

Keila linnavalitsuse 18.07.2024 korralduse nr 2-2/189 "Ehituslubade väljastamine ehitiste püstitamiseks ja rajamiseks Keilas Linnuse tn 5 ja Linnuse tänav L1 asuval kinnistul"
lisa 1

Keila linn, Linnuse tn 5 rida- ja korterelamu (koos Linnuse tänav L1 ÜVK liitumistorustikuga), Linnuse tn 3 ridaelamu ja Linnuse tn 5 soojuspuuraukude ehituslubade keskkonnamõju eelhindang

Eelhindangu koostamise alused

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse¹ (KeHJS) § 3 lõike 1 punkti 1 kohaselt tuleb hinnata keskkonnamõju (KMH), kui taotletakse tegevusluba või selle muutmist ning tegevusloa taotlemise või muutmise põhjuseks olev kavandatav tegevus toob eeldatavalt kaasa olulise keskkonnamõju. Ehitusloa taotlustes toodud tegevus (Linnuse tn 3 ja Linnuse tn 5 elamute, Linnuse tänav L1 ühisveevärgi liitumistorustiku ja ühiskanalisatsiooni liitumistorustiku ning Linnuse tn 5 soojuspuuraukude ehitamine) ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1 toodud tegevuste hulka, mille puhul on KMH algatamine kohustuslik. Tegevus liigitub KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkondade hulka (infrastruktuuri ehitamine ja muu tegevus, mis võib kaasa tuua olulise keskkonnamõju) ning Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu” § 15 punkti 8 (selline tegevus, mis ei ole otseselt seotud ala kaitsekorraldusega või ei ole selleks otseselt vajalik, kuid mis võib üksi või koostoimes muu tegevusega eeldatavalt mõjutada Natura 2000 võrgustiku ala või kaitstavat loodusobjekti) alla. Seega koostatakse eelhindang ja kaalutakse, kas kavandataval tegevusel on oluline keskkonnamõju taotluses toodu osas.

Tulenevalt ehitusseadustiku § 39 lõikest 1 ja Keila linnavolikogu 28.09.2010 määruse nr 14 „Keila linna ehitusmäärus“ § 4 lõike 2 punktist 1 annab ehitusloa Keila linnavalitsus, seega on Keila linnavalitsus otsustajaks KeHJS tähenduses. KeHJS § 11 lõike 2² kohaselt peab otsustaja enne KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkondade tegevuse KMH vajalikkuse üle otsustamist küsima seisukohta kõigilt asjaomastelt asutustelt, esitades neile seisukoha võtmiseks eelhindangu ning KMH algatamise või algatamata jätmise otsuse eelnõu.

Keila linnavalitsus edastas 18.05.2023 kirjaga nr 7-4/405-1 asjaomastele asutustele seisukoha väljendamiseks eelhindangu ning keskkonnamõju hindamise algatamata jätmise otsuse eelnõu. Asjaomasteks asutusteks olid Muinsuskaitseamet (info mälestise ning selle kaitsevööndi osas), kes nõustus KMH eelhindangu ning KMH algatamata jätmise otsuse eelnõuga Keilas üksikelamute rajamiseks koos Linnuse tänava renoveerimise lahendusega ning soojuspuuraukude rajamisega mälestiste 21517 ja 17881 kaitsevööndis oma 15.06.2023 kirjaga reg.nr: 5.1-17.6/967-1, ja Keskkonnaamet (KeHJS § 2³ lg 2 alusel).

Keila linnavalitsus edastas Keskkonnaametile täiendatud eelhindangu koos keskkonnamõju hindamise algatamata jätmise otsuse eelnõuga 30.11.2023 ning Linnuse tn 3 osas nõustus Keskkonnaamet keskkonnamõju hindamise algatamata jätmisega. Keila linnavalitsus väljastas Linnuse tn 3 hoone ehitusloa 11.01.2024 korraldusega nr 2-2/8.

Pärast Linnuse tn 5 ehitusprojekti, milles sisalduvad ka Linnuse tänav L1 kinnistule projekteeritud rida- ja korterelamut teenindavad ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni liitumistorustikud, koosseisu keskkonnakaitse peatüki ja kõikidesse projekti osadesse

ehitusaegsete haljastuse kaitsemeetmete ja muude leevendusmeetmete lisamist täiendas Keila linnavalitsus eelhinnangut uuendatud ehitusprojektist lähtuvalt. Muudetud eelhinnang koos keskkonnamõju hindamise algatamata jätmise otsuse eelnõuga esitati Linnuse tn 5 ja Linnuse tänav L1 kinnistutele rajatavatele ehitistele ehituslubade andmise ja keskkonnamõju hindamise algatamata jätmise kooskõlastamiseks Keskkonnaametile 18.04.2024.

1. Kavandatav tegevus

Käesoleva KMH eelhindamise objektiks on Linnuse tn 3 ja Linnuse tn 5 elamute ehituse eelprojektid koos projektialasse kuuluva Linnuse tänav renoveerimise lahendusega ning soojuspuuraukude rajamine Linnuse tn 5 elamu soojusvarustuse tagamiseks. Linnuse tn 3 kavandatakse 4 boksiga kahekorruseline ridaelamu (ehitisealune pind 489,6 m²) koos õuega.

Linnuse tn 5 kinnistule kavandatakse kahekorruseline 34 korteriga rida- ja korterelamu (ehitisealune pind 2 446,9 m²) koos õuega. Kavandatakse juurdepääsuteed, parklad ja uushaljastus.

1.1. Asukoha ja olemasoleva olukorra lühikirjeldus

Kavandatava tegevuse ala asub tiheasutusalal Keila linna idaosas, Keila jõe ääres ja hõlmab Linnuse tn 3 maaüksust (katastriüksus 29601:001:0252; sihtotstarve elamumaa 100%; pindala 2801 m²) ja Linnuse tn 5 maaüksust (katastriüksus 29601:001:0253; sihtotstarve elamumaa 100%; pindala 9363 m²).

Kinnistutel ehitisregistri andmetel hooneid ei asu, ent kinnistud on olnud ajalooliselt hoonestatud. Kavandatava tegevuse ala piirneb põhjas üldkasutatava maaga (Linnuse tn 1b, 29601:001:0250), idas Harjumaa muuseumiga (Linnuse tn 9, 29601:015:1240), lõunas Jõepargi kinnistuga (29601:001:0256) ja läänes elamumaa kinnistutega Linnuse tn 4 (29601:015:0009) ning Linnuse tn 1 (29601:015:0680).

Linnuse tn 5 kinnistu asub terves ulatuses ja Linnuse tänav L1 kavandatava tegevuse ulatuses kaitsealal, milleks on kaitsealune park - Keila mõisa park. Keila mõisa park on looduskaitsealune park - maastikukaitseala eritüüp (reg kood: KLO1200586).

Kavandatava tegevuse ala vahetus läheduses kulgeb Keila jõgi (Keskkonnaregistri kood VEE1096100). Keila jõgi on avalikult kasutatav veekogu. Kavandatava ehitustegevuse läbiviimiseks vähendati Keila Jõesaare detailplaneeringuga Keskkonnaameti nõusolekul (Keskkonnaameti 12.12.2016 kiri nr 7-13/16/7037-8) Keila jõe ehituskeeluvööndit.

Keila mõisa park ei ole muinsuskaitsealune park, kuid vastavalt Maa-ameti kitsenduste kaardirakendusele jääb Linnuse tn 5 ja Linnuse tänav L1 kinnistule muinsuskaitsealuse kinnismälestise kindlustatud elamu (reg nr 21517) kultuurkiht (reg nr 17881) ja kinnismälestise kaitsevöönd.

Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse kohaselt asub kavandatava tegevuse alal 2 alla 1 kV elektriõhuliini kaitsevöönditega ning Telia Eesti AS maa-alune sidekaabel.

Maa-ameti karuputke kolooniate kaardirakenduse kohaselt on kogu projektala invasiivse võõrliigi karuputk levikuala.



1.2. Kavandatava tegevuse iseloom ja maht

Linnuse tn 3 kavandatakse 4 boksiga kahekorruseline ridaelamu (ehitisealune pind 489,6 m²). Kaitsealuse pargi alale jäävale Linnuse tn 5 kinnistule kavandatakse kahekorruseline 34 korteriga rida- ja korterelamu (ehitisealune pind 2 446,9 m²). Rida- ja korterelamu koosneb kahest 11-ne ridaelamuboksiga maja mahtust, Blokk C ja Blokk D (kokku 22 korterit) ning kahest 6 korteriga korterelamu maja mahtust, Blokk A ja Blokk B (kokku 12 korteriga).

Arvestades põhimõtet, et keskmise perekonna suuruseks on 3,5 inimest (mis on suurem kui Eesti keskmine perekond¹ ehk lähtudes ettevaatusprintsibist), kujuneb piirkonda lisanduvate elanike arvuks kuni 14 inimest Linnuse tn 3 elamust ja kuni 119 inimest Linnuse tn 5 elamust. Sõiduautode ja jalgsi liiklejate ainus juurdepääsuvõimalus on kitsalt mustkattega Linnuse tänavalt, millel puudub jalgtee. Linnuse tänav vajab seetõttu renoveerimist ning ohutut liikumist silmas pidades ka jalgtee rajamist, mis on kavandatud

¹ <https://www.stat.ee/et/uudised/leibkonnad-ja-perekonnad-31-detsember-2021>

teha koos korterelamute ehitamisega. Tänavaprojekt koostatakse eraldiseisvana ega ole hõlmatud Linnuse 5 ehitusprojekti.

Linnuse tn 3 ja 5 kinnisasjad kujundatakse ümber rida- ja korterelamu õuealadeks. Õuealadele on kavandatud elamute parklad, olmerajatised ning jalgteed, teostatakse uued istutused. Linnuse tn 3 on kavandatud 8 parkimiskohta juurdepääsuga Linnuse tänavalt. Linnuse tn 5 rida- ja korterelamu parklad on kavandatud krundi loodekülge (11 kohta) ja kagukülge (23 kohta), parklateni on kavandatud juurdepääsuteed Linnuse tänavalt. Parkimiskohad kaetakse klinkertelistest kattega, sõiduteed asfaltkattega.

Kehtiva detailplaneeringuga kooskõlas muudetakse osa poollooduslikust pargimaastikust Linnuse tn 3 ja 5 kinnistutel ehitatud keskkonnaks. Olemasolev taimestik asendatakse suures osas kõvakatendite ja hoonete aluse pinnaga, maapinna kõrgused planeeritakse ümber ning rajatakse uushaljastus. Kavandatud hoonete ja rajatiste asukohtadest likvideeritakse rohttaimestik. Linnuse tn 5 kinnistul kasvavast 23 pargipuust on raiesse määratud 12 puud, 1 noor puu istutatakse ringi, 4 puul eemaldatakse juurestikku vähemal määral teekatendi ehitamisega seoses. Säilitamisele on määratud 1 väga väärtuslik täiskasvanud puu ning 4 II väärtusklassi puud.²

Rida- ja korterelamu küttelahendused on kavandatud maasoojuspuuraukude baasil (kokku 41 puurauku). Kavandatavate hoonete veevõrk ja kanalisatsioon tagatakse ühisveevõrgi ja -kanalisatsiooni baasil. Linnuse tn 3 ja 5 hoonete katuselt tulev vihmavesi immutatakse omal krundil.

Hoonetele ja õuealadele kavandatud valgustuse³ puhul on arvestatud järgmisi meetmeid looduskeskkonnale tekitavate häirete minimeerimiseks:

- säästmaks looduskeskkonda ja vähendamaks valgusreostust, peavad kasutatavad välisvalgustid olema heaks kiidetud *Dark-Sky* assotsiatsiooni poolt
- valgustite värvustemperatuur tavapärasel kasutusajal on CCT2700K
- valgustite värvustemperatuur öisel ajal CCT2200K (keskkonda säästev *Wild-Light* funktsioon)
- rõdudele ja terrassidele ei ole eraldi kohtvalgustust planeeritud.

Kavandatud välisvalgustuse jaoks on seatud nõue kasutada tänapäevaseid 2200...2700K värvustemperatuuriga suunatud optikaga LED välisvalgusteid, et vältida valgusreostust Keila mõisa pargi looduskaitsealal, mis on oluline nahkhiirte elupaik.

Linnuse tn 5 krundi siseste sõiduteede ja parklate valgustus on kavandatud 5 m kõrgusega mastidel paiknevate tänavavalgustitega. Elamu ette, taga- ja jäävate kõnniteede ning siseõue alale on kavandatud kuni 1 m kõrgusega pollar-tüüpi valgustid, mille valgusti valgusvihk on suunatud maapinnale. Valgustuse töörežiim on kaks: hommiku-õhtuvalgustus (kella 07.00 – 09.00 ja 19.00 – 23.00) ja öö valgustuseks (23.00 – 07.00). Öövalgustuse režiimis on valgustid hämardatud 10% nominaalvõimsusest. Hommiku- ja õhtuvalgus toimivad 100 % nominaalvõimsusel. Valgustite sisse/välja lülitus on planeeritud hoone hämaraanduri signaali abil.

Valgustite värvustemperatuur tavapärasel kasutusajal on CCT2700K, valgustite värvustemperatuur öisel ajal CCT2200K (keskkonda säästev *Wild-Light* funktsioon).

² MA-1-08b haljastusprojekt, seletuskiri ptk 3.5, lk 21, tabel 1, 04.04.2024

³ Projektiosa „Elektrivarustus, tugevvoolupaigaldis“, ACDC OÜ töö nr 22016-L5

Elamu ja selle fassaadi välisvalgustuse lahendus on järgmine:

1.1. Ridamaja blokkide C ja D esi- ja tagafassaadi seinapindade osadel (valgus alla seinale suunatuna), kus bloki C otsaseina üles äärde on projekteeritud 2 valgustit ja bloki D otsaseina 2 valgustit ning sama lahendus ka elamu tagafassaadi osas. Seega on kokku kavandatud elamu otsaseinasid välja valgustama 8 valgustit.

1.2. Elamu bloki A ja B ning ridaelamu bloki C ja D fassaadi jäävate terasraamil puitžalusiide väljavalgustus, toimub iga žalusii ülemise raami külge kinnitatud tehasekomplektse suunatava kitsa vihuga kohtvalgustiga.

