



Paabor Projekt OÜ
Reg nr: 14260182
Malli tn 3
Lombi küla, Tartu vald
Tel: +372 5358 6223
E-mail: paaborprojekt@gmail.com

NABALA KÜLAS ASUVATE NABALA MÕISA JA MÕISATALU KATASTRIÜKSUSE DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAVATE TEGEVUSTE KESKKONNAMÕJU EELHINNANG

Tellija:

Maie Matšenas

Eelhinnangu koostas:

PAABOR PROJEKT OÜ

Marlen Paabor

/allkirjastatud digitaalselt/

Sisukord

1. Tegevuse asukoht ja töö eesmärk	3
2. Keskkonnamõju hindamise vajalikkus	4
3. Kavandatav tegevus.....	5
3.1 Tegevuse iseloom ja maht.....	5
3.2 Tegevuse seosed asjakohaste strateegiliste planeerimisdokumentidega ning lähipiirkonna praeguste ja planeeritavate tegevustega.....	10
3.3 Ressursside kasutamine	11
3.4 Tegevuse energiakasutus.....	12
3.5 Tegevusega kaasnevad tegurid.....	12
3.6 Tekkivad jäätmed ning nende käitlemine	12
3.7 Tegevusega kaasnevate avariilukordade esinemise võimalikkus	13
3.8 Tegevuse seisukohast asjakohaste suurõnnetuste või katastroofide oht	13
4. Kavandatava tegevuse asukoht ja mõjutatav keskkond	13
4.1 Maakasutus	13
4.2 Loodusvarad, nende kättesaadavus, kvaliteet ja taastumisvõime	13
4.3 Keskkonna vastupanuvõime	14
4.3.1 Märjalad, jõeäärsed alad, jõesuudmed, rannad ja kaldad, merekeskkond	14
4.3.2 Pinnavormid, maastik	14
4.3.3 Metsad.....	14
4.3.4 Kaitstavad loodusobjektid, Natura 2000 võrgustiku alad	14
4.3.5 Alad, kus õigusaktidega kehtestatud nõudeid on ületatud või võidakse ületada	14
4.3.6 Tiheasustusalad ja elanikkond.....	14
4.3.7 Kultuuri või arheoloogilise väärtusega alad	15
4.4 Inimese tervis ja heaolu ning elanikkond	15
5. Hinnang keskkonnamõju olulisusele.....	16
6. Eelhindangu järelendus	17

ÜLDINFO

Töö nimetus: Nabala külas Nabala mõisa ja Mõisatalu katastriüksuste detailplaneeringuga kavandatud tegevuste keskkonnamõju eelhindang

Objekti asukoht: Nabala mõis ja Mõisatalu, Nabala küla, Kiili vald, Harju maakond

Töö eesmärk: Töö eesmärk on detailplaneeringuga kavandatavatele tegevustele eelhindangu koostamine, selgitamaks välja, kas tegemist on olulise keskkonnamõjuga ning kas on vajalik detailplaneeringu koostamisel läbi viia keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Töö tellija: Maie Matšenas, hambavip@gmail.com

Töö koostas: Paabor Projekt OÜ, Marlen Paabor, paaborprojekt@gmail.com, tel 53586223

Koostaja teadmised:

- Tartu Ülikool, 2024-2025 mikrokraad „Planeerimine ja keskkond“, õppeained „Loodusvarad ja nende säästlik majandamine (LOOM.02.122)“ mahus 4 EAP ja „Keskkonna- ja sotsiaalse mõju hindamine (LOOM.02.164)“ mahus 3 EAP.
- Tallinna Tehnikaülikool, 2012-2017 integreeritud õpe 5a „Keskkonnatehnika õppekava maastikudisain peerialal“, õppeained „Keskkonnakaitse (NTK0020)“ mahus 4 EAP, „Keskkonnapsühholoogia (NTM0040)“ mahus 3 EAP, „Keskkonnamõju hindamine (NTM0620)“ mahus 3 EAP.

Koostaja omab piisavat pädevust ja asjakohaseid teadmisi keskkonnamõju eelhindangu koostamiseks vastavalt KeHJS ja vastava juhendi nõuetele.

1. Tegevuse asukoht ja töö eesmärk

1.1. Tegevuse asukoht ja töö eesmärk

Käesolev eelhindang on koostatud Maie Matšenas tellimusel. Töö eesmärk on algatamisel oleva Nabala külas Nabala mõisa ja Mõisatalu katastriüksuste detailplaneeringuga kavandatavatele tegevustele eelhindangu koostamine, selgitamaks välja, kas tegemist on olulise keskkonnamõjuga ning kas on vajalik detailplaneeringu koostamisel läbi viia keskkonnamõju strateegiline hindamine (edaspidi KSH). Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Nabala külas Nabala mõisa ja Mõisatalu katastriüksustele (30401:003:0240 ja 30401:003:0021) ehitusõiguse määramine. Detailplaneeringuga olemasolevaid kinnistu piire ei muudeta.

Käsitletav ala asub Kiili vallas Nabala külas. Planeeringualasse kuuluvad Nabala mõis (30401:003:0240) ja Mõisatalu (30401:003:0021) katastriüksused. Nabala mõis katastriüksuse pindala on 14 433 m² ja sihtotstarbeks on elumaa 100%. Mõisatalu katastriüksuse pindala on 6521 m² ning selle sihtotstarve on maatulundusmaa 100% (vt asukohta joonis 1).

EELISE andmetel on Nabala mõis (304:MOA:003) pärandkultuuri objekt (tüüp mõisaarhitektuuri objektid). Nabala mõis on rajatud 15. sajandil. Vanabalti poolkelpkatusega mõisahooned on ehitatud arvatavalt 18. saj lõpul. 1991. a renoveerimise käigus lisati hoonele sammastega palkon. Objektist või tema esialgsest funktsionaalsusest säilinud 50-90%.

Joonis 1. Asukohaskeem (Maa-ja Ruumiamet 10.01.2026)



2. Keskkonnamõju hindamise vajalikkus

Eelhinnang annab informatsiooni, kas kavandataval tegevusel on oluline keskkonnamõju. Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lg 1 mõistes. KSH pole seega otseselt kohustuslik.

KeHJS § 33 lõike 2 punkti 4 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist kaaluda ja anda selle kohta eelhinnang, kui koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse §142 lõikes 1 punktis 1 või 3 sätestatud juhul (üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine või muu kohaliku omavalitsuse üksuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine). Planeerimisseaduse § 142 lg 6 kohaselt tuleb üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel anda keskkonnamõju eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

Vastavalt KeHJS § 61 lg 5 kehtestab eelhinnangu täpsustatud nõuded valdkonna eest vastutav minister. Seega käesolev töö on koostatud Keskkonnaministri 16.08.2017 määruse nr 31 „Eelhinnangu sisu täpsustatud nõuded“ alusel. Töö koostamisel on jälgitud Keskkonnaministeeriumi poolt 2017.a. koostatud juhendit „Keskkonnamõju hindamise eelhinnangu andmise juhend“.

