsust;
  - Ökodukti/rohesilla suudmealade piiranguvööndite lisatingimuste seadmisel tuleb hinnata selle otstarbekust iga ökodukti puhul eraldi;
- Üldplaneering kajastab Kohila rohesilla asukohta üldplaneeringu joonisel strateegilise vajadusena. Rohesilla kajastamine tuleneb Rail Baltic projektist ja vajadusest tagada suurulukitele läbipääs Tallinn-Rapla-Türi maantee ja kavandatava raudteetrassi vahelises koridoris. Üldplaneeringuga ei kavandata RB Kohila rohesilda ning ei määrata selle toimimiseks piiranguvööndit. Samuti ei kavandata rohesilla toimimiseks rohekoridori ning sellega kaasnevaid maakasutuse kitsendusi. Rohesilla toimimise täpsem lahendus ja selle kavandamise otstarbekus ei ole üldplaneeringu koostamise staadiumis veel teada. Rohesilla vajadus ja rohekoridori asukoht, selle toimimiseks vajalikud leevendusmeetmed ja maakasutuse piirangud sh kehtivate ehitusõiguste

muutmise vajadus, tuleb välja selgitada Rail Balticu raudtee põhiprojekti käigus koostöös kohaliku omavalitsusega ja puudutatud riigiasutustega. Juhul kui rohesilla toimimiseks on vajalik muuta kehtivaid ehitusõigusi, tuleb koostada eraldi planeering teraviliku ruumilahenduse tagamiseks.

Üldplaneering seab järgmised tingimused rohekoridoris:

- **Arendustegevuste lubamise kaalumisel ja vastavate mõjude hindamisel tuleb lähtuda rohekoridori eesmärgist – tagada rohevõrgustiku sidusus;**
- **Minimaalne ehitusõigust taotleva katastriüksuse suurus on 2 ha**, hajaasutusalale määratud väikeelamu maa-ala juhtotstarbega aladel 1 ha, aiaga piiratava õueala<sup>3</sup> suurus kuni 0,3 ha, õuealade omavaheline kaugus 100 meetrit. Tagatud peab olema hajaasutusele omane avatud ruum ja ulukite vaba liikumine.

Kehtiva üldplaneeringu alusel on tingimustes hajaasutusalal toodud: „Uue katastriüksuse moodustamisel arvestada piirkonnas välja kujunenud katastriüksuste struktuuriga, sh nende suurusega. Moodustatavale katastriüksusele peab olema tagatud juurdepääs avalikult teelt“, „Maakorralduslike tegevuste ning ehitusõiguse kavandamisel võtta arvesse väljakujunenudkülatüübile (ridaküla) ... omast iseloomu ning struktuuri s.o hoonestust, põllumassiivide, metsamaakõlviku, juurdepääsutee jm maaelu iseloomulike objektide paiknemist.“ ja „Ridaküla kujunemisel on vähim krundi suurus 5000 m<sup>2</sup> , mida võib põhjendatud vajadusel vähendada;...“

Planeeringuga moodustatavad krundid on suuremad, kui 5000 m<sup>2</sup>. Kruntidele on tagatud juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt. On arvestatud üldplaneeringuga sätestatud maakasutustingimusi, teede ja tehnovõrkude kavandamiseks määratud tingimusi ja väärtuseid ning kitsendusi põhjustavate objektidega kaasnevaid tingimusi.

Üldplaneeringu alusel jääb Tirtsu katastriüksus minimaalselt 750 m laiuse rohekoridori servaalale hõlmates sellest u 110 m laiust ala ehk hõlmates selle laiusest alla 15 %. Üldplaneering määratleb, et arendustegevuste lubamise kaalumisel ja vastavate mõjude hindamisel tuleb lähtuda rohekoridori eesmärgist – tagada rohevõrgustiku sidusus. Üldplaneering ei sätesta sellel alal kitsendusi elamute ehituseks. Rohevõrgustiku paiknemisega on planeeringu koostamisel arvestatud ja planeeritud tegevused ei lõika rohevõrgustikku läbi ega takista selle toimimist.

Kavandatav tegevus on kooskõlas Kohila valla üldplaneeringu ehitustingimustega. Teatav vastuolu esineb rohevõrgustiku tingimusega, mille kohaselt rohekoridoris minimaalset ehitusõigust taotletava katastriüksuse suurus on 2 ha. Tirtsu katastriüksus paikneb rohekoridoris ainult osaliselt kuid selle suurus on alla 2 ha. Kas erinevust saab pidada ÜP põhilahenduse muutmiseks, kuulub omavalitsuse poolt hindamisele.

