

Keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang

seoses Kingumõisa kinnistu algatatava detailplaneeringuga
(Pahkla küla, Kohila vald)

FAKTILISED ASJAOLUD

Maaomanik Margus Jaanson soovib Pahkla külas asuvale Kingumõisa kinnistule rajada ühepereelamu koos kahe kõrvalhoonega. Täna on Kingumõisa kinnistu (pindala 3,85 ha, katastritunnus 31701:001:0544) sihtotstarbeks 100% maatulundusmaa. Kinnistu on hoonestamata, küll asuvad seal mitmed varemed, mis kuuluvad varem Pahkla (Pachel) mõisa koosseisu. Mõis põletati maha 1905. aasta rahutuste käigus, mõisapark on alates 1959. aastast looduskaitse all (piiranguvöönd, 10,4 ha, kehtib üldine parkide kaitse-eeskiri¹, pargi valitseja: Keskkonnaameti Põhja regioon).

Kingumõisa kinnistu asub täielikult kaitstava loodusobjekti – Pahkla mõisa park – koosseisus², lisaks ulatub kinnistu lääneserva (mõisa kunagise majandushoone kohale) arheoloogiamälestise (asulakoht, Tiigi kinnistu, reg nr 11999) kaitsetsoon. Kinnistu lõunaosa läbib madalpinge elektriliin. Teisi kitsendusi Kingumõisa kinnistu kasutamisel ei ole.

Detailplaneeringu (DP) tulemusena võib Kingumõisa kinnistu jääda tervikuna elamumaaks, võib aga ka saada jaotatud näiteks elamu- ja maatulundusmaaks.

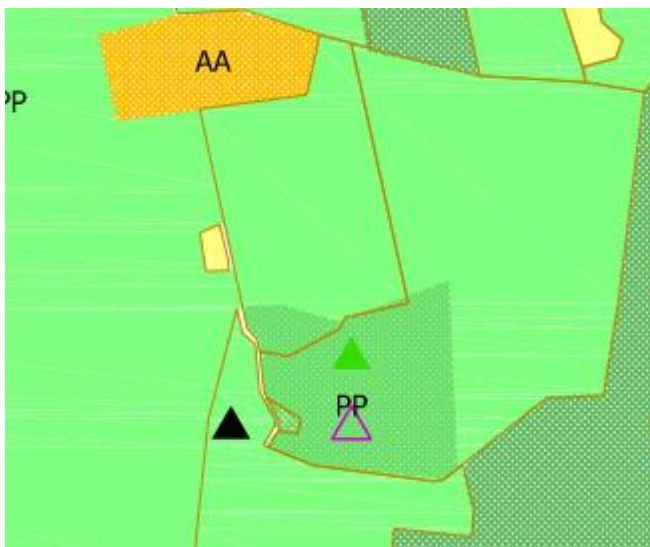
Kohila valla üldplaneeringus (kehtestatud 2006) on planeeringuala määratletud kui haljasala või parkmetsa ala, ehk ala, mis on mõeldud avalikuks kasutamiseks ja kuhu võib püstitada spordi- ja puhkeotstarbelisi ehitisi. Algatav detailplaneering sisaldab seega üldplaneeringu muutmise ettepaneku. On ilmne, et üldplaneeringuga määratud senine kasutusotstarve ei ole realiseerunud, vähetõenäoline oleks ka selle realiseerumine tulevikus - antud asukohas, üksikute maamajade piirkonnas puudub reaalne vajadus pargiala arendamise järele puhkemajanduse huvides. Või kui, siis on selle eelduseks mingi suurema puhkekeskuse rajamine. Samuti on ilmne, et ühe väikeelamu lisandumisega ei teki sisulist vastuolu üldplaneeringu strateegiliste eesmärkidega - hajaasustuse säilitamine, maapiirkonna toetamine jne.

Maakonnaplaneeringu tasandil ei ole Kingumõisa kinnistu suhtes kehtestatud piiranguid. Ala ei jää maakondliku rohevõrgustiku koosseisu, pealegi ei tähenda ka rohevõrgu olemasolu otsest ehituskeeldu³.