Lähtuvalt KeHJS § 33 lg 6 tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse üle otsustamisel enne otsuse tegemist küsida seisukohta kõigilt asjaomastelt asutustelt, edastades neile seisukoha võtmiseks KeHJS § 33 lõike 3 punktis 1 ja 2 ning lõikes 4 ja 5 nimetatud kriteeriumite alusel tehtud otsuse eelnõu.

3. Kavandatav tegevus

3.1 Tegevuse iseloom ja maht

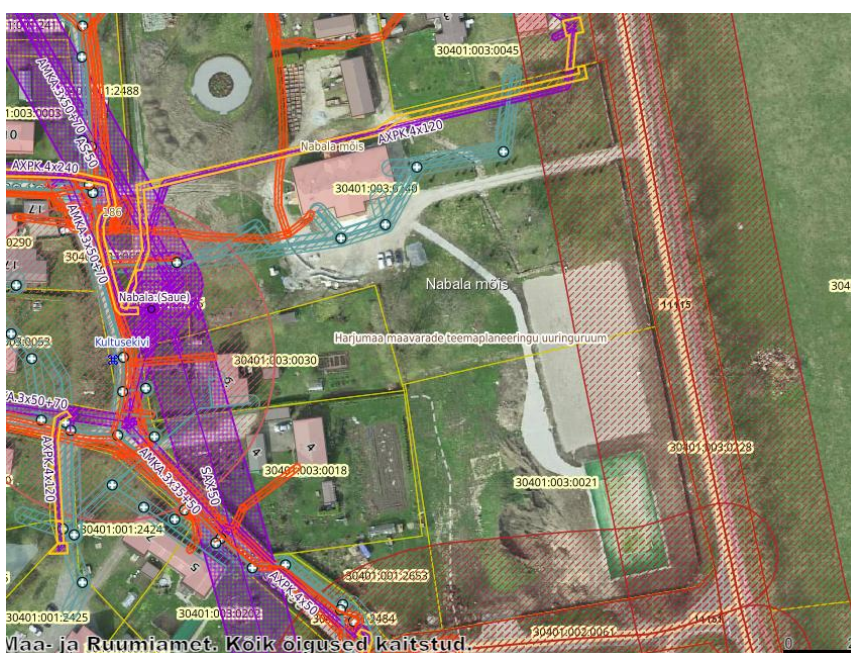
Katastriüksuse omaniku soov on suurendada katastriüksusel suurimat lubatud ehitiste arvu, rekonstrueerida olemasolevaid hooneid, rajada abihooneid, korrastada mõisa park ja rajada sinna lisanduvalid teeradasid ning spordirajatisi. Krundile Pos 1 planeeritakse rajada juurde 7 abihoonet (majandushoone 2 tk, kasvuhoone, paviljon 2 tk, prügikastide ja kompostikastide varjualune, lehtla) ning laiendada olemasolevat abihoonet, mis asub mõisast põhja suunas. Lisaks on planeeritud maastikukujunduse põhiprojekti alusel rajada mitmeid väikevorme/elemente nagu näiteks dekoratiivne bassein, rosaarium, tarbeaed, võreseinu, varikäik, grillala jms. Mõisatalu katastriüksusele (ja osaliselt ka Nabala mõis katastriüksusele) planeeritakse rajada kroketiplats ja tenniseväljak ning 2 hoonet (tribüün koos abihoonega ning eraldi abihoone). Mõisatalu katastriüksusel saab rentida tenniseväljakut, kroketiplatsi ja vajalikku varustust nii hobikorras mängimiseks kui ka saab seal võistlusi korraldada.

Planeeringualal asuvad järgmised kitsendused:

- Sidekaabli kaitsevöönd 1 m kummalegi poole
- Elektri madalpingekaabli kaitsevöönd 1 m kummalegi poole
- Elektriõhuliini 1-20 kV kaitsevöönd 10 m kummalegi poole
- Ühisveetorustiku kaitsevöönd 2 m kummalegi poole
- Ühiskanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd 2 m kummalegi poole
- Avalikult kasutatava tee (11115 Kurna-Tuhala tee) kaitsevöönd 30 m
- Avalikult kasutatava tee (11151 Tõdva-Nabala tee) kaitsevöönd 30 m
- Kinnismälestise (Kultusekivi) kaitsevöönd $r = 50$ m

Detailplaneeringu lahendus arvestab kehtivate kaitsevöönditega. Kultuurimälestise kaitsevööndisse kavandatavad hooned on väikesemahulised ja kerge konstruktsiooniga rajatised, mille kavandamisel on arvestatud kultuskivi säilimise, nähtavuse ja kultuurilise väärtuse kaitsega.

Joonis 2. Kitsenduste mõjualad (Maa- ja Ruumiamet, 27.01.2026)



Planeeringualaga piirnevad transpordimaa, elamumaa ja tootmismaa sihtotstarbega katastriüksused. Lähialal asuvad peamiselt üksikelamud ning kaks korterelamut. Nabala küla tiheasustusalas on ka kolm ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega katastriüksust millel pole hoonestust. Planeeringuala omab head ühendust teedevõrguga ning sellel on hea juurdepääs sõiduteedelt kolmest küljest – peamine juurdepääs on riigiteelt 11115 Kurna-Tuhala tee, lisaks on mahasõit rajatud Mõisatalu katastriüksuse lõunapiirile riigiteelt 11151 Tõdva-Nabala tee ning kolmas mahasõit on munitsipaalomandis olevalt Pääsukese teelt planeeringuala läänepiiril.

Nabala küla tiheasustusalal pole peale Külakeskuse katastriüksusel asuva mänguväljaku ja Kuldnoka tee 1 palliplatsi rohkem vaba aja veetmise võimalusi. Detailplaneeringu järgselt on plaanis parandada piirkonna aktiivse vaba aja veetmise võimalusi tenniseväljaku ja kroketiplatsi rajamisega.

Maastikukujunduse põhiprojekti on koostanud ettevõtte OÜ Kivisilla, projekti tunnus 2822, töö nr 28-22, kuupäev 07.02.2023. Põhiprojekti järgselt on kavas rajada lisaks abihoonetele ka suuremal hulgal lisanduvat kõrg- ja madalhaljastust, lisaks rajada erinevaid teeradasid ja parkimisalasid. Teekatted on dekoratiivkivist, graniitsõelmetest, looduskivist, betoonkivist kui ka murukivist. Kavandatud teede äärde on ette nähtud välisvalgustus.