---

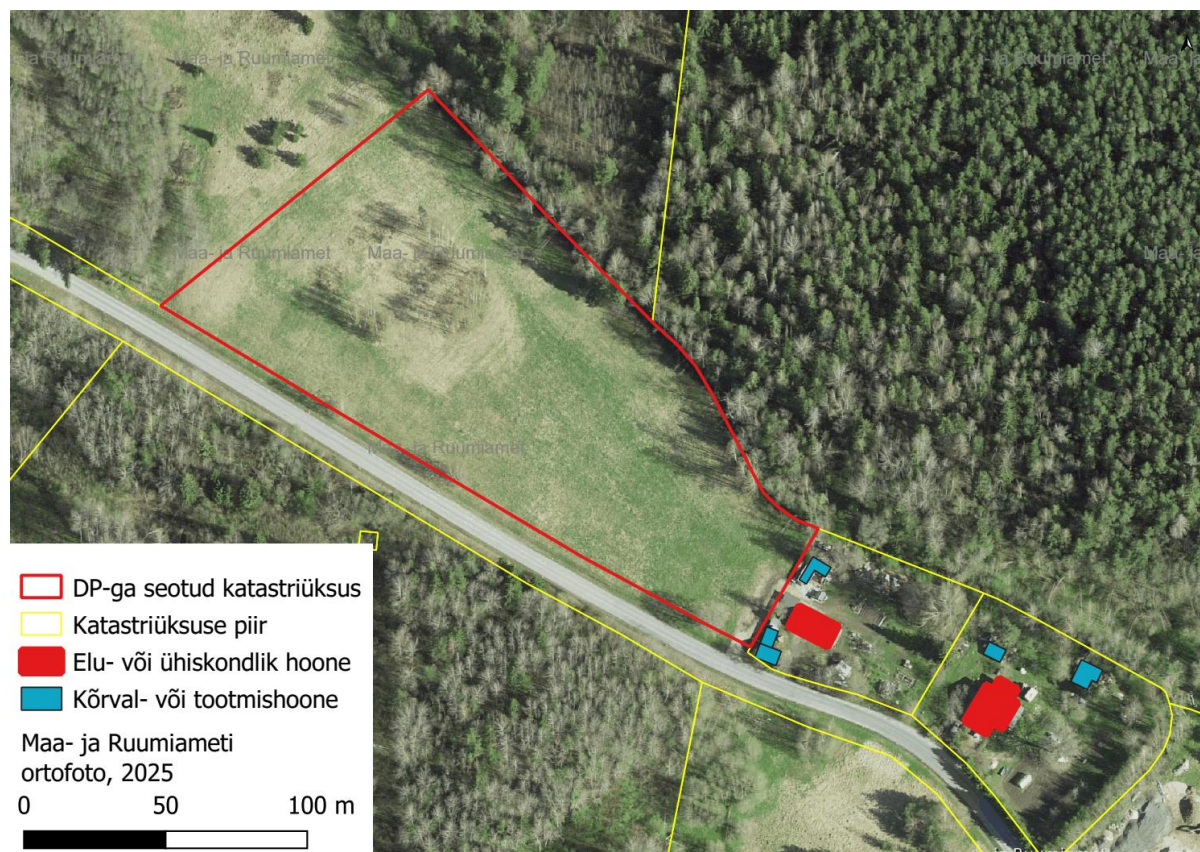
<sup>3</sup> Elamust (põhihoonest) ja seda teenindavatest kõrvalhoonetest koosnev hooneterühm koos nende vahel ja ümber asuva maa-alaga, mis harilikult on piiratud aiaga. Õueala sisse ei arvestata maatulundusmaa sihtotstarbeliseks kasutamiseks (ainult põllumajandusliku tegevuse korral) või põllumajandusloomade pidamiseks hooneid või rajatisi, mis paiknevad õuealast eemal põllumaal või karjamaal või selle servas. Õueala on vajalik seal asuvate hoonete teenindamiseks ning seal võivad paikneda teed, platsid, haljasalad ja muud lagedad alad. Õueala on, kas määratud vastava õuemaa kõlviku ulatuses Eesti Põhikaardil või eraldi detailplaneeringu või projekteerimistingimustega.



### 3 Mõjutatav keskkond

Käesoleva DP KSH eelhinnangu objektiks on Tirtsu kinnistu detailplaneering, mis hõlmab ainult Tirtsu (kü 31701:001:1824, maatulundusmaa 100%) katastriüksust.

DP ala on valdavalt lage ning vähesel määral kaetud ka kõrghaljastusega (puude ja põõsastega). Alal ei asu hooneid. (Joonis 4)



Joonis 4. Detailplaneeringu ala asukoht Maa- ja Ruumiameti ortofotol.

EELIS (Eesti looduse infosüsteem), Keskkonnaagentuur 22.08.2025. a andmetel looduskaitsealused objektid planeeringualal ja selle lähialal (500 m raadiuses) puuduvad. (Joonis 5)

Kavandatava tegevuse ala ei kattu looduskaitse üksikobjekti piiranguvööndiga. Alast 500 m raadiuses puuduvad kaitsealad, Natura 2000 loodusalad, kohalikud objektid, projekteeritavad alad, püsielupaigad, I, II ja III kategooria kaitsealused taimeliigid, I, II ja III kategooria kaitsealused seened ja samblikud, I, II ja III kategooria kaitsealused looma- sh linnuliigid ning loodusdirektiivi elupaigad. (Joonis 5)

DP alale ei jää puurkaevusid. Alast 500 m raadiusesse jäävad järgmised puurkaevud:

- DP alast u 48 m kagu suunda jääb puurkaev PRK0064164, millele on seatud 10 m ulatuses puurkaevu hooldusala;
- DP alast u 0,3 km kagu suunda jääb puurkaev PRK0024356, millele on seatud 10 m ulatuses puurkaevu hooldusala;
- DP alast u 0,4 km lõuna suunda jääb puurkaev PRK0030208, millele on seatud 10 m ulatuses puurkaevu hooldusala;

- DP alast u 0,5 km lõuna suunda jääb puurkaev PRK0061689, millele on seatud 10 m ulatuses puurkaevu hooldusala.

DP alale ja sellest 0,5 km raadiusesse ei jää pärandkultuuriobjekte. (Joonis 5)

DP alale ega sellest 0,5 km raadiusesse ei jää jääkreostusobjekte.

DP ala piirneb ida servas vooluveekoguga Sillasoo oja (VEE1097800), mis suubub Keila jõkke (VEE1096100). Sillasoo ojale on seatud 10 m ulatuses kalda veekaitsevöönd, 25 m ulatuses kalda ehituskeeluvöönd ja 50 m ulatuses kalda piiranguvöönd. DP ala kattub Sillasoo ojale seatud kalda veekaitsevööndiga, ehituskeeluvööndiga ja piiranguvööndiga. (Joonis 5)

Vastavalt Maa- ja Ruumiameti geoportaali üleujutusosalade kaardirakendusele ei jää DP ala üleujutusosalade riskipiirkonda.

DP ala kattub kogu ulatuses maaparandussüsteemi maa-alaga Vilivere1 (maaparandussüsteemi kood: 4109780010010, Joonis 5).

