

KEILA LINNA ÜLDPLANEERINGU KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE ARUANNE



KEILA
LINNAVALITSUS
www.keila.ee



INSPIRING
ENVIRONMENT

2022

Nimetus Keila linna üldplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamise aruanne

Versioon Vastu võtmiseks

Töö nr 18/PA/52

Aeg 08.11.2022

Üldplaneeringu
koostamise korraldaja

Keila Linnavalitsus
Aadress: Keskväljak 11, 76608 Keila
Telefon: 6790700
E-post: klv@keila.ee

Planeerimiskonsultant

OÜ Entec Eesti
Aadress: Pärnu mnt 160E, 11317 Tallinn
Telefon: 6177430
E-post: entec@entec.ee

Kontaktisik

Janne Tekku

KSH ekspert

Estonian, Latvian & Lithuanian Environment OÜ (ELLE OÜ)
Reg nr 10705517
Aadress: Tõnismägi 3a-15, 10119 Tallinn
Telefon: 6117690
E-post: elle@environment.ee

KSH juhtekspert
Osalejad

Pille Antons, *MSc*
Katrin Väljataga, *MSc*
Silver Lind, *MSc*
Agnes Saks, rakenduslik kõrgharidus

Kasutustingimused

© Käesolev aruanne on koostatud ja esitatud kasutamiseks tervikuna. Aruandes ja selle lisades esitatud kaardid, joonised, arvutused on autoriõiguse objekt ning selle kasutamisel tuleb järgida autoriõiguse seaduses sätestatud korda. Aruande omandamine, trükkimine ja/või levitamine ärilistel eesmärkidel on ilma Estonian, Latvian & Lithuanian Environment OÜ kirjaliku nõusolekuta keelatud. Aruandes toodud info kasutamine õppe- ja mitteärilistel eesmärkidel on lubatud, kui viidatakse algallikale. Andmete kasutamisel tuleb viidata nende loojale.

SISUKORD

1	Sissejuhatus	5
2	Planeeringu sisu ja eesmärkide tutvustus	6
3	Keskkonnamõju strateegilise hindamise ulatus ja põhimõtted	7
4	Rahvusvaheliste ja Eesti keskkonnakaitse eesmärkidega arvestamine	9
5	Planeeringu seos muude asjakohaste planeerimisdokumentidega	11
5.1	Planeeringu koostamisel arvestatud arengudokumentid	11
5.2	Üleriigiline planeering Eesti 2030+	11
5.3	Harju maakonnaplaneering 2030+	12
5.4	Harju maakonna arengustrateegia 2035+	15
5.5	Keila linna arengukava 2013-2025	16
6	Mõjutatava keskkonna kirjeldus	17
6.1	Asukoha üldisloomustus	17
6.2	Rahvastik	17
6.3	Teenused ja ettevõtlus	19
6.4	Maastik ja geoloogiline ehitus	20
6.5	Pinnavesi	21
6.6	Põhjavesi	23
6.7	Looduskooslused ja looduskaitsealused objektid	24
6.8	Välisõhu kvaliteet ja müratase	27
6.9	Kultuuripärand	29
7	Alternatiivsete arengustsenaariumite valik	32
7.1	Üldpõhimõtted	32
7.2	Alternatiivsed arengustsenaariumid	32
7.2.1	Põhialternatiivid	32
7.2.2	Linna üldine areng	32
7.2.3	Maanteeühendused (ümbersõidud)	33
7.2.4	Keila lõunapoolse ümbersõidu trassialternatiivid	34
7.2.5	Halduspiirid	35
7.2.6	Kitsam maakasutus	36
8	Tõenäolised arengud, kui üldplaneeringut ellu ei viida	37
9	Üldplaneeringu elluviimisega kaasnev keskkonnamõju	38
9.1	Olulisemad muudatused maakasutuses ja nende keskkonnamõju	38
9.1.1	Keila jõe luht	38
9.1.2	Keila mõisa pargi ja Tuula tee piirkond	39

9.1.3	Elamualad Keila linna loodeosas	42
9.1.4	Ehitajate tee äärsed alad.....	43
9.1.5	Ringtee ja Raba tn vaheline ala	45
9.1.6	Tammiku tee äärne ala.....	45
9.1.7	Jõe tn tihendatav ala	47
9.2	Mõju inimese tervisele, sotsiaalsetele vajadustele ja varale	49
9.2.1	Asustuse struktuur ja selle arengusuunad	49
9.2.2	Linnakeskkonna (avaliku ruumi) kvaliteet.....	50
9.2.3	Liikumisvõimalused ja teenuste kättesaadavus	51
9.2.4	Ettevõtlus ja töökohad	52
9.2.5	Riskidega arvestamine.....	52
9.2.6	Elanike heaolu ja tervis.....	54
9.3	Mõju pinnaveele ja põhjaveele	55
9.3.1	Veekogu kallaste kasutamine.....	55
9.3.2	Ehituskeeluvööndi vähendamine	55
9.3.3	Üleujutusohu, sademeveekäitlus ja kliimamuutustega kohanemine	58
9.3.4	Põhjaveevõtt ja reoveekäitlus.....	61
9.4	Mõju välisõhu kvaliteedile, sh müratasemele.....	61
9.4.1	Planeeringulahenduse mõju välisõhu kvaliteedile	61
9.4.2	Müranormide rakendamine	65
9.5	Mõju bioloogilisele mitmekesisusele, taimedele ning loomadele	67
9.6	Mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja kaitstavatele liikidele	68
9.7	Natura eelhindamine.....	69
9.7.1	Natura hindamise põhimõtted.....	69
9.7.2	Informatsioon kavandatava tegevuse kohta.....	69
9.7.3	Natura ala lühikirjeldus	69
9.7.4	Kavandatava tegevuse seotus kaitsekorraldusega.....	70
9.7.5	Kavandatava tegevuse mõju prognoosimine	70
9.7.6	Järeldused	71
9.8	Mõju kultuuripärandile ja maastikupildile	71
10	Keskkonnameetmed.....	73
10.1	Olulise negatiivse keskkonnamõju vältimiseks ja leevendamiseks kavandatud meetmed ..	73
10.2	Olulise keskkonnamõju seireks kavandatud meetmed ja indikaatorid.....	75
11	Keskkonnamõju strateegilise hindamise korraldamise ja kaasamise tulemused	76
12	Kokkuvõte.....	78
13	Kasutatud materjalid	79

1 SISSEJUHATUS

Keskkonnamõju strateegilise hindamise objektiks on koostatav Keila linna üldplaneering (edaspidi ka *üldplaneering* või *ÜP*). Üldplaneeringu ja selle keskkonnamõju strateegilise hindamise eesmärk on Keila linna ruumilise arengu põhimõtete kujundamine kooskõlas Keila linnas kehtivate strateegiliste dokumentidega ning ruumilise arenguga kaasnedavate mõjude hindamine ning selle alusel säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimuste seadmine.

Üldplaneeringu koostamise korraldaja on Keila Linnavalitsus. Keila linna üldplaneeringu koostamine ning üldplaneeringu alusel kavandatava tegevuse keskkonnamõju strateegiline hindamine (edaspidi ka *KSH*) on algatatud Keila Linnavalikogu 27.03.2018 otsusega nr 7 "Keila linna üldplaneeringu koostamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ning esialgsete lähteseisukohtade kinnitamine". Planeerimisseaduse § 74 lg 4 kohaselt on üldplaneeringu koostamisel keskkonnamõju strateegiline hindamine kohustuslik.

KSH eesmärgiks on keskkonnakaalutlustega arvestamine üldplaneeringu koostamisel ning seeläbi sotsiaal- ja looduskeskkonna mõjusid arvestava tasakaalustatud lahenduse leidmine.

Selle saavutamiseks hinnatakse üldplaneeringuga elluviimisega kaasnevaid võimalikke muutusi keskkonnas ning pakutakse asjakohasusel välja negatiivsete mõjude leevendamise/positiivsete mõjude suurendamise võimalusi. Vastavatele ettepanekutele on aruandes viidatud noolekujulise sümboliga (⇒).

Keskkonnamõju hindamise aruanne on koostatud paralleelselt Keila linna üldplaneeringuga ning selle alusuuringutega. Nimetatud dokumendid moodustavad üksteist täiendava terviku ning KSH aruandes on üldplaneeringut ja alusuuringuid dubleerivat informatsiooni kajastatud üksnes ulatuses, mis on KSH sisu ja protsessi mõistmiseks vajalik.

KSH aruannet on vastavalt üldplaneeringu kujunemisele täiendatud, kuid aruandes on reeglina säilitatud ka algsed mõju hinnangud ja ettepanekud (s.t need, mis on muudetud üldplaneeringu lahendusse leevendava meetmena juba integreeritud), et KSH poolne sisend protsessi oleks jälgitav.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise aluseks on Keila linna üldplaneeringu KSH väljatöötamise kavatsus (koostatud ja avalikustatud 2018. a).

Keskkonnamõju strateegilisel hindamisel on tuginetud planeerimisseaduses (edaspidi ka *PlanS*) ning keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduses (edaspidi ka *KeHJS*) KSH protseduurile ja sisule esitatud nõuetele. Üldplaneeringu koostamise käigus läbiviidava keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlusnõuded tulenevad planeerimisseadusest. Nõuded KSH aruande sisule ja muudele tingimustele tulenevad keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusest.

Käesolev KSH hindamine ei ole võrdsustatav tervikliku asjakohase hindamisega planeerimisseaduse mõistes.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise teostaja on Estonian, Latvian & Lithuanian Environment OÜ (ELLE) koostöös Keila Linnavalitsusega, planeerimiskonsultandiga (OÜ Entec Eesti) ning üldplaneeringu ja selle KSH alusuuringute koostajatega.

2 PLANEERINGU SISU JA EESMÄRKIDE TUTVUSTUS

Keskkonnamõju strateegilise hindamise objektiks on Keila linna üldplaneeringuga kavandatavad ruumilise arengu põhimõtted ja suundumused. Üldplaneering koostatakse kogu linna territooriumi kohta järgmise 10-15 aasta perspektiivis.

Kehtiv Keila linna üldplaneering koostati enam kui 15 aastat tagasi – see kehtestati Keila Linnavolikogu määrusega aastal 2002. Üldplaneeringu korralise ülevaatamise käigus on leitud, et üldplaneering on tänaseks päevaks ammendunud ning kaotanud ajakohasuse. Kehtiv üldplaneering ei paku linnavalitsusele enam piisavat tuge ja võimalusi linnaruumi jätkusuutlikuks arendamiseks, maakasutuse tingimuste seadmiseks, ehitusõiguse ulatuse kavandamiseks ning ehituskeskkonda tasakaalustavate rohealade määramiseks. Sellest tulenevalt on Keila linnas viimastel aastatel koostatud järjest enam üldplaneeringut muutvaid detailplaneeringuid.