¹ Üldine parkide ja puistute kaitse-eeskiri, kehtestatud Vabariigi Valitsuse 3. märtsi 2006 määrusega nr 64 [„Kaitsealuste parkide, arboreetumite ja puistute kaitse-eeskiri“](#).

² Pargi piire on, arvestades 2013. aastal läbiviidud dendroloogilist ekspertiisi, hiljuti täpsustatud: Vabariigi Valitsuse 25. augusti 2016 määrus nr 92 [„Rapla maakonna kaitsealuste parkide ja puistute piirid“](#).

³ Raplamaa maakonnaplaneering 2030+. Seletuskiri. Rapla, 2018



Vähjavõte Kohila valla
 üldplaneeringust:
 Puhke- ja virgestusmaa asub PP alal
 (puhke- ja virgestusmaa).
 Puhke- ja virgestusmaa tee möödub lähikonna
 suurimast asutusest: Camphilli Küla
 (AA ala ehk üldkasutatavate
 hoonete ala).

KSH EELHINDAMISE ALUS

Täna teabe juures ei ole Kingumõisa DP puhul ette näha olulise keskkonnamõjuga (KeHJS § 6 lg 1 mõistes) tegevusi. Tegemist on tavalise ühepereelamu püstitamise sooviga. Sarnased majapidamised asuvad ka Kingumõisa naabruses, samuti Puhke- ja virgestusmaa pargi alale jääval Kingu kinnistul ning pargi vahetus naabruses Tiigi kinnistul. Kavandatud tegevusest endast lähtuvalt ei oleks keskkonnamõju hindamist vajalik isegi mitte kaaluda, lähtuvalt keskkonnatingimustest (kaitsealune park) on aga kaalumise siiski vajalik.

Üldine KSH kaalumise kohustus tuleneb järgmistest õigusaktidest:

- 1) PlanS § 124 lg 2 (samuti KeHJS § 33 lg 1 p 4) ehk eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale. Antud DP puhul siin seoseid ei ole, lähim Natura 2000 võrgustiku ala – Maatra loodusala - jääb 0,5 km kaugusele;
- 2) PlanS § 142 lg 6 (üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava DP koostamisel tuleb anda eelhindang ja kaaluda KSH-d⁴). Antud DP-ga soovitakse muuta üldplaneeringut, KSH kaalumise on seega vajalik, vaatamata asjaolule, et sisuline üldplaneeringu muutus on eeldatavasti ebaoluline;
- 3) KeHJS § 33 lg 2 punkt 4 (koostatakse DP, millega kavandatakse Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajaduse eelhindang, täpsustatud loetelu“ loetletud tegevusi). Antud DP puhul siin seoseid ei ole.

KSH vajaduse kaalumise on, lisaks eelnimetatud punktidele 2, vajalik läbi viia ka seetõttu, et üheks keskkonnamõju hindamise eesmärgiks on kaitstavatele loodusobjektidele avaldatava mõju tuvastamine (KeHJS § 1 lg 2) ning sellega seoses on KSH-otsus vajalik kooskõlastada (kaitstava) loodusobjekti valitsejaga (KeHJS § 11 lg 10). Kuna antud DP-ala asub täielikult kaitstava pargi koosseisus, on vajalik läbi viia vähemalt KSH eelhindamine.

⁴ Sama KSH kaalumise alus on antud KeHJS-is (§ 33 lg 2 p 1). Kuna DP puhul on primaarne siiski PlanS, tuleks KSH kaalumise põhialusena kasutada ikkagi PlanS-i. Muidugi võib viidata ka mõlemale seadusele.

KSH eelhindamise tarvis on Eestis koostatud arvukalt metoodilisi juhendeid, millest KeHJS-i ja PlanS-i 2015. aasta uuendusi kajastab Riin Kutseri koostatud „KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura-eelhindamine“ (täiendatud Keskkonnaministeeriumi poolt 2018): https://www.envir.ee/sites/default/files/ksh_eelhindamine.pdf

Nimetatud juhendi järgmine on **soovituslik**. Küll tuleb eelhindamistel lähtuda KeHJS § 33 lg 4-5 toodud kriteeriumitest. KSH vajaduse otsuses tuleb (lisaks KSH eelhinnangule) arvestada ka asjaomaste asutuste (kindlasti Keskkonnaamet, soovitavalt ka Muinsuskaitseamet) seisukohtadega. Eelhinnang ei eelda üldjuhul eraldi uuringute läbiviimist ehk teisisõnu - hinnang antakse olemasoleva teabe alusel.