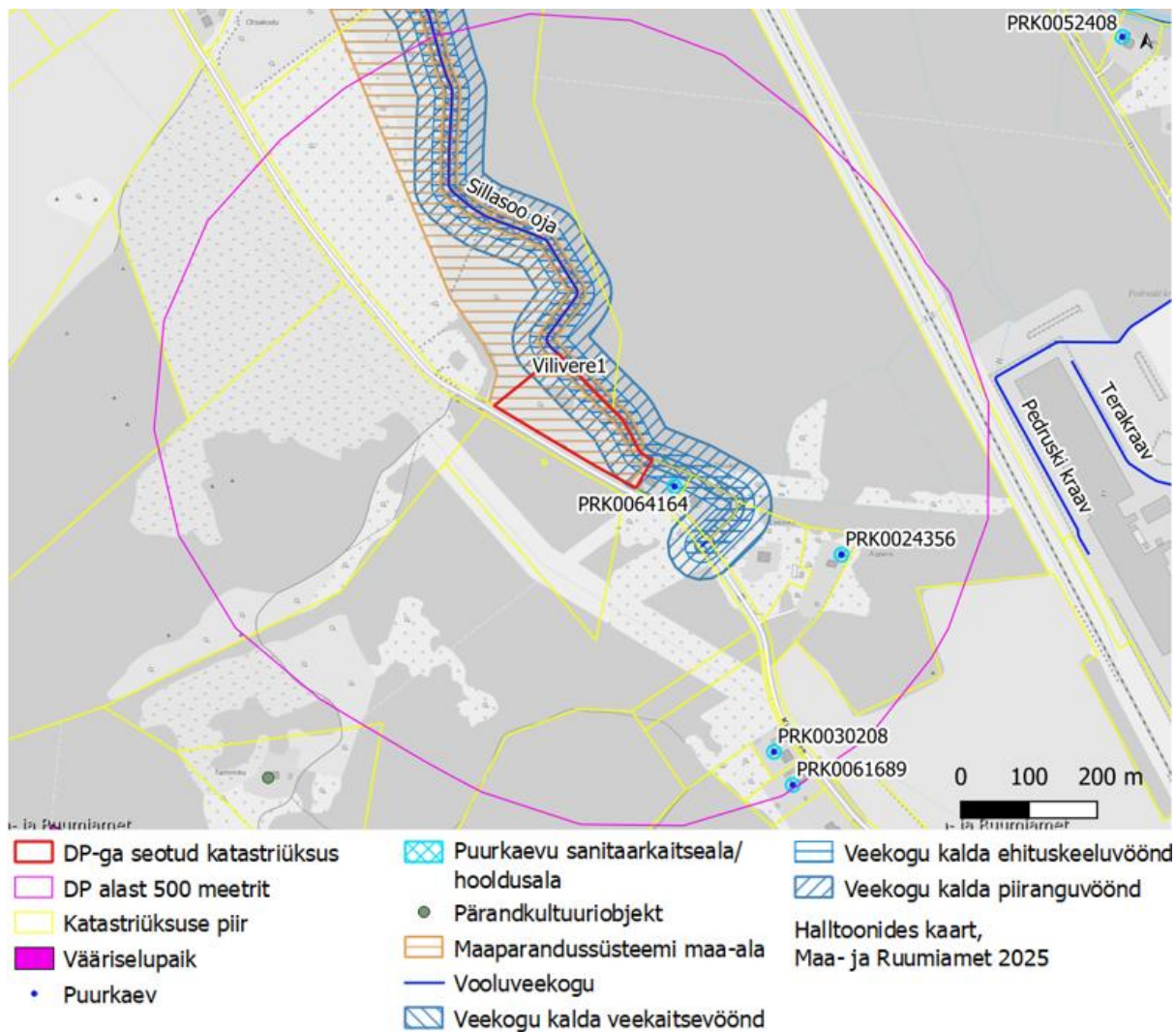
Kultuurimälestiste riikliku registri<sup>4</sup> järgi ei jää kavandatava tegevuse alale ega selle lähialale kultuurimälestisi.

Hüdrogeoloogilistest tingimustest ning pinnakatte paksusest ja koostisest tulenevalt kuulub planeeringuala nõrgalt kaitstud põhjaveega alade hulka (Maa- ja Ruumiameti 1:50 000 geoloogiline kaart). Alal levivad lõheliste ja karstunud kivimite põhjaveekihid.

Planeeringuala ei jää nitraaditundlikule alale.

---

<sup>4</sup> <https://register.muinas.ee>



Joonis 5. Detailplaneeringust 500 m raadiusesse jäävad kitsendused (EELIS (Eesti looduse infosüsteem), Keskkonnaagentuur andmed seisuga 22.08.2025).



## 4 Võimalikud keskkonnamõjud

### 4.1 Mõju Natura alale ehk Natura eelhindamine

Detailplaneeringu alale lähim Natura 2000 ala (Kurtna-Vilivere loodusala, RAH0000344) jääb 1,3 km kaugusele loode suunda.

Kurtna-Vilivere looduslal I lisas nimetatud kaitstavad elupaigatüübid on jõed ja ojad (3260), kuivad niidud lubjarikkal mullal (\*olulised orhideede kasvualad - 6210), lamminiidud (6450), vanad looduspõõsad (\*9010) ning okasmetsad oosidel ja moreenikuhjatistel (sürjametsad - 9060). II lisas nimetatud liigid, mille isendite elupaiku kaitstakse, on saarmas (*Lutra lutra*) ja paksukojaline jõekarp (*Unio crassus*).

**Arvestades planeeringuga kavandatavat tegevuse iseloomu (detailplaneeringuga soovitakse jagada Tirtsu katastriüksus kolmeks elumumaa krundiks ja määrata ehitusõigus elamute ja abihoonete püstitamiseks) ja paiknemist (planeeringuala ja Natura 2000 ala vahele jääb 1,3 km) Natura 2000 ala suhtes, siis on ebasoodne mõju Natura ala kaitseesmärkidele välistatud. Natura eelhindamise läbiviimiseks vajadus puudub.**

### 4.2 Mõju kaitstavatele aladele, kaitsealustele liikidele jt loodusobjektidele ning bioloogilisele mitmekesisusele

Planeeringualal ega selle kontaktvööndis ei paikne EELIS (Eesti looduse infosüsteem), Keskkonnaagentuur andmebaasi 22.08.2025. a järgi kaitstavaid alasid, üksikobjekte või kaitsealuste liikide leiukohti.

Mõju kaitsealustele aladele ja kaitsealustele liikidele seega puudub.

Planeeringualal ja selle kontaktvööndis puuduvad kõrge ökoloogilise väärtusega elupaigad (nagu metsa vääriselupaigad, loodusdirektiivi elupaigatüübid, poollooduslikud kooslused või märgalad) ja kaitsealuste liikide registreeritud elupaigad.

**Planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist negatiivset mõju looduskeskkonnale.**

### 4.3 Mõju rohevõrgustikule

Tirtsu katastriüksuse loodeosas on Rapla maakonnaplaneeringuga määratud rohevõrgustiku paiknemine. Kohila valla üldplaneeringuga on rohevõrgustiku paiknemist täpsustatud ja kehtiva üldplaneeringu alusel jääb katastriüksus osaliselt rohekoridori alale (Joonis 3).

Rohelise võrgustiku peamised eesmärgid on<sup>5</sup>:

- Elurikkuse kaitse ja säilitamine.
- Kliimamuutuste leevendamine ja nendega kohanemine
- Rohemajanduse, sh puhkemajanduse, edendamine.

Rohevõrgustik koosneb elementidena tugialadest ja ribastruktuuridest ehk rohekoridoridest.