Joonis 3. Detailplaneeringu algatamise eskiis



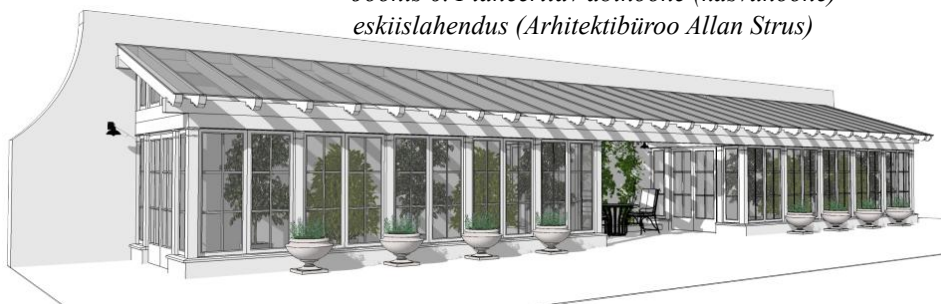
Joonis 4. Mõisa peahoone eskiislahendus (Arhitektibüroo Allan Strus)



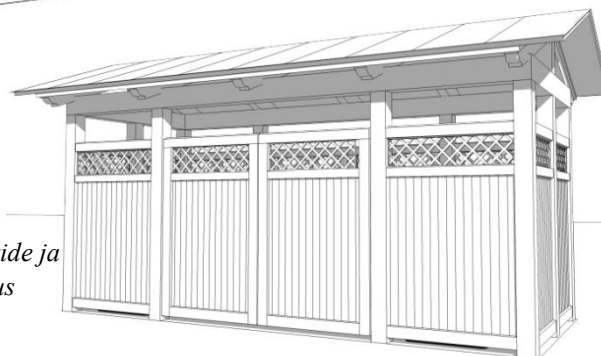
Joonis 5. Olemasolev (laiendatav) abihoone/majandushoone eskiislahendus (Arhitektibüroo Allan Strus)



Joonis 6. Planeeritav abihoone (kasvuhoone) eskiislahendus (Arhitektibüroo Allan Strus)



Joonis 7. Planeeritav abihoone (prügikastide ja kompostikastide varjualune) eskiislahendus



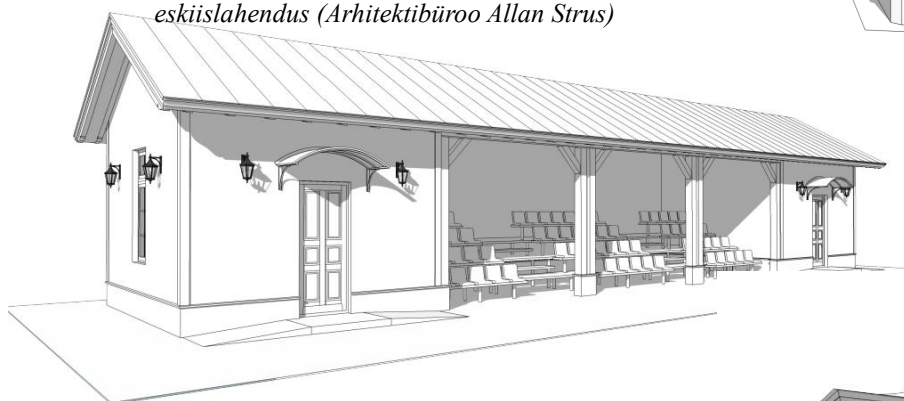
Joonis 8. Planeeritav abihoone (majandushoone)
eskiislahendus (Arhitektibüroo Allan Strus)



Joonis 9. Planeeritav abihoone (paviljon)
eskiislahendus (Arhitektibüroo Allan Strus)



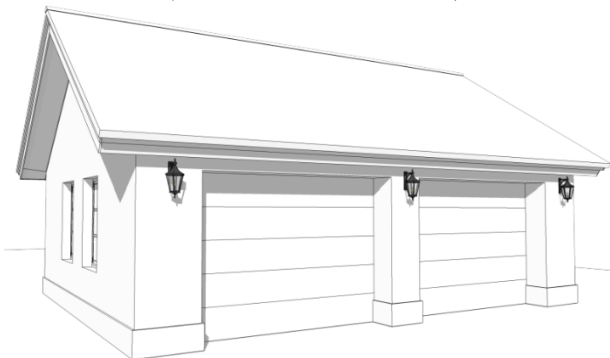
Joonis 10. Planeeritav abihoone (tribüün ja abiruumid)
eskiislahendus (Arhitektibüroo Allan Strus)



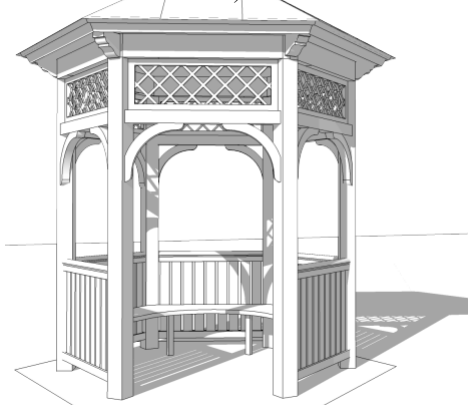
Joonis 11. Planeeritav abihoone
(paviljon) eskiislahendus
(Arhitektibüroo Allan Strus)



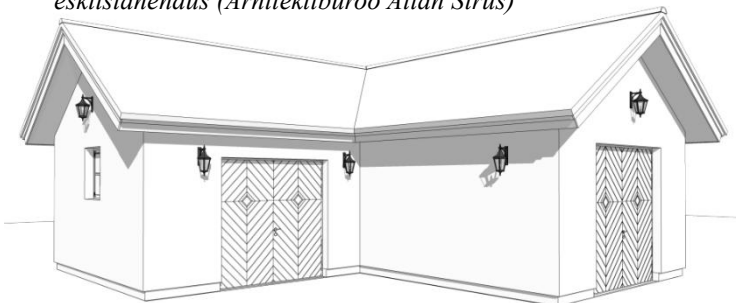
Joonis 12. Planeeritav abihoone (majandushoone)
eskiislahendus (Arhitektibüroo Allan Strus)



Joonis 14. Planeeritav abihoone (lehtla) eskiislahendus
(Arhitektibüroo Allan Strus)