KSH EELHINNANG

Arvestades KeHJS § 33 lõigetes 4 ja 5 toodud kriteeriume, on järgnevalt kaalutud Kingumõisa DP-ga kaasneda võivaid olulisi mõjusid ning selgitatud lõppjärelduseni jõudmist.

Selguse huvides on esmalt toodud vastav kriteerium, millele järgneb selgitus. Siinkohal on vajalik silmas pidada, et KeHJS-is toodud kriteeriumid on üsna üldised ja kõik neist ei pruugi konkreetse DP puhul olla sisult asjakohased.

1. Missugusel määral loob DP aluse kavandatavatele tegevustele, lähtudes nende asukohast, iseloomust ja elluviimise tingimustest või eraldatavatest vahenditest.

DP-ga määratakse ehitusõigus ja krundi (või kruntide) kasutamise tingimused. Tegevuse – ühepereelamu püstitamise – iseloom on tavapärane ega sisalda ohte keskkonnale. Tegevuse asukoht – Pahlka mõisa kaitsealune park – eeldab hoonestuse paigutamisel arvestamist pargi veel säilinud väärtustega ning võimalusega parandada pargi seisundit ja külastustingimusi. Parki on viimati uuritud 2013. aastal, mil eksperdid⁵ andsid soovitusi pargi jätkuvaks hoidmiseks looduskaitse all ja piiri kohatiseks laiendamiseks (see teostati osaliselt uue piirikirjeldusega, 2016).

Detailplaneeringuga võib olemasoleva maatulundusmaa kinnistu muuta elamumaa kinnistuks, samuti võib maatulundusmaa sisse eraldada iseseisva, hoonestusala kontuuri arvestava elamumaa krundi. Pargi säilitamise seisukohalt ei ole kruntide küsimus peamine, oluline on olemasoleva väärtuse maksimaalne säilitamine ja eksponeerimine. Nii või teisiti, kui kavandatud uushoonestus koos õuealaga hõlmaks u 0,25 ha ja see paikneks pargi (eeldatavalt vähemväärtuslikus) servas, oleks otsene mõju (maakatte muutus) üsna tagasihoidlik, hõlmates alla 10% pargi pindalast. Hoonestusega koos paraneb ilmselt seni veel säilinud niiduala hooldamine ning pargi puhastamine võsast, seega ei tähenda hoonestuse lubamine lihtsalt pargi vähenemist vaid positiivsena lisandub pargi hooldamine (mida pole ammu tehtud).

Planeeringu elluviimine sõltub maaomaniku võimalustest.

⁵ Rapla maakonna parkide ja puistute piiride ekspertiisi aruanne. Tellija: Keskkonnaamet, täitja: Tallinna Botaanikaäed. Teksti osa koostajad: Kalle Kõllamaa, Olev Abner, Anu Kaur. Tallinn, 2013.

2. Missugusel määral mõjutab DP teisi strateegilisi planeerimisdokumente, arvestades nende kehtestamise tasandit.

Kehtivat Kohila valla üldplaneeringut muudaks antud DP väga vähesel (ebaolulisel) määral. Üldplaneeringu põhilahendust (PlanS § 142 mõistes) see ei muudaks, kuna tegemist ei ole ulatusliku juhtotstarbe muutmisega. Kehtivas üldplaneeringus ettenähtud avaliku virgestusala võimalus on antud oludes ebareaalne, see ei toimiks ilma maaomaniku huvita.

Rapla maakonnaplaneeringuga ei ole algatataval DP-l puutumust.