Rohekoridor on oma olemuselt tugialasid toetavad ribastruktuurid, mis võimaldavad liikuda erinevatel liikidel ühelt alalt teisele ning mis tagavad rohevõrgustiku sidususe. Üldplaneering sätestab, et arendustegevuste lubamise kaalumisel ja vastavate mõjude hindamisel tuleb lähtuda rohekoridori eesmärgist – tagada rohevõrgustiku sidususe.

<sup>5</sup>ÕÜ Hendrikson & Ko. 2018. Rohevõrgustiku planeerimisjuhend.



Kehtiva üldplaneeringuga määratud rohevõrgustiku koridori laius antud lõigus on käesoleva DP KSH eelhindangu hetkel u 750 m. Kavandatava tegevuse elluviimisel väheneks rohevõrgustiku koridori laius u 100 m võrra, mille tulemusena säiliks rohevõrgustiku koridor u 650 m laiusena. Vähenemine on alla 15 %. Samuti säilib koridor laiemana kui 500 m, mis on avamaastikus vahemaa, mida võib pidada vajalikuks inimtegevuse suhtes kõige tundlikumatele sihtliikidele ehk suurulukitele ja metsasisestele elupaikadele spetsialiseerunud inimpeglikele ning aeglaselt levivatele liikidele<sup>6</sup>. Seega säilib planeeringu elluviimisel rohekoridori sidusus.

Antud rohevõrgustiku koridori kogupindala on 1142,14 ha. Kavandatava tegevuse ala hõlmaks rohevõrgustiku koridorst u 1,13 ha (0,1% kogu rohevõrgustiku elemendist), misjärel jääks rohevõrgustiku elemendi pindalaks 1141,01 ha. Tegu on ebaolulise vähenemisega, mille puhul ei ole oodata rohevõrgustiku toimivuse langust.

Teatud juhtudel võib ka rohevõrgustiku koridor toimida elupaigana – seda eeskätt kui tegu on ökoloogiliselt kõrgema väärtusega ehk heas seisundis ökosüsteemiga

ELME2 projekti raames loodud maismaaökosüsteemide seisundi kaardi<sup>7</sup> kohaselt on DP ala puhul tegemist peamiselt viletsas seisundis ökosüsteemi alaga. ELME2 projekti raames loodud loodusmaastiku sidusus arvatuna 1 km<sup>8</sup> raadiusega jääb sidususe indeks DP alal vahemikku 40–43%. 1 km raadiuses arvatud sidusust saab elupaigahüve kontekstis tõlgendada nii, et väärtused >75...100% näitavad kõrget, väärtused >50...75% keskmist ning väärtused 0...50% madalat sidusust. Seega on antud ala puhul tegu madala ökosüsteemide väärtuse ja sidususega alaga ning oodata ei ole rohevõrgustiku toimimises olulist rolli mängiva alaga.

Lisaks elurikkuse säilitamise eesmärgile on rohevõrgustikul ka puhkemajanduslik funktsioon. Planeeringu puhul puhkemajanduslik kasutus puudub. Alal puuduvad teerajad vms tunnused, mis viitaksid ala kasutusele kohaliku elanikkonna poolt.

Kliimamõjude vaatest ei ole tegu märgala või turvastunud muldadel paikneva metsamaaga, mille puhul esineks oluline süsiniku sidumise funktsioon. Ala mulla orgaanilise süsiniku varu jääb alla keskmise<sup>9</sup> ja puitse biomassi süsiniku varu on väga väike<sup>10</sup>.

**Planeeritud tegevused ei lõika läbi rohevõrgustikku ega takista selle toimimist. Samuti ei kahjustata rohevõrgustiku puhkemajanduslikku või kliimaregulatsiooni funktsiooni. Seega puudub kavandataval tegevusel oluline ebasoodne mõju rohevõrgustikule.**

#### 4.4 Loodusvarade kasutamine, jäätme- ja energiamahukus

Kavandatava tegevuse elluviimisel ja kasutamisel tarbitakse paratamatult loodusvarasid (nt maa, veeressurss, energia, ehitusmaterjalid), kuid arvestades planeeringuga kavandatavaid ehitusmahte, siis ei põhjusta see kindlasti nende varude kättesaadavuse vähenemist mujal.

Planeeringu elluviimisega kaasnevaks tarbitavaks looduressurssiks on eeskätt maa, sest toimub maakasutuse muutus. Praegune looduslik lageala asendub elamualaga. Kõrge

<sup>6</sup> Kohv, K. 2007. Harku valla rohevõrgustiku tuumalade ja koridoride uuring.

<sup>7</sup> <https://www.arcgis.com/home/item.html?id=d27e61af588749c18b9c5e446a61fdbe>

<sup>8</sup> <https://www.arcgis.com/home/item.html?id=2ca607e4831b4e95a638edd2784f9d8c>

<sup>9</sup> <https://kaur.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=74033c990dbd412ebacf9438e28eaced>

<sup>10</sup> <https://kaur.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=8cf214152806454eb270447901a50f41>

boniteediga metsamaa alal puudub, alal seega kõrge metsamajanduslik väärtus puudub. Maa- ja Ruumiameti geoportaali Pria andmetel on ala enamusalal kasutusel püsirohumaana (rohttaimed, põllumassiivi nr 54156026468). Tegu ei ole turvastunud alaga, millel esineks kõrge väärtus süsiniku sidujana. Olulist mõju seega maakasutuse muutusega kaasnevana maale kui loodusvarale ei avaldata. Vähesel määral läheb kasutusest välja praegune püsirohumaad.

Ehitustegevusega kaasneb ehitusjätmete teke. Antud planeeringu puhul pole oodata jätmeteket mahus, mis võiks ületada piirkonna keskkonnataluvust.

Ehitusjätmete valdaja peab rakendama kõiki tehnoloogilisi võimalusi ehitusjätmete liigiti kogumiseks tekkekohas, korraldama oma jätmete taaskasutamise või andma jätmed käitlemiseks üle vastavat keskkonnaluba või registreeringut omavale isikule ning rakendama kõiki võimalusi ehitusjätmete taaskasutamiseks. Jätmete käitlemise korraldamisel lähtutakse jätteseadusest ja kehtivast omavalitsuse jättemeetoduseeskirja<sup>11</sup> nõuetest.