1.3. Elamu siseste teede valgustus on projekteeritud ridaelamu teise korruse kõrgusele kavandatud ridaelamu bokse eristava terasraami külge projekteeritud kohtvalgustitega. Valgus suunatud alla. Elamu siseste teede valgustite valgusvihk tuleb kavandada nii, et valgus ei häiriks teisele korrusele projekteeritud magamistubade elukeskkonda.

1.4. Korterelamu sissepääsu lüüsi/koridori valgustus on lahendatud kohtvalgustitega koridori I korruse ja II korruse laes. Antud valgustite valguslahenduse lülitamine on planeeritud liikumisanduritega.

2. Seosed asjakohaste strateegiliste planeerimisdokumentidega ning lähipiirkonna praeguste ja planeeritavate tegevustega

Keila Linnavolikogu 28.03.2017 otsusega nr 12 kehtestati **Keila Jõesaare detailplaneering**. Keila Jõesaare detailplaneering annab ette kavandatavate rida- ja korterelamu ehitisealused pinnad, hoonestusalad ning mahud. Keila Jõesaare detailplaneeringuga vähendati Keskkonnaameti nõusolekul (Keskkonnaameti 12.12.2016 kiri nr 7-13/16/7037-8) Keila jõe ehituskeeluvööndit. Keila jõest jäävad kavandatavad hooned 27 kuni 40 meetrini kaugusele. See vastab Keila Jõesaare detailplaneeringu alusel vähendatud ehituskeeluvööndile. Linnuse tn 5 kinnistule projekteeritud rida- ja korterelamu kütte lahendus on kavandatud soojuspumpadega, 41 maasoojuspuraugu baasil. Keila Jõesaare detailplaneeringu seletuskirja kohaselt ei ole maasoojuspumba kasutamine tiheda kõrghaljastuse ja kõrgel lasuva paekivi tõttu otstarbekas. Keskkonnaameti 23.09.2022 kirjaga nr 7-9/22/16175-3 esitatud märkused puuraukude asukohtade suhtes lahendati ning Keila Linnavalitsus kooskõlastas asukohad 22.12.2022 korraldusega nr 2-2/358 „Puuraukude asukohta kooskõlastuse andmine Keilas Linnuse tn 5 asuvale kinnistule maakütte puuraukude rajamiseks“. Ühtlasi juhtis Keskkonnaamet tähelepanu asjaolule, et tuleb käsitleda mõjualas olevate puude kaitsemeetmeid ja kirjeldada, kuidas on tagatud nende puude säilimine tulevikus. Projektile lisatud keskkonnakaitse peatükis on eeltoodud nõue kirjeldatud.

Tallinna Halduskohtu 18.07.2018 otsus haldusasjas nr 3-17-915⁴ on kinnitanud, et detailplaneering on kooskõlas kehtiva õigusega. Muuhulgas nõustus halduskohus sellega, et Keila Linnavalitsus jättis õiguspäraselt olulise keskkonnamõju puudumise tõttu algatamata keskkonnamõjude strateegilise hindamise lähtudes 2016. a märtsis Jõesaare detailplaneeringu väljatöötatud lahendusele koostatud keskkonnamõju hindamise ekspertarvamusest (Hendrikson & Ko OÜ) ning tuginedes koostöös Muinsuskaitseameti ja Keskkonnaametiga läbi viidud arheoloogilistele ja looduskoosluse uuringutele.

- Kavandatav tegevus on kooskõlas Keila Jõesaare detailplaneeringuga.

⁴ <https://www.riigiteataja.ee/kohtulahendid/detailid.html?id=230764639>

Harju Maakonnaplaneeringu 2030+⁵ koostamise eesmärgiks on Harju maakonna ruumilise arengu põhimõtete, kohalike vajaduste ja huvide tasakaalustamine.

Maakonnaplaneering peab roheline võrgustiku sidususe parandamist Tallinna mõjupiirkonnas eriti oluliseks. Tugialasid ja koridore on kohati liialt hõredalt just Tallinna roheline vööndi piires ja seal on möödapääsmatu vajadus rohelist võrgustikku tugevdada. Harju maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt on osaliselt kavandatava tegevusega hõlmatud ala, sh **Keila mõisapark maakonna tähtsusega roheline võrgustiku tuumala ja tegemist on kaitsealuse pargiga**. Keila mõisaparki läbib Keila jõgi, mille maakondliku tähtsusega 200 m laiune puhverala on lähedases ühenduses Tallinna roheline vööndiga.



Linnalise asustusega aladele ulatuvad roheline võrgustiku osad on eelkõige puhkeotstarbelised. Maakonnaplaneeringus rõhutatakse, et kui elurajoonide rajamisel ei tagata vajalikku üldkasutatavate rekreatiivalade mahtu, siis sellega kaasneb ka praeguste asustuspiirkondade positiivse maine kadumine. Oluline on säilitada ja parandada roheline võrgustiku sidusust nii linnalise asustusega ala siseselt kui ka ühendusi teiste rohevõrgu struktuuridega. Sidususe säilitamisel on keskne roll rohekoridoridel. Linnalise asutusega roheline võrgustiku aladele ehitiste/rajatiste planeerimisel tuleb hinnata mõju rohetaristule, selle säilimisele ja toimimisele. Roheline võrgustikuga kattumine ei välista otseselt linnalise asustusega alal ehitustegevust, kui säilivad roheline võrgustiku ökoloogilised ja puhkeväärtused ning toimivus. **Rohealade piire ja kasutustingimusi tuleb täpsustada üldplaneeringutes.**

Eelnevat kokkuvõttes, ehitustegevust kavandatakse osaliselt maakonnaplaneeringuga määratud rohevõrgustiku aladele. Maakonnaplaneering on siiski suunis uute üldplaneeringute koostamiseks. Kavandatav tegevus on kooskõlas maakonnaplaneeringuga. Kavandatav asustus ei häiri roheline võrgustiku funktsionaalset toimimist, sest planeeringualal säilivad roheline võrgustiku ökoloogilised ja

⁵ <https://maakonnaplaneering.ee/maakonna-planeeringud/harjumaa/harju-maakonnaplaneering-2030/>

puhkeväärtused. Seega on **Linnuse tn 5 hoonestamine kehtiva maakonnaplaneeringuga kooskõlas ja ka hilisemas Keila linna üldplaneeringus on sinna ehitamist lubatud**. Hoonete ehitamise ja õuealade rajamisega ahendatakse küll väiksel määral rohevõrgustikku ning suureneb kasutuskooormus looduskaitsealuse pargi allesjäävale osale, kuid rohelise võrgustiku terviklik ja funktsionaalne toimimine ei ole häiritud.

Keila Jõesaare detailplaneeringu ja Linnuse tn 5 hoonestamise ehitusprojekti koostamise ajal kehtinud Keila linna üldplaneeringu⁶ kohaselt on Linnuse tn 5 kinnistu määratud väikeelamumaaks.

- Kavandatav tegevus on kooskõlas käesoleva menetluse alguses kehtinud Keila linna üldplaneeringuga.

Keila linna kehtiva üldplaneeringu⁷ eesmärk on tagada linna jätkusuutlik toimimine läbi efektiivse ruumi- ja maakasutuse.

Kehtiva üldplaneeringu lisas 8 „Keila linna rohestruktuuri analüüs, 2019“ on märgitud, et Keila mõisa park on oma märgalade ja rindelise haljastuse tõttu kõrge elupaiga väärtusega oluline Harju maakonna rohevõrgustiku ja sinivõrgustiku osa (parki läbib Keila jõgi), samuti on Keila mõisa park oluline nahkhiirte elupaik, pargis on palju väärikaid vanu elustikupuid ning see on linnustiku poolest kõige liigirikkam park Harjumaal, kus on tuvastatud ca 45 linnuliiki. Nimetatud analüüsi põhjal peab Keila mõisa park jääma Keila linna üheks olulisemaks puhkealaks. Kuigi kehtiv üldplaneering näeb ette, et mõisaparki uute hoonete ehitamine on keelatud ja **lubatud on ainult olemasolevate hoonete taastamine ja rekonstrueerimine või restaureerimine**, on Keila mõisa parki lubatud elamuehitus Keila Jõesaare detailplaneeringu alusel. Üldplaneeringu lahenduse kohaselt on ette nähtud laiendada Keila mõisa pargi roheala piiri väljaspool pargi kaitsealust piiri ning hõlmata rohealasse 2002. a kehtestatud Keila linna üldplaneeringus elamualaks planeeritud alad: Tuulatee maaüksus (katastriüksuse numbriga 29601:015:0045) ja riigi reservmaa (AT0805210108) maaüksused.

- **Kavandatav kinnisvaraarendus on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga ja Keila linna rohestruktuuri arengueesmärkidega.** 2017. a kehtestati Keila Jõesaare detailplaneering, mis näeb ette piiratud ulatuses elamuarendust looduskaitsealuses pargis. Kehtiv üldplaneering arvestab maakasutuse osas Keila Jõesaare detailplaneeringuga. Kokkuvõttes ei kahanda kavandatav arendus Keila mõisa pargi ala oluliselt, kuna üldplaneeringu kohaselt soovitakse pargi ala laiendada.

Looduskaitsealuse Keila mõisa pargi (Jõepargi) kaitse-eeskiri

Keila mõisa park on looduskaitsealune park - maastikukaitseala eritüüp (KLO1200586). Keskkonnaregistri andmetel võeti park kaitse alla Keila raj. TSN TK otsusega nr 167 (31.08.1959. a Kohaliku tähtsusega objektide võtmisest riikliku kaitse alla). Kaitsekorralduse aluseks on Vabariigi Valitsuse 3. märtsi 2006. a määrus nr. 64 „Kaitsealuste parkide, arboreetumite ja puistute kaitse-eeskiri“⁸, mis käsitleb maastikukaitseala eritüübina kaitse alla võetud parkide, arboreetumite ja puistute kaitset ja kasutamist. Määruse kohaselt on kõikide parkide kaitse eesmärk ajalooliselt kujunenud

⁶ <https://keila.ee/kehtetu-uldplaneering/>

⁷ <https://keila.ee/kehtiv-uldplaneering/>

⁸ <https://www.riigiteataja.ee/akt/1001100?leiaKehtiv>

planeeringu, dendroloogiliselt, kultuurilooliselt, ökoloogiliselt, esteetiliselt ja puhkemajanduslikult väärtusliku puistu ning pargi- ja aiakunsti hinnaliste kujunduselementide säilitamine koos edasise kasutamise ja arendamise suunamisega. Kaitse-eeskirja kohaselt on pargi liigikoosseisu säilitamise tagamiseks pargis vajalikud tööd niitmine ning puu- ja põõsarinde kujundamine.

Keskkonnaametil pargi valitsejana on õigus määrata pargi kaitseks keskkonnanõudeid, kui kavandatav tegevus võib kahjustada pargi kaitse-eesmärgi saavutamist või seisundit.

Pargi valitseja nõusolekuta on pargis keelatud:

- 1) puuvõrade või põõsaste kujundamine ja puittaimestiku raie;
- 2) ehitise, kaasa arvatud ajutise ehitise püstitamine;
- 3) projekteerimistingimuste andmine;
- 4) detail- ja üldplaneeringu kehtestamine;
- 5) nõusoleku andmine väikeehitise, sealhulgas lautri või paadisilla ehitamiseks;
- 6) ehitusloa andmine;
- 7) veekogude veetaseme ja kaldajoone muutmine ning uute veekogude rajamine;
- 8) katastriüksuse kõlvikute piiride ja sihtotstarbe muutmine;
- 9) maakorralduskava koostamine ja maakorraldustoimingute teostamine;
- 10) metsamajandamiskava väljastamine ja metsateatise kinnitamine;
- 11) puhtpuistute kujundamine;
- 12) uuendusraie;
- 13) biotsiidi ja taimekaitsevahendi kasutamine;
- 14) uue maaparandussüsteemi rajamine.

Keskkonnaamet on kooskõlastanud Keila Jõesaare detailplaneeringu 30.09.2015 kirjaga nr HJR 14-4/15/4152-4. Täiendavalt on asunud Keskkonnaamet 08.12.2016 kirjas nr 6-5/16/304-2 seisukohale, et elamuarendus ei kitsenda pargi avalikku kasutust. Pargi avalik kasutus ja sellega seotud avalik huvi saavad Jõesaare DP realiseerudes paremini tagatud. Elamukompleks ei mõjuta pargi ajaloolist vaadeldavust ja vaateid pargist.

- **Kavandatav tegevus ei ole vastuolus pargi kaitse-eeskirjaga**, kuna ajaloolistest kaartidest on näha, et kavandatava ehitise asukohal asusid vanasti ehitised. Tegemist ei ole seega uushoonestuse rajamisega (sellel tugines ka halduskohus vt Tallinna halduskohtu 18.07.2018 otsus haldusasjas nr 3-17-915 p 15⁹). Jõesaarel asub juba praegusel ajal kolm elamut (Linnuse tn 1, Linnuse tn 2 ja Linnuse tn 4). Ehitusprojekt lähtub detailplaneeringust. Seega ei muuda kavandatav ehitis pargi ajalooliselt kujunenud planeeringut. Kavandatava tegevuse osana likvideeritakse ehituse alla jäävaid väärtuslikke puid ja pisielustiku elupaiku, kuid leevendusmeetmena on ette nähtud uushaljastus. Kuigi piirkonnas suureneb kavandatava tegevusega seoses liikluskoormus ja osa pargiruumist võetakse kasutusele tänavaruumina, on selleks ettenähtud infrastruktuuri arendus, mis muuhulgas teeb Keila mõisa pargi paremini ligipääsetavaks ka avalikkusele. DP realiseerimisega kaasnevate liikluskõrge hindamiseks telliti eksperthinnang, mille kohaselt ei teki probleemi Linnuse tänava läbilaskevõimega. Kinnistute ja tänavaruumi valgustamisega võidakse häirida looduskaitsealuseid liike. Mõju leevendamiseks on kinnistu valgustitele kavandatud funktsioon, mis võimaldab öösel valgustite värvustemperatuuri muuta loomi mittehäirivaks (CCT2200K,

⁹ <https://www.riigiteataja.ee/kohtulahendid/detailid.html?id=230764639>

keskkonda säästev Wild-Light funktsioon). Kavandatav tegevus ei ole vastuolus pargi kaitse-eesmärgiga.