Looduskaitse arengukava aastani 2020 käsitleb parke üldisel tasemel, rõhutades nende puhul avatud alade niitmise ja puistute hooldamise vajadust. Eeldada võib, et tänase olukorra jätkudes pargi seisund halveneks. Elamu lubamine pargi serva, kohta, kus pargi väärtuste säilimine kõrval saab arvestada ka tulevaste elanike mõistlikke vajadusi, võib kokkuvõttes olla pargile kasulik.

3. DP asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse.

Detailplaneeringu vajadus tuleneb eelkõige projektiala asukohast (looduskaitsealune park), samuti vajadusest lahendada juurdepääsu ja kommunikatsioonide küsimused. Võimalik on ka kinnistu jagamine. Planeeringuga taotletav ehitusõigus võib kaasa tuua olukorra, kus kaitsealuse pargi kui terviku seisund paraneb, seda vaatamata maahõivele pargi servas.

4. DP elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid.

Kingumõisa detailplaneeringuga ei kaasne olulisi keskkonnaprobleeme. Käsitlemist väärivad järgmised probleemid:

4.1. Maahõive kaitsealuses pargis

Ehitustegevusega kaasnev otsene maahõive (hooned, juurdepääsutee, õueala) on pindalaliselt väike (alla 0,5 ha), hoonestuse loogiline asukoht on kinnistu lõunaosas, kas siis pargi niidualal või vahetult tee ääres (eelistatum Pahklamõisa või teiseks Allamäe tee. Võimalus oleks ka juurdepääsu kavandamine Kingu kinnistu olemasoleva juurdepääsu kaudu). Juurdepääs Allamäe teed kaudu on elamu püstitamiseks vähem sobiv, kuna teega rööpselt kulgeb elektriliin ning samas paikneb rööpselt ka omaaegse majandushoone vare. Varemete säilitamine, ka uue hoonestuse naabruses, on osa ajaloolise miljöö säilitamisest – varemeid tuleks maksimaalselt säilitada, võimalusel neid ka konserveerides või osaliselt kasutades.

Ehitustegevust pargi kompaktses põhjaosas ei saa soovitada, pealegi tuleks seal leida hoopis pikema juurdepääsu võimalus. Arvestades naabruses olemasolevate hoonetega ning iga uue elamu privaatsussooviga, on hoonete loogiline asukoht seal, kuhu see on DP eskiis paigutatud – niiduala idapoolses servas, samas mitte ka päris kinnistu piiril. Loogiline juurdepääs hoonetele oleks seetõttu Pahklamõisa teelt aimatava sissesõiduvõimaluse asukohal. Hoonestus oleks nii varjatud Allamäe tee suunalt, samas saaks eluhoone arvestada niiduala heade valgustingimustega. Sellise variandi puhul oleks puude raie vajadus pargis minimaalne ja see liigituks suuresti hooldusraie kategooriasse.



Vaade niidule lõunast ehk Allamäe tee ääres paiknevate varemete poolt

4.2. Mõju looduskaitsealusele pargile tervikuna

Pahkla mõisa pargi puhul on (põhiliselt) dendroloogiline ekspertiis (2013) toonud välja, et „... pargi planeeringu ja puistu säilimine on keskmine (kadunud on suures osas pargi jalgteede ja osaliselt ka muude teede võrk, kuid jälgitav on istutatud puude rühmad ja pargiaasad), pargis on põlispuid (millest silmapaistvamad on harilikud saared $\bar{U}=325$ cm; $\bar{U}=324$ cm; läänepärn $\bar{U}=284$ cm; harilik jalakas $\bar{U}=293$ cm; harilik pärn $\bar{U}=285$ cm ja suurelehine pärn $\bar{U}=302$ cm) ja **pargi liigirikkus on keskmine** (pargis on 34 nimetust puittaimi), siis on otstarbekas pargi edaspidine kaitsmine“.

Pargi uuritus on olnud üsna juhuslik, ka maakonna tasandi jaoks ei ole siin teada haruldasi nimetusi või siis tähelepanuväärsete mõõtmetega puid. Igatahes ei ületa eelmises lõigus nimetatud puud oma mõõtmelt tähelepanuväärsete puude künniseid, nagu neid on soovitanud Hendrik Relve⁶. Pahkla mõisa tegutsemise perioodil, 1890-te aastate lõpus, külastas paljusid Eestimaa kubermangu mõisaparke Eestimaa Aiandusseltsi instruktor Fr. Winkler⁷, kes mainib

⁶ Relve, H. 2000. Eesti põlispuid. Projekti „Põlispuu“ andmed Eesti looduskaitsealustest üksikpuudest ja põlispuudest. Tallinn, 144 lk.