**Juhul kui jäätmekäitus korraldatakse vastavalt jäätmeseadusele ja Kohila valla jättemeetoduseeskirjale, siis ei ole oodata sellest tulenevat olulist keskkonnamõju.**

## **4.5 Vee, pinnase või õhu saastatus, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn**

### **4.5.1 Mõju pinna- ja põhjaveele**

Ala põhja- ja kirde osas on kraav nimega Sillasoo oja. Sademevee võib immutada pinnasesse oma krundil või juhtida kuivendussüsteemi eesvooluks olevasse kraavi (Sillasoo oja). Kuivendusdrenaaži täpne asukoht pole teada. Ehitusprojektiga tuleb ette näha naaberkatastriüksuse kuivendusdrenaaži toimimise tagamine. Kui ehitustööde käigus vigastatakse või lõhutakse olemasolevat kuivendusdrenaaži, tuleb see taastada või projekteerida ja rajada uus kuivendusdrenaaž. Täpsem hoonete katustelt ja kõvakattega aladelt sademevee ära juhtimiseks kavandatav drenaažisüsteem ja selle paiknemine lahendatakse ehitusprojektiga.

Vertikaalplaneeringut koostades tuleb arvestada, et sademevett ei tohi riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.

Maaparandussüsteemi maa-alale ehitise kavandamisel, tuleb nii projekteerimisel, ehitamisel kui ka kasutamisel arvestada maaparandusseadusest tulenevate nõuetega (maaparandusseadus (edaspidi *MaaParS*) § 47 lg 11). Maaparandussüsteemi maa-alale ehitamisel ei tohi kavandatav ehitise takistada ega kahjustada maaparandussüsteemi nõuetekohast toimimist lisaks oma kinnisasjale ka naaberkinnisasjadel (*MaaParS* § 44 lg 2 ja 3). Kui olemasoleva drenaaži tööd pole võimalik tagada, siis projekteeritakse ja ehitatakse alale välja uus kuivendusdrenaaž. Uus drenaaž peab tagama naaberkatastriüksusel olnud kuivenduse töö vähemalt eelmisel, st olemas olnud tasemel. Projekteerimisel maaparandussüsteemi maa-alale tuleb arvestada, et andmed maaparandussüsteemi rajatiste asukoha kohta on ligikaudsed. Enne drenaažkuivendusega alale projekteerimist tuleb teha uurimistööd drenide ja kollektorite täpse paigutuse ja sügavuse määramiseks. Näha ette lahendused drenide ja kollektorite taastamiseks kaablite ja torustike ristumiskohtades. Dreeni või kollektori juhuslikul vigastamisel taastada kahjustatud torustikud samade

<sup>11</sup> <https://www.riigiteataja.ee/akt/408042022005?leiaKehtiv>

lahenduste alusel (MaaParS § 44 lg 3, § 48 lg 7). Kaabli ristumisel dreeni või kollektoriga projekteerida kaabel 0,5 m allapoole dreeni või kollektorit. Tulenevalt maaparandusseaduse § 50 lg 1 esitada maaparandusehitise ja projekteeritava ala ühisosa ehitusprojektid PTA-le kooskõlastamiseks.

Drenaaži täpsem lahendus antakse hoonete ehitusprojektiga või eraldi projektiga enne hoone(te) ehitusõiguse saamist. Immutada suublasse (sh pinnasesse) juhtimine peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määruses nr 61 "Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused" kehtestatud nõuetele.

Maaparandusseaduse § 51 lg (4) on: kui kinnisasjal paikneb reguleeriv võrk ja kinnisasja sihtotstarvet muudetakse selliselt, et maa ei ole enam maatulundusmaa, loetakse maaparandussüsteemi kasutusotstarve sellel kinnisasjal lõppenuks ning maaparandussüsteemide registrisse ja kitsenduste kaardile tehakse asjakohane muudatus.

Maaparandusseaduse § 51 lg (5): kui kinnisasjal, mille sihtotstarvet kavatsetakse muuta, asuva reguleeriva võrgu osa moodustab maatulundusmaal paikneva reguleeriva võrgu osaga ühise reguleeriva võrgu, kooskõlastab pädev ametkond kinnisasja omaniku taotluse sihtotstarbe muutmist arvestades tingimusel, et:

- 1) maatulundusmaa sihtotstarbega maal paiknev reguleeriva võrgu osa rekonstrueeritakse iseseisvalt toimivaks ning maaparandussüsteemide registrisse ja kitsenduste kaardile tehakse asjakohane muudatus või
- 2) muudetava sihtotstarbega kinnisasjal paiknev reguleeriva võrgu osa jäetakse toimima koos maatulundusmaal paikneva reguleeriva võrgu osaga.

Muudetud sihtotstarbega kinnisasja omanikul on maaparandusseadusest tulenev maaparandushoiu kohustus.

Maaparandusseaduse § 51 lg (7) kohaselt pädev ametkond kooskõlastab kinnisasja sihtotstarbe muutmise või kinnisasjal maakorraldustoimingu tegemise taotluse või annab loa kasutusotstarbe muutmiseks, kui sellega ei takistata maaparandussüsteemi nõuetekohast toimimist. Vajaduse korral määrab pädev ametkond kooskõlastuse või loa kõrvaltingimused, mis tagavad kinnisasjal ja naaberkinnisasjal paikneva maaparandussüsteemi toimimise, sealhulgas kohustuse maaparandussüsteem rekonstrueerida ja rekonstrueerimise lõpetamise tähtpäeva Tirtsu katastriüksuse põhja-idaservas paikneb Sillasoo oja, maaparandushoiuala VILIVERE1 (Maaparandussüsteemi kood 4109780010010) ees-voolukraav. Maaparandusseaduse § 48 kohaselt peab hoiduma eesvoolu kaitsevööndis tegevusest, mis võib kahjustada eesvoolu ja sellel paiknevat rajatist, takistada selle nõuetekohast toimimist või maaparandushoiutöö tegemist, sealhulgas ei tohi rajada kõrghaljastust ega püsivat piirdeaeda ning tõkestada juurdepääsu eesvoolule ega selle rajatisele. Vastavalt Maaeluministri 10.12.2018 määrusele nr 64 „Eesvoolu kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“ § 3 kohaselt on hajaasustusega alal maaparandussüsteemi avatud eesvoolu kaitsevööndi ulatus mõlemal kaldal 12 m kaugusele. Detailplaneeringus on elamukruntide hoonestusalad määratud väljapoole maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevööndit.