Keila mõisa pargi hoolduskava¹⁰ on koostatud Keila mõisa pargi kohta Keila linnavalitsuse tellimusel. Töö on koostatud vastavalt kaitsealuste parkide hoolduskavade juhendile¹¹ ja on kasutatav looduskaitseaduse § 25 kohaselt kaitsekorralduskavana. Hoolduskava ei ole planeering ega õigusakt. Tegemist on asutustele suunatud tegevuskavaga.

Hoolduskava kaitse-eesmärgiks on vaadete (jõe, peahoonele ja linnuse varemetele) ja vaatesihtide puhastamine ning säilimine, jõe veepeeglite säilimine, avatud ja kaldaalade avamine ja säilimine ning pargikompositsiooni seisukohalt oluliste vanade puude esiletoomine ja säilimine läbi asjakohase hoolduse. Pargiruumi pikaajalise kaitse-eesmärgina on sätestatud ajaloolise pargiruumi säilimine ja selle maastikuarhitektuurse seisundi paranemine.

Keila mõisa pargi väärtusteks leotakse:

- vabakujunduslik pargiruum Keila jõe kallastel (kompositsioon);
- vana teede süsteemi olemasolu pargis ja lähistel;
- linnuse varemed;
- vanad tammed, pärnad, lehised;
- puhkeala Keila linna elanikele ja külalistele (vaated, veekogu jmt);
- rahvaürituste korraldamise võimalus.

Keila mõisa pargi hoolduskava koostamise raames on üksikpuudena hinnatud peamiselt väärtuslikku kõrghaljastust. Mõisa pargis on läbi viidud ulatuslikud taastamistööd ning lisaks looduskaitsele väärtusele on sellel ka märkimisväärne puhkeväärtus elanikkonnale¹². Hoolduskavas on toodud põhiväärtuste säilimisele, taastamisele ja tutvustamisele suunatud kaitsekorralduslike tegevuste elluviimise plaan koos tööde mahu, koha, ulatuse, kirjelduse, võimaliku korraldajaga.

- **Kavandatav tegevus ei ole vastuolus Keila mõisa pargi kaitse-eesmärkidega ega hoolduskavaga.** Parki kavandatakse 2 446,9 m² ehitusaluse pinnaga korterelamu, kuid see on kooskõlas pargi ajaloolaselt kujunenud planeeringuga ja esteetikaga. Kuigi pargivaated ei säili samaväärsena, ei ohusta kavandatav tegevus pargivaateid oluliselt. Kavandatav tegevus on planeeritud pargi põhjapoolsesse osasse Linnuse tänava äärde, kus asuvad ka teised eraomandis olevad hoonestatud kinnistud, mille sihtotstarve on elamumaa.

Keila linna kliima- ja energiakava¹³ üks eesmärke on tagada rohevõrgustiku ulatuse muutumatu sihttase ≥ 525 ha ehk 47% aastateks 2030 ja 2050. Looduslähedaste alade säilimine tuleb kliima- ja energiakava järgi tagada osaliselt läbi alade looduskaitsealuse staatuse ning osaliselt läbi nende arvamise linna roheline võrgustiku koosseisu. Kasvuhoonegaaside emissiooni tasakaalustamiseks peetakse oluliseks säilitada linnas olevate looduslike alade potentsiaal kasvuhoonegaaside sidujana. Antakse juhised tagada

¹⁰ <https://keila.ee/uuringud-ja-analuusid/>

¹¹ Nutt, N. Paju, M. 2010-2011. Kaitsealuse pargi hoolduskava koostamise juhend. TTÜ Tartu Kolledž/Keskonnaamet

¹² Keila linna üldplaneeringu KSH aruanne, ELLE OÜ, 2022.

¹³ [Keila linna kliimakava ja energiakava – Keila linn](#)

Keila linna territooriumile jäävate metsade ja parkide säilimine ja säästlik majandamine, kaitstes nii sealset mullastikku kui taimekoosluseid.

Keila linna kliima- ja energiakava näeb kliimamuutustega kohanemiseks sademeveeülejutuste vältimisel või vähendamisel esimese olulise sammuna vett läbilaskvate pindade ja rohealade osakaalu säilitamist linnas. Keila linna rohealade võrgustik ehk ökoloogiline võrgustik aitab nii puhverdada ja immutada liigset sademevett kui jahutada linna kuumalainete korral. Teiseks peab võimalikult palju rakendama sademevee hajutamist ning võimaluse korral eelistama looduslähedasi ehk säästlikke sademeveelahendusi (Sustainable Urban Drainage System – SUDS) või nende kombineerimist. Uued parklad, platsid jms tuleb (sõltuvalt sademevee puhastamise vajadusest jms) rajada terviklikult või osaliselt vett läbilaskva kattega. Kliima- ja energiakava sisaldab juhist kasutada erakinnistutel sellist sademevee kogumise ja taaskasutamise lahendust nagu hoonete katustele langeva vihmavee juhtimine läbi vihmaveetorustike mahutitesse ja mahutitest vee võtmist kastmiseks. Kliima- ja energiakavas on kliimamuutustega kohanemiseks antud juhis veetarvet vähendada vähem hooldust vajavate ning põuda paremini taluvate taimede valikuga linnahaljastuses.

Kliimamuutustega kohanemiseks on oluliseks peetud ka pool-looduslike või kultuurtaimestikuga aladele sobivat hooldust – et ökosüsteem oleks terve ja taastumisvõimeline. Kliimamuutuste mõjudega, s.h nt põuaperioodidega, tulevad paremini toime heas seisundis looduskosulused.

Kliima- ja energiakava näeb võimalusena ka soodustada elurikkust arendusaladel (nt rohepunktide süsteemi), pakkudes liikidele elu- ja /või toitumispaidu ja/või aidates leevendada kliimamuutuseid.

Linnuse tn 3 ja 5 ehitustegevusega, sh mullatöödega on haaratud alad, kus on esinenud invasiivset võõrliiki karuputke, st pinnases sisaldub taime seemneid. Kliima- ja energiakava järgi peab vältima võõrliigi sattumist mujale loodusesse ning võõrliigi tõrjesse peab panustama ka maaomanik. Kliimamuutustega võib kaasneda (uute) taimehaiguste ja -kahjurite levik, seepärast on oluline kontrollitud seemnete ja istikute kasutamine uushaljastuses.

Üleujutuste kõrval tuleb muutavas kliimas arvestada kuumalainete ohuga. Päikesekiirgus salvestub tehispindadesse (hooned, teed, parklad, väljakud) ning tõstab pindade ja õhu temperatuuri kõrgemaks, kui see on looduslikel aladel. Uute suuremate parklate ja platside juurde antakse juhis planeerida kõrghaljastus põhimõttel, et see varjutaks parkimiskohti ja/või kõnniteid.

- **Linnuse tn 3 ja 5 kavandatud tegevus on kooskõlas kliima- ja energiakavaga.** Kavandatud tegevuse elluviimisel säilitatakse võimalikult palju puid ja rajatakse uushaljastus.

Keila linna müra vähendamise tegevuskavas¹⁴ on Keila mõisa park määratud vaikseks alaks. Keila linna vastu võetud uue üldplaneeringu kohaselt mõistetakse vaiksena ehk I kategooria alana Keila linna müra vähendamise tegevuskavas nimetatud madala müratasemega rohealasid üldplaneeringuga täpsustatud piirides (seletuskirja skeem 17). Vaiksed alad on piiritletud, lähtudes olemasolevast müratasemest, ala olemasolevast ja perspektiivsest maakasutusest ning vaiksete alade kaitsmise vajadusest linnalises keskkonnas. Vaikseteks aladeks loetakse eelkõige avalikuks kasutuseks mõeldud piirkondi (puhkealad, pargid), kus keskkonna müratase on suhteliselt madal. Olulised

¹⁴ [Keila linna välisõhus leviva keskkonnamüra vähendamise tegevuskava vastuvõtmine–Riigi Teataja](#)

tegurid on vaiksela kasutusotstarve (ala peab olema avalikult puhkeotstarbeks kasutatav) ning vaiksela ulatus (puhke-eesmärgi täitmiseks ei saa ala olla liialt väike).

- **Kavandatav tegevus on kooskõlas tegevuskavaga.** Kehtiv Keila linna üldplaneering arvestab maakasutuse osas Jõesaare detailplaneeringuga.

2.1. Ressursikasutus, sh loodusvarade, nagu maa, muld, pinnas, maavara, vesi ja looduslik mitmekesisus, näiteks loomastik ja taimestik, kasutamine

Maa kui ressurss on kavandatud kasutada hoonestamiseks ja sinna juurde kuuluva infrastruktuuri ehitamiseks vastavalt kehtivale detailplaneeringule. Varem osaliselt rohevõrgustiku alana ja pargina avalikus kasutuses olnud maa muudetakse piiratud kasutusega õuealaks. Inimeste liikumiseks on kavandatud Linnuse tänavalt Linnuse tn 3 ja 5 vahelt kergliiklustee-koridor Keila jõe jalakäijate sillani, sealtkaudu pääseb ka kallasrajani. Rohevõrgustiku senisele toimimisele ei ole mõju ette näha. Kaasnevad otsesed muutused mullaelustiku osas ja võimalike väikeloomade elupaikade kadu. Linnuse tn 5 õueala ei ümbritseta piirdega ja loomade läbikulgemist füüsiliselt ei takistata. **Maavarad:** Kavandatava tegevuse alal ja selle lähiümbruses puuduvad maavarade levialad ja maardlad. Hoonete ja teede ehitamiseks kasutatakse loodusvarasid, mis pärinevad mujalt (kruus, killustik, liiv, muld, munakivid jms). Arvestades ehitamiseks kasutatavaid materjale ning sarnaste hoonete ehitusmahte ei põhjusta kavandatav tegevus maavaravarude kättesaadavuse olulist kahanemist ega kahjusta maardlate juurdepääsetavust.

Muld ja pinnas. Harjumaa pinnase radooniriski kaardile vastavalt on planeeritaval alal normaalse radoonisaldusega pinnas (30-50 kBq/m³), kus hoonetel ei ole vajalikud erilahendused radooni leviku takistamiseks. Maa-ameti mullakaardi alusel on kinnistul valdavalt keskmiselt koreseline rähkmuld (K), mida saab kasutada näiteks sademevee immutamisel ja haljastamisel.

Kavandatud hoonete ja platside ehitamisega kaasnevad pinnasetööd ja mulla eemaldamine ehitiste alt. Maapinna olulist tõstmist ei ole kavandatud, mistõttu suur osa ülejääkpinnasest ja -mullast tuleks kasutada mujal. Samas karuputke seemnetega saastumise tõttu on taaskasutamine komplitseeritud. Linnuse tn 5 eelprojekti kohaselt eemaldatakse 800 m³ kasvupinnast ning 2000 m³ tee-ehituseks sobimatut pinnast. Tee muldkeha ehituseks veetakse juurde 250 m³ pinnast. Katendi drenkihte ja aluskihte, kruusakatet, asfaltkatet, betoonkivikatet rajatakse mujalt toodud materjalist üle 5000m². Linnuse tn 3 eemaldatakse 60 m³ kasvupinnast ja veetakse juurde 550 m³ pinnast ($k \geq 0,5 \text{ m}/24 \text{ h}$).

Looduslik mitmekesisus

Taimestik: Projektalal kasvav taimestik on rohevõrgustiku ja looduskaitsealuse pargi ressurss. Projektala puhastamine olemasolevast taimestikust toimub ca 5000 m² ulatuses. Nagu eelhinnangu p 3.2 ja 3.3 on lähemalt selgitatud, on antud asukohas tegemist vähemväärtusliku kooslusega.

Linnuse tn 5 kinnistul kasvavast 23 pargipuust on raiesse määratud 12 puud, 1 noor II väärtusklassi puu istutatakse ringi, 4 puul eemaldatakse juurestikku vähemal määral teekatendi ehitamisega seoses. Säilitamisele on määratud 1 väga väärtuslik täiskasvanud puu ning 4 II väärtusklassi puud.¹⁵

¹⁵ MA-1-08b haljastusprojekt, seletuskiri ptk 3.5, lk 21, tabel 1, 04.04.2024

Linnuse tn 3 eelprojekti kohaselt likvideeritakse kinnistult 13 puud, säilitatakse puutumatult 15 puud krundi jõepoolses osas ning 1 väga väärtuslik I väärtuskassi puu (h.tamm) rajatavate kõvakatendite vahel (kasutatakse erilahendusega katendit).

Kavandatav ehitustegevus toob ehitusalal kaasa olemasoleva pargitaimestiku asendamise uushaljastusega. **Uushaljastus on kavandatud liigiliselt mõõdukalt mitmekesise üksikpuude ja hekkide istutustena.** Linnuse tänava ning hoonete sissepääsu vaheline ala kujundatakse „kaasaegsete ja mõjusate lausistutustega ning liidetakse hoone ja parkla vahele jäävad istutused ühtseks tervikuks, kombineerides keskmise- ja kõrgekasvulised vabakujulised taimegrupid pügatavate hekkidega“. Istutatakse 8 puuliiki. Põdsaliikide valik toimub järgmises projekteerimise etapis. Seletuskirjas mainitakse kaselehist enelat, magesõstart ja hortensiat. Rohhtaimestiku hävimine korvatakse muruga, rohhtaimestiku liike ei ole valitud, valiku tegemine toimub järgmises projekteerimise etapis.

Uushaljastuse materjalide tootmise, transpordi ning rajamisega kaasneb mitmesugust ressursikasutust, sarnaselt hoone ehitusega.

Vastavalt Maa-ameti kaardirakenduse karuputke teemakihi infole jääb kogu projektala karuputke levikualale (Koloonia ID: HJR018; Raskusaste: 2 (keskmise)). Karuputke seemnetega saastunud pinnase käitlemine on ressursimahukas, sest saastunud pinnast ei tohi tavapäraselt taaskasutada, vaid see tuleb utiliseerida Keskkonnaametiga kooskõlastatult. Kaardirakenduse kohaselt on karuputk levinud kogu kinnisasjal, sh Keila mõisa pargis (kokku karuputke leviku pindala 2,4559 ha). Keskkonnaministri 03.06.2011 käskkirjaga kinnitatud Karuputke (*Heracleum*) võõrliikide ohjamiskava kohaselt on parim ja kindlaim strateegia taimede edasise leviku peatamiseks keskenduda karuputke tõrjele ja hävitada need enne kui õitsema hakkavad. Tõrjemeetodid sõltuvad populatsiooni suurusel. Projektalal, sh Keila mõisa pargi territooriumil asuva koloonia puhul on soovituslikeks tõrjemeetoditeks käsitsi mürgitamine ja kaevamine.