Uue üldplaneeringu eesmärk ongi täiendada ja parandada olemasolevat üldplaneeringut, sealhulgas täpsustada asustuse arengut suunavaid tingimusi. Üldplaneeringu koostamine tugineb ajakohastele Keila linna strateegilistele dokumentidele. Samuti seotakse linna üldplaneering asjakohases ulatuses Harjumaa maakonnaplaneeringuga ja naabervaldade ruumilise planeerimisega.

Keila linna üldplaneeringuga tuleb lahendada planeerimisseaduse § 75 määratud ülesanded, mis on linna arengu seisukohalt olulised ja asjakohased. Üldplaneeringu ülesanded on täpsemalt välja toodud Keila linna üldplaneeringu lähteseisukohtades (lähteseisukohtade ptk 2).

Olulisemate ülesannetena saab muuhulgas välja tuua järgmised:

- asustuse arengut suunavate tingimuste täpsustamine;
- transpordivõrgustiku ja muu infrastruktuuri üldise asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine;
- liikluskorralduse üldiste põhimõtete määramine, kergliiklusteede asukoha ja arendamise põhimõtete määramine;
- rohevõrgustiku toimimist tagavate tingimuste täpsustamine ning sellest tekkivate kitsenduste määramine;
- miljööväärtuslike alade ja väärtuslike üksikobjektide määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine;
- planeeringuala üldiste kasutus- ja ehitustingimuste, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevate tingimuste, maakasutuse juhtotstarbe, maksimaalse ehitusmahu, hoonestuse kõrguspiirangu, krundi minimaalsuuruse ja haljastusnõuete määramine.

3 KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE ULATUS JA PÕHIMÕTTED

Keskkonnamõju strateegilisel hindamisel on tuginetud planeerimisseaduses ja KeHJS-s KSH protseduurile ja sisule esitatud nõuetele, samuti asjakohastele juhendmaterjalidele. KSH aruande koostamise lähtekohaks on Keila linna üldplaneeringu KSH väljatöötamise kavatsus.

KSH läbi viimine on lõimitud planeeringu koostamisse nii, et see moodustaks tervikprotsessi pideva koostisosa. **Mitmed KSH eksperdi seisukohad olid jooksvaks sisendiks planeeringulahenduse kujunemisele (n-ö jooksev konsultatsioon) ning ei pruugi seetõttu kajastuda KSH lõpparuandes.**

KSH raames on hinnatud üldplaneeringu rakendumisega kaasnevaid võimalikke keskkonnamõjusid erinevatele keskkonnaelementidele ning asjakohasusel tehtud ettepanekuid negatiivsete mõjude vähendamiseks või positiivsete mõjude suurendamiseks planeeringulahenduses.

KSH käigus on hinnatud planeeringulahenduste rakendamisest tulenevaid nii otseseid, kaudseid kui kumulatiivseid, samuti nii lühi- kui pikaajalisi mõjusid nii loodus- kui sotsiaalmajanduslikule keskkonnale. KSH aruandes käsitletakse lisaks KeHJS mõistes olulistele keskkonnamõjudele otstarbekusel ka n-ö mitteolulisi negatiivseid ja positiivseid mõjusid, kuid **KSH käsitlusulatuses on eelkõige mõjud, mis avalduvad läbi füüsilise keskkonna elementides toimuvate muutuste.**

Seega ei kata KSH tingimata kõiki asjakohaste mõjude hindamise aspekte ega ole võrdsustatav üldplaneeringu tervikliku asjakohase hindamisega.

KSH-s käsitlemata aspekte (nt erinevate osapoolte majanduslikud huvid, linnapildi subjektiivne mõju vm) on arvestatud üldplaneeringu lahenduse välja töötamisel töögruppides ning läbi asjaomaste osapoolte ning laiema avalikkuse seisukohtade ja ettepanekute kogumise, kaalumise ja põhjendamise.

Maakasutuse põhiootstarbe määratlemine aladel, kus juba vastav maakasutus reaalselt toimub, ei too üldjuhul kaasa muutusi keskkonnaseisundis. Seetõttu on põhitähelepanu pööratud uute maa-alade reserveerimisele teatud otstarbeks, samuti üldplaneeringuga seatavatele (uutele) piirangutele, tingimustele jms.

Samuti on oluline märkida, et üldplaneeringu lahendus kajastab kahte liiki arenguid:

- üldplaneeringu alusel kavandatav/määratav,
- maakonnaplaneeringu, teemaplaneeringute, (eel)projektide või varem kehtestatud detailplaneeringute alusel kavandatav/määratav.

Üldplaneeringu KSH keskendub üldplaneeringu alusel suunatavatele arengutele, lähtudes eeldusest, et muude strateegiliste planeerimisdokumentide alusel kavandatava tegevuse (nt Transpordiameti poolt kavandatud riigimaantee ümbersõit) mõju on hinnatud/hinnatakse vastavate planeeringute või projektide raames. Taolisi üldplaneeringusse kantud objekte on vajadusel analüüsitud ulatuses, kus tekib positiivne või negatiivne koosmõju üldplaneeringuga suunatavate arengutega ja/või kus see on vajalik tervikpildi mõistmiseks.

KSH on läbi viidud kvalitatiivse hindamisena eksperdigrupi koostööna. Eksperdi hinnangute andmisel kasutati töövõtetena muuhulgas olemasolevate andmete ja taustamaterjalide läbi töötamist, sisendväljund analüüsi, ruumilisi analüüse, välitöid ning konsulteerimist osapooltega. Arvestati nii üldplaneeringu mõju keskkonnale kui ka keskkonnast enesest tulenevaid piiranguid ja võimalusi.

Üldplaneeringu koostamise ja selle keskkonnamõju strateegilise hindamise raames või sellega paralleelselt on läbi viidud/läbi viimisel mitmed **valdkondlikud analüüsid või alusuuringud, s.h:**

- **Keila linna rohestruktuuri analüüs** (OÜ Sfäär Planeeringud, 2019). Analüüsis on kirjeldatud linna olulisemad rohealad, selgitatud linna rohevõrgustiku hierarhia ja toimivus (sidusus, konfliktsituatsioonid, funktsionaalsus) ning rohevõrgustiku elementide väärtus. Analüüsi eesmärk oli esitada üldplaneeringusse ettepanekud Keila rohestruktuuri ja haljastust mõjutavate tegevuste planeerimiseks, s.h rohealade sidususe ja juurdepääsetavuse parandamiseks ning väärtuslike rohevõrgustiku elementide kaitse tagamiseks. Rohestruktuuri analüüsi koostamisse oli kaasatud ka KSH juhtekspert.
- **Kesklinna miljööala analüüs** (OÜ Sfäär Planeeringud, 2019). Analüüsis ajakohastati ja täpsustati varasemate töödega määratletud kesklinna miljööväärtusliku ala piiri, lähtudes tänasest situatsioonist, toodi välja väärtuslikud üksikobjektid miljööala sees ning esitati ettepanekud miljööväärtusliku hoonestusala ja üksikobjektide kaitse- ja kasutustingimuste seadmiseks.
- **Ettevõtluskeskkonna analüüs** (OÜ Geomedia, 2019). Analüüsi Keila linna ettevõtlusprofiili ning ettevõtjate ruumilisi arenguvajadusi, samuti olemasolevast ja perspektiivsest linnakeskkonnast tulenevaid võimalusi. Analüüsi eesmärk oli anda sisend ettevõtluskeskkonna arendamise põhimõtete ja maakasutustingimuste väljatöötamisele üldplaneeringus.
- **Liikuvusuuring** (Inseneribüroo Stratum, 2019). Liikuvusuuringus käsitleti nii tänaseid liikumisi kui ka maakasutusmuudatustest tulenevat potentsiaali. Uuringu eesmärgiks oli välja töötada erinevate liikumisviiside arendamise põhimõtted, pakkudes läbimõeldud tänavaruumi ja liikuvuse korralduse lahendusi.
- **Keila linna mürakaart ja müra vähendamise tegevuskava** (Estonian, Latvian & Lithuanian Environment OÜ, 2019/2020). Keila linna müra vähendamise tegevuskavas esitati ettepanekud linna mürasituatsiooniga arvestamiseks üldplaneeringu koostamisel, sealhulgas asjakohaste müra vähendamise ja/või elanike kaitse meetmete rakendamiseks.

Alusuuringute teostamiseks moodustati eraldi töögrupid, millesse kaasati vastava valdkondliku pädevusega eksperdid.

Eelnimetatud põhjalikud analüüsid olid otsene sisend nii planeeringulahendusse kui keskkonnamõju osas hinnangute andmisele ning seetõttu KSH aruandes täiendavaid samasisulisi analüüse ei esitata.

Üldplaneeringu alusel kavandatavate tegevuste mõjuala piirneb eeskätt Keila linna halduspiiridega ning selle kontaktvööndiga. Keskkonnamõju ilmnemist hinnatakse siiski lisaks üldplaneeringu alale ka ümbritseval alal.

Oluline on märkida, et KSH täpsusaste ei saa olla suurem selle aluseks oleva strateegilise planeerimisdokumendi täpsusastmest. Nt ei ole teada, milline konkreetne käitis rajatakse planeeritavale tootmisalale ega anda usaldusväärset hinnangut kaasnevate heitkoguste kohta.

Hindamisel on keskendunud teemadele, mis on konkreetse planeeringulahenduse puhul olulised ehk üldplaneeringule seatud ülesannetele.

Lisaks tuleb silmas pidada seda, et planeeringulahendused/arengutsenaariumid ei avalda otsest mõju senikaua, kuni need ei realiseeru. Planeering on vaid arenduste elluviimise võimalus. Eeltoodust tulenevalt on üldplaneeringu keskkonnamõju hinnangutesse sisse kirjutatud suhteliselt suur määramatus ning üldistusaste, võrreldes nt objektipõhiste keskkonnamõju hindamistega.

4 RAHVUSVAHELISTE JA EESTI KESKKONNAKAITSE EESMÄRKIDEGA ARVESTAMINE

Rahvusvahelised keskkonnakaitse eesmärgid on sarnased Eesti ja Euroopa Liidu omadega ehk eesmärgiks on keskkonna kaitstuse kõrge tase. Liikmesmaana on Eesti keskkonnakaitse eesmärkide koostamisel arvestatud Euroopa Liidu keskkonnakaitse eesmärkidega ning samuti erinevatest EL direktiividest ning rahvusvahelistest kokkulepetest tulenevate kohustuste ja soovitustega.

Lähtudes eelpooltoodust ning sellest, et tegu on kohaliku taseme planeerimisdokumentiga, on käesolevas peatükis keskendutud ülevaatele Eesti keskkonnakaitse eesmärkidest ning üldplaneeringu vastavusest nendele.