Vastavalt veeseaduse § 118 Veekogu kalda või ranna veekaitsevöönd lg 1 kohaselt on veekogu kalda erosiooni ja hajuheite vältimiseks veekogu kaldal veekaitsevöönd. Vee-seaduse (§ 118 lg 2 p 3) kohaselt on veekaitsevöönd peakraavidel ja maaparandussüsteemide avatud

eesvooludel valgalaga alla kümne ruutkilomeetri – 1 meeter. Veekaitsevööndi ulatuse arvestamise lähtejoon on ruumiandmete seaduse kohaselt Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud veekogu veepiir. Kui peakraav, kanal või maaparandussüsteemi eesvooluks olev kraav on Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud joonobjektina, on veekaitsevööndi ulatuse arvestamise lähtejooneks süvendi serv.

Tirtsu kinnistu detailplaneeringu realiseerimisel ja edasisel maa kasutamisel tuleb arvestada veeseaduse § 119 Tegevuse piiramine veekaitsevööndis nõuetega.

Planeeringuala kattub kalda piiranguvööndiga, kalda ehituskeeluvööndiga ja kalda veekaitsevööndiga. Kavandatava tegevuse planeeringulahendus on tehtud nii, et see ei kattuks vooluveekogule seatud kalda ehituskeeluvööndiga (Joonis 2). Seega oluline mõju pinnaveele puudub.

Olmevee saamiseks on lubatud rajada üks ühine puurkaev krundile 2 (Joonis 2). Lubatud on kruntidele rajada ka salvkaevu. Tagatud peavad olema kaevu hooldusalale kehtestatud nõuded. Detailplaneeringuga sätestatakse puurkaevu eeldatav asukoht. Puurkaevu täpne asukoht koos hooldusalaga  $R=10$  m määratakse puurkaevu ehitusprojektiga.

Puurkaevu rajamisel tuleb lähtuda ehitusseadustikuga ja keskkonnaministri määrusega 09.07.2015. a nr 43 "Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteate, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteate, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete Eesti looduse infosüsteemi esitamise korra ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teate vormid" kehtestatud nõuetest. Puurkaevu hooldusalal tuleb tagada hooldusalale kehtestatud nõuded ja ei ole lubatud tegevused (sh ehitustegevused), mille tulemusena võib kaasnedä oht põhjaveele.

Krundile 2 määratakse puurkaevu ja veetrasside kasutamiseks servituut kruntide 1 ja 3 omanike kasuks. Puurkaevu ja seda teenindavad tehnovõrgud (elekter, torustik), s. h. liitumispunktid rajab arendaja.

Reoveekäitlemise täpne lahendus ja asukoht antakse ehitusprojektiga.

Omapuhasti ehitamisel ja kasutamisel ning kuja määramisel tuleb lähtuda Keskkonnaministri 31.07.2019. s määruse nr 31 "Kanaliseerimisprojekti planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus" nõuetest, mille kohaselt omapuhasti rajamisel peab arvestama, et:

- selle kuja on vähemalt 10 m, välja arvatud muu pealt kinnise või maa-aluse omapuhasti korral;
- muu pealt kinnise või maa-aluse omapuhasti kuja on vähemalt 5 m;
- see peab paiknema joogiveekaevude suhtes allanõlva ning põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu.

Reovee käitlemise lahenduste projekteerimisel tuleb arvestada, et hüdrogeoloogilistest tingimustest ja pinnakatte paksusest ning koostisest tulenevalt on detailplaneeringu alal põhjavesi nõrgalt kaitstud. Reoveekäitlemise lahendus antakse elamu ehitusprojektiga. Omapuhasti või kogumismahuti täpne asukoht määratakse ehitusprojektiga.

Kavandatava tegevuse iseloomu (elamute ja abihoonete püstitamine) arvestades puudub oht põhjaveele.

**DP realiseerimisega ei ole oodata olulist mõju pinnaveele ja põhjavee režiimile või kvaliteedile.**

#### **4.5.2 Jääkreostus**

Alal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust ning toimunud keskkonnaohtlikku tegevust, mille tõttu võiks eeldada pinnase- või põhjavee reostust, mis seaks piirangud kavandatavale tegevusele. Lähim jääkreostusobjekt jääb alast u 1,4 km kaugusele kagu suunda (RAS KOIL masuudihoidla ja vastuvõtusõlm, JRA0000129).

Hoonete ning rajatiste ehitustööde käigus tuleb siiski jälgida pinnase seisundit. Juhul kui tekib kahtlus pinnase reostunud olemise osas, siis tuleb teostada reostusuuring ning määrata pinnase reostusanalüüsiga reostuse maht ja ulatus. Lubatud pinnase saasteainete sisalduse piirmäärad on kehtestatud keskkonnaministri 28.06.2019 määrusega nr 26 „Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases“.

#### **4.5.3 Müra, vibratsioon, õhusaaste, valgus, soojus ja kiirgus**

Ehitusaegsed tööd ja transport põhjustavad teatavas ulatuses ehitusaegseid häiringuid, kuid arvestades kavandatavaid ehitusmahte, siis on need mõjud väga lühiajalised. Ehitustegevuse perioodil võib esineda kõrgendatud ehitusmüra tasemeid. Tegu on mööduvate mõjudega ning arvestades tegevuse mahtu, siis ei ole ehitustööde korrektsel korraldamisel oodata olulist ehitusaegset mõju.

Planeeringuala külgneb põhja- ja ida suunas maatulundusmaaga, lääne suunas transpordimaaga ja lõuna suunas elamumaaga. Lähim elamu (Sinika, kü 31701:001:1825) jääb DP alast u 8 m kaugusele lõuna suunda.

DP koostamisel tuleb arvestada elamumaade paiknemisega ning vältida olukorda, kus elamumaadel võiks hakata esinema ülenormatiivne ehitusmüra tase

KOTKAS heiteallikate registri<sup>12</sup> andmetel on planeeringualale lähialal heiteallikad puuduvad. Lähimad heiteallikad jäävad u 0,6 km kaugusele kagu suunda (Kohila Vineer OÜ heiteallikad).

Kavandatava tegevuse endaga seoses uusi olulisi heiteallikad piirkonda ei lisandu.

DP koostamise käigus lahendatakse teed, parkimine jms, mistõttu KSH eelhindangu koostamise hetkel ei ole andmeid lisanduva liikluskoormuse osas. Arvestades ehitusmahtu, siis ei ole suuremat liikluskoormuse lisandumist piirkonda oodata.

Ühele krundile (pos.3) ja Sinika katastriüksusele nähakse planeeringus ette juurdepääsuna kasutada 11245 Kiisa-Kohila riigitee km 5,565 asuvat olemasolevat ristumiskohta. Pos 3 oleva tee kasutamise saamiseks tuleb sõlmida notariaalne servituut Sinika kü omanikuga. Kahele krundile (pos 1 ja pos 2) nähakse ette juurdepääsuks rajada uus ristumiskoht km 5,40. Ristmike omavaheline kaugus peab vastama juhises „Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramine“ toodud nõuetele.