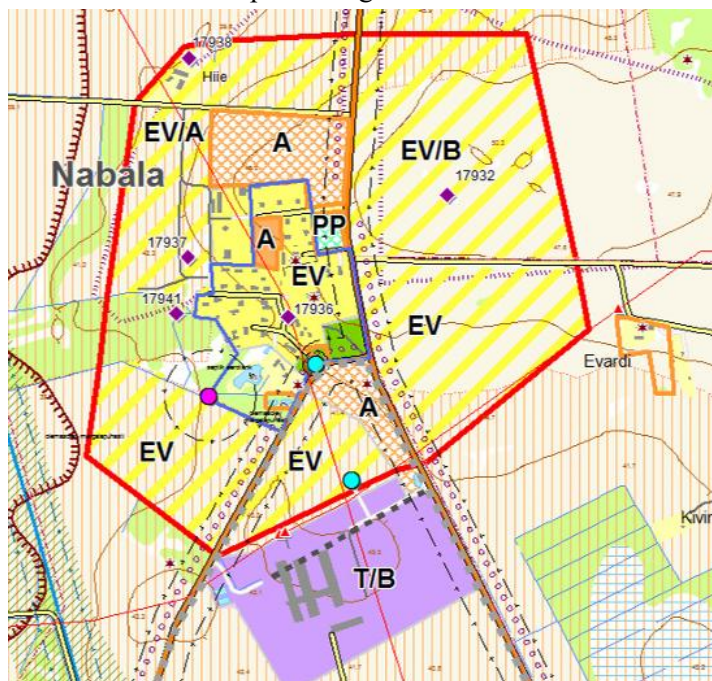
Joonis 13. Planeeritav abihoone (majandushoone)
eskiislahendus (Arhitektibüroo Allan Strus)



3.2 Tegevuse seosed asjakohaste strateegiliste planeerimisdokumentidega ning lähipiirkonna praeguste ja planeeritavate tegevustega

Vastavalt Kiili valla üldplaneeringule (Kiili Vallavolikogu 16. mai 2013 otsus nr 26 "Kiili valla üldplaneeringu kehtestamine") asub planeeringuala väikeelamumaa maa-alal ja osaliselt haljasala ja parkmetsa maa-alal. Koostamisel oleva Kiili valla üldplaneeringu järgselt asub Nabala mõis katastriüksus väike-elamu maa alal ja Mõisatalu katastriüksus ärimaa juhtotstarbega alal. Lisaks on koostatavas üldplaneeringus planeeritud rajada Lähtse-Nabala kergliiklustee mis kulgeb paralleelselt Kurna-Tuhala maanteega (asukoht jääb teisele poole teed). Kuna planeeritud hoonete arv ületab üldplaneeringus lubatud 2 hoonet üksikelamumaa kohta, on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Skeem 1. Kehtiv üldplaneering



Harju maakonnaplaneering 2030+ järgselt ei asu planeeringuala kultuurimälestise alal, väärtuslikul maastikul ega looduskaitsealal. Kavandatava detailplaneeringuga ei nähta ette muudatusi maakonnaplaneeringus.

Ala jääb Kiili valla ÜVK arengukava kohaselt Nabala küla reoveekogumisaslasse. Nabala mõis katastriüksus on juba ühendatud ühisveevärgi ja ühis-kanalisatsioonisüsteemiga.

Detailplaneeringud naaberaladel (infosüsteemi EVALD, seisuga 21.01.2026 andmetel):

-alast lõuna suunal: „Külakeskuse kinnistu ja lähiala detailplaneering“. Detailplaneeringuga kavandati Nabala külas 4,26 ha suurusel maa-alal kinnistu moodustamine Külakeskuse ja Vana-Mõisatalu kinnistust, sihtotstarbe määramine, ehitusõiguse seadmine nelja kuni kahekorruselise hoone ja spordirajatiste rajamiseks ning heakorrastuse, haljastuse, liikluskorralduse, parkimise ja tehnovõrkudega lahendamine. Detailplaneering on kehtestatud Kiili Vallavolikogu 16.02.2012 otsusega nr 10. Detailplaneeringut ei ole ellu viidud.

-alast edela suunas: „Pääsukese tee 7 kinnistu detailplaneering“. Detailplaneeringuga kavandati Nabala külas 0,5 ha suuruse maa-ala kolmeks krundiks jaotamine (2 elamumaa sihtotstarbega krunt ja 1 transpordimaa sihtotstarbega krunt), moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse määramine ühe kuni 2-korruselise üksikelamu ja ühe kuni 1-korruselise abihoone ehitamiseks, hoonete suurima lubatud ehitistaluse pinnaga kuni 300 m² krundi kohta, heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsu teede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine. Detailplaneering on kehtestatud Kiili vallavolikogu 22.01.2015 otsusega nr 2. detailplaneering on ellu viidud.

- alast lääne suunas eemal: „Üldplaneeringut muutev Jõeääre detailplaneering“. Detailplaneeringu eesmärgiks oli Jõeääre katastriüksuse (katastritunnus 30401:001:2632) kruntideks jagamine. Detailplaneeringuga nähti ette Nabala külakeskme kõrvale 6 elamumaa sihtotstarbega krundi rajamist olemasoleva kõrghaljastusega alale. 5-le krundile määrati tingimused tiheasustus põhimõttel ja ehitusõigus ühe kuni 2-korruselise üksikelamu ja 1 kuni 1-korruselise abihoone püstitamiseks, ehitisealuse pinnaga krundil kokku kuni 300 m². Ühele moodustatavale krundile määratati tingimused hajaasustus põhimõttel ja ehitusõigus ühe kuni 2-korruselise üksikelamu ja 3 kuni 1-korruselise abihoone püstitamiseks, ehitisealuse pinnaga krundil kokku kuni 500 m². Planeeringu lahendusega anti suunitlused ala heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise osas. Detailplaneering on kehtestatud Kiili Vallavolikogu 18.04.2019 otsusega nr 12. Detailplaneering on osaliselt ellu viidud.

- alast põhja suunas eemal: Uus Sepa maaüksuse detailplaneering. Detailplaneeringu eesmärgiks oli Uus Sepa kinnistul oleva elamumaa jagamine kruntideks (4 elamumaa krunti, millest üks oli ehitusõiguseta) ja lähiümbruse ala piiride korrastamine, et tagada juurdepääs olevale elamule ja perspektiivsetele elamutele olemas olevalt teelt ja lahendada tuletõrjevee mahuti reaalne kasutamine. Detailplaneering on kehtestatud Kiili Vallavolikogu 16.01.2007 otsusega nr 3. Detailplaneering on ellu viidud.