Eelnevat arvesse võttes on kavandatav tegevus kooskõlas karuputke tegevuskavaga, kuivõrd projekti realiseerimine eeldab pinnasetöid, mille raames sisulisele kaevatakse välja ja sellega vähendatakse ka karuputke kolooniat. Pinnas utiliseeritakse ning seda ei ole lubatud kohapeal pinnasetöödeks kasutada.

Loomastik: Kavandatav tegevus toimub mitme looduskaitsealuse liigi elupaiga piirkonnas. Keila mõisa pargi looduskaitseala on oluline nahkhiirte elupaik. Keskkonnaregistri¹⁶ andmetel on Keila mõisa pargi alal registreeritud kolm II kaitsekategooria kaitsealust nahkhiireliiki – suurvidevlane (*Nyctalus noctula*), veelendlane (*Myotis daubentonii*) ning põhja-nahkhiir (*Eptesicus nilssonii*). Samuti on Keskkonnaregistri andmetel alal registreeritud üks III kaitsekategooria kaitsealune liik – kodukakk (*Strix aluco*). Kavandatav tegevus ei jää kodukaku elupaika, mis asub projektiga hõlmatud kinnistutest eemal. Kavandatud tegevus ei kasuta kaitsealuseid looma- ja linnuliike kui otsest ressursi.

¹⁶ <https://register.keskkonnaportaali.ee/register> (vaadatud 15.02.2024)



Keskkonnaamet asus detailplaneeringuga seoses 12.12.2016 kirjas nr 7-13/16/7037-8 seisukohale, et hoonestusalade iseloomu arvestades ei ole kavandatava tegevuse realiseerimisega ette näha negatiivset mõju kaitsealustele nahkhiirtele. Nahkhiirte toitumisala ja hoonestusalade vahele jääb piisavalt puhverruumi ning hoonestusalal endal ei esine Keskkonnaametile teadaolevalt nahkhiirtele sobilikke puid. Kuna kavandatud hoonestusalad on olnud ka varasemalt hoonestatud ning piirkonnas esineb veel mitmeid (elu)hooneid, võib Keskkonnaameti hinnangul eeldada, et nahkhiired on sellise situatsiooniga kohanenud.

Võimalik mõju on seotud kaudselt kaasneva inimtegevuse mõju suurenemisega lähipiirkonnas. Projektile on lisatud käsitiivaliste eksperdi arvamus (OÜ Rewild, 15. sept 2023) Linnuse tn 3 ja 5 kavandatavate elamute välisvalgustuse ja haljastuse sobivusest kaitsealuste nahkhiirte elupaigakasutusega. Nimetatud töös on esitatud tingimused mõju vähendamiseks ning on antud seisukoht, et Linnuse tn 3 ja 5 projektidel nahkhiirte elupaiga kvaliteedile olulist negatiivset mõju ei ole ette näha. Seejuures ei ole ekspert pidanud vajalikuks lisada detailse tehnilise lahenduse täiendava/täpsema hindamise nõuet. Nahkhiirte jt öösel aktiivsete loomade ja lindudega on arvestatud välisvalgustuse projekteerimisel. Kavandatud välisvalgustuse jaoks on seatud nõue kasutada tänapäevaseid 2200...3000K värvustemperatuuriga suunatud optikaga LED välisvalgusteid, mis on heaks kiidetud *Dark-Sky* assotsiatsiooni poolt, et vältida valgusreostust. Kuna lõplikud valgustite tüübid koos valgusnäitajatega projekteeritakse

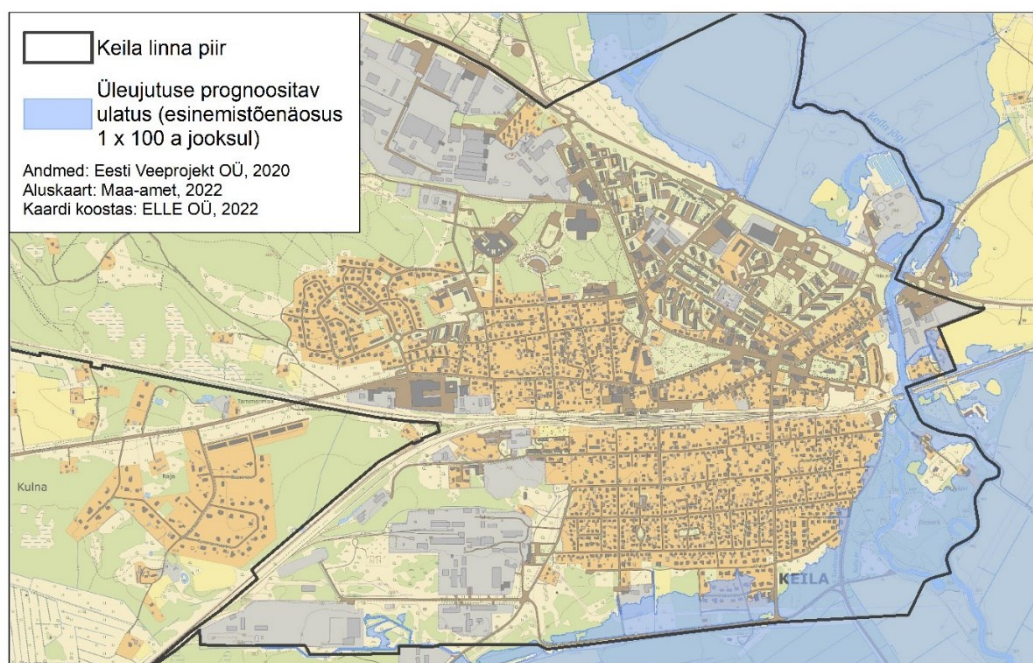
elamu põhiprojekti (PP) mahus ning tänava teeprojekti mahus, on nende koostamisel asjakohane lähtuda eksperthinnangust ja projekteerida tehniline lahendus sealsetest tingimustest lähtuvalt, mis on seatud eelhinnangus ka leevendavaks meetmeks/nõudeks. Eeldusel, et lähtutakse eksperthinnangus seatud tingimustest, ei saa eeldada olulist negatiivset mõju nakkhiirtele.

Kavandatava tegevuse alal kohtab väikeulukeid (näiteks: jännes, rebane) aga ka suurulukeid (metskits). Linnuse tn 5 õueala ei ole ümbritsetud piirdega ning sinna sattunud loomad saavad sealt läbi kulgeda lõksu sattumata. Rohevõrgustiku ressurss ökoloogilise liikumiskoridorina on tagatud.

2.2. Pinnase- ja põhjavesi

Keila linn paikneb Lääne-Eesti vesikonnas. Kavandatava tegevuse ala vahetus läheduses kulgeb Keila jõgi (Keskkonnaregistri kood VEE1096100). Keila jõgi on avalikult kasutatav veekogu. Veekogu on tüpoloogialt heledaveeline ja vähese orgaanilise aine sisaldusega jõgi. Keila jõgi on tervikuna kantud lõheliste elupaikadena kaitstavate veekogude nimekirja, mis tähendab et veekogule on seatud vastavad (rangemad) nõuded vee keemilisele ja füüsikalisele kvaliteedile.

Keila linna kirdeosas paiknevad jõe äärsed luhaalad on periooditi ulatuslikult üle ujutatud. Kõrgvee esinemisega peab arvestama ka teistes jõeäärsetes piirkondades, sh Keila mõisa pargis ja sellega piirneval alal (vt Joonis 1). Riiklikul tasemel määratud üleujutusohuga seotud riskipiirkondade hulka Keila linn aga ei kuulu. Samuti ei kuulu Keila jõgi suurte üleujutusaladega siseveekogude nimistusse, kuigi kohalikus kontekstis võib jõeäärseid alasid pidada üleujutusohuga aladeks.



Joonis 1. Keila jõe ja Keila kraaviga seotud üleujutuse prognoositav ulatus esinemistõenäosusega 1 kord 100 a jooksul (Keila jõe vooluhulga $Q1\%=135\text{ m}^3/\text{s}$ korral)¹⁷

Linnuse tn 5 projektlahendusele on koostatud Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ poolt ekspertarvamus „Üleujutusohuga arvestamine ja sademeveete ärajuhtimine“ (töö nr 2023053). Ekspertarvamus on analüüsitud Keila jõe vooluhulkasid ja kõrgveetasemeid ning esitatud suurvee ulatuse kaart, tuginedes muuhulgas Eesti Veeprojekt OÜ 2020. aasta tööle nr 2020 „Üleujutusohu prognoosimine ning leevendavate meetmete määramine Keila linna üleujutusriskiga aladel, osa 1, uuring“. Linnuse tn 5 ehitusprojekt arvestab Keila jõe ja põhjavee tasemetega, mis on eelpool viidatud ekspertarvamus ja uuringus välja toodud. Ekspertarvamus kohaselt on erakordse suurvee korral kinnistu põhjanurk üle ujutatud. Esitatud projektlahendus näeb vastavalt ette kinnistu põhjanurgas maapinna tõstmist täitepinna sega.

Rajatava hoone kõrgus ja konstruktsioon on valitud, arvestades Keila jõe ja põhjavee tasemeid. Suurvee ulatust on võimalik projekti joonistel näha, vaadates projekteeritud maapinna samakõrgusjooni ning olemasoleva maapinna samakõrgusjooni.

Ekspertarvamus toob välja, et „Juhul kui Linnuse tn 5 hoonete keldrid rajatakse vettpidavad, vastab kavandatav hoonestus sademevee ärajuhtimise ja üleujutuse seisukohalt Linnuse 3 ja 5 kinnistutel olevatele tingimustele. Puudub vajadus leevendusmeetmete rakendamiseks ja sademevee äravoolu reguleerimiseks“.

Lisaks on ekspertarvamus kirjeldatud detailsed soovitusel vee ärajuhtimiseks ja suurvee mõju vähendamiseks ehitustööde ajal.

Kavandatava tegevusega ei kaasne olulist mõju Keila jõe äärsete alade liigvee puhverdusvõimele. Keila jõe valgala Keila hüdromeetriaaja lävendis on 635.2 km² ja Linnuse 5 kinnistu pindala on ca 0,01 km², mis moodustab üksnes 0.0000157% valgala pindalast¹⁸.

Projekti ja sinna juba integreeritud meetmete järgi ehitades puudub oluline Keila jõe üleujutustega seotud mõju ning vajadus üleujutuse mõjude täiendavaks leevendamiseks kavandatava tegevuse alal.

Ehitusgeoloogiauuringu ajal¹⁹ ilmnes pinnasevesi 2,60...3,40 m sügavusel maapinnast, absoluutkõrgusel 25,45...26,90 m, mis on lähedane keskmisele. Maksimumtase on ca 0,5 m kõrgemal. Pinnaseveele mõjub dreniivalt Keila jõgi, mille veetase oli 04.11.2021 absoluutkõrgusel 25,55 m. Vettkandvateks pinnasteks on keskliiv ja moreenpinnased.

Kavandatava tegevuse ala paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Kavandatava tegevuse alal on levinud lõheliste ja karstunud kivimite põhjaveekihi. Põhjavesi kulgeb alal karbonaatsetes kivimites, mille veeandvus on 0,1...0,5 l/s*m²⁰.

¹⁷ Keila linna kliima-ja energiakava. Europolis OÜ. 2022.

¹⁸ Ekspertarvamus autori Meelis Viirma arvutus

¹⁹ Rakendusgeodeesia ja Ehitusgeoloogia Inseneribüroo OÜ ehitusgeoloogiauuringu aruanne (Keila linn, Linnuse 3 ja Linnuse 5 elamud, töö nr. GE-3177, detsember 2021)

²⁰ Maa-ameti geoloogia kaardirakendus, <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/geoloogia50k> (15.02.2024)

Hoonete ja kõvakatendite ehitusega mõjutatakse pinnase veerežiimi. Negatiivse mõju leevendamiseks on projektis ette nähtud hoonete katustelt kogutav vesi suunata omal kinnistul immutusaladele.

Veeseaduse § 129 lg-s 3 ei käsitleta sademeveest vabanemiseks kasutatavaid looduslähedasi lahendusi (nagu rohealasad, viibetiike, vihmaaeadasid, imbkraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist) sademevee suublasse juhtimisena. Seega tuleb eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist.

Kavandatava tegevuse vahetus läheduses ei asu olmevee puurkaeve. Põhjaveest veevõttu ei kavandata. Linnuse tn 3 ja 5 kinnistud kavandatakse varustada veevärgiga AS Keila Vesi Linnuse tänava veetorustiku kaudu. Veevarustuse arvutuslikud vooluhulk on Linnuse tn 5 $Q_d = 20,0 \text{ m}^3/\text{d}$ ja $Q_{h\max} = 4,6 \text{ m}^3/\text{h}$ ning Linnuse tn 3 $Q_d = 2,0 \text{ m}^3/\text{d}$ ja $Q_{h\max} = 0,4 \text{ m}^3/\text{h}$. Ühisveevõrgust varustatuse korral ei ole oodata joogivee mittevastavust nõuetele või veetarbimisest tulenevaid olulisi keskkonnamõjusid. Elamualal tekkiv reovesi suunatakse reoveetrassi kaudu reoveepuhastusjaama. Tekkiv reovesi puhastatakse nõuetekohaselt ning sellega ei kaasne reoveega olulist keskkonnamõju. Samuti ei nähta ette tekkivaid reoveekoguseid, mis ületaks reoveepuhasti võime.

Kavandatava tegevuse alal ega vahetus läheduses ei asu maaparandussüsteeme.

2.3. Tegevuse energiakasutus

Hoonete ja teede ehitustöödel kasutatakse energiat ehitusmasinate ja ehitusmaterjale transportivate masinate tööks (kütusekulu), vajadusel ka elektrienergiat konkreetse objekti valgustamiseks. Energiana kasutatakse peamiselt vedelkütuseid. Ehitustegevuse lõppemisel võetakse hooned kasutusse ja kasutusega kaasneb energia tarbimine nii küttekui elektrilahendustes.