<sup>12</sup> [https://kotkas.envir.ee/registry/index?represented\\_id=](https://kotkas.envir.ee/registry/index?represented_id=)

Tänavavalgustust planeeringualale ette ei nähta. Planeeringuala välisvalgustus lahendatakse lokaalselt krundi siseselt krundi omaniku poolt kasutades valgustust välisukse, värava või sissesõidutee juures. Täpne valgustuse lahendus antakse koos hoonete projektidega.

Ehitustööde käigus toimub ehitusobjektide valgustamine ehitusperioodil. DP ala valgustuse planeerimisel ja rajamisel tuleb eelistada kaasaegseid energiasäästlike valgustuslahendusi, vältida valgust ülesse suunavaid lahendusi (mis vähendaks navigatsioonimärkide eristatavust) ning arvestada ümbritsevate hoonete paiknemist.

Kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole oodata olulise vibratsiooni või lõhnahäiringu tekkevõimalust. Samuti ei paikne planeeringuala lähialal vibratsiooni ja lõhnatundlike objekte.

**Kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole seega ette näha ülenormatiivse välisõhu saaste, mürahäiringu, soojuse, kiirguse, vibratsiooni või lõhnahäiringu tekkimist.**

#### 4.6 Mõju inimese tervisele ning sotsiaalsetele vajadustele ja varale

Detailplaneeringu lahendus näeb ette elamute ehitust alale, mis külgneb juba elamualaga. **Olulist negatiivset sotsiaal-majanduslikku mõju kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole ette näha.**

Eesti pinnase radooniriski kaardi<sup>13</sup> kohaselt paikneb kavandatava tegevuse ala piirkonnas, kus KOV Rn-riski klass on „keskmine või madal“. Asjaoluga tuleb arvestada hoonete edasisel projekteerimisel. Asjakohaste radoonikatisemeetmete rakendamisel ei ole oodata olulist tervisemõju.

Kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole ette näha ulatuslikku mõju varale.

#### 4.7 Mõju kultuuriväärtustele

Kultuurimälestiste riikliku registri andmetel DP alal ja naabruses mälestised puuduvad. **Mõju kultuuriväärtustele DP realiseerimisel puudub.**

#### 4.8 Mõju kliimale ja kliimakindlus

Detailplaneeringuga on kavandatud elamumaa kruntide moodustamine elamute rajamiseks. Tsentraalset soojavarustust planeeringualale ette ei nähta. Soojusvarustus lahendatakse hoonete lokaalsete küttesüsteemide (õhk-õhk, õhk-vesi, kaminaküte, maakütte, päikesepaneelid jms) baasil. Kütteallikana võib kasutada kõiki kaasaegseid energiatõhusatel tehnoloogiatel baseeruvaid ja keskkonda oluliselt mittesaastavaid küttekiike. Kliimamõjude vaatest oleks soovitatav soojuspumpadel põhinevad küttelehendused eeldades, et laiemalt suudetakse Eestis saavutada eesmärk elektrienergia pärinemisest taastuenergiast.

Rapla maakonna energia- ja kliimakava<sup>14</sup> kohaselt on Rapla maakonnas 21.sajandi jooksul oodata järgmisi kliimamuutusi:

- temperatuuritõus ja sellest tulenev jää ja lumikatte vähenemine, kuuma- ja põuaperioodid, muutused taimekasvus, võõrliikide (sh uute taimekahjurite ja

<sup>13</sup> <https://gis.egt.ee/portal/apps/experiencebuilder/experience/?id=f4363bc3bae34fe19e04458dc875375e>

<sup>14</sup> <https://kohila.ee/wp-content/uploads/2025/03/Rapla-maakonna-energia-ja-kliimakava.pdf>



haigustekitajate) levik, külmumata ja liigniiske metsamaa, mis piirab raievõimalusi, sesoonsete energiatarbimistippude muutused, elanike terviseprobleemide sagenemine jms. Prognoositav temperatuuritõus on 2,0–4,3°C, kõige suuremat tõusu on oodata kevadel, järgnevad talvekuud;

- sademete hulga suurenemine ja sellest tulenevad üleujutused, kuivenduskraavide ja -süsteemide ning paisude hoolduse mahu suurenemine, jõgede kaldaerosioon ja sellest tuleneva kaldakindlustamise vajaduse suurenemine, surve hoonete ja rajatiste ümberpaigutamiseks, karjäärivete pumpamismahu suurenemine jms. Prognoositav kuu keskmine sademetehulga tõus on 10-19% (eeskätt suvekuudel);
- tormide sagenemine ning sellest tulenevad nõuded taristu ja ehitiste vastupidavusele ning tormitagajärgede likvideerimise võimele. Tuule kiiruse kasvuks prognoositakse 3-18%, kasv on suurem talve- ja kevadkuudel.

Planeeringu koostamisel ja elamute rajamisel tuleb arvestada kliimamuutustega kaasnevate kliimarisikidega. Planeeringuala puhul kõrgendatud asukohast tulenevad riskid (nagu üleujutuste kõrgendatud võimalus<sup>15</sup>) puuduvad.

#### 4.9 Avariolukordade esinemise võimalikkus

Planeeringualale ei ole kavandatud uusi keskkonnoahtlikke rajatise ega tegevusi. **Seega ei ole eeldada kavandavast tegevusest tulenevaid võimaliku olulise keskkonnamõjuga avariolukordade esinemist.**

#### 4.10 Lähipiirkonna teised arendused ja võimalik mõjude kumuleerumine

Alal ei ole kehtestatud ja ala ei piirne aladega, kus oleks teisi detailplaneeringuid.

Planeeringuala kontaktvööndis **teadaolevad teised sarnased arendused puuduvad, millega seoses võiksid avalduda koosmõjud või mõjude kumuleerumine.**

#### 4.11 Muud aspektid

Riigipiiriülese mõju esinemist käsitletava DPga kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole oodata.

Vastavalt KeHJS § 33 lg 4 p-le 3 tuleb eelhindangus hinnata strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasust ja olulisust keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse. Antud juhul on tegu eluhoonestust kavandatava detailplaneeringuga, olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse puudub.