Kiili valla arengukava 2024-2035 ptk 6.1 all on välja toodud: „Lisaks on vallas tekkimas sportimisvõimalusi erasektori initsiatiivil, näiteks 2023. aasta sügisel avatav jõusaal Luige Keskuses või Nabala mõisa spordiplatsid.“, mistõttu planeeritud tegevused toetavad arengukava elluviimist.

Kiili valla territooriumil paikneb mitmeid heitvee väljalaskeid, mis suubuvad otse või kaudselt Väana jõkke. Nende hulgas on turbatootmisalade sademe- ja drenaaživee väljalasked, Nabala farmi heitvee väljalase ning ühe väikese elamugrupi biopuhasti väljalase. Nabala farm asub planeeringualast ligikaudu 0,5 km kaugusel. Tegemist on olemasolevate, keskkonnalubade alusel toimivate tegevustega, mille mõju on hinnatud vastavate lubade menetlemisel. Kavandatav detailplaneering ei ole hüdroloogiliselt ega tehniliselt seotud nimetatud heitvee väljalaskudega ega suurenda nende koormust.

3.3 Ressursside kasutamine

Maakasutus: Nabala mõisa katastriüksuse pindala on 14 433 m², millest vaid 487 m² on looduslik rohumaa ja ülejäänud osas on tegemist õuealaga. Mõisatalu katastriüksuse pindala on 6521 m², millest vaid muu maa on 158 m² ja ülejäänud osas on tegemist loodusliku rohumaa. Nabala mõis koos pargiga on juba pikka aega olnud kasutusel sama funktsiooniga, ning detailplaneeringu realiseerimisel tõstetakse planeeringuala ruumikvaliteeti ja esteetilist välisilmet. Planeeritav tegevus toob kaasa minimaalsed muudatused maakasutuses kuna lisanduv hoonete alune pind (ca 500 m²) on kogu planeeringualast vaid 2,3 %, ning lisanduv spordirajatiste maht (ca 2130 m²) on kogu planeeringualast 10,2 %. Sealhulgas on maastikuarhitektuurse projekti järgselt kavandatud jätta looduslikuks murualaks ca 10 750 m², mis on 51,3% kogu planeeringualast.

Vee kasutus: Planeeritav tegevus ei too kaasa olulisel määral veekasutuse suurenemist, sest Nabala mõis katastriüksus on juba ühisveevärgisüsteemiga ühendatud ning lisanduv veemaht ei ole abihoonete sihtpärasel kasutamisel märkimisväärne. Maastikuarhitektuursest projektist tulenevalt suureneb taimestiku osakaal Nabala mõisa pargis ja seetõttu võib suureneda suveperioodil põua ajal kastmisvee hulk. Kastmisvesi saadakse eraldiseisvast puurkaevust, mitte ühisveevärgisüsteemist. Kastmisvee hulk ja selle ajaline kasutus ei ole nii suuremahuline, et sellel võiks olla negatiivne mõju

piirkonna põhjavee varudele. Kiili valla piirkonnale on iseloomulik õhuke pinnakate ning kohatine karstinähtuste esinemine, mistõttu on põhjavee looduslik kaitstus suhteliselt nõrk (nõrgalt kaitstud) ja pinnasevesi paikneb maapinna lähedal. Kavandatav tegevus ei hõlma siiski põhjavee reostusohu suurendavaid tegevusi (nt ohtlike ainete käitlemine või pinnasesse immutamine), mistõttu mõju põhjavee seisundile ei ole eeldatav. Nabala mõis katastriüksus on liidetud ka ühiskanalisatsioonivõrku ning käesoleva tegevusega kaasneb vähesel määral kanaliseeritava reovee maht. Kavandatav tegevus ei hõlma tegevusi, mis suurendaksid oluliselt reostusohu, mistõttu põhjavee seisundit eeldatavalt ei mõjutata.

Muude loodusressursside kasutus: Planeeritud tegevusega ei kaasne muutusi maavarade, kalavarude, metsa, ulukite jne kasutuses. Planeeringuala on juba kasutusel õuealana ja seega puuduvad ulukite ja teiste suuremate loomade elupaigad mida planeeritud tegevus võiks häirida. Maastikuarhitektuurse projekti elluviimisel rajatakse mitmeid dekoratiivpeenraid ja lisanduvat kõrg- ning madalhaljastust, mis loovad uued elupaigad lindudele ja putukatele.

Muude ressursside kasutus: Kavandatavate ehitiste ehitamiseks kasutatakse täiendavaid ehitusmaterjale ja energiat (elekter tööriistadele või nende akude laadimiseks, kütus ehitusmaterjalide transpordiks). Ehitustegevuse käigus kasutatakse ehitusmaterjalid, sh loodusvarad (näit. graniitsõelmed, liiv, puit jms) tuuakse teistest piirkondadest sisse, sest kohapeal neid ei ole. Kuna kavandatud tegevus on suhteliselt väikesemahuline, on materjalide kulu mitte eriti oluline.

3.4 Tegevuse energiakasutus

Minimaalselt vajab energiat aiavalgustus kuid selle kogus on väga väikene. Enamikele abihoonetele ei ole kavandatud rajada kütteallikat ega valgustust ning lisanduv energiakasutus ei ole ülemäära suur.

3.5 Tegevusega kaasnevad tegurid

Müra ja vibratsioon: Ehituse ajal on eeldatav lühiajaline müra ja vibratsioon. Pikemaajalist ja püsivat müra ja vibratsiooni planeeritud tegevusega ei kaasne.

Õhusaaste: Planeeritavate ehitiste eesmärgipärasel kasutamisel ei ole ette näha õhusaaste suurenemist.

Heide vette või pinnasesse: Planeeritavate ehitiste eesmärgipärasel kasutamisel ei ole näha ette heiteid vette ega pinnasesse. Minimaalsel määral võib pinnasesse sattuda taimeväetistest heiteid kuid nende kogus planeeritud peenarde pinna juures ja väetamise väikese sageduse puhul on minimaalne.

Valgusreostus: Piiriülest valgusreostust ei ole ette näha. Mõningane lisanduv valgustus on õuevalgustuse näol kuid tegemist on vähese valgusega, mistõttu häiringud sellest ümbritsevale piirkonnale ei suurene.

Soojus, kiirgus ja lõhn: Planeeritud ehitiste eesmärgipärasel kasutamisel ei ole ette näha lisanduvat soojuskiirguse levikut, kuna enamikel planeeritavatel abihoonetel puudub küte. Kavandatav tegevus ei suurenda ka kiirguse ja lõhna teket.