2.4. Tegevusega kaasnevad tegurid (nt heide vette, pinnasesse ja õhku; müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn)

Ehitusel kasutatav vesi saadakse eeldatavalt transporditavate paakautodega, olmevee kogumiseks kasutatakse eeldatavalt teisaldatavaid välikäimlaid. Reovee heidet vette eeldatavalt ei toimu. Ehitustegevuse lõppemisel võetakse hooned kasutusse ja jätkub rajatava objekti tarbeks edaspidine ressursikasutus. Hoonete kasutamisel kulub olmevett ja tuleb ära juhtida reovett. Kanalisatsiooni arvutusaravool on Linnuse tn 5 $Q_d = 20,0 \text{ m}^3/\text{d}$ ja $Q_{h\max} = 4,6 \text{ m}^3/\text{h}$ ning Linnuse tn 3 $Q_d = 2,0 \text{ m}^3/\text{d}$ ja $Q_{h\max} = 0,4 \text{ m}^3/\text{h}$. Kinnistu kanalisatsiooni eelvooluks on Linnuse tänava AS Keila Vesi kanalisatsioon.

Kavandatava tegevuse ressursikasutus ei erine mistahes muudest samas mahus tehtavate hoonete ja teede ehitamisest. Erinev on kavandatava tegevuse teostamise keskkond, milleks on kaitsealune Keila mõisa park ning rohevõrgustiku ala, kus ei ole leevendusmeetmete rakendamisel alust eeldada olulist negatiivset keskkonnamõju.

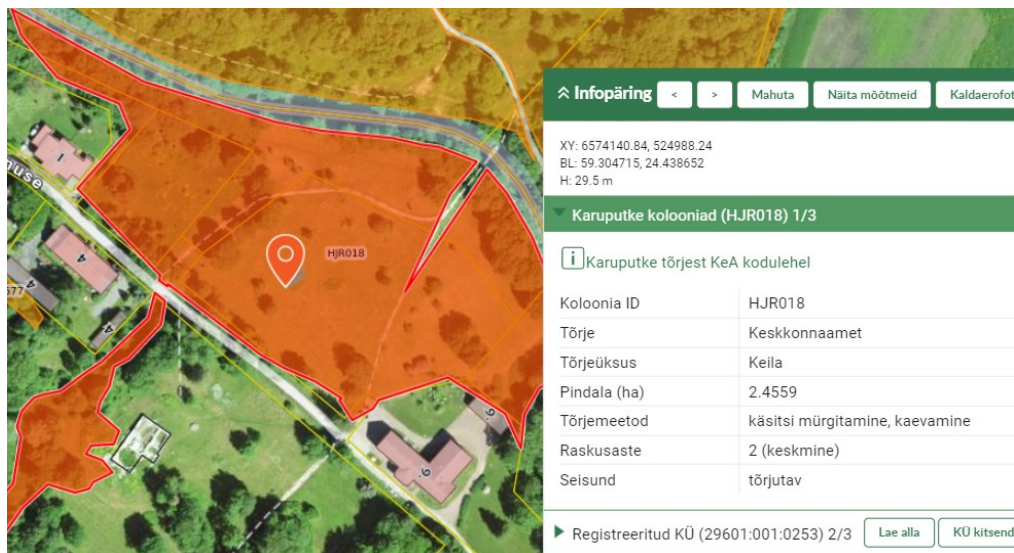
2.5. Jäätmekäitlus, sh karuputke seemnetega saastunud pinnase käitlus

Kavandatavate tööde käigus tekivad jäätmed, mis on seotud uue hoonestuse rajamisega ning ehitustegevusega seotud inimeste (ehitustöölise) olmega. Tekkivad ehitus- ja segaolmejäätmed kogutakse liigiti ja antakse üle nõuetekohaseid lube omavatele

jäätmekäitlejatele. Ehitustöödel tekkivad jäätmed (sh ka ohtlikud jäätmed) tuleb koguda eraldi ning anda üle jäätmeluba, kompleksluba või ohtlike jäätmete käitluslitsentsi omavatele ettevõtetele. Ehitusjäätmete käitlemise eest vastutab jäätmete valdaja.

Kavandatud hoonete, rajatiste ja platside ehitamisega kaasnevad pinnasetööd ja mulla eemaldamine ehitiste alt. Juhul kui tekkinud pinnas/muld taaskasutatakse väljaspool kinnistut, kus see on tekkinud, tuleb pinnast/mulda käsitleda jäätmetena (vastavalt jäätmeseaduse § 1 lg 1¹ punktile 2) ning selle edasiseks käitlemiseks/taaskasutamiseks on vajalik jäätmekäitleja registreerimistõend või jäätmeluba, välja arvatud juhul, kui on olemas vastav kaevise võõrandamise nõusolek.

Maa-ameti kaardirakenduse „Karuputke kolooniad“ 2024.a andmetel levib Linnuse tn 5 kinnistul karuputk (vt allolev väljavõte Maa-ameti kaardilt²¹). Karuputke seemned võivad mullas püsida idanemisvõimelisena kuni 10 aastat. Saastunud mulla ja pinnase käitlemisel tuleb järgida keskkonnakaitse nõudeid, kuid konkreetseid, järgitavaid nõudeid õigusaktidega ei ole kehtestatud. Enne kui pinnast objektilt ära vedama asutakse, tuleb pinnase ladustuspaik kooskõlastada Keskkonnaametiga. Keskkonnaametiga kooskõlastamise tulemusel negatiivne mõju puudub, kuivõrd saastunud pinnas käideldakse nõuetekohaselt ja selleks sobivas asukohas.



2.6. Avariiolukorrad

Kavandatava tegevuse ala ümbruses puuduvad ohtlikud ettevõtted ning kavandatava tegevusse elluviimisel ei muutu õnnetuste esinemise tõenäosus. Kliimamuutustest põhjustatud õnnetuste või avariide ohtu tõenäoliselt piirkonnas kavandatava tegevusega seondult ei esine. Kavandatavate ehitustöödega ei kaasne suurõnnetuse ohtu või tavapärasest kõrgemat avariiolukorra ohtu.

Kavandava tegevuse elluviimise järgselt on võimalik, et reostusohu pinnasele, pinna- ja põhjaveele võib põhjustada mõni avarii reoveetrassiga.

3. Mõjutatav keskkond, keskkonna taastumis- ja vastupanuvõime

²¹ <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/karuputk> (vaadatud 12.04.2024)

3.1. Maakasutus

Kavandatav tegevus hõlmab Linnuse tn 3 maaüksust (katastriüksus 29601:001:0252; sihtotstarve elamumaa 100%; pindala 2801 m²) ja Linnuse tn 5 maaüksust (katastriüksus 29601:001:0253; sihtotstarve elamumaa 100%; pindala 9363 m²), väheses ulatuses Linnuse tänav L1 maaüksust (katastriüksus 29601:001:0255, sihtotstarve transpordimaa 100%). Kinnistutel ehtisregistri andmetel hooneid ei asu. Kavandatava tegevuse ala piirneb põhjas üldkasutatava maaga (Linnuse tn 1b, 29601:001:0250), idas Harjumaa muuseumi hoone aluse kinnistuga (Linnuse tn 9, 29601:015:1240), lõunas Jõepargi kinnistuga, millel asub Keila mõisa park (29601:001:0256) ja läänes hoonestatud elamumaa kinnistutega Linnuse tn 4 (29601:015:0009) ning Linnuse tn 1 (29601:015:0680). Tegevus on kooskõlas alal kehtivate planeeringutega määratud maakasutusega.

3.2. Loodusvarad (sh maa, muld, pinnas, maavara, vesi ja looduslik mitmekesisus), nende kättesaadavus, kvaliteet ja taastumisvõime

Pinnas: Linnuse tn 5 eelprojekti²² kohaselt on kinnistu vertikaalplaneeringu lahendusega kujundatud ümber ridaelamu edelapoolsel alal olev kõrgem maapind, mis osaliselt eemaldatakse ning täidetakse tagasi elamu põhjapoolse ala osas.

- Arvestades rajatavate hoonete jm ehitiste ulatust ja paiknemist, ei ole tegu olulise negatiivse tagajärjega pinnasele ja mullale.

Taimestik: Kavandatava tegevuse alal kasvab haljastuse inventuuriaruande²³ järgi 11 erinevat taksonit puuliike ning 5 erinevat taksonit põõsaliike. Senised uuringud kinnitavad, et Keila mõisa pargi puittaimestik on liigivaene. Ka Keskkonnaamet asus detailplaneeringuga seoses 12.12.2016 kirjas nr 7-13/16/7037-8 seisukohale, et kuna hoonestusalade näol on tegemist karuputke koloonia esinemisalaga, siis on muutunud seal esinevad looduskooslused väheväärtuslikuks.

²² Linnuse tn 5, eelprojekt, Raivo Tabri Arhitektuuribüroo OÜ, töö nr. 2022-01-20PP/b

²³ Linnuse tn 3 ja 5 haljastuse inventuuriaruanne ja alustaimestiku uuring, OÜ Sfäär planeeringud 1.08.2022 töö nr 22/9

Tabel 1 Taksonite nimekiri

	Taksoni nimetus eesti keeles	Taksoni nimetus ladina keeles	Lühend
PUUD			
1	harilik tamm	Quercus robur	Ta
2	harilik saar	Fraxinus excelsior	Sa
3	harilik vaher	Acer platanoides	Va
4	saarvaht	Acer negundo	VaS
5	harilik kuusk	Picea abies	Ku
6	harilik jalakas	Ulmus glabra	Ja
7	künnapuu	Ulmus laevis	Kü
8	raagremmelgas	Salix caprea	Re
9	õunapuu	Malus	Õ
10	harilik toomingas	Padus avium = Prunus padus	Tm
11	harilik elupuu	Thuja occidentalis	El
PÕÕSAD			
	tatari kuslapuu	Lonicera tatarica	
	punane leeder	Sambucus racemosa	
	harilik lumimari	Symphoricarpos albus	
	harilik sirel	Syringa	
	näärelehine kibuvits	Rosa pimpinellifolia	

Kavandatav tegevus toob ehitusalal kaasa väheväärtusliku pargitaimestiku hävimise, mis asendatakse uushaljastusega. Nagu varasemalt mainitud, siis pinnasetööd aitavad vähendada karuputke kolooniat, mis on kaitsealuse pargi taimestiku väheväärtuslikuks muutmise üheks põhjuseks. Uushaljastus on kavandatud liigiliselt mõõdukalt mitmekesise 9 puuliigi ja 6 põõsaliigi istutustena. Põõsad istutatakse hekkidena. Likvideeritava pargi rohttaimestiku asemele on kavandatud osaliselt muru ja osaliselt niidualad. Olemasolev rohttaimestik eemaldatakse ja asendatakse uue taimekooslusega vastavalt planeeritava kasvukoha- tüübiga.

- Arvestades rajatavate hoonete jm ehitiste ulatust ja paiknemist, ei ole tegu ulatusliku negatiivse tagajärjega taimestikule ja taimestiku saab osaliselt asendada uue taimestikuga.

Linnuse tn 5 kinnistule projekteeritud rida- ja korterelamu kütte lahendus on kavandatud soojuspumpadega, 41 maasoojuspuurauku baasil. Keskkonnaamet on juhtinud tähelepanu asjaolule, et projektis tuleb käsitleda mõjualas olevate **puude kaitsemeetmeid** ja kirjeldada, kuidas on tagatud nende puude säilimine tulevikus. Lisaks tuleb selgitada, kuidas on tagatud nende puude säilimine, mis plaanitakse istutada nii, et võra ulatub soojuspuuraukude kohale. Projekti keskkonnakaitse peatükis on toodud säilitatavatele puudele jm taimestikule avalduva negatiivse keskkonnamõju võimalikud leevendusmeetmed. Leevendusmeetmetega arvestamisel pole olulist mõju ette näha.

3.3. Keskkonna vastupanuvõimest, mille hindamisel lähtutakse märgalade, jõearsete alade, jõesuudmete, randade ja kallaste, merekeskkonna, pinnavormide, maastike, metsade, Natura 2000 võrgustiku alade, kaitstavate loodusobjektide, alade, kus õigusaktidega kehtestatud nõudeid on ületatud või võidakse ületada, tiheasutusega alade ning kultuuri- või arheoloogilise väärtusega alade vastupanuvõimest

Natura 2000 võrgustiku alade vastupanuvõime

Kavandatav tegevus ei asu ega piirne Natura 2000 võrgustiku alaga. Eesti Looduse Infosüsteemi²⁴ andmetel piirkonnas vääriselupaigad ning Natura elupaigad puuduvad.

Sini- ja rohevõrgustiku vastupanuvõime:

Kavandatav tegevus asub osaliselt maakondliku tähtsusega rohevõrgustiku alal ning külgneb sinivõrgustikuga (Keila jõgi ja selle 200 m laiune puhverala).

Keila jõgi oli tervikuna kantud lõheliste elupaikadena kaitstavate veekogude nimekirja²⁵, mis tähendab et veekogule on seatud vastavad (rangemad) nõuded vee keemilisele ja füüsikalisele kvaliteedile. Keila jõe veekaitsevöönd on 10 m²⁶. Veekaitsevööndis on keelatud ehitamine, puude raie (v.a Keskkonnaameti nõusolekul), pinnase kahjustamine ja muu tegevus, mis põhjustab veekogu ranna või kalda erosiooni või hajuheidet. Otsest ohtu sinivõrgustiku toimimisele ei ole.

Rohevõrgustiku alal arendamine on lubatud, kui säilivad rohelise võrgustiku ökoloogilised ja puhkeväärtused ning toimivus. Linnalise asustusega aladele ulatuvad rohelise võrgustiku osad on eelkõige puhkeotstarbelised ning Keila mõisa park on juba praegu Keila linna elanike soositud puhkeala. Praegune pargi hooldus ja rekreatiivne kasutuskooormus on taganud pargi taimekoosluste ja loomade populatsioonide taastumisvõime. Kavandatava tegevusega suurendatakse kohaliku rohevõrgustiku rekreatiivset jms kasutuskooormust, kuna ahendatakse rohevõrgustiku ala ulatust ning samal ajal tuuakse sinna juurde püsivalt elama ligikaudu 133 uut elanikku. See iseenesest ei oma olulist negatiivset mõju rohevõrgustiku toimimisele, kuivõrd säilib olemasolev rohevõrgustiku sidusus ning funktsioonid. Ka Keskkonnaamet asus detailplaneeringuga seoses 12.12.2016 kirjas nr 7-13/16/7037-8 seisukohale, et kavandatava tegevusega ei ole ette näha rohevõrgustiku senise toimimise halvenemist.