⁷ Winkler, Fr. 1999. Aruanne Eestimaa Aiandusseltsi instruktori tegevusest. – Töid Eesti metsanduse ajaloost II. Koostaja: T. Meikar, Tartu, lk. 97-124. (tõlge 1899. a saksakeelsest tekstist Nora Tammoja poolt, Heldur Sanderi saatesõna).

ka oma viibimist Pakkla mõisas aga ei anna viiteid pargi erilise kohta (küll teeb ta seda paljude teiste parkide puhul).

Arvestades, et pargi puistu osas puuduvad suuremad haruldused ja pargi külastamine on täna praktiliselt olematu, ei halvenda ühe majapidamise lisandumine parki kuigivõrd terviku väärtust. Õueala kõrval võib eeldada pargi laiema korrastamise perspektiivi, raie ja igasugune muu maastikku muutev tegevus pargis eeldab eelnevat kooskõlastust Keskkonnaametiga.

4.3. Veekaitse

Antud asukohas jäävad ka lähitulevikus valdavaks autonoomne joogiveevarustus ja omapuhasti rakendamine reovee puhastamisel. Keskset veevarustuse või reovee kogumise süsteemi ei ole ette näha. Valdkonda reguleerivad Vabariigi Valitsuse määrused: 1) Reovee puhastamine ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed (VVm nr 99, 29.11.2012) ning 2) Kanalisatsiooniehitiste veekaitse nõuded (VVm nr 171, 16.05.2001).

Õhukese pinnakattega alal on põhjavesi enamasti kaitsmata või siis halvasti kaitstud. Kvaliteetse joogivee tarvis on vajalik küllalt sügava puurkaevu rajamine, või siis ühinemine naabri olemasoleva veehaardega. Lähematel puurkaevudel (Tiigi, Tähelepa) on kvaternaarse kruusakihi paksus u 2 meetrit, millele järgneb lubjakivide lasund - esimesel juhul kuni puuraugu lõpuni (88 m) ulatuv settekivimite kompleks, mis algab Ülem-Ordoviitsiumi Vormsi lademega ja lõpeb sügavamal Kesk-Ordoviitsiumi Lasnamäe lademega. Teisel juhul (40 m) on aluspõhjas esindatud Vormsi ja Nabala lademe lubjakivid.

Veevaru perspektiivse elamu tarvis pole antud juhul probleemiks, küll aga kulud kvaliteetsema joogivee kättesaamiseks. Ka reovee käitlemine on lähelise aluspõhja läheduse tõttu keerukam, kui tüsedama pinnakatte puhul. Planeeringuga tuleks täpsustada kas siis salv- või puurkaevu asukoht krundil. Reovee immutamise takistuseks võib olla kõrge põhjavee tase - viimane peaks olema vähemalt 1,2 m võrra sügavamal pealevoolu tasemest. Ilmselt ei saa välistada ka filterväljaku rajamist madalama tehiskõrgendikuna.

Kuna detailplaneeringuga kavandatakse ühepereelamu rajamist, on puhta- ja reovee kogused niivõrd väikesed, et oht veevaru ammendumiseks/põhjavee reostamiseks puudub.

5. Mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju. Seos Euroopa Liidu õigusega.

Antud detailplaneeringu puhul on mõju keskkonnale eeldatavasti minimaalne - eelkõige seetõttu, et kavandamisel on väikseim võimalik elamukategooria – ühepereelamu. Maaomaniku-arendaja otsene huvi on, et ei tekiks ka lokaalseid keskkonnahäiringuid.

Võimaliku keskkonnamõju kestus, sagedus, pöördumus, piiriülesus ja kumulatiivsus ei ole kriteeriumitena antud projekti puhul asjakohased. Detailplaneeringul puudub ka arvestatav seos EL õigusaktide juurutamisega. DP lähtub Eesti seadustest, mis on EL õigusaktidega ühtlustatud.