3.6 Tekkivad jäätmed ning nende käitlemine

Planeeritud ehitustegevusega ei teki suures mahus jäätmeid kuna ehitustegevuse alguses kalkuleeritakse materjalikulu täpselt välja. Seega tekkivate jäätmete kogus on väga väikene ja põhineb vaid üksikutest üle jäävatest ehitusjäätmetest. Ehitusjäätmete valdaja peab rakendama kõiki tehnoloogilisi võimalusi ehitusjäätmete liigiti kogumiseks tekkekohas, korraldama oma jäätmete

taaskasutamise või andma jäätmed käitlemiseks üle jäätmeluba omavale isikule ning rakendama kõiki võimalusi ehitusjäätmete taaskasutamiseks. Jäätmete käitlemise (sh kogumise) korraldamisel lähtutakse jäätmeseadusest ja Kiili Vallavolikogu poolt kehtestatud „Kiili valla jäätmehoolduseeskiri“ (Vastu võetud Kiili vallavolikogu 20.06.2024 määrusega nr 7) nõuetest.

3.7 Tegevusega kaasnevate avariilukordade esinemise võimalikkus

Avariilukordade esinemise tõenäosus on väga väike. Kavandatav tegevus on korraldatud selliselt, et oleks välistatud hilisemad avariilukordade esinemise võimalused ning oht inimese tervisele või keskkonnale.

3.8 Tegevuse seisukohast asjakohaste suurõnnetuste või katastroofide oht

Keskkonnateabe keskuse keskkonnalubade infosüsteemi andmetel ei asu planeeringualal ega naaberkatastriüksustel keskkonnalubasid omavaid ettevõtteid. Oht kemikaalseaduse ja jäätmeseaduse kohaste mõiste „*suurõnnetus*“ definitsiooni järgi puudub. Oht hädaolukorra seaduse kohase mõiste „*katastroof*“ järgi puudub.

4. Kavandatava tegevuse asukoht ja mõjutatav keskkond

4.1 Maakasutus

Nabala mõis katastriüksuse sihtotstarve on elamumaa ja pindala on 14 433 m². Mõisatalu katastriüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa ning pindala on 6521 m². Kiili valla üldplaneeringu kohaselt on planeeritava ala puhul tegemist tiheasustusalaga. Seega tegemist on juba asustatud piirkonnaga ja lisanduvate hoonete alust pinda ei saa pidada oluliseks maakasutuse muutuseks. Visuaalselt samuti ulatuslikku mõju maakasutusele pole, sest abihooned ei ole kõrged ja sulanduvad parki kavandatud maastikuarhitektuursesse lahendusse (jäävad puude vahele). Abihoonete välisilme sobitub olemasoleva mõisa arhitektuurse lahendusega ja ei riiva silma (vt jooniseid lk 7 ja 8). Maastikuarhitektuurse projekti järgselt on kavandatud jätta looduslikuks murualaks 51,3% kogu planeeringualast, mistõttu võib öelda, et suures plaanis säilib tänane maakasutus.

4.2 Loodusvarad, nende kättesaadavus, kvaliteet ja taastumisvõime

Planeeringuala hõlmab Nabala mõisa ja Mõisatalu katastriüksusi, mille maakasutus on valdavalt õueala ja looduslik rohumaa. Alal ei paikne maavarasid ega muid loodusressursse, mille kättesaadavus või kasutamine oleks kavandatava tegevusega seotud. Pinnas ja muld on piirkonnale iseloomulikud ning kavandatav tegevus ei mõjuta nende kvaliteeti ega taastumisvõimet.

Planeeritav ehitustegevus on mahult väike ning keskendub olemasoleva hoonestusala täiendamisele ja hoonete rekonstrueerimisele. Lisanduva hoonestuse ja spordirajatiste alune pind moodustab ligikaudu 12,5% kogu planeeringualast, mistõttu ei kaasne olulisi muutusi maakasutuses ega loodusvarade kasutuses. Ehitustegevusel kasutatakse tavapäraseid ja looduslikke ehitusmaterjale (nt puit ja kivi), millel puudub oluline mõju kohalike loodusvarade seisundile.

Planeeringuala on ajalooliselt kujunenud kultuurmaastik, kus Nabala mõis koos pargialaga täidab olulist rolli nii kultuurilise kui ka ökoloogilise väärtusega rohealana. Kavandatavate tegevuste käigus ei likvideerita ulatuslikult kõrghaljastust ega vähendada ulatuslikult rohealade pindala. Vastupidi, mõisapargi korrastamine, haljastuse hooldus ning maastikuarhitektuursete elementide rajamine parandavad pargi seisundit ja funktsionaalsust.

Mõisapark pakub olulisi ökosüsteemi teenuseid, sealhulgas puhke- ja virgestusvõimalusi, maastiku esteetilist väärtust ning kohalikku elurikkust toetavat rohestruktuuri. Planeeringu elluviimisel suureneb nende teenuste kvaliteet ja kasutatavus ning kavandatav tegevus ei avalda negatiivset mõju loodusvarade kättesaadavusele, kvaliteedile ega taastumisvõimele.

4.3 Keskkonna vastupanuvõime

4.3.1 Märgalad, jõeäärsed alad, jõesuudmed, rannad ja kaldad, merekeskkond

Planeeritav ala ei piirne märgala, jõeäärse ala, jõesuudme, ranna, kalda ega merekeskkonnaga. Lähim veekogu on planeeringualast ca 100 kaugusel edelasuunal asuv Mõisakraav (Ratassepa maaparandussüsteemi eesvool, kood VEE1094601), mis suubub Nabala peakraavi (kood VEE1094600). Planeeritud ehitised ei too kaasa lähiala veekogude seisundis suuremaid muutuseid.

4.3.2 Pinnavormid, maastik

Planeeritava ala reljeef langeb lääne suunas, pinnavorme loovad üksikud erinevad kõrgemad ja madalamad künkad. Pargis asuv kungas meenutab mõisa ammust ajalugu, mis tähistab keskaegse tornlinnuse kunagist kohta. Maapinna absoluutkõrgus planeeritaval alal on valdavalt vahemikus 43,19 – 47,04 m. Pinnavorme ja maastiku muudetakse vähesel määral planeeritud tegevuse käigus seoses maastikuarhitektuurse projekti elluviimisega.

4.3.3 Metsad

Planeeringuala vahetus läheduses metsi ei asu. Lähimad suuremad metsamassiivid asuvad planeeringualast ca 650 m kaugusel kirde suunas, 540 m kaugusel kagu suunas ja lisaks asub üks väiksem metsatukk planeeringualast ca 250 m kaugusel lääne suunas. Lähiala metsadele ega metsloomadele ei avalda planeeritud ehitiste rajamine negatiivset mõju oma väikse mahu ja rajamise lühiajalisuse tõttu.