Tiheasustatud ala vastupanuvõime:

Kavandatava tegevuse ala piirneb Keila mõisa pargi, kohaliku muuseumi, väikese korterelamu (12 korteriga) ja paari väikeelamuga – naabruses on seetõttu püsielanikke suhteliselt väikesearvuliselt ja lähipargina on looduskaitsealusel Keila mõisa pargil väike kasutajaskond. Pargi praegune puhkeotstarbeline kasutuskooormus on väike ning võimaldab inimestele seal rahuliku puhkuse hüve.

Kavandatava tegevuse elluviimisel kaasneb küll pargi teatav ümberkujundamine ning samuti väheneb pargi pindala kavandatud elamute näol, kuid see ei tähenda, et pargi kui avaliku ruumi kasutusvõimalused sellest tulenevalt oluliselt halveneksid või park kaotaks senise väärtuse. Park täidab endiselt puhkemaastiku eesmärki, olenemata sellest, et uute elamute rajamisega suureneb planeeritava ala kasutatavus uute elanike võrra. Pargiala avalik kasutamine on tagatud.

DP realiseerimisega kaasnevate liiklusriskide hindamiseks telliti eksperthinnang, mille kohaselt ei teki probleemi Linnuse tänava läbilaskevõimega. Positiivne mõju kaasneb uute kergliiklusteede rajamisega, sh Linnuse tänava äärde.

Kavandatava tegevuse käigus Linnuse tänav ja tänavavalgustus renoveeritakse, samuti rajatakse uus jalg- ja kergliiklustee. Tänavaruumi renoveerimisel on positiivne mõju

²⁴ EELIS (vaadatud 15.02.2024)

²⁵ Keskkonnaministri määrus 09.10.2002 nr 58 „Lõheliste ja karpkalalaste elupaikadena kaitstavate veekogude nimekiri ning nende veekogude vee kvaliteedi- ja seirenõuded“ (RTL 2002, 118, 1714)

²⁶ Veeseadus § 118 lg 2 p 2

jalakäijate ja kergliiklejate ohutusele. Jalg- ja kergliiklusteede väljaehitamine mõjutab positiivselt inimeste liikuvust.

Keskkonna ajalooline, kultuuriline või arheoloogiline väärtus ja vastupanuvõime: Keila mõisa park ei ole muinsuskaitsealune park, kuid vastavalt Maa-ameti kaardirakendusele jääb Linnuse tn 5 kinnistule muinsuskaitsealuse kinnismälestise kindlustatud elamu (reg nr 21517) kultuurikiht (reg nr 17881) ja kinnismälestise kaitsevöönd. Kinnismälestis on tunnistatud kultuurimälestiseks kultuuriministri 27.07.1998 määrusega nr 20.

2009. aastal viis Arheograator OÜ Linnuse tn 5 kinnistul täiendavad arheoloogilised eeluuringud²⁷, mille käigus arheoloogiliselt väärtuslikku kultuurikihti 18.–20.sajandi karjakastelli alal ei leitud, mistõttu võib karjakastelli piirides ehitustegevust lubada. Mullatöödel tuleb tingimata tagada arheoloogiline järelevalve karjakastelli alusmüüride täielikuks fikseerimiseks. Karjakastelli ja Linnuse tänava vaheline ala, 25 m tänava keskjoonest kirde suunas, tuleks aga jätta arheoloogilise kaitse alla siin säilinud, arvatavasti 17. sajandist pärinevate lautade alusmüüride ning võimalik ka, et paremini säilinud kultuurikihi tõttu.

Keskkonnamõju hindamise ekspertarvamuse koostanud ekspertgrupp asus 2016. a märtsis seisukohale, et planeeringulahendus ei näe ette tegevusi, mille tulemusena keskkonnahäiringutest lähtuvalt avalduksid negatiivsed mõjud riiklikele kultuurimälestistele.

Muinsuskaitseamet on andnud oma seisukoha edasiste arheoloogiliste uuringute osas Keila linnas Linnuse tn 3 ja Linnuse tn 5 kinnistutel 05.10.2021 kirjaga nr 1.1-7/3010-1. Muinsuskaitseadusele ning 2007. ja 2009. aasta arheoloogiliste eeluuringutele tuginedes tuleb Keila linnas Linnuse tn 3 ja Linnuse tn 5 kinnistul teostatavatel pinnasetöödel arvestada järgnevate muinsuskaitse tingimustega:

- Kaevetöödel arheoloogiamälestise reg-nr 17881 ja selle kaitsevööndi alal tuleb tagada arheoloogilise uuringu läbiviimine (meetod: arheoloogiline jälgimine, *in situ* ladestunud arheoloogilise kultuurikihi ilmnemisel arheoloogilised väljakaevamised). Kaevamisel tuleb arvestada seisakutega, et arheoloogile oleks tagatud pinnases leiduva arheoloogilise materjali tuvastamine ja dokumenteerimine. Kaevetöödel peab olema ekskavaatori varustuses ka hammasteta kopp.
- Kesk- ja varauusaegsete rajatiste ilmnemisel tuleb need säilitada *in situ* ja leida koos Muinsuskaitseametiga võimalus nende säilimiseks või minimaalseks lõhkumiseks.
- 18.-20. sajandi karjakastelli alusmüürid tuleb enne nende lammutamist nõuetekohaselt dokumenteerida.
- Arheoloogilisi uuringuid peab läbi viima vastava pädevusega isik või ettevõtja (MuKS §-d 46-47, § 68 lg 2 p 3 §-d 69-70). Arheoloogilise uuringu tegijad on leitavad kultuurimälestiste registrist „Mälestised“ → „Majandustegevusteadet ja pädevustunnistused“ → „Filtreerimine, arheoloogiamälestised“²⁸.

²⁷ Aruanne arheoloogilistest eeluuringutest Harjumaal, Keilas Jõepargi kinnistu kirdeosas. Talvar, P. 2009.

²⁸ [Tere tulemast \(muinas.ee\)](http://tere.tulemast(muinas.ee))

- Arheoloogiliste uuringute läbiviija otsimise ja sobiva aja kokkuleppimisega tuleb alustada aegsasti, kuna vastava pädevusega isikute ja ettevõtjate arv on piiratud. Samuti tuleb arvestada sellega, et seadusest tulenevalt (MuKS § 47) peab arheoloog Muinsuskaitseametile esitama uuringuteatise vähemalt 10 päeva enne uuringu toimumist ning uuringu lubamise otsuse tähtaeg on kuni 30 päeva alates uuringuteatise esitamisest.
- Muinsuskaitseameti määratud arheoloogilise uuringu osas on juriidilisel isikul võimalik taotleda uuringukulude hüvitamist töödele kulunud maksumusest poole ulatuses (maksimumsummas 1500 eurot). Täpsem info hüvitise taotlemisest Muinsuskaitseameti kodulehel²⁹.
- Enne tööde teostamise algust peab Muinsuskaitseametist taotlema tööde tegemise loa³⁰ (MuKS § 52 lg 3; Tööde tegemise loa taotluse vorm). Loataotlus tuleb esitada ka siis kui tööd toimuvad samaaegselt nii mälestisel kui kaitsevööndis. Tööde tegemise luba väljastatakse pärast arheoloogiliste uuringute uuringukava heakskiitu ja uuringuteatise esitamist.
- Kaevetöödel väljapool mälestise kaitsevööndeid tuleb arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§ 31 lg 1, § 60) on leidja sellisel juhul kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.

Linnuse tn 3 ja Linnuse tn 5 eelprojektides on Muinsuskaitseameti tingimustega arvestamise vajadus märgitud.

²⁹ [Uuringud | Muinsuskaitseamet](#)

³⁰ <https://www.muinsuskaitseamet.ee/et/load>

hooldustööd aastatel 2014-2015 on andnud häid tulemusi. Pargi kompositsioonis tulevad esile avatud ja suletud alad, vaatekoridorid ja põlispuud. Kujundatud pargimaastik, mis on tasakaalus pargi rekreatiivse kasutuskormusega ning on tugevdanud kaitsealuste liikide populatsioone.

Kavandatud tegevus omab otsest mõju 2 446,9 m² suurusele alale Keila mõisa pargist, mille kogusuurus on 16,8 ha. Ehitusprojekti elluviimisel kaasneb küll pargi teatav ümberkujundamine ning samuti väheneb pargi pindala kavandatud elamute näol, kuid see ei tähenda, et pargi kui avaliku ruumi kasutusvõimalused sellest tulenevalt oluliselt halveneksid või park kaotaks senise väärtuse.

Keila mõisa parki on kujundatud, lähtudes avaliku kasutuse otstarbest (puhkeotstarbest). Park on nii Keila linna elanike kui ka kaugemalt tulnud külastajate poolt ka olemasolevas olukorras aktiivses kasutuses, sh jalutatakse pargis koertega. Keila mõisa pargi n-ö vahetusse tõmbepiirkonda (ehk kuni ca 10 min jalutuskäigu kaugusele) jääb lisaks suurele hulgale eramutele ka olemasolevaid korter- ja ridaelamuid. Arvestades parki ülelinnalise puhkealana, milleks see oma iseloomult on, kasvab potentsiaalne igapäevane kasutajaskond veelgi. Ei ole võimalik eristada kahest uuest mitme eluruumiga hoonest tulenevat võimalikku täiendavat kasutust ülejäänud kasutajaskonnast ja selle mõjust. Parki on jalutamiseks rajatud korralik jalgteede võrk, mis säästab pargi looduslähedasemaid alasid tallamise ja muu häiringu eest. Keila linnal on kavandamisel jõeäärne promenaad, mis omakorda suunaks inimesi pigem selleks vastavalt ettevalmistatud liikumiskoridori. Kehtiva Keila linna üldplaneeringuga on suurendatud roheala funktsiooniga ala ulatust (varasemalt elamumaa juhtotstarbega alade arvelt) pargist lääne suunas, võimaldades kasutuskormuse täiendavat hajutamist. Kuna pargi kasutamise üldine iseloom ei muutu, puudub objektiivne alus väita, et pargi kasutus mitmekordistub ja pargi vastupanuvõime võidakse ületada.

Keila mõisa pargi hoolduskavas³³ toodud kirjelduse kohaselt asub ajalooline pargiosa Keila mõisa peahoonest lõuna ja kagu pool ehk kavandatavast hoonestusalast teisel pool Linnuse teed. Linnuse tn 5 kavandataval hoonestusalal paiknes ajalooliselt hoonestus (karjakastell). Hoolduskavas on hinnatud pargi osade üldist haljastuslikku väärtust eraldiste kaupa. Linnuse tn 5 maaüksust hõlmav eraldis on määratud väheväärtuslikuks puistuks ehk kõige madalamasse väärtusklassi. Maaüksus on tänasel päeval küll hooldatud, kuid üldine ala iseloom on sama. Alale on koostatud täiendavad haljastuse ja alustaimestiku inventuurid, neist uusim ehitusprojekti juurde.³⁴ Inventuuril kaardistati väärtuslikumad puud ja esitati soovitusel väärtuslikuma haljastuse kaitsmiseks. Alustaimestiku taimekooslus hinnati degradeerunuks ja toodi välja, et seal esineb suurel hulgal mitteiseloomulikke liike. **Seega ei ole hoonestusala pargi peamiste kaitse-eesmärkide (ajalooline pargiruum ja väärtuslik puistu) kontekstis esinduslik ala. Samuti ei muudeta pargi planeeringut osas, mida elamuehitus ei mõjuta. Pargi väärtus ja kasutusvõimalused ei kao.**

Kaitstavate loodusobjektide vastupanuvõime:

Kavandatud tegevus toimub mitme looduskaitsealuse liigi elupaiga piirkonnas:

Keskkonnaregistri andmetel on kavandatava tegevuse lähipiirkonnas registreeritud üks III kaitsekategooria kaitsealune liik - **kodukakk** (*Strix aluco*). Kodukakk (KLO9130857) on

³³ Artes Terrae, 2013. Keila mõisa pargi hoolduskava

³⁴ OÜ Sfäär Planeeringud, 2022

Eestis laialt levinud. Kodukakk elab Eestis aastaringselt. Kodukakk on arvukam mandri-Eesti lääneosas ja saartel. Pesa teeb kodukakk puuõõnsusesse. Kodukakk on väga pesapaigatruu lind. Kodukakud alustavad pesitsemist märtsi lõpul ja aprilli algul. Kodukaku menüü on mitmekesine. Lisaks väikestele närilistele (uruhiired, leethiired jt.) leidub tema saagis ka linde, kahepaikseid ja nahkhiiri. Teda ohustab sobivate pesapuude mahavõtmine parkides, hukkumine elektriliinides ja kokkupõrgetes autoga. Pesitsusajal on ohuks pesarüüste väikekiskjate, eriti metsnugise poolt. Kodukaku ohuteguriks on ka liigsed häiringud inimese poolt. **Kavandatavast tegevusest otsene oluline mõju puudub, sest projektala ei hõlma kodukaku elupaika ning see asub kavandatavast tegevusest eemal ning on juba täna mõjutatud paiknemisest linnalises keskkonnas.**

Keskkonnaregistri³⁵ andmetel on kavandatava tegevuse alal registreeritud kolm II kaitsekategooria kaitsealust nahkhiireliiki – suurvidevlane (*Nyctalus noctula*), veelendlane (*Myotis daubentonii*) ning põhja-nahkhiir (*Eptesicus nilssonii*). Nende liigirikkust, varjupaikade võimalikkust ning elupaiga kvaliteeti on lähemalt uuritud kolmes Keila linnas asuvas pargis (Kirikuaed, Keskpark ning Jõepark) 2012. aasta suvel läbi viidud nahkhiirinventuuris³⁶.