Eesti keskkonnakaitse eesmärgid on püstitatud kahes peamises strateegilises „katusdokumendis“ – riiklik strateegia „Säästev Eesti 21“ ning „Eesti keskkonnastrateegia aastani 2030“. Lisaks on püstitatud kitsamate valdkondade eesmärgid (nt looduskaitse arengukava, kaitsekorralduskavad, veemajanduskavad, üleujutusohuga seotud riskide maandamiskavad), mida kõiki ei ole planeeringudokumendi iseloomu arvestades otstarbekas siinkohal eraldi käsitleda, kuid millele on asjakohasusel ja vajadusel viidatud KSH aruande teistes peatükkides.

“Eesti keskkonnastrateegia aastani 2030” (edaspidi ka *keskkonnastrateegia*) on keskkonnavaldkonna arengustrateegia, mis juhindub Eesti säästva arengu riikliku strateegia “Säästev Eesti 21” põhimõtetest ja on alusstrateegiaks valdkondlikele arengukavadele. Keskkonnastrateegia eesmärgiks on määratleda pikaajalised arengusuunad looduskeskkonna hea seisundi hoidmiseks, lähtudes samas keskkonna valdkonna seostest majandus- ja sotsiaalvaldkonnaga.

Eesti keskkonnastrateegias püstitatud eesmärgid ei ole Keila linna üldplaneeringu kontekstis ühesuguse kohalduvusega ja rakendatavusega. Olulisemate eesmärkidena saab esile tõsta loodus- ja kultuurmaastike säästliku kasutamise, mitmeotstarbeliste maastike säilitamise, ohutu kergliikluse tagamise, sundpendelliiklust vähendava asustus- ja tootmisstruktuuri kujundamise.

Keila linna üldplaneering ei ole vastuolus ühegi Eesti keskkonnastrateegias seatud eesmärgiga. Üldplaneeringu koostamine ja rakendamine panustab keskkonnastrateegia asjakohaste eesmärkide saavutamisesse läbi:

- maakasutuse tervikliku suunamise, mille aluseks on keskkonnakaalutluse arvestamine (s.h KSH tulemuste ja teostatud valdkondlike alusuuringute arvesse võtmine);
- piirkonna kui elu- ja tööpaiga väärtustamise ning selle kvaliteedi parandamisele püüdlemise;
- looduslike alade (s.h roheline võrgustik) ulatusliku säilitamise linnakeskkonnas ning selle kaitseks tingimuste seadmise;
- kergliiklusteede ja raudteeliiklust kasutamist soosiva sidusa transpordivõrgustiku planeerimise;
- sundpendelliikluse vähendamiseks kohapealsete töökohtade loomise võimaldamise (tootmis- ja ärialade planeerimise);
- tervist säästva ja toetava väliskeskkonna kujundamise (võimalike konfliktialade vältimine/leevendamine, roheliste puhkealade ette nägemine, jalgsi ja rattaga liikumise soodustamine jms).

Läbivalt on nii planeeringu koostamisel kui selle KSH läbi viimisel arvestatud asjakohaste keskkonnavaldkonda reguleerivate õigusaktidega, mida ei ole otstarbekas siinkohal üles loetleda.

5 PLANEERINGU SEOS MUUDE ASJAKOHASTE PLANEERIMISDOKUMENTIDEGA

5.1 Planeeringu koostamisel arvestatud arengudokumendid

Keila linna üldplaneeringu koostamisel on muuhulgas võetud arvesse järgmisi linna ruumilist arengut mõjutavaid strateegilisi arengudokumente:

- Üleriigiline planeering „Eesti 2030+“ (2012);
- Harjumaa maakonnaplaneering 2030+ (2018);
- Harju maakonna arengustrateegia 2035+ (2018);
- Keila linna arengukava 2013-2025 (2012);
- Keila linna üldplaneering (2002);
- Teemaplaneering „Maagaasi D-kategooria torustiku paiknemine Harjumaal“ (2012);
- Keila linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2015-2026 (2015);
- Keila linna soojusmajanduse arengukava 2016-2026 (2016);
- Keila linna jäätmekava aastateks 2016-2020 (2017);
- Keila linnas kehtivad detailplaneeringud.

Üldplaneeringu sidususest erinevate arengudokumentidega on ülevaade esitatud ka ÜP lähteseisukohtade dokumendis. Järgnevalt on eraldi käsitletud neist KSH eksperdi hinnangul kõige olulisemad.

5.2 Üleriigiline planeering Eesti 2030+

Üleriigiline planeering „Eesti 2030+“ on strateegiline dokument, mille eesmärk on otstarbeka ruumikasutuse saavutamine Eesti kui terviku mastaabis. Üleriigiline planeering on aluseks maakonnaplaneeringute ja üldplaneeringute koostamisele.

Üleriigiline planeering näeb ette, et linnade planeerimisel tuleb säilitada nende kompaktsus, tihendada sisestruktuuri, võtta taaskasutusele seni kõrvale jäänud maid. Linnakeskustes tuleb kujundada kvaliteetne, esteetiliselt ja arhitektuuriselt nauditav ning tiheda teeninduskohtade võrgustikuga avalik linnaruum. Vältida tuleb tiheasustuse kandumist muus mõttes väärtuslikele aladele (rohevõrgustik, väärtuslikud põllumaad jms).

Veekogude äärseid alasid linnades tuleb väärtustada ja avada. Veekogude kasutusvõimaluste suurendamiseks luua avalikud ligipääsud veekogudeni ja ühendada veekogude kaldad muude avalikus kasutuses aladega.

Linnasisesed rohevõrgustikud tuleb siduda ümbruse haljasalade, metsade jt looduslike alade, linnalähedaste puhke- ja sportimispaikadega.

Teenuste, töökohtade, haridusasutuste jne kättesaadavuse tõstmiseks tuleb arendada kergliiklusteede võrgustikku.

Keila linna ruumilise visiooni välja töötamisel on üldjoontes aluseks võetud kõik eelkirjeldatud põhimõtted:

- Keila linna edasine areng toimub kompaktselt, uued arengualad piirnevad olemasolevate aladega.
- Linna planeerimisel on välditud uute, looduslikult väärtuslikumate alade hõivamist ning pööratakse tähelepanu rohevõrgustiku sidususele ja väärtusele.
- Linnakeskus arendamisel on eesmärgiks terviklik ja esteetiline linnaruum. Planeeringulahenduse välja töötamise sisendiks on koostatud kesklinna miljöala analüüs. Planeeringus on seatud on mitmeid tingimusi tänavafrondi elavdamiseks, hoonestuse läbimõeldud sobitamiseks linnaruumi (arhitektuurivõistluse korraldamise nõuded) ning tänavate jalakäijasõbralikkuse tõstmiseks.
- Keila linna ruumiline visioon näeb ette linna läbiva Keila jõe kallaste kujundamise väärtuslikuks ja avalikult kasutatavaks alaks, mis on ülejäänud linnaruumiga loogiliselt seotud. Üldplaneeringu lahendus määrab jõekaldad rohelisteks vööndiks, kuhu rajatakse piirnevate aladega hästi seotud avalik promenaad.
- Tugevat tähelepanu on pööratud liikuvuse parandamisele ja kergliiklusteede võrgustiku arendamisele, võttes sealhulgas arvesse töökohtade ja haridusasutustega seotud igapäevast liikumist. Planeeringulahenduse välja töötamise sisendiks on koostatud liikuvusuuring. Üldplaneering näeb ette sidusa, kogu linna katva kergliiklusteede võrgustiku.

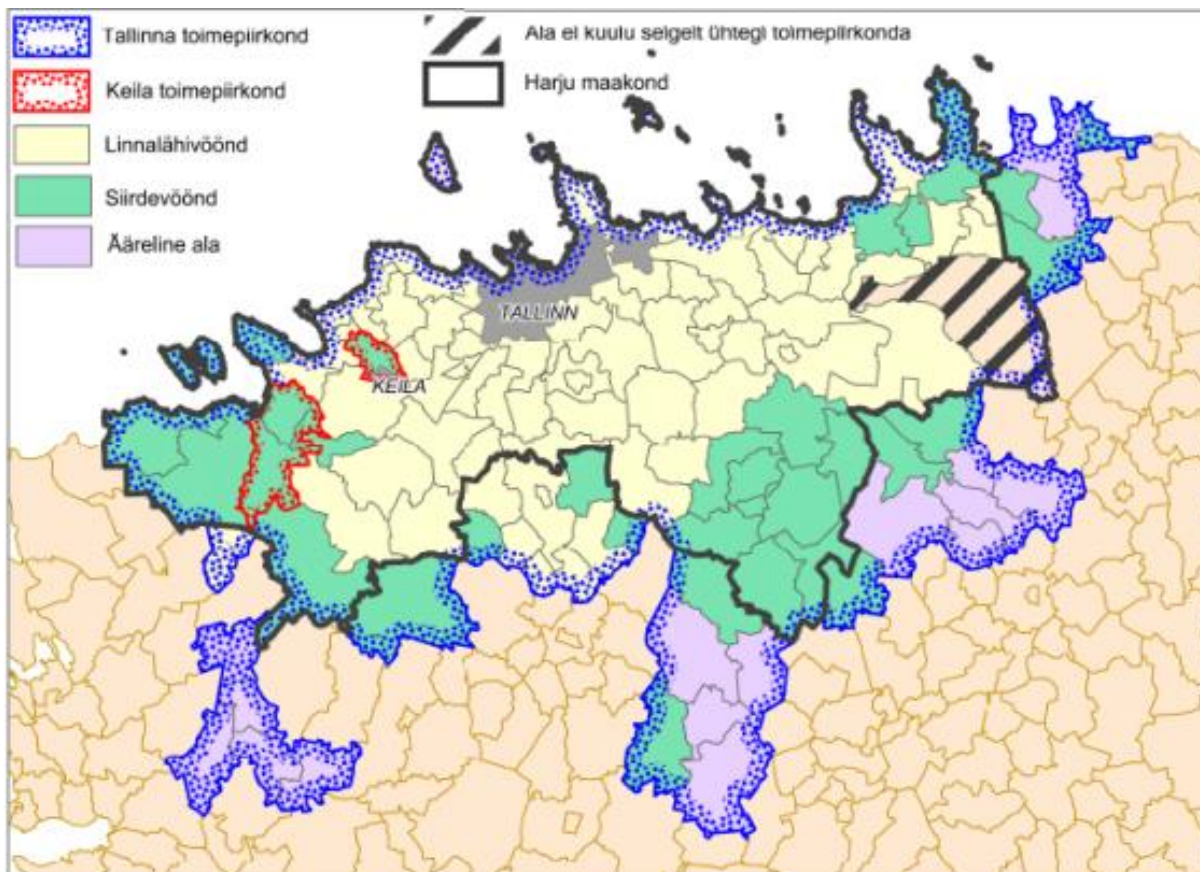
Kokkuvõttes saab öelda, et üldplaneeringu koostamisel on arvestatud riiklikul tasemel välja töötatud suunistega ning planeeringulahendus on heas kooskõlas üleriigilise planeeringuga.