4.3.4 Kaitstavad loodusobjektid, Natura 2000 võrgustiku alad

Lähtudes elektroonilisest keskkonnaregistri ja Maa-ameti kaardiserveri andmetest, ei ole detailplaneeringu alal ega selle vahetus lähialas Natura 2000 võrgustiku ala. Lähim Natura 2000 ala paikneb planeeringualast märkimisväärsel kaugusel ning puudub funktsionaalne seos kavandatava tegevuse ja Natura ala kaitse-eesmärkide vahel. Lisaks asub Kiili valla territooriumil ainsa looduskaitsealana Nabala-Tuhala looduskaitseala (KLO1000634), mis paikneb planeeringualast ligikaudu 3,2 km lõuna suunal. Antud looduskaitseala on oma kaitsealuste väärtuste ja režiimiga kaugel kavandatavast tegevuspiirkonnast ning kavandatav detailplaneering ei avalda sellele eeldatavalt olulist negatiivset mõju. Lähtudes looduskaitseregistri andmetest, ei esine detailplaneeringu alal ja lähiümbruses looduskaitseaduse § 4 lg 1 mõistes kaitstavaid loodusobjekte. Lähtudes kättesaadavast teabest ei esine detailplaneeringu alal ega selle vahetus lähiümbruses kaitstavaid loodusobjekte, mistõttu kavandataval tegevusel puudub neile mõju.

4.3.5 Alad, kus õigusaktidega kehtestatud nõudeid on ületatud või võidakse ületada

Teadaolevalt selliseid alasid lähialal ei ole.

4.3.6 Tiheasustusalad ja elanikkond

Planeeringuala jääb Nabala küla tiheasustusalasse. 2024. aastal vähenes, võrreldes eelneva aastaga, Nabala küla rahvaarv 6 elaniku võrra. Koostamisel oleva üldplaneeringu järgi pole Nabala tiheasustusalale täiendavat tihendamist ette nähtud. Planeeringuala paikneb Nabala külas piirkonnas,

kus elanikud kasutavad ümbruskonda elukeskkonna, puhke ja vaba aja veetmise eesmärgil. Piirkonna elanikkonna struktuur on aga tüüpiline maapiirkonnale – valdavalt püsielanikud, kelle heaolu on seotud rahuliku elukeskkonna, rohealade ja kultuurmaastiku säilimisega. Kavandatud tegevusega ei kaasne Nabala küla rahvaarvus muutusi ega tiheasustusala suurenemist.

4.3.7 Kultuuri või arheoloogilise väärtusega alad

Kultuurimälestiste riikliku registri andmetel paikneb planeeringuala lähipiirkonnas neli arheoloogiamälestist: kultusekivid (koodid 17936, 17941 ja 17937) ning kivilalme (kood 17932). Lähim arheoloogiamälestis, kultusekivi (kood 17936), asub ligikaudu 25 meetri kaugusel planeeringualast, ülejäänud mälestised jäävad 220–250 meetri kaugusele.

Planeeringualal ei asu kultuuri- ega arheoloogiamälestisi. Kultuskivi kaitsevööndisse kavandatud rajatised on väikesemahulised ja kerge konstruktsiooniga (prügikastide ja kompostkastide varjualune ja paviljon), mille rajamine ei eelda sügavaid kaevetöid ega pinnase ulatuslikku eemaldamist. Kavandatud hooned ei ole massiivsed, ei muuda maapinna reljeefi ega piira kultuskivi nähtavust ega tajutavust maastikus. Rajatised on kavandatud maastikku sobituvalt ning vajadusel on võimalik nende paiknemist ja lahendust täpsustada koostöös Muinsuskaitseametiga.

Arvestades kavandatavate tegevuste iseloomu, mahtu ja paiknemist, ei ole eeldatavalt mõju arheoloogiamälestiste säilimisele, nähtavusele ega kultuurilisele väärtusele. Planeeringu elluviimine ei muuda oluliselt maastikupilti ega alade kasutusviisi viisil, mis kahjustaks lähipiirkonnas paiknevaid kultuuriväärtusi. Juhul kui ehitustööde käigus avastatakse arheoloogilise väärtusega leide või kultuurikihi elemente, peatatakse tööd vastavas piirkonnas ning teavitatakse viivitamatult Muinsuskaitseametit vastavalt kehtivatele õigusaktidele.

Kokkuvõttes ei kaasne detailplaneeringu elluviimisega olulist negatiivset mõju kultuuri- ega arheoloogilise väärtusega aladele. Mõisakompleks ja pargiala on piirkonna jaoks olulised kultuuri- ja maastikuväärtused, mille korrastamine aitab pigem kaasa kultuuriväärtuste säilimisele, seda enam et mõis ise on pärandkultuuri objekt.

4.4 Inimese tervis ja heaolu ning elanikkond

Kavandatav tegevus ei too kaasa olulisi negatiivseid mõjusid inimeste tervisele ega heaolule. Ehitustegevus on ajutise iseloomuga ning selle võimalikud häiringud (müra, tolm, ajutine liiklussageduse suurenemine) on lühiajalised ja kohalikud ning tavapäraste leevendusmeetmetega hallatavad. Planeeringu elluviimisega ei kaasne püsivaid mürataseme ega õhukvaliteedi halvenemisi, mis võiksid mõjutada kohalike elanike tervist.

Planeeringuga kavandatav mõisapargi korrastamine ning spordi- ja puhkevõimaluste lisandumine avaldab pigem positiivset mõju inimeste heaolule. Puhke- ja virgestusalade, sh pargi, spordiväljakute ja teeradade arendamine toetab aktiivset eluviisi, sotsiaalset suhtlust ning parandab elukeskkonna kvaliteeti. Mõisakompleks ja pargiala on piirkonna jaoks oluline maastikuväärtus, mille korrastamine ja kasutusvõimaluste mitmekesistamine tõstab ala atraktiivsust nii kohalike elanike kui ka külastajate jaoks. Liikluskooormuse osas ei ole oodata olulisi muutusi. Planeeritavad tegevused ei eelda ulatuslikku täiendavat liikluskorraldust ning spordi- ja vabaajategevustega seotud liiklus on ajaliselt hajutatud ja mõõdukas. Spordiväljakute kasutamine on eeldatavalt hooajaline ja ajaliselt piiratud ning ei kaasne püsivat ega olulist mürataset tõstvat tegevust. Võimalike ürituste korraldamisel järgitakse kehtivaid müra- ja avaliku korra nõudeid. Mõisa territooriumil ei ole plaanis korraldada tihedalt rahvarohkeid üritusi mis võiksid piirkonna elanikke häirida. Seetõttu ei ole kavandataval tegevusel

eeldatavalt negatiivset mõju liiklusohutusele ega kohaliku elanikkonna heaolule. Kokkuvõttes ei kaasne detailplaneeringu elluviimisega olulist negatiivset mõju inimeste tervisele ega heaolule. Vastupidi, planeering toetab elukeskkonna kvaliteedi paranemist, puhkevõimaluste säilimist ja kultuurmaastiku väärtustamist.