Põhja-nahkhiir (KLO9115652) on Eestis laialt levinud ja arvukas nahkhiireliik. Tegemist on paikse liigiga, kes kasutab talvitumiseks mitmesuguseid maa-aluseid rajatisi (suurtest käikudest väikeste keldriteni). Toitumisaladena kasutab põhja-nahkhiir mitmesuguseid biotoope, pargid, veekogude äärealad, metsalagendikud ning erinevad linnamaastiku osad (majahoovid, tänavad jne). Saaki püüab põhja-nahkhiir tavaliselt kõrgemal kui 4 meetrit. Puistus toitub enamasti puude võrade tasandil või nende kohal. Liik võib varjupaigana kasutada ka toitumisala. Liikumisteedena ei ole põhja-nahkhiirele olulised varju pakkuvad lineaarsed maastikuelemendid ning liik ületab tihti ka avatud (lagedaid) alasid.

Veelendlane (KLO9115771) on Eestis laialt levinud nahkhiireliik. Talvituvad maa-alustes rajatistes ja suuremates maa- ja jääkeldrites. Toitumisaladeks on veelendlastel tiigid, järved, vooluveekogud ja ka merelahed. Toitumislend on tüüpiliselt veepinnale väga lähedal. Toitumiseks võidakse kasutada ka puistuid ja nende servaalasid. Valgustuse suhtes tundlik liik, kes väldib üldjuhul valgustatud alasid. Toitumisalad paiknevad varjupaigast enamasti kahe kuni viie, maksimaalselt 10 km kaugusel. Liikumisteedena kasutavad veelendlased veekogusid ning lineaarseid maastikuelemente (hekid, metsaservad, alleed jm). Avatud alade ületamist väldivad.

Suurvidevlane (KLO9115815) on Eestis paiguti levinud nahkhiireliik. Tegemist on rändliigiga, kes esineb Eestis maist septembrini. Suviste varjupaikadena kasutavad suurvidevlased puuõõnsuseid, kuid võivad asustada ka hooneid ning varjekaste. Suurvidevlasi on leitud näiteks suurte korterelamute ventilatsioonisüsteemidest. Saaki püüavad suurvidevlased avatud aladel, veekogude läheduses või puistute kohal. Toitudes lendavad nad enamasti kõrgel (10-50m). Suurvidevlased võivad jahti pidada ka tänavalaternate kohal.

Nahkhiirte varjupaigad pargis ja metsas ei too endaga kaasa täielikku tegevuskeeldu, vaid lähtuda tuleb kaitsealuste liikide vajadustest. Kuivõrd kõik nahkhiirte elupaigad on looduskaitse all, tuleb kõikide nahkhiirte varjupaiku mõjutavate tegevuste puhul konsulteerida Keskkonnaametiga ja nahkhiirespetsialistidega.

³⁵ <https://register.keskkonnaportaal.ee/register> (vaadatud 15.02.2024)

³⁶ MTÜ Suurkõrv, 2012

Linnuse tn 3 ja 5 ehitusprojektidele koostatud nahkhiirte eksperdiarvamuse kokkuvõtlikes järeldustes nahkhiirte elupaiga kvaliteedile olulist negatiivset mõju ette ei nähta. Haljastusprojektis kirjeldatud olemasoleva kõrgpuistu säilitamine, täiendavate lehtpuude istutamine ning niidumuru rajamine soosivad putukarohkust ja tänu sellele ka nahkhiiri. Kõrghaljastus piirab valguse jt häiringute levimist pargialale ja jõe kohale, kus on kõige olulisemad nahkhiirte lennualad.

Keskkonnaamet asus detailplaneeringuga seoses 12.12.2016 kirjas nr 7-13/16/7037-8 seisukohale, et hoonestusalade iseloomu arvestades ei ole kavandatava tegevuse realiseerimisega ette näha negatiivset mõju kaitsealustele nahkhiirtele. Nahkhiirte toitumisala ja hoonestusalade vahele jääb piisavalt puhverruumi ning hoonestusalal endal ei esine Keskkonnaametile teadaolevalt nahkhiirtele sobilikke puid. Kuna kavandatud hoonestusalad on olnud ka varasemalt hoonestatud ning piirkonnas esineb veel mitmeid (elu)hooneid, võib Keskkonnaameti hinnangul eeldada, et nahkhiired on sellise situatsiooniga kohanenud.

Sõltumata Keskkonnaameti varasemast hinnangust on mõistlik leevendavate meetme rakendamine. Säilitada tuleb nahkhiirtele sobilikud varjupaigad ja ka toitumisalad. Kavandatava tegevuse elluviimisel ja ehitustöödel tuleb arvestada Keila mõisa pargi hoolduskavas toodud tingimustega: *Nahkhiirtega arvestamine pargi hooldustöödel (ptk 4.3.6)*:

- ✓ Igasugused puude hooldus- ja langetustööd tuleb läbi viia väljaspool nahkhiirte suvistesse kolooniatesse kogunemise aega. Töid ei tohi teostada vahemikul 1. mai - 1. september.
- ✓ Nahkhiired kasutavad varjupaikadena puuõõnsuseid, puukoore aluseid pragusid ning muid puudes olevaid lõhesid. Õõnsuste ja pragudega puid tuleks pargis säilitada ning nende langetamisele eelistada puude konserveerimist.
- ✓ Nahkhiired võivad varjupaikadena kasutada ka surnud puudes olevaid õõnsusi. Surnud puudelt tuleks võimalusel eemaldada vaid pargikülastajale ohtlikud osad.
- ✓ Parki saab paigaldada nahkhiirtele lisavarjevõimalusi (varjekastid jm).
- ✓ Pargi hooldamisel tuleks jälgida, et säiliks mitmekesise struktuuriga ning mitmerindelise puistu.
- ✓ Pargis tuleks niita valikuliselt, pakkudes nii putukatele mitmekesist elupaika (alad madalmuruga, lillemuruga, niitmata alad jm).
- ✓ Parki kasutavad toitumisalana ka nahkhiired, kelle varjekohad ei asu pargis.
- ✓ Oluline on nahkhiirtele sobivate liikumisteede olemasolu ümbristavas maastikus.

Elamuhoonete ja pargiradade rajamisega kaasneb (tänaval)valgustuse rajamine. Alal leiduvatest liikidest on valgushäiringule tundlik nahkhiireliik veelendlane, kes kasutab ala toitumiseks. Kuna veelendlased on valgustuse suhtes pelglikud, tuleks hoolikalt kaaluda läbi ning pidada nõu ekspertidega jõevaru läheduses sobiva valgustussüsteemi rajamise üle.

Linnuse 5 on kavandatud välisvalgustus, mida saab reguleerida nahkhiiri mitte häirivaks. Projekteeritud valgustuse töörežiim ja värvustemperatuur on valitud elektriala spetsialisti poolt (keskkonda säästev *wild-light* funktsiooniga). Valgusreostus on piiratud levikuga ja kestvus oleneb valgustuse reguleerimisest, mis jääb elanike poolt tehtavaks tööks.

- Projektile on lisatud käsitiivaliste eksperdi arvamus (OÜ Rewild, 15. sept 2023), millist tehnilist lahendust võiks projekteerida. Nimetatud töös on esitatud

tingimused mõju vähendamiseks ning on antud seisukoht, et Linnuse tn 3 ja 5 projektidel nahkhiirte elupaiga kvaliteedile olulist negatiivset mõju ei ole ette näha. Seejuures ei ole eksperdid pidanud vajalikuks lisada detailse tehnilise lahenduse täiendava/täpsema hindamise nõuet. Nahkhiirte jt öösel aktiivsete loomade ja lindudega on arvestatud välisvalgustuse projekteerimisel. Eeldusel, et lähtutakse eksperthinnangus seatud tingimustest, ei saa eeldada olulist negatiivset mõju nahkhiirtele.

- Tegevuse elluviimine on projektis kavandatud teostada II kaitsekategooria kaitsealustele käsitiivaliste elupaikadega arvestades. Projektile on lisatud käsitiivaliste eksperdi arvamus, et olemasoleva kõrgpuistu säilitamine projektis kirjeldatud mahus, täiendavate lehtpuude istutamine ning niidumuru rajamine soosivad putukarohkust ja tänu sellele ka nahkhiiri.

Eelnevat kokkuvõttes puudub oluline mõju kaitstavatele loodusobjektidele. Leevendavate meetmete rakendamisel on mõju väheoluline.

3.4. Inimese tervis ja heaolu

Ehitusaegne mõju: Kaudselt võib elanikele avaldada ehitustööde teostamise ajal mõju tolmu ning välisõhu saastetaseme, müra- ja vibratsioonitaseme ajutine tõus ehitustsooniga piirnevatel aladel. Välisõhu heidete peamisteks allikateks ehitustööde ajal on erinevate mehhanismide kasutamisel tekkiv tolmu ja teised välisõhku eralduvad heitmed (sõidukite ja seadmete heitgaasid) ning nende võimalik levik väljapoole kavandatava tegevuse ala. Tahkete osakeste kontsentratsiooni välisõhus võib suurendada ka liiva ja muu peenfraktsioonilise ehitusmaterjali hoidmine kavandatava tegevuse alal. Müra tekitavad nii ehitusteenindavad veokid (materjalide vedu) kui ka kohapeal töötavad seadmed (pinnase tihendamine, puurimine, vaiade rammimine jms). Ehitustöödega võib ajutiselt kaasneda ka vibratsioon, nt pinnase tihendamisel, maasoojuspuuraukude puurimine. Kavandatava tegevuse ala piirneb Harjumaa Muuseumi, eluhoonete, Keila jõe ja kaitsealuse pargiga, millele kõige rohkem mõju avaldub. Täiendavaks ehitusaegseks mõjuks on häiring kohalikus liikluses seoses Linnuse tn ja Lõuna-Keila tänavate kasutamisega materjali veoks. Tegu on siiski lokaalse ja ajutise mõjuga, mis lõppeb objekti valmimisega. **Puudub oluline mõju inimesele tervisele ja heaolule.**

Valminud ehitiste ja nende kasutuse mõju: Kavandatava tegevuse ala asub tiheasustusalal Keila linnas, kuid piirneb pargi, kohaliku muuseumi ja paari väikeelamu ning väikese korterelamuga (12 korterit) – seega pargi praegune puhkeotstarbeline kasutuskooormus on väike ning võimaldab inimestele seal rahuliku puhkuse hüve. Kavandatava tegevuse elluviimisel lisandub piirkonda 133 uut elanikku. Seega suureneb Keila mõisa pargi rekreatiivne kasutuskooormus.

Kavandatava tegevusega muudetakse piirkonna elanikkonna liikumis- ja puhkamisharjumusi. Pargiala maht väheneb vähesel määral. Positiivset mõju omab asjaolu, et rajatakse uued kergliiklusteed, sh Linnuse tänava äärde.

Hoonete kasutamisel mõjutavad mõningaselt piirkonna õhukvaliteeti juurde tulevad autod, kuid seda mõju saab lugeda väheoluliseks. Keila linna müra vähendamise tegevuskavas³⁷ ning kehtivas üldplaneeringus on Keila mõisa park määratud vaikseks alaks.

³⁷ [Keila linna välisõhus leviva keskkonnamüra vähendamise tegevuskava vastuvõtmine–Riigi Teataja](#)

Lisanduva liiklusrüüra tõttu võib pargi kasutamine puhke-eesmärgil olla häiritud, tegemist on kaudse ja lokaalse mõjuga, mis avaldub Linnuse teega piirneval alal.

Arvestades elamute juurde rajatavate parkimiskohtade arvu (vt allpool) ning võttes eelduseks, et iga parkimiskoha kohta tehakse ööpäevas keskmiselt 4 ühes suunas sõitu (ehk 2 edasi-tagasi sõitu), on eeldatav lisanduv liiklussagedus arvutuslikult suurusjärgus kuni 208 sõitu ööpäevas (8,6 sõitu tunnis). Võrdluseks saab tuua, et strateegilisel müra kaardistamisel, mille üheks eesmärgiks on välja selgitada olulise mürahäiringuga alad, võetakse reeglina arvesse tänavad, mille ööpäevane liiklussagedus on võrdne või ületab 400 sõidukit ööpäevas³⁸ ning sama põhimõtet on kasutatud Keila linna mürakaardi koostamisel³⁹. Liiklussageduse põhjal saab eeldada, et müranorme ei ületata ning Keila mõisa pargi vaikne ala säilib vaiksena.

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevate liiklusrüüride hindamiseks telliti eksperthinnang, mille kohaselt ei teki probleemi Linnuse tänava läbilaskevõimega. Linnuse tänav renoveeritakse ja rajatakse uus jalgrõee, mis parandab jalakäijate ja kergliiklejate ohutust. Ehitusprojektiga rajatakse Linnuse tn 5 kinnistule uued teed ja 34 sõiduaudote parkla kohta (1 parkimiskoht korteri kohta). Linnuse tn 3 kinnistule rajatakse 8 sõiduaudote parkla kohta (2 parkimiskohta korteri kohta). Arvestades asjaoluga, et Keila linnas on elaniku kohta ca 0,5 kehtiva registreeringuga sõiduaudot⁴⁰, siis eeldatav sõiduaudote hulk on suurem kui rajatavate parkimiskohtade arv. Täiendavad parkimistaskud (külaliste parkimiskohad kokku 10 tk) on projekteeritud piki sõiduteed Linnuse tn 5 kinnistu ette.

Linnuse tn 3 ja 5 kinnistud kavandatakse varustada ühisveevõrgiga AS Keila Vesi Linnuse tänava vee- ja kanalisatsioonitorustiku kaudu. Ühisveevõrgust varustatuse korral ei ole oodata joogivee mittevastavust nõuetele.

Eelnevat kokkuvõttes vastavad projekti realiseerimise mõjud tavapärastele mõjudele, mis kaasnevad uute elamute rajamisel. **Projekti realiseerimine ei ole ohtlik inimeste elule ja tervisele.** Tegemist on olemasoleva linnakeskkonnaga ning ka vaiksemates linnapiirkondades peavad elanikud arvestama sellega, et nende ümbruskond võib muutuda.

4. Hinnang keskkonnamõju olulisusele (otsene ja kaudne oluline mõju)

Kavandatava tegevusega rajatakse Keila linna tiheasustusalale ridaelamu ja 34-korteriga rida- ja korterelamu. Kokkuvõttes, kavandatava tegevusega ei kaasne piiriülest mõju ega mõju NATURA 2000 võrgustiku alale. Ehitusprojekti realiseerimine ei ole ohtlik inimeste elule ja tervisele ega põhjusta olemasolevale elukeskkonnale ega looduslikele aladele saastumist, kahjustumist, olulisi jäätmetekkeid või olulist müra suurenemist.