5.3 Harju maakonnaplaneering 2030+

Riigihalduse minister kehtestas Harju maakonnaplaneeringu 2030+ 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78. Maakonnaplaneering uuendab seejuures varasemate teemaplaneeringute määratletud lahendusi (nt rohevõrgustiku piire ja tingimusi).

Maakonnaplaneering määrab asustuse arengu üldised suunad. Maakonnaplaneeringuga on määratud maakondlik keskuste võrgustik, mis on jaotatud lähtuvalt töökohade ja erinevate teenuste paiknemisest. Keila linn on eeslinnalist-tüüpi piirkondlik keskus. Need on kolmanda taseme keskused, mis pakuvad vähem teenuseid ja töökohti kui Tallinn, kuid mille elanikkond on valglinnastumise tõttu suurenenud. Eeslinnalistes keskustes on elanike töökohad ning teenuste tarbimine tihedalt seotud Tallinna linnaga. Sellistes keskustes on vajalik pöörata tähelepanu keskuste tugevdamisele läbi kohapealsete töökohtade ja teenuste kättesaadavuse parandamise ning ühenduste loomise nii Tallinna kui ka teiste lähiümbruse keskustega.

Keila linn jääb Tallinna linna maakonnatasandi toimepiirkonda. Toimepiirkonnaks loetakse keskustagamaa süsteemi, mille elanikkond on keskuslinnaga igapäevaselt töö ja muude teenustega seotud. Samas on Keila linn ka ise oluline töö ja teenustega seotud pendelrände sihtkoht ümberkaudsetele elanikele ning moodustab seega Keila tugitoimepiirkonna (Joonis 1). Keila linnaga on tugevamini seotud eelkõige Harju maakonna edelaosa elanikud. Keila tugitoimepiirkonna ümber ei teki tugevat linnalähivööndit, kuna antud piirkonnal on eelistatud seotus Tallinna linnaga.



Joonis 1. Harju maakonna toimepiirkondade skeem (väljavõte maakonnaplaneeringust)

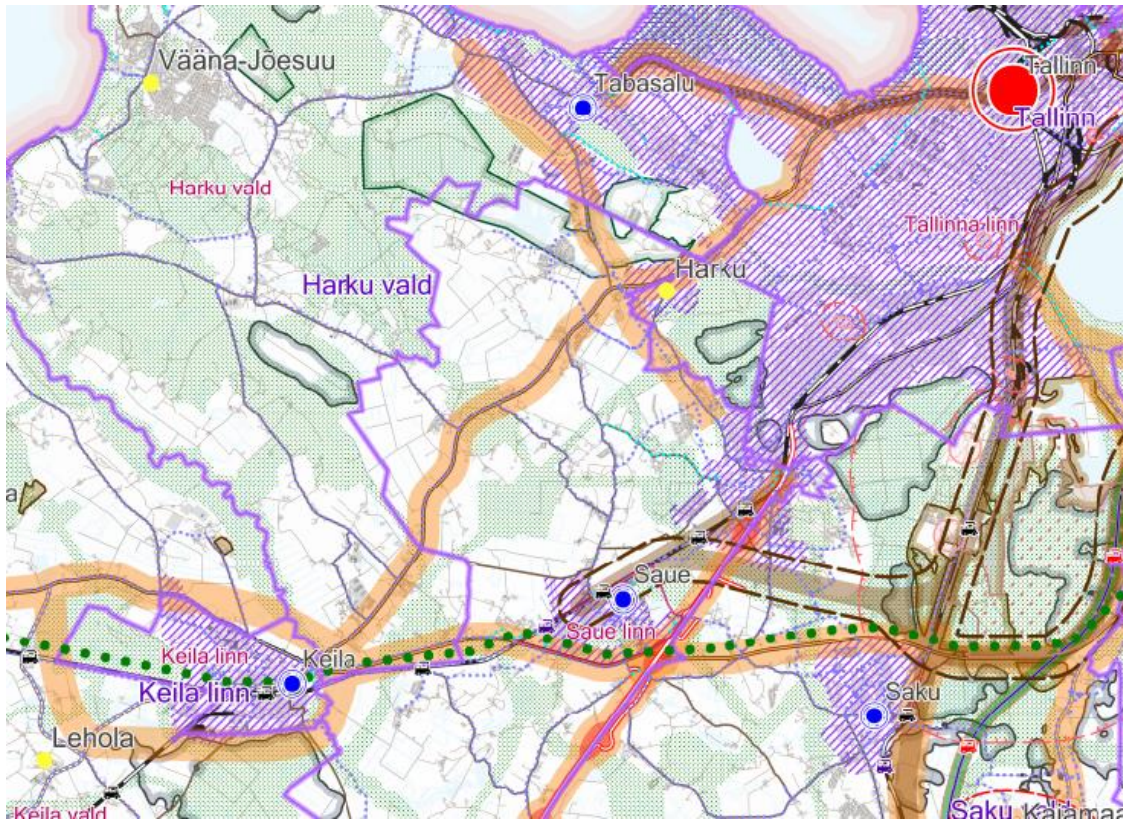
Keila linna kesk- ja idaosa on maakonnaplaneeringus määratud linnalise asustusega alaks (Joonis 2, tähistatud viirutusega). Linnalise asustusega ala iseloomustab erinevate maakasutusfunktsioonide mitmekesisus, ühtsed teede- ja tehnovõrgud ja mitmekesiste teenuste ning töökohtade olemasolu kohapeal.

Seega näeb maakonnaplaneering ette Keila linna arengu toimumist eelkõige linna kesk- ja idaosas. Üldplaneeringu lahendus on selle põhimõttega vastavuses, säilitades lääneosa rohevõrgustiku loodusliku alana.

Maakonnaplaneering sätestab ka üldised ruumilise arengu põhimõtted linnalise asustusega aladel:

- Asustuse areng jälgib olemasolevat asustusstruktuuri ja põhineb eelistatult tihendamisel.
- Uute suuremate elamualade kavandamine on lubatud linnalise asustusega arenguala sees ja tuleb siduda terviklikult olemasoleva kompaktse asustusega.
- Linnalise asustusega alade juurde kuuluvate tootmisalade juurde tuleb ette näha puhveralad, millega tagatakse tootmistegevuse jätkumisest tulenevate mõjude leevendamine.
- Linnalise asustusega alal on valdavas ulatuses olemas või arendatakse välja ühtne taristu, nt veevarustus, kanalisatsioon, kaugküte.
- jne.

Kõiki maakonnaplaneeringust tulenevaid tingimusi ja põhimõtteid ei ole siinkohal otstarbekas välja tuua. Üldplaneeringus seatud detailsemad maakasutus- ja ehitustingimused erinevatele aladele on KSH eksperdi hinnangul põhimõttelises kooskõlas maakonnaplaneeringus esitatud üldisemate suunistega.



Joonis 2. Väljavõte Harju maakonnaplaneeringu asustuse suunamise kaardist

Keila linna lääneosa ning Keila mõisa park linna idaosas on hõlmatud maakondlikku rohelist võrgustikku. Maakondliku roheline võrgustiku elemendid on ka Keila linna üldplaneeringus arvatud linna rohestruktuuri osaks (Niitvälja looduslikud alad tuumalana ja Keila mõisa park astmelauana).

Rohelise võrgustiku piire on täpsustatud, arvestades olemasolevaid õuelasid (idas) ja planeeritavat arendusala (läänes). Rohestruktuur säilitab siiski oma senise terviklikkuse ja sidususe. Piirimuudatuste puhul on tegu pigem piiride täpsustamisega kohalikul tasemel, mitte maakonnaplaneeringu muutmissetpanekuga. Maakondlikku võrgustikku täiendavad ja selle toimimist tugevdavad üldplaneeringuga ette nähtud kohaliku tasandi rohestruktuuri elemendid (astmelauad, koridorid ja puhveralad).

Maakonnaplaneeringuga on ette nähtud ka perspektiivsed põhimõttelised maanteed trassikoridorid, mis oma mõjuga puudutavad otseselt ka Keila linna. Maakonna tervikliku arengu osana on kavandatud Keila ümbersõidud transiitliikluse mööda juhtimiseks tiheasustusest (Joonis 2, tähistatud oranži pidevjoonega). Maakonnaplaneering ei sea otseseid maakasutuspiiranguid põhimõtteliste trassikoridori aladele, vaid määrab nende vajaduse ning näitab indikatiivselt perspektiivsete trasside asukohti.

Keila linna üldplaneering arvestab perspektiivsete ümbersõitude rajamise võimalusega. Kuna indikatiivsed trassikoridorid paiknevad väljaspool linnapiire, ei ole Keila linna üldplaneering otseseks aluseks maanteedkoridoride asukoha täpsustamisele.

Täiendavalt toob maakonnaplaneering välja Keila–Haapsalu mnt rekonstrueerimise vajaduse Keila ja Ämari vahelise ühenduse parandamiseks ning raudtee Tallinna-Keila lõigul teise rööpapaari kavandamise läbilaskevõime suurendamiseks. Kavandatud tegevusega on üldplaneeringu lahenduses arvestatud.

Maakonnaplaneering sätestab, et seoses rongiliikluse tihenemise ja piirkiiruste kasvuga tuleb üldplaneeringutes arvestada vajadusega näha ette alasid teede ja raudteede eritasandiliste ristumiste väljaehitamiseks, perspektiivsed eritasandilised ristumised on kajastatud maakonnaplaneeringu tehniliste võrgustike joonisel. **Eritasandilised ristumised on ette nähtud Ülesõidu tänavale ja Haapsalu maanteele.**

Üldplaneering näeb ette, et üldplaneeringu ajaperspektiivis säilib Ülesõidu tänaval samatasandiline ristumine. Eritasandilise ristumise välja ehitamist ei võimalda olemasolev maakasutus - tihed olemasolev hoonestus. Üldplaneering ei näe antud asukohas ette maakasutuse muudatusi.

Raudtee ja Haapsalu maantee ristumine paikneb Keila linna piirialal. Vastavas osas ei ole võimalik langetada lõplikku otsust üldplaneeringus, vaid sobiv liikluslahendus tuleks leida eraldi protsessis Eesti Raudtee, Transpordiameti, Lääne-Harju valla ja maaomanike koostöös. Muuhulgas sõltub mitmetasandilise ristumise rajamine ja selle täpne asukoht ka Keila linna lõunapoolse ümbersõidu rajamisest ning selle lahendusest, mis võib kaasa tuua olulisi muudatusi liiklusvoogudes. Üldplaneeringus on ristumise võimalik asukoht reserveeritud tänavavõrgustiku jaoks, võimaldades erinevate lahenduste otsimist.

5.4 Harju maakonna arengustrateegia 2035+

Harju maakonna arengustrateegia 2035+ tegevussuunad on jaotatud kolme valdkonda „Tegus rahvas“, „Kvaliteetne elukeskkond“ ning „Tasakaalustatud ruumimuster“. Üldplaneeringu koostamisel tuleks arvestada eelkõige just viimase valdkonna tegevussuundadega.