Planeeringualal ja selle vahetus läheduses ei paikne teadaolevaid objekte ega tegevusi, mis kujutaksid endast kõrgendatud terviseriski (nt tööstuslik müra, saasteallikad või ohtlikud rajatised).

5. Hinnang keskkonnamõju olulisusele

Hinnangud keskkonnamõju olulisusele:

- mõju suurus ja ulatus

Kavandatava tegevuse elluviimisel on võimalikud keskkonnamõjud valdavalt madala tõenäosusega ning seotud eeskätt ehitusperioodiga. Tegemist on väikesemahulise arendusega olemasoleval hoonestatud ja kujundatud alal, mistõttu ei ole eeldatav oluliste otsete ega kaudsete keskkonnamõjude ilmumine. Püsiva iseloomuga negatiivsete keskkonnamõjude tekkimine ei ole tõenäoline.

- mõju avaldumise tõenäosus ja aeg

Võimalikud negatiivsed mõjud (nt ajutine müra, tolmu ja ehitusaegne liiklussageduse suurenemine) on nõrgad kuni mõõdukad, lühiajalised ja ajaliselt piiratud ehitusperioodiga. Mõjud on pöörduvad ning lõppevad ehitustegevuse lõppedes. Planeeringu realiseerimisel ei kaasne püsivaid ega korduvaid keskkonnahäiringuid, mis mõjutaksid keskkonna seisundit pikaajaliselt. Kasutusfaasis on mõju keskkonnale väike või positiivne, eelkõige elukeskkonna ja puhkevõimaluste paranemise kaudu.

- mõju laad, tugevus, kestus, sagedust ja pöörduvust;

Ehitusalusele pinnale ehk maale on tegemist pöördumatu mõjuga. Ehitustegevusest tulenevad mõjud mööduvad ja suure tõenäosusega lähitulevikus lisanduvat hoonestust katastriüksustele ei planeerita.

- mõju piiriülesus

Kavandatava tegevuse mõju on lokaalne ning piirdub planeeringuala ja selle vahetu lähiümbrusega. Piiriülest mõju ei esine, kuna tegevus ei ole seotud saasteainete, müra ega muude keskkonnamõjurite levikuga, mis võiks ulatuda riigipiiridest väljapoole. Kavandataval tegevusel puudub potentsiaalne piiriülene mõju.

- mõju Natura 2000 võrgustiku alale

Nabala mõisa ja Mõisatalu katastriüksustel ega vahetus läheduses puuduvad Natura 2000 võrgustiku alad. Lähim, Tammiku loodusala, asub ca 5 km kaugusel ja seda kavandatav tegevus ei mõjuta.

- kavandatava tegevuse koosmõju muude asjakohaste toimuvate või mõjualas planeeritavate tegevustega

Planeeringuala ümbruses esineb üksikuid keskkonnalubade alusel toimivaid tegevusi (nt Nabala farmi heitvee väljalasked), kuid need ei ole kavandatava tegevusega funktsionaalselt seotud ega põhjusta koosmõjus olulist keskkonnamõju. Kavandatav tegevus on kooskõlas piirkonna senise maakasutuse ja funktsiooniga ning ei võimenda olemasolevaid keskkonnakoormusi.

- ebasoodsa mõju tõhusa ennetamise, vältimise, vähendamise ja leevendamise võimalused

Võimalikud ebasoodsad keskkonnamõjud on tõhusalt ennetatavad ja leevendatavad tavapäraste meetmetega. Ehitustööde käigus järgitakse kehtivaid keskkonna-, tööohutus- ja ehitusnõudeid, sealhulgas müra ja tolmu vähendamise meetmeid ning ehitusaegset korrastatust. Haljastuse säilitamine ja pargiala korrastamine vähendab võimalikke mõjusid elukeskkonnale ning toetab ökosüsteemi teenuste säilimist ja paranemist.

6. Eelhinnangu järelendus

Kavandatava tegevuse eesmärk on Nabala mõisa ja Mõisatalu katastriüksustele lisanduvate abihoonete rajamine, olemasolevate hoonete rekonstrueerimine ning spordiväljakute rajamine. Kavandatavad abihooned paiknevad mõisa pargialal ning tegevus toimub olemasoleval kujundatud ja varasemalt kasutusel olnud alal. Kavandatavad hooned ja rajatised on planeeritud pargiala struktuuri, ajaloolist ilmet ja vaadeldavust arvestavalt ning ei vähenda mõisapargi terviklikkust ega selle kultuurilist ja maastikulist väärtust.

Kavandatav tegevus ei ole keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes olulise keskkonnamõjuga tegevus. Eelhinnangu koostamisel on arvesse võetud võimalike mõjude suurst, ruumilist ulatust, kestust, sagedust ja pöörduvust, samuti mõjude ilmnemise tõenäosust ja kumulatiivsust. Kavandatav tegevus ei too kaasa piiriülest mõju.

Eelhinnangu tulemuste põhjal võib järeldada, et kavandatava tegevusega ei kaasne olulist negatiivset mõju keskkonnale, inimese tervisele ja heaolule ega Natura 2000 aladele. Võimalikud keskkonnamõjud on valdavalt ajutised ja seotud ehitusperioodiga ning need on tavapäraste meetmetega ennetatavad ja leevendatavad.

Kavandatava tegevuse elluviimisel tuleb järgida kõiki kehtivaid õigusakte ja keskkonnakaitse nõudeid, sealhulgas ehitus- ja ohutusnõudeid, vältimaks vee, pinnase ja õhu saastatust. Ehitised peavad olema projekteeritud ja rajatud vastavalt heale ehitustavale ja üldtunnustatud ehituslikele põhimõtetele.

Eelhinnangu lõppjärelendusena võib öelda, et Kiili vallas Nabala külas Nabala mõisa ja Mõisatalu katastriüksustele koostatava detailplaneeringu puhul ei ole keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine vajalik, kuna kavandatav tegevus ei põhjusta olulist keskkonnamõju. Kavandatava tegevuse iseloomu, mahtu ja asukohta arvestades ei ole keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine proportsionaalne meede.