Kaasneb mõningane väheoluline mõju maakonna **rohevõrgustiku** äärealale, kuid kavandatava tegevusega ei ole ette näha rohevõrgustiku senise toimimise halvenemist. Kavandatav asustus ei häiri roheline võrgustiku funktsionaalset toimimist.

Puudub oluline mõju **Keila mõisa pargile** lähtudes asjaolust, et hoonestusalad asuvad pargi äärealal, on olnud varasemalt hoonestatud ning hõlmavad väga väikest osa pargist. Pargikoosluse väärtuslikum ja terviklikum osa jääb Linnuse teest edelasse-lõunasse.

³⁸ SA Keskkonnaõiguse Keskus, 2020. Juhend: Strateegilised mürakaardid.

³⁹ Estonian, Latvian & Lithuanian Environment OÜ, 2019. Keila linna välisõhu mürakaart. Seletuskiri

⁴⁰ Keila linna kliima-ja energiakava. Europolis OÜ. 2022

Sealjuures on oluline, et hoonestusalade näol on tegemist karuputke koloonia esinemisalaga ning seal esinevad looduskosklused on muutunud väheväärtuslikuks. Puudub oluline mõju Keila pargi planeeringule, miljööle ja kaitse-väärtusele. Park täidab endiselt puhkemaastiku eesmärki. Pargi avalik kasutus ja sellega seotud avalik huvi saavad Keila Jõesaare detailplaneeringu realiseerudes paremini tagatud, kuna eraomandis olev pargiala anti üle Keila linna omandisse. Kokkuvõttes, pargi kui avaliku ruumi kasutusvõimalused kavandatavast tegevusest tulenevalt oluliselt ei halvene ja park ei kaota senist väärtust.

Projekti mõju on seotud **hääringute** suurenemisega. Linnuse 5 kinnistule on kavandatud välisvalgustus, mida saab reguleerida nahkhiiri mitte häirivaks (keskkonda säästev wild-light funktsiooniga). Valgusreostus on piiratud levikuga ja häirimise kestvus oleneb valgustuse reguleerimisest, mis jääb elanike poolt tehtavaks tööks. Projektile on lisatud käsitiivaliste eksperdi arvamus (OÜ Rewild, 15. sept 2023), millist tehnilist lahendust võiks projekteerida. Nimetatud töös on esitatud tingimused mõju vähendamiseks ning on antud seisukoht, et Linnuse tn 3 ja 5 projektidel nahkhiirte elupaiga kvaliteedile olulist negatiivset mõju ei ole ette näha. Seejuures ei ole ekspert pidanud vajalikuks lisada detailse tehnilise lahenduse täiendava/täpsema hindamise nõuet. Nahkhiirte jt öösel aktiivsete loomade ja lindudega on arvestatud välisvalgustuse projekteerimisel. Eeldusel, et lähtutakse eksperthinnangus seatud tingimustest, ei saa eeldada negatiivset mõju nahkhiirtele.

Eeldatavalt **ehitustegevuse** ega objekti kasutamise käigus reovett ega ohtlikke aineid pinnasesse ei juhitata. Erandjuhul võivad pinnast mõjutada võimalikud avariilised kütuse- või määrdeainete lekked ehitustööde etapis. Tööde käigus võib sõltuvalt kaevetööde sügavusest, ilmastikutingimustest ja kasutatavast tehnoloogiast, ehitusaladele koguneda sademe- ja pinnavett. Ehitusaegse tegevusega seotud mõjude ulatus piirneb peamiselt ehitusalaga ja mõjud on lühiajalised.

Eelprojektiga kavandatav tegevus ei põhjusta **loodusvarade** taastumisvõime ületamist, sest planeeringualal ei esine olulise tähtsusega loodusvarasid ning tegevuse ressursitarve ei ole suurem tavapärase elamute rajamise ressursitarbest. Arvestades rajatavate hoonete ulatust ja paiknemist, ei ole tegu olulise negatiivse tagajärjega **pinnasele** ja mullale.

Mõju pinna- ja põhjaveele. Sademevett ei juhitata Keila jõkke, vaid immutatakse oma kinnistul – seega otsene mõju Keila jõe seisundile puudub. Elamute veevarustus ja reovee ärajuhtimine toimub läbi ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sellest ei ole ette näha olulist keskkonnamõju. Projektlahendusele Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ poolt koostatud ekspertarvamuses „Üleujutusohuga arvestamine ja sademete ärajuhtimine“ (töö nr 2023053) on öeldud: „Juhul kui Linnuse tn 5 hoonete keldrid rajatakse vettpidavad, vastab kavandatav hoonestus sademevee ärajuhtimise ja üleujutuse seisukohalt Linnuse 3 ja 5 kinnistutel olevatele tingimustele. Puudub vajadus leevendusmeetmete rakendamiseks ja sademevee äravoolu reguleerimiseks“.

Mõju bioloogilisele mitmekesisele, populatsioonidele, taimedele ning loomadele
Puudub oluline mõju kaitsealustele liikidele. Eesti Looduse Infosüsteemi alusel puuduvad planeeringualal kaitstavad taime-, seene- või samblikuliigid. Hoonestusalade iseloomu arvestades ei ole kavandatava tegevuse realiseerimisega ette näha negatiivset mõju kaitsealustele nahkhiirtele. Nahkhiirte toitumisala ja hoonestusalade vahele jääb piisavalt puhverruumi ning hoonestusalal endal ei esine kohalikule omavalitsusele teadaolevalt

nahkhiirtele sobilikke puid. Kuna kavandatud hoonestusalad on olnud ka varasemalt hoonestatud ning piirkonnas esineb veel mitmeid (elu)hooneid, võib eeldada, et nahkhiired on sellise situatsiooniga kohanenud.

Positiivne mõju kaasneb sellega, et hoonestusaladel eemaldatakse pinnasetööde käigus karuputkega saastunud pinnas, mis aitab takistada karuputke levikut nii Keila mõisa pargis kui sellest väljapool.

Kavandatava tegevuse alal ja selle lähiümbruses esinevatele II kaitsekategooria kaitsealustele käsitiivalistele kaasneb häiring. Tegevuse elluviimine on projektis kavandatud teostada II kaitsekategooria kaitsealustele käsitiivaliste elupaikadega arvestades. Projektile on lisatud käsitiivaliste eksperdi arvamus (Rewild OÜ, 15.09.2023), et puid säilitatakse piisavas mahus ja negatiivset mõju kaitsealuste nahkhiirte poegimis-, varje- või talvituskolooniatele ei ole. Nimetatud töös on esitatud tingimused mõju vähendamiseks ning on antud seisukoht, et Linnuse tn 3 ja 5 projektidel nahkhiirte elupaiga kvaliteedile olulist negatiivset mõju ei ole ette näha. Seejuures ei ole eksperdid pidanud vajalikuks lisada detailse tehnilise lahenduse täiendava/täpsema hindamise nõuet. Linnuse tn 5 projekteeritud valgustuse töörežiim ja värvustemperatuur on valitud elektriala spetsialisti poolt (keskkonda säästev *wild-light* funktsiooniga). Eeldusel, et lähtutakse eksperthinnangus seatud tingimustest, ei saa eeldada olulist negatiivset mõju nahkhiirtele.

Mõju kultuuripärandile

Kaevetööl Linnuse tn 3 ja Linnuse tn 5 kinnistutel tuleb täita Muinsuskaitseameti poolt esitatud tingimusi, muuhulgas arheoloogiamälestise reg-nr 17881 ja selle kaitsevööndi alal tuleb tagada arheoloogilise uuringu läbiviimine (meetod: arheoloogiline jälgimine, in situ ladestunud arheoloogilise kultuurikihi ilmnemisel arheoloogilised väljakaevamised). Muinsuskaitseameti poolt nõutud muinsuskaitse tingimuste täitmisel ei ole Linnuse tn 3 ja Linnuse tn 5 kaevetööl tõenäoliselt olulist kultuurilist mõju.

Keskkonnamõju hindamise ekspertarvamuse koostanud ekspertgrupp asus 2016. a märtsis seisukohale, et planeeringulahendus ei näe ette tegevusi, mille tulemusena keskkonnahäiringutest lähtuvalt avalduksid negatiivsed mõjud riiklikele kultuurimälestistele.

Muinsuskaitseamet pidas elamuarendust ajaloolises mõisapargis lubatavaks ja hoonestusmahtusid antud piirkonda sobivateks.

Mõju inimese tervisele, sotsiaalsetele vajadustele ja varale

Ehitusprojekti realiseerimine ei ole ohtlik inimeste elule ja tervisele ega põhjusta olemasolevale elukeskkonnale saastumist, kahjustumist, olulisi jäätmetekkeid või olulist müra suurenemist. Kaudselt võib elanikele avaldada ehitustööde teostamise ajal mõju tolmu ning välisõhu saastetaseme, müra- ja vibratsioonitaseme ajutine tõus ehitustsooniga piirnevatel aladel. Kavandatava tegevusega ei kaasne soojuse, kiirguse ja lõhna häiringuid ega ülenormatiivset õhu saastatust. Samuti ei ole ette näha müra normtasemete ületamist või ülemäära vibratsiooni. Mõju inimese tervisele, sotsiaalsetele vajadustele ja varale ei ole oluline arvestades, et tegemist on linnakeskkonnaga, kus tuleb paratamatult arvestada keskkonna muutmisega. Tegemist on tavapäraste mõjudega, mis kaasnevad uue 4 boksiga kahe korruselise ridaelamu ja kahekorruselise 34 korteriga rida- ja korterelamu rajamisega.

Mõjude omavahelised seosed

Teadaolevalt ei ole kavandatava tegevuse alal algatatud teisi projekte, antud kehtivaid tegevuslubasid, projekte mille algatamise taotlus on esitatud, aga KMH/KSH algatamise otsus on langetamata, projekte, mis on tagasilükatud, kuid arendaja poolt kohtusse kaevatud. Mõningane lühiajaline kumulatiivne mõju võib esineda Linnuse tänava renoveerimisega seoses. Kokkuvõtvalt võib öelda, et tegevusega ei kaasne olulist koostoimet teiste projektidega ja ei ole ette näha olulise negatiivse kumulatiivse mõju ilmnemist.

5. Negatiivse mõju võimalikud leevendusmeetmed

Projekti seletuskirja on lisatud **keskkonnakaitse peatükk**, milles esitatakse meetmed ehitusaegsete ja ehitisega kaasnevate mõjude leevendamiseks.

Ehitusprojektis arvestatakse rohevõrgustikuga ning toetamaks piirneva rohevõrgustiku astmelaua toimimist, rakendatakse järgmiseid haljastusprojektis toodud põhimõtteid:

- säilitatakse vabad (tarastamata) liikumisteed pargi ja Keila jõe kallaste vahel;
- elamu ümber säilitatakse võimalikus ulatuses pargiaasa ilmelised alad;
- rajatakse erineva kasvukõrgusega puu- ja põõsaliike, et meelitada alale rohkem putukaid ning suurendada väikeste põõsalindude liigirohkust (putukad on omakorda toidubaasiks nahkhiirtele). Lisaks rajatakse elusloodust säästvad valguslahendused.

Vähendamaks pargiosa kasutuskooormust, on ehitusprojektis tähelepanu pööratud kvaliteetse väliruumi loomisele ehitusprojekti mahus. Muuhulgas on ette nähtud privaatset puhkevõimalust pakkuv siseõu, mis pakub alternatiivi üldkasutuses pargialadele.

Peamine n-õ tavapärasest elamuehitusest erinev asjaolu Linnuse tn 5 puhul, mis on seotav kliimamuutustega kohanemisega, on Keila jõe üleujutusohu. Üleujutusohuga on projektis vastavalt eksperdihinnangu soovitudele arvestatud. Siseveekogude puhul lubavad kliimamuutuste prognoosid eeldada, et kevadisest suurveest põhjustatud üleujutused jõgede kallastel pigem vähenevad. Kuigi üleujutusohu ajaperioodid võivad jõgedel nihkuda (olles seotud nt intensiivsete sademetega), ei ole ette näha üleujutuste ulatuse suurenemist, mis vajaks täiendavaid meetmeid. Muude võimalike kliimamuutuste mõjudega, nagu nt kuumalained, kohanemist toetab puude- ja põõsaste planeerimine haljastusesse, sh parklate ja kõnniteede äärde.

6. Eelhinnangu järeldus

Kokkuvõttes näitab eelhinnang selgelt, et arendaja esitatud ja muu asjakohase teabe alusel ning lähtudes kavandatavast tegevusest ja selle asukohast **puudub kavandataval tegevusel ette nähtud leevendusmeetmete rakendamisel oluline keskkonnamõju**.

Kavandatav tegevus on otseselt kooskõlas alal kehtivate strateegiliste planeerimisdokumentidega, kavadega ja kehtiva õigusega. Kavandatavad ehitised asuvad Keila mõisa pargi ja rohevõrgustiku äärealal, tegevuse elluviimisel säilivad roheline võrgustiku ökoloogilised ja puhkeväärtused ning toimivus. Kavandatav tegevus järgib pargi ajalooliselt välja kujunenud ruumiloomet ja asub olemasolevate teiste elamute kõrval. Ehitusprojekt on kooskõlas ala esteetikaga ja välja kujunenud hoonestusega.

Hoonestusalade iseloomu arvestades ei ole kavandatava tegevuse realiseerimisega ette näha olulist negatiivset mõju kaitsealustele loomadele, taimestikule, inimese tervisele ja heaolule. Keila Jõesaare detailplaneeringu kohased tegevused ei ole ohtlikud inimeste elule ja tervisele ega põhjusta olemasolevale elukeskkonnale ega looduslikele aladele saastumist, kahjustumist, olulisi jäätmetekkeid või olulist müra suurenemist. Kavandatava tegevusega ei kaasne piiriülest mõju ega mõju NATURA 2000 võrgustiku alale. Kavandatava tegevuse raames eemaldatakse väheväärtuslik haljastus, mis on vajalik invasiivse karuputke tõrjumiseks, kuid rajatakse ka uushaljastus.

Lähtudes eelnevast leiab tegevusloa andja, et keskkonnamõju hindamise algatamine ei ole vajalik.

Eelhindangu koostas:

Keila Linnavalitsus