Harju maakonna arengustrateegias peetakse oluliseks planeerimis- ja ehitustegevuse lähtumist inimeste tegelikust liikumisest, asustusstruktuurist, demograafilisest situatsioonist, äri- ja tootmise potentsiaalset ning kooskõlast säästva arengu põhimõtetega. Vähendamist vajab autokasutus, suurendamist aga vastupidi jalgsi ja jalgratta liikumise ning ühistranspordi osakaal.

Kohaliku omavalitsuse tegevustasandil olemasolevate elamupiirkondade tihendamine (valginnastumise vältimine), jalgratta- ja jalakäijateede võrgustiku väljaehitamine, ettevõtlus- ja tööstusalade arendamine Keilas, rohe- ja rekreatsioonialade ning matkaradade korrastamine ja rajamine, linnasiseste puhkealade arendamine, linnaliste asulate haljastuse ja looduskeskkonna väärtustamine ja parendamine, siseveekogude rannalade avaliku kasutuse ja ligipääsu tagamine jms.

Keila linna ruumilised arenguvisionid (kompaktne linn, linna tihendamine, terviklik linnasisene rohevõrgustik, jõekallaste arengusse haaramine jm) on heas kooskõlas arengustrateegias sõnastatud suundadega.

5.5 Keila linna arengukava 2013-2025

2012. aastal vastu võetud Keila linna arengukava toob välja, et 2002. aastal kehtestatud üldplaneering vajab uuendamist ja täpsustamist. Linna arengukava ja üldplaneering moodustavad teatud terviku – uuendatud üldplaneering on uuendatud arengukavas seatud strateegiliste eesmärkide ruumiline väljendus.

Keila linna arenguvision aastaks 2025 kirjeldab Keilat kui mõõdukalt suureneva kogukonnaga, õdusa miljööga, rohelsest rikast, perspektiivitundega planeeritud ja funktsionaalse linnaruumiga väikelinna.

Arenguvisioni märksõnad „mõõdukas kasv“, „rohelisus“ ja „funktsionaalne linnaruum“ on olnud läbivateks põhimõteteks ka üldplaneeringu lahenduse koostamisel – uusi arengualasid on ette nähtud pigem mõõdukalt, linna rohealad on väärtustatud, tähelepanu on pööratud erinevate funktsioonidega alade esindatusele, linnakeskuse elavdamisele, ühenduste parandamisele jms.

Linnaruumi planeerimisel on arengukavas välja toodud olulisimaks eesmärgiks elanikkonna elukvaliteedi ja rahulolu parandamine. Selle saavutamiseks on oluline linnaruumi kompaktsus, mis võimaldab mugavat ligipääsu puhke- ja rohealadele, turvalisust ning kiiret ja head kontakti maanteevõrguga. Muuhulgas tuleb leida raudtee alt läbiviidava kergliiklustee tunneli võimalikult optimaalne asukoht. Täiendava raudteeülesõidu koha võimalikkust nähakse arengukavas ette Rõõmu kaubamaja piirkonnas. Arengukavas tuuakse välja ka kergliiklusteede ja kõnniteede rajamise olulisus, kasutades vajadusel autoteede kitsendamist. Ülejõe tänava ühenduse parandamiseks kesklinnaga tuleb üle jõe ehitada uus sild.

Üldplaneeringus on nimetatud põhimõtteid järgitud – uued arengualad haakuvad üldjoontes olemasolevate hoonestatud aladega. Üldplaneering näeb ette tervikliku teevõrgustiku, mis tugineb liikuvusuuringule ja liiklusvoogude prognoosile, samuti määratleb üldplaneering nii samatasandilised raudteeületuskohad kui võimalikud kergliiklustunnelid.

Arengukavas on esile tõstetud ka atraktiivse linnasüdame ning rohealade säilitamise ja kaitse tähtsus. Keila jõe äärde soovitakse rajada jõeäärseid puhkealasid.

Ka need põhimõtted on üldplaneeringusse integreeritud – läbi miljööväärtuslike alade ja linna rohestruktuuri määratlemise ning neile kaitset tagavate tingimuste määramise, kesklinna aktiivsele terviklikule arengule suunamisele, jõeäärsete alade avaliku kasutuse ja juurdepääsetavuse ette nägemise jms.

Samuti on üldplaneeringus vastavalt arengukava põhimõtetele ette nähtud maa-alad ühiskondlikele objektidele ning teenindusele suunatud ehitistele. Kus võimalik, on rakendatud ka arengukavas seatud tingimus määrata kõrghaljastusega puhversoon tööstuse ja elupiirkondade vahele.

6 MÕJUTATAVA KESKKONNA KIRJELDUS

6.1 Asukoha üldiseloostus

Keila linn paikneb Harju maakonna lääneosas, piirnedes Harku, Saue ja Lääne-Harju valdadega. Tallinnasse on Keilast ca 25 km. Keila linna pindala on 11,25 km².

Linna ümbritsevad peamiselt metsa- ja põllumaad. Linnast lõunasse jääb Ohtu turbamaardla. Läänes piirneb Keila linn Lääne-Harju valda jääva Kulna külaga, mida saab lugeda linnaga tihedalt seotud asulaks.

Linna kesk- ja lõunaosas on valdav n.ö aedlinna miljöö, mida iseloomustavad eramajad oma õuealadega. Linna kirdeosas paiknevad erinevatel ajaperioodidel rajatud, peamiselt 4-5-korruselised korterelamud.

Tootmisalad on koondunud eelkõige kahte piirkonda, millest üks (Keila tööstuspark suurusega 48 ha) paikneb linna põhjaosas Paldiski mnt ja Ehitajate tee ääres (AS Harju KEK, AS Harju Elekter Elektrotehnika, Ensto Ensek AS, Glamox HE AS, Draka Keila Cables AS jt) ning teine (Tööstuse äripark suurusega 21 ha) lõunaosas Tööstuse tn piirkonnas (Usin TR OÜ, AS Keila Veskid, Balti Kivitehas OÜ jt).

Linna lääneosas on säilinud looduslikud alad.

Linna läbivad Tallinn-Paldiski põhimaantee, Keila-Haapsalu tugimaantee, Keila-Ääsmäe kõrvalmaantee ja Keila-Ohtu kõrvalmaantee. Idapoolsete aladega on linn ühendatud Tallinna ringtee abil. Samuti läbivad Keilat Tallinn-Paldiski ja Tallinn-Riisipere raudteeharud. Kui ühelt poolt tagab raudtee linna hea ühenduse Tallinnaga, siis teiselt poolt takistab raudtee liikumist linna põhja- ja lõunaosa vahel.

Üldplaneeringu lahenduses on asjakohane säilitada välja kujunenud linnastruktuuri seniseid tugevusi (aedlinna miljööga piirkondi, tootmise koondumist tööstusparkidesse, ulatuslikke looduslikke alasid jm). Oluline on linna eri osade vahelise liikuvuse parandamine.

6.2 Rahvastik

Statistikaameti andmetel oli linna rahvaarv 01.01.2020 seisuga 10 044 elanikku, mis teeb rahvastiku keskmiseks tiheduseks 893 in/km². Linn on elanike arvult Harju maakonnas Tallinna ja Maardu linnade järel kolmas.

Linna elanike arv on viimastel aastatel püsinud suhteliselt stabiilne, näidates siiski pigem kasvutrendi. Elanike arvu kasvutrend tuleb selgemalt välja, vaadates pikemat perioodi, nt eelmise kümnendi algust.

OÜ Geomedia 2006. aastal koostatud rahvastikuprognosis andmetel püsib Keila linna rahvaarv stabiilsena ning on jätkusuutlik ka tulevikus¹. Rahvastikuprognosis käsitleti baasstsenaariumi ja rändestsenaariumi. Baasstsenaariumi korral toimub olemasoleva rahvastiku vananemine. Rändestsenaariumi korral suureneb lisaks vanemas tööeas inimestele oluliselt ka laste ja noorte arv. Kuigi rahvastiku tegelik areng ei ole täpselt 2006. aasta prognoosi kohaselt kulgenud (nt laste osakaal

¹ OÜ Geomedia, 2006

on 2018. a seisuga prognoositud arvust suurem), on vanuserühmade osakaalu tõuse ja langust ennustatud üsna hästi².

Uuendatud Keila rahvastiku analüüs (OÜ Entec Eesti, 2019) prognoosib lähima 10 aastase perioodi sees rahvastiku arvu kasvu. Arvestades viimaste aastate elanike kasvuga Keila linnas, võib eeldada, et elanike kasv saab olema tasapisi tõusev. Samuti suureneb järk-järgult vanemaealiste inimeste osakaal, mistõttu peab suurt rõhku panema sotsiaalasutustele ning pensionäride vajadustele.

Rahvastiku vanuselist ja soolist koosseisu 2019. a iseloomustab alljärgnev joonis (Joonis 3).



Joonis 3. Keila linna rahvastikupüramiid seisuga 1.01.2019. Allikas: Statistikaamet (<https://www.stat.ee>)

Rahvuste lõikes on Keila linnas valdavad eestlased. Linna elanike seas on aga ka mitmete teiste rahvuste esindajaid: venelased, ukrainlased, soomlased, valgevenelased, leedulased jt.

Arvestades Keila linna rahvastikusuundumusi, on üldplaneeringu koostamisel ja uute arendusalade ette nägemisel asjakohane lähtuda mõõdukast elanike arvu kasvust. Rahvastiku vananemise pidurdamiseks ja teisalt ka sellega kohanemiseks, on oluline tähelepanu pööramine kohapealsete teenuste kättesaadavuse ja ettevõtluse soodustamisele, linnasiseste ja linnast väljuvate ühenduste parandamisele jms.

² OÜ Entec Eesti, 2019

6.3 Teenused ja ettevõtlus

Keila linn on Lääne-Harjumaa piirkondlikuks keskuseks. Linnas on tagatud esmatasandi teenused (tervishoiuteenused, toidukauplused jms) ning alus- ja põhihariduse pakkumine.

Keila linna jaoks on järgmise taseme tõmbekeskus pealinn Tallinn. Lähedust pealinnale saab lugeda väga oluliseks Keila linna arengut mõjutavaks teguriks - oluliseks on nii Tallinna tööturu kui ka teenuste baasi suhteliselt hea kättesaadavus Keila linna elanikele.

Keila linnas asuvad Keila Kool, Keila Põhikool, Waldorfkool Läte, Keila Muusikakool ning kolm lasteaeda – lasteaed Miki, Vikerkaar ja Rukkilill.

Sotsiaal- ja tervishoiuasutustest on linnas Keila haigla, perearstikeskus, Keila Sotsiaalkeskus ja SOS lasteküla. Kultuuri- ja spordiasutustena saab välja tuua nt Keila Tervisekeskuse, Kultuurikeskuse, Harjumaa muuseumi. Noored saavad vaba aega sisustada Keila Noortekeskuses või Noortetoas Mõte Kuubis. Linnas paiknevad ka terviserajad, lauluväljak ning Eesti Evangeelne Luterlik Kirik – Keila Miikaeli kirik.

Statistikaameti andmetel oli 2017. aastal Keila linnas 690 majanduslikult aktiivset ettevõtet ning see number on alates 2004. aastast püsivalt kasvanud, erandiks aasta 2014, kui ettevõtete arv võrdluses 2013. aastaga langes³. Statistilisse profiili kuuluvaid ettevõtteid oli 2017. aastal 762 ning 2018. aastal 796⁴. Kõige enam on registreeritud osaühinguid. Ettevõtete arv tegevusalade lõikes on esitatud alljärgnevas tabelis (Tabel 1).

Tabel 1. Keila linnas tegutsevate ettevõtete arv tegevusalade kaupa, seisuga juuni 2019⁵

Tegevusala	ettevõtete arv
Kutse-, teadus- ja tehnikaalane tegevus	95
Hulgi- ja jaekaubandus, mootorsõidukite ja mootorrataste remont	90
Ehitus	83
Töötlev tööstus	60
Veondus ja laondus	39
Haldus- ja abitegevused	33
Kinnisvaraalane tegevus	33
Muud teenindavad tegevused	25
Info ja side	26
Majutus ja toitlustus	16
Tervishoid ja sotsiaalhoolekanne	10
Haridus	8
Kunst, meelelahutus ja vaba aeg	7
Põllumajandus, metsamajandus ja kalapüük	5
Finants- ja kindlustustegevus	2
Elektrienergia, gaasi, auru ja konditsioneeritud õhuga varustamine	2
Veevarustus, kanalisatsioon, jäätme- ja saastekäitlus	2
Kokku	536

³ Statistikaamet, 2019 (ER071: Majanduslikult aktiivsed ettevõtted haldusüksuse järgi)

⁴ Statistikaamet, 2019 (ER032: Statistilisse profiili kuuluvad ettevõtted töötajate arvu järgi)

⁵ Maksu- ja Tolliamet, 2019. Ettevõtluse statistika, jaanuar-juuni 2019. a.

Keskkonnaameti infosüsteemi KOTKAS andmete alusel on Keila linnas 4 keskkonnaloaga jäätmekäitluskohta - Keila jäätmekogumispunkt (Keila jäätmejaam), Tööstuse tn jäätmekäitluskoht, Keila reoveepuhasti komposteerimisplats ja Ehitajate tee 4 autolammutus.

Valdav osa linna ettevõtteid on kuni 10 töötajaga mikroettevõtted. Ettevõtete arv ongi kasvanud just mikroettevõtete arvelt. Keila linnas tegutseb ka kaks suuret ettevõtet, kus töötajate arv on 250 või rohkem.

Kõige enam pakuvad töökohti linna elanikele ettevõtted tööstusparkides. Suurima töötajate arvuga ettevõte on Keila Tööstuspagis tegutsev Ensto Enseki Keila tehas.

Ka suurima netokäibega majandusvaldkond Keila linnas on töötlev tööstus, mis moodustab üle 65% linna ettevõtete käibest⁶.

Ettevõtluse arendamise seisukohalt on seega linna tööstusparkides toimuv väga olulise tähtsusega. Keila Tööstuslinnaku pindala on 48 ha. Tegemist on suletud territooriumiga, kus tegutseb 125 üürnikku metallitööstusest käsitööõlledeni. Tööstuse Äripargi pindala on 21 ha. Tööstuse Äripargi arengut on mõnevõrra takistanud juurdepääsuteede puudused.

Töötururinde indeksi väärtus (1,1) näitab, et Keila linnas on lähiaastatel tööturule sisenejate arv suurem kui vanusega tööturult väljujate arv, mistõttu on linnas ettevõtluse arenguks pigem soodne olukord. Samas mõjutab Keila linna tööturu olukorda väga oluliselt Tallinna linna töökohtade lähedus ehk tööalase pendelrände võimalus.

Üldplaneeringu lahenduses on oluline võimaldada ja toetada linna tööstusparkide jätkuvat arengut (maakasutus, liikuvus jm). Samuti on oluline ette näha alasid elanikele kohapealsete teenuste pakkumiseks. Tööalase pendelrändega seotud liikluskoormuse ohjamiseks on oluline soodustada raudteetranspordi kasutamist.

6.4 Maastik ja geoloogiline ehitus

Maastikult jääb Keila linn Harju lavamaa põhjaossa ning seda iseloomustab tasane pinnamood.

Linna idaosa on peamiselt kaetud linnalise tehismaastikuga ning lääneosas on valdav loodusmaastik. Maa-ameti maakatastri statistika kohaselt on maakatastrisse kantud linna territooriumi kõlvikutest 29% (281 ha) mets, 28% (268 ha) õuema, 8% (79 ha) looduslik rohumaa ning 3% (32 ha) haritav maa. Suurima pindala hõivab aga muu (ehk täpsemalt liigitamata) maakasutus (31% ehk 302 ha)⁷.

Pinnakate on Keila linnas õhuke – kuni ligikaudu 3 m. Pinnakate koosneb peamiselt liivsavimureenist ja õhukesest huumuskihist. Paksem on pinnakate Keila jõe orus. Pinnakatte all lasuvad Ordoviitsiumi lubjakivid. Keila linna lääneosasse jääb ürglooduse objektina arvele võetud aluspõhja paljand Keila paemurd. Paljanduv aluspõhja läbilõige on loetud Ordoviitsiumi ladestu Keila lademe stratotüübiks.

Keila linnas puuduvad keskkonnaregistris arvele võetud maardlad (maavaralasundid). Keila linna loodeosas asub Eesti Geoloogiateenistuse uurimistöo „Ehitusmaavarade levik, kaevandamine ja kasutamine Harju maakonnas“ ja Maa-ameti maardlate kaardirakenduse andmetel maavara (lubjakivi) perspektiivala. Perspektiivala on geoloogilise kaardistamise või maavarade otsingu tulemusena välja

⁶ OÜ Geomedia, 2019

⁷ Geoportaali maakatastri statistika, seisuga 2019 juuli

eraldatud kivimi või setendi lasundi ala koos hinnangulise prognoosvaruga, mis ei ole keskkonnaregistris arvele võetud. Muud maavarasid linna piirkonnas teadaolevalt ei leidu.

Harjumaa pinnase radooniriski kaardi⁸ alusel levivad Keila linnas normaalse (30-50 kBq/m³) kuni kõrge (50-150 kBq/m³) radoonisisaldusega pinnased. Kõrge radoonioht hõlmab suurema osa linna hoonestatud osast. Eesti pinnase radooniriski ja looduskiirguse atlase⁹ alusel on maksimaalne ²²²Rn-sisaldus piirkonna pinnaseõhus vahemikus 30-100 kBq/m³.

2019. aastal Keila linna pinnase- ja siseõhus tehtud Rn-uuringud¹⁰ näitasid, et enam kui neljandikus pinnaseõhu uuringupunktides ületas Rn-sisaldus 50 kBq/m³. See on tase, mis vastavalt Eesti Ehitusstandardis kehtestatud juhiste (EVS 840:2017) nõuab Rn-sisalduse mõõtmist enne uute ehituste püstitamist. Linna keskmine Rn-sisaldus hoonete siseõhus on 118 kBq/m³.

Keila linna Rn-uuringus järeldati, et vaatamata sellele, et mõõdetud pinnase- ja siseruumide õhu uuringupunktides viitetasemele vastavast Rn-sisaldusest kõrgemaid tulemusi ei fikseeritud, tuleb ala geoloogilist ehitust arvesse võttes liigitada Keila linn I prioriteediga omavalitsuseks ehk kõrgendatud radooniriskiga maa-alaks. Keila linn asub radooniohtlikus Põhja-Eesti klinditsoonis ning radooni jõudmine maapinnale ja hoonetesse on mööda lubjakivilõhesid väga tõenäoline.

Keila linnas on teostatud ka objektipõhiseid lokaalseid radooniuuringuid (Ehitajate tee 1 - Keila Gümnaasium¹¹, Jaama tn 10 - Keila lasteaed¹², Luha tn 10¹³, Koidu tn 98¹⁴). Antud asukohtades on mõõtmistulemused näidanud normaalset (<50 kBq/m³) radoonikontsentratsiooni pinnases.

Suhteliselt õhukesest pinnakattest tulenevalt vajab arvestamist maapinnalähedase põhjavee reostusundlikkus (vt lähemalt ptk 6.6). Pinnase radoonisisaldust ja sellest tulenevaid ohte peab arvesse võtma ehitustingimuste seadmisel.

6.5 Pinnavesi

Keila linn paikneb Lääne-Eesti vesikonnas. Keila linna idapiiril ja Keila mõisa pargis kulgeb Keila jõgi (Keskkonnaregistri kood VEE1096100). Keila jõgi on avalikult kasutatav veekogu. Jõe pikkus koos lisaharudega on 127,3 km ning valgala 669,3 km². Veekogu on tüpoloogialt heledaveeline ja vähese orgaanilise aine sisaldusega jõgi.

⁸ Eesti Geoloogiakeskus, 2008

⁹ Eesti Geoloogiakeskus, 2017

¹⁰ Täht-Kok, K. (Eesti Geoloogiateenistus), 2020

¹¹ Eesti Geoloogiakeskus, 2008

¹² Radoonitõrjekeskus, 2016

¹³ Radoonitõrjekeskus, 2018

¹⁴ Radoonitõrjekeskus, 2019



Joonis 4. Keila jõgi (Foto: ELLE OÜ, 2018)

Eesti pinnaveekogumite seisundi vahehindanguga¹⁵ on Keila jõgi vastavas lõigus (Keila jõgi Atla jõest Keila joani) hinnatud kesises seisundis veekogumiks. Kesise seisundi elemendina on välja toodud kalastik ning selle põhjusena paisud. Veemajanduskavade meetmeprogrammis välja toodud n-ö probleemsete paisud (Kohila, Kurtna, Lohu, Roobuka), millega seotult on ette nähtud meetmete rakendamine ei paikne Keila linnas¹⁶.

Keila jõgi on tervikuna kantud lõheliste elupaikadena kaitstavate veekogude nimekirja¹⁷, mis tähendab et veekogule on seatud vastavad (rangemad) nõuded vee keemilisele ja füüsilisele kvaliteedil. Lõhe, jõeforelli, meriforelli ja harjuse kudemis- ja elupaikade nimistusse kuulub aga vaid Keila jõe linnast väljapoole jääv lõik alamjooksul (Keila joast suubumiseni merre).

Keila jõkke suunatakse linna reoveepuhastiga seotud heitvesi (vastavalt AS-le Keila Vesi väljastatud vee erikasutusloale L.VV/328401). Samuti on Keila jõgi linna sademevee suublaks.

Linna lõunaosas suubub Keila jõkke Keila kraav (Vahekraav).

Linna kirdeosas paiknevad Keila jõe äärsed luhaalad on periooditi ulatuslikult üle ujutatud (Joonis 5). Kõrgvee esinemisega peab arvestama ka teistes jõeäärsetes piirkondades, s.h Keila mõisa pargis ja sellega piirneval alal. Riiklikul tasemel määratud üleujutusohuga seotud riskipiirkondade hulka Keila linn ei kuulu. Samuti ei kuulu Keila jõgi suurte üleujutusosaladega siseveekogude nimistusse. Samas võib jõeäärseid alasid siiski vähemalt kohalikus kontekstis ja planeerimisotsuste langetamise kontekstis lugeda üleujutusohuga aladeks.

¹⁵ Keskkonnaagentuur, 2020

¹⁶ Keskkonnaministeerium, 2016

¹⁷ 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)



Joonis 5. Üleujutus Keila luhal (Foto: Inge Angerjas, kevad 2019)

Keila linna üleujutusohu ulatust on hinnatud töös „Üleujutusohu prognoosimine ning leevendavate meetmete määramine Keila linna üleujutusriskiga aladel¹⁸“. Hüdraulilise modellerimise alusel hõlmavad 1% tõenäosusega (1 kord 100 a jooksul) toimuva üleujutuse korral (Keila jõe vooluhulk 135 m³/s) üleujutatud alad Keila jõe luhaala, Keila jõe park, Tuula tee äärsed alad, Ringtee äärsed alad, Aukamäe tn äärsed alad ning Ülejõe tee äärsed alad. Seejuures on üleujutuste ulatus seotud Keila kraavi ja Keila jõe koosmõjuga.

Keila jõgi on ühelt poolt väga väärtuslik maastikuelement, mille kaldad peaksid olema elanikkonnale avatud, kuid teisalt tuleb rakendada tingimused veekogu kaitsmiseks. Uute arengualade planeerimisel tuleb arvestada ühiskanalisatsiooniga liitumise ja jätkusuutlike sademevee lahenduste võimalustega. Suurema üleujutusohuga alad tuleb võimalusel jätta ehitustegevusest välja. Ehitustegevuse kavandamisel üleujutusohuga alale, tuleb ette näha meetmed üleujutuse tagajärgede vältimiseks.

6.6 Põhjavesi

Keila linnas levivad Siluri-Ordoviitsiumi Harju põhjaveekogum, Kambriumi-Vendi põhjaveekogum ja Ordoviitsiumi-Kambriumi põhjaveekogum Lääne-Eesti vesikonnas. Kõik nimetatud veekogud on hinnatud heas koguselises ja keemilises seisundis olevaks¹⁹. Kambriumi–Vendi põhjaveekogum kui tervik on siiski hinnatud ohustatuks, kuna kloriidide läviväärtus oli osades veekogumi seirekaevudes ületatud või näitas kasvusuundumust. Veekompleksi põhjavee kasutamisel on teatavaks probleemiks ka radionukliidide esinemisest tingitud joogivee lubatud piirsaldust ületav efektiivdoos. Võrreldes ülejäänud Eestiga, on Keila linna kaevude efektiivdoos siiski suhteliselt väike (0,1–0,2 mSv/aastas)²⁰.

Keila linn paikneb kaitsmata põhjaveega alal, mis tähendab, et maapinnalähedasel põhjaveekihil puudub piirkonnas looduslik kaitstud maapinnalt lähtuva reostuse eest. Sügavamad veekompleksid, millest Keila linn võtab oma joogivee, on siiski kaitstud tänu geoloogilises ehituses esinevale savikihile.

¹⁸ Eesti Veeprojekt OÜ, 2020

¹⁹ Keskkonnaministeerium, 2016

²⁰ Eesti Geoloogiakeskus, 2014

Ühisveevarustuse tarbeks võetakse põhjaveet peamiselt Kambrium-Vendi (C-V) põhjaveekogumist, vähesel määral Ordoviitsiumi-Kambriumi (O-C) põhjaveekogumist. Kinnitatud joogivee põhjaveevarud Keila linnas on 4000 m³/ööpäevas C-V põhjaveekogumist ning 1000 m³/ööpäevas O-C põhjaveekogumist²¹. Põhjaveebilansi aruande²² kohaselt on valdav osa Keilas kinnitatud põhjaveevarust kasutamata vaba põhjaveekogus.

Linna põhjaveevaru võimaldab täiendavat veevõttu ehk uute arengualade planeerimist/elanikkonna kasvu. Tulenevalt linna paiknemisest kaitsmata põhjaveega alal, on oluline reostusohu vältimine. Muuhulgas tuleb uute arengualade planeerimisel arvestada ühiskanalisatsiooniga liitumise võimalustega.

6.7 Looduskooslused ja looduskaitsealused objektid

Keila linna eripäraks ja väärtuseks on suur rohealade osakaal. Lisaks linnaparkidele, millest suurematel on märkimisväärne ökoloogiline väärtus, paiknevad linna lääneosas ka ulatuslikud looduslikud või poollooduslikud metsa-, niidu- ja sookooslused. Eriliselt vääriavad esiletõstmist puisniidud ja liigirikkad madalsood.



Joonis 6. Soo- ja niidukooslused Keila linna lääneosas (Fotod: ELLE OÜ, 2018)

Keila linna lääneosa on haaratud maakondlikku rohelist võrgustikku, s.h Tallinna lähiala rohelist võrgustikku. Rohelise võrgustiku ehk rohetaristu all mõistetakse nii linnas kui maal paiknevad looduslike ja poollooduslike alade ja muude keskkonnamelementide strateegiliselt kavandatud võrgustikku, mis on loodud ja mida hallatakse selleks, et pakkuda mitmesuguseid ökosüsteemiteenuseid (looduskeskkonna hüvesid, funktsioone).

Linna looduslikumas lääneosas on moodustatud Keila-Niitvälja kaitsealuste taimeliikide püsielupaik (registrikood KLO3002374). Püsielupaik on moodustatud I ja II kaitsekategooriasse kuuluvate taimeliikide kasvukohtade kaitseks. Need liigid on harilik kobarpea (*Ligularia sibirica*), kaunis kuldking (*Cypripedium calceolus*), sile tondipea (*Dracocephalum ruyschiana*), lõhnav käoraamat (*Gymnadenia odoratissima*), kuninga-kuuskjalg (*Pedicularis sceptrum-carolinum*), eesti soojumikas (*Saussurea alpina subsp. Esthonica*), püst-linalehik (*Thesium ebracteatum*) ja kõrge kannike (*Viola elatior*).

²¹ Keskkonnaministeerium, 2006

²² Keskkonnaagentuur, 2018

Ala kaitsekorraks on sihtkaitsevöönd vastavalt keskkonnaministri 27.05.2021 määrusele nr 28 „Keila-Niitvälja kaitsealuste taimeliikide püsielupaiga kaitse alla võtmine ja kaitse-eeskiri“.

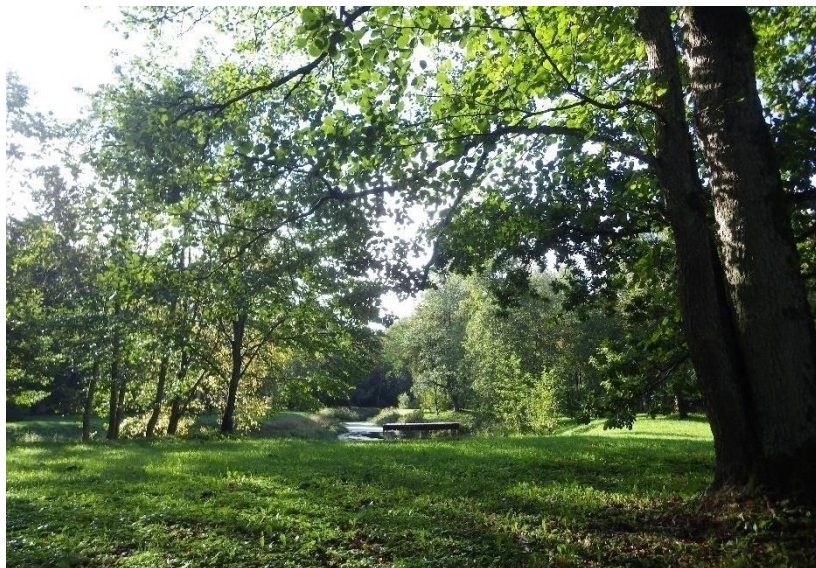
Püsielupaik moodustati üldplaneeringu koostamise ja selle KSH läbiviimise ajal, tuginedes eelnevalt teostatud inventuuridele ning eksperthinnangutele. 2018. aasta kevadel läbiviidud inventuuri²³ tulemustest nähtub, et Niitvälja soo puhul on tegemist kõrge looduskaitse väärtusega märgalaga, kus kasvab hulgaliselt haruldasi ja ohustatud taimeliike. Ulatuslikud on esindatud liigirikkad madalsood (elupaigatüüp 7230). Eksperthinnangu põhjal vääriks maa-ala tervikuna ka loodusala staatust.

Püsielupaik asub Keila linnas ja Lääne-Harju vallas Niitvälja külas. KSH ekspert on töös arvestanud püsielupaiga piiridega, kuid liikide kaitse huvides (arvestades nende kõrget kaitsekategooriat) ei ole neid kantud aruande joonistele.

Püsielupaiga territoorium kattub osaliselt rahvusvahelisse Natura 2000 võrgustikku kuuluva Niitvälja loodusala (rahvusvaheline kood EE0010137). Niitvälja loodusala (EE0010137) kaitse-eesmärkideks on direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud kaitstav elupaigatüüp liigirikkad madalsood (7230) ning II lisas nimetatud liik, mille isendite elupaika kaitstakse, eesti soojumikas (*Saussurea alpina ssp. esthonica*).

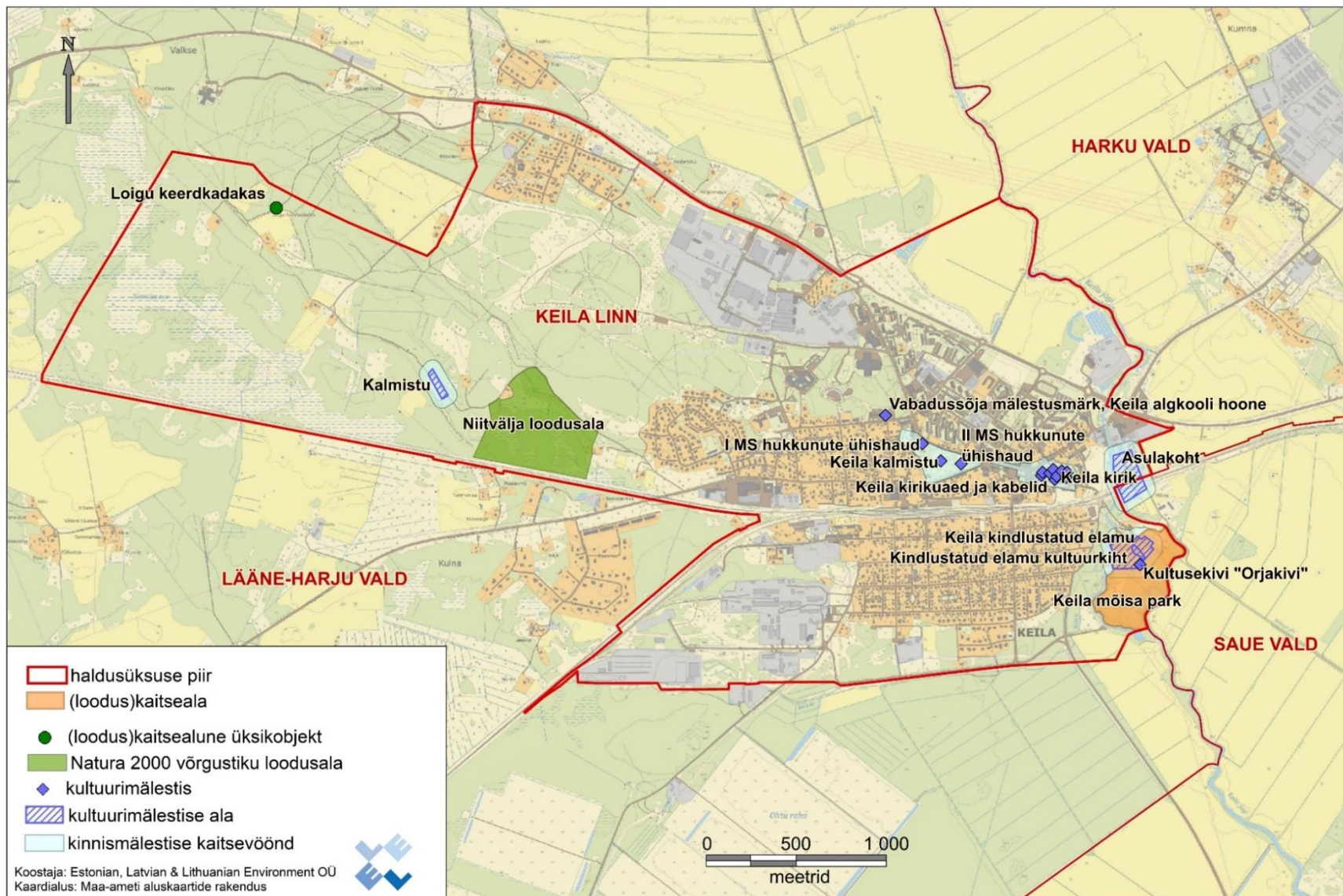
Linna idaosas on looduskaitse alla võetud Keila mõisa park (endine Jõe park, registrikood KLO1200586), pindalaga 16,8 ha. Pargi kaitse-eesmärk on ajalooliselt kujunenud planeeringu, dendrooloogiliselt, kultuurilooliselt, ökoloogiliselt, esteetiliselt ja puhkemajanduslikult väärtusliku puistu ning pargi- ja aiakunsti hinnaliste kujunduselementide säilitamine koos edasise kasutamise ja arendamise suunamisega. Pargi kaitsekord on kehtestatud Vabariigi Valitsuse 03.03.2006 määrusega nr 64 „Kaitsealuste parkide, arboreetumite ja puistute kaitse-eeskiri (RT I 2006, 12, 89).

Mõisa pargis on läbi viidud ulatuslikud taastamistööd ning lisaks looduskaitselele väärtusele on sellel ka märkimisväärne puhkeväärtus elanikkonnale.



Joonis 7. Keila mõisa park (Foto: ELLE OÜ, 2018)

²³ MTÜ Käoraamat, 2018



Joonis 8. Loodus- ja muinsuskaitsealuste objektide paiknemine Keila linnas

Üksikobjektina on looduskaitse alla võetud Loigu keerdkadakas (registrikood KLO4000366) linna loodeosas. See puukujuline kadakas on ca 8 m kõrge ning tema übermõõt on 1,3 m. Üksikobjekti piiranguvööndi ulatus on 10 m.

Linna lääneosa looduslikel aladel esinevad mitmete kaitsealuste taime- ja loomaliikide leiukohad. Muuhulgas on piirkond oluline elupaik mitmetele I, II või III kaitsekategooriasse arvatud taimeliikidele. Keskkonnaregistrisse on 2019. a juuli seisuga kantud 15 III kaitsekategooria taimeliigi leiukohad (kokku 350 erinevat leiukohta), 11 II kaitsekategooria taimeliigi leiukohad (kokku 134 erinevat leiukohta) ning 1 I kaitsekategooria taimeliigi leiukohad (kokku 2 erinevat leiukohta). Lisaks jääb piirkonda II kaitsekategooriasse kuuluva valgeselg-kirjurähni (*Dendrocopos leucotos*) registreeritud leiukoht ning III kaitsekategooriasse kuuluva hiireviu (*Buteo buteo*) registreeritud leiukoht.

Keila linna idaosa parkides on registreeritud II kaitsekategooriasse kuuluvate käsitiivaliste leiukohad, vastavateks liikideks on põhja-nahkhiir (*Eptesicus nilssonii*), suurvidevlane (*Nyctalus noctula*) ja veelendlane (*Myotis daubentonii*). Nende liigirikkust, varjupaikade võimalikkust ning elupaiga kvaliteeti on lähemalt uuritud kolmes linnas asuvas pargis (Kirikuaed, Keskpark ning Jõepark) 2012. aasta suvel läbi viidud nahkhiirinventuuris²⁴.

Nendes II ja III kaitsekategooria liikide elupaikades, mis pole kaitsealade, hoiualade või püsielupaikadena piiritletud, kehtib isendi kaitse. See tähendab, et kaitsealuseid loomi, taimi ja seeni ei tohi tahtlikult kahjustada (piirangud on täpsemalt sõnastatud looduskaitse seaduses).

Linna loodeosas on kaardistatud ka 4 ha suurune vääriselupaik - VEP nr. 158050. Keskkonnaregistri andmetel on tegu metsakooslusega, mille puurindes domineerib tamm. Vääriselupaik on ala metsas, kus on suur kitsalt kohastunud, ohustatud, ohualdise või haruldaste liikide esinemise tõenäosus. Riigimetsas asuvad vääriselupaigad on kaitstud Keskkonnaministri käskkirjaga. Eraomanikule kuuluvas metsas on vääriselupaiga kaitsmine vabatahtlik.

Oluline on Keila linna kaitsealuste objektide ja muude kõrge väärtusega looduskoosluste haaramine sidusasse rohealade võrgustikku, toetades alade kaitset ning nende vahelist liikide levikut.

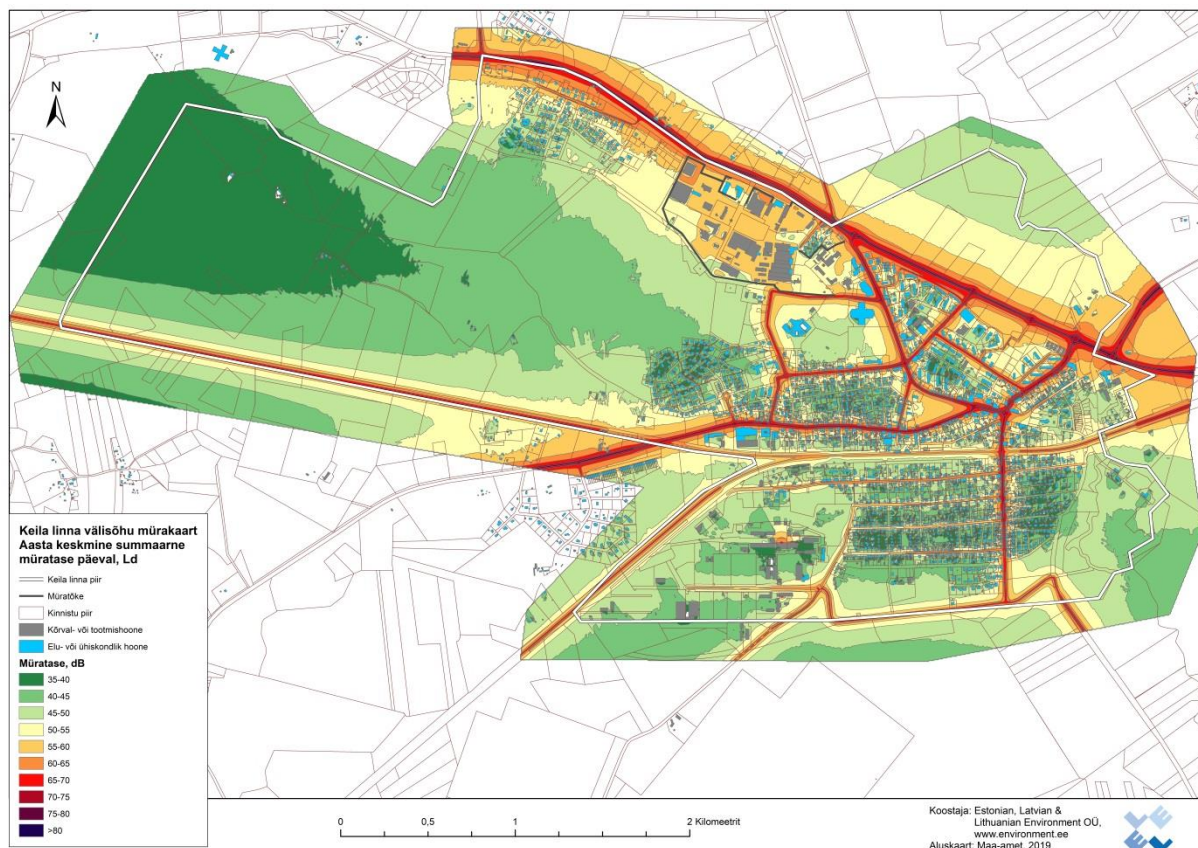
6.8 Välisõhu kvaliteet ja müratase

Keila linna välisõhu saastetaseme kohta puudub informatsioon ning alal puuduvad õhuseirejaamad. Välisõhu seisundit mõjutavad nii piirkonda jäävad tootmisettevõtted (eeskätt tööstuspargid), elamute jt hoonete kütmine kui transport teedel. Keskkonnaregistris on Keila linna kantud 15 paikset õhusaasteallikat (tööstusettevõtted, katlamajad, tanklad jt). Keskkonnaameti andmetel on KOTKAS heiteallika registris 13 õhusaaste heiteallikat, millele on väljastatud kehtiv