6. Oht inimese tervisele või keskkonnale, sealhulgas õnnetuste esinemise võimalikkus.

Elamu ehitamine ja kasutamine ning sellega seotud õnnetusjuhtumite võimalikkus ei ole antud DP puhul tõenäoline. Igasugune ehitustegevus ja iga hoone kasutamine sisaldab teatud riske, need pole aga antud juhul kuigi olulised.

7. Mõju suurus ja ruumiline ulatus, sealhulgas geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond.

Detailplaneeringuga kaasneda võiv mõju jääb, arvestades ka kinnistu suurust (3,85 ha) valdavalt kinnistu piirsesse. Loomulik on mõningase ehitusaegse müra kostumine ka kaugemale, sama juhtub ka kõikide maaelamute juures, kus inimesed oma igapäevaelus töövahendeid kasutavad, autodega sõidavad jne. Olulisi keskkonnahäiringuid planeeringuga ei lisandu.

Mõjutatav elanikkond piirdub kahe naabermajapidamisega (Tiigi, Kingu) ehk üksikute inimestega. Ühe lisanduva majapidamisega seoses kasvab edaspidi mõnevõrra ka Pahklamõisa tee kasutus, selle mõju teeäärsetele elanikele (näiteks Camphilli Küla ravialustele) pole siiski oluline. Kui Pahkla park saab korrastatud, võib eeldada mõningat huviliste lisandumist, see (keskkonnahariduse aspekt) aga ongi kaitsealuste parkide üheks eesmärgiks.

8. Eeldatavalt mõjutatava ala väärtus ja tundlikkus, sealhulgas looduslikud iseärasused, kultuuripärand ja intensiivne maakasutus.

Kingumõisa planeeringuala paikneb 100% kaitsealusel territooriumil. Park eeldab senisest aktiivsemat hooldust, endise olukorra jätkumine muudaks pargi võpsikuks. Piiratud ala reserveerimine elamuehituseks on seetõttu ainus reaalne alternatiiv pargi seisundi parandamiseks. Selline olukord, kus eraomanik, ise eemal elades, rajaks parki avaliku virgestusala, seda veel asukohta, kus selline tegevus end majanduslikult ära ei tasu, ei ole reaalne.

Kui DP-ga leitakse, et parim asukoht uuele hoonestusalale on niit kinnistu lõunaosas, siis jääb see väljaspoole Tiigi asulakoha (arheoloogiamälestis) kaitsevööndit. Kas sellisel juhul on vajalik muinsuskaitse eritingimuste koostamine, otsustab muinsuskaitse amet. Kui kaitsevööndi piires (Pahklamõisa tee äärsed varemed) mitte midagi muuta, puudub ka igasugune mõju arheoloogiamälestisele.

9. Mõju kaitstavatele loodusobjektidele, sh Natura 2000 võrgustiku alale.

Planeeringualal lähim kaitstav loodusobjekt on Mahtra looduskaitseala, mis ühtlasi on Natura 2000 võrgustiku loodusala. Kuna Mahtra LKA kaitse-eesmärgid seonduvad põhiliselt sookompleksi kaitsega ja et lühim vahemaa Kingumõisast LKA piirini on (üle Allamäe tee ja Angerja oja) umbes 530 meetrit, ei ole oodata mingit mõju nimetatud loodusobjektile.

KOKKUVÕTE

Arvestades Kingumõisa DP-ga kavandatud tegevuse iseloomu, olemasolevat situatsiooni maastikul, naabrust, teadaolevaid loodus- ja kultuuriväärtusi ning kaaludes arendustegevusega kaasnevat võimalikku keskkonnamõju võib kinnitada, et **tõenäosus olulise mõju esinemiseks puudub, KSH algamise vajadust ei ole ette näha**. Kohila valla üldplaneeringu muutmine detailplaneeringu kaudu ei oleks sisult kuigi oluline.

Andres Tõnisson

2. juuli 2019

keskkonnaekspert, tel 553 2515
andrest6nisson@gmail.com

/allkiri digitaalselt/