Vastavalt KeHJS § 33 lg 4 p-le 5 tuleb eelhindangus hinnata strateegilise planeerimisdokumendi, sealhulgas jäätmekäitluse või veekaitsega seotud planeerimisdokumendi tähtsust Euroopa Liidu keskkonnoaalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel. Antud juhul on tegu äri-, tootmishoonestust kavandatava DPga. Seos Euroopa Liidu keskkonnoaalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisega puudub. Edasises DP koostamise

---

<sup>15</sup> Piirimäe, K., Raidla, M., Uemaa, E., Peetersoo, A., Kiiker, K., & Reitalu, T. (2021). *Suurte üleujutustega siseveekogude nimistu ja kõrgveepiirid: Aruanne* [Uurimisaruanne, riigihange nr 223733].

menetluses tuleb rakendada Euroopa Liidu keskkonnaalastes õigusaktides sätestatud säästvuse, ettevaatlikkuse ja vältimise põhimõtteid.

Kui DP-ga planeeritakse võimalikku olulist keskkonnamõju kaasatoovat tegevust või sellega muudetakse kõrgemalseisvat strateegilist planeerimisdokumenti (üldplaneering), siis tuleb kaaluda KSH vajadust, mida on ka eelhindangu näol tehtud. Põhimõte kaaluda KSH läbiviimist on kooskõlas ka Euroopa Liidu keskkonnaalaste õigusaktidega, sest vastava põhimõtte sätestab ka Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2011/92/EL.



## 5 Ettepanek KSH algatamise/algatamata jätmise kohta

Planeeringuga ei kavandata tegevusi, mis kuuluksid KeHJS § 6 lg-s 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu. Samuti ei kuulu tegevus KeHJS alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelus“ nimetatud tegevuste hulka. KSH eelhindangu koostamise vajadus tuleneb PlanS § 142 lõikest 6 (tegu on potentsiaalselt üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga).

**Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkust hinnati KeHJS § 33 lõigete 3–5 alusel koostatud eelhindangus. Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei saa eeldada DP elluviimise ja kavandatavate hoonete sihipärase kasutamise seonduvat olulist keskkonnamõju. Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine ei ole seega käesoleva eelhindangu alusel vajalik järgnevatel põhjustel:**

- 1) Arvestades planeeringuga kavandatavat tegevuse iseloomu (detailplaneeringuga soovitakse jagada Tirtsu katastriüksus kolmeks elamumaa krundiks ja määrata ehitusõigus elamute ja abihoonete püstitamiseks.) ja paiknemist (planeeringuala ja Natura 2000 ala vahele jääb 1,3 km) Natura 2000 ala suhtes, siis on ebasoodne mõju Natura ala kaitse-eesmärkidele välistatud.
- 2) Planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist ebasoodsat mõju looduskeskkonnale.
- 3) Planeeritud tegevused ei lõika läbi rohevõrgustikku ega takista selle toimimist. Tagatud on rohevõrgustiku koridori säilimine ulatusega, mis tagab liikumisvõimalused ka inimasustuse suhtes tundlikele loomarühmadele. Samuti ei kavandata ehitustegevust kõrge ökoloogilise või puhkemajandusliku väärtusega ökosüsteemidele. Seega puudub kavandataval tegevusel oluline mõju rohevõrgustikule.
- 4) DP realiseerimisega ei ole oodata olulist mõju pinnaveele ja põhjavee režiimile või kvaliteedile.
- 5) Kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole ette näha ülenormatiivse välisõhu saaste, mürahäiringu, soojuse, kiirguse, vibratsiooni või lõhnahäiringu tekkimist.
- 6) Olulist negatiivset sotsiaal-majanduslikku mõju kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole ette näha. Samuti ei ole ette näha olulist mõju varale.
- 7) Kultuurimälestiste riikliku registri andmetel DP alal ja naabruses mälestised puuduvad. Mõju kultuuriväärtustele DP realiseerimisel puudub.

Detailplaneeringus tuleb arvestada asjaomaste asutuste märkustega ja ettepanekutega.

KSH algatamise või mittealgatamise üle otsustab lõplikult kohalik omavalitsus. DP menetluses (koostamisel ja kehtestamisel) tuleb kavandatava tegevuse poolt- ja vastuargumente hoolikalt kaaluda. Lisaks eelhindatud keskkonnakaalutlustele peab arvestama ka muid asjakohaseid mõjusid DP koostamisel PlanS § 4 lg 2 mõistes.

## Kasutatud materjalid

### Allikmaterjalid:

Kohila valla üldplaneering. Kättesaadav: <https://planeeringud.ee/plank-web/#/planning/detail/20113770>

Kohila valla jäätmehoolduseeskiri. Kättesaadav: <https://www.riigiteataja.ee/akt/408042022005?leiaKehtiv>

Rapla maakonnaplaneering 2030+. Kättesaadav: <https://planeeringud.ee/plank-web/#/planning/detail/10100018>

Tirtsu kinnistu detailplaneeringu seletuskiri (töö nr V2401, 06/2025), põhijoonis tehnoorkudega (25.08.202).

### Seadused, määrused:

Eelhindangu sisu täpsustatud nõuded (Vastu võetud 16.08.2017 nr 31). Kättesaadav: <https://www.riigiteataja.ee/akt/118082017003>

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (RT I 2005, 15, 87). Kättesaadav: <https://www.riigiteataja.ee/akt/103012022010?leiaKehtiv>

Planeerimisseadus (RT I, 26.02.2015, 3). Kättesaadav: <https://www.riigiteataja.ee/akt/129062022009?leiaKehtiv>

Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu (RT I 2005, 46, 383). Kättesaadav: <https://www.riigiteataja.ee/akt/122092020003?leiaKehtiv>

### Andmebaasid:

EELIS (Eesti Looduse Infosüsteem), Keskkonnaagentuur: <http://loodus.keskkonnainfo.ee>

EELIS Veka: <https://veka.keskkonnainfo.ee/veka.aspx?page=vekavek>

Eesti Geoloogiateenistuse Eesti pinnase radooniriski kaart (andmed 2020. aasta seisuga): <https://gis.egt.ee/portal/apps/experiencebuilder/experience/?id=f4363bc3bae34fe19e04458dc875375e>

Kultuurimälestiste riiklik register: <https://register.muinas.ee/>

Maa- ja Ruumiameti ETAK andmed: <https://geoportaal.maaamet.ee/est/Ruumiandmed/Eesti-topograafia-andmekogu/Laadi-ETAK-andmed-alla-p609.html>

Maa- ja Ruumiameti geoportaal: <https://geoportaal.maaamet.ee/est/kaardirakendused-p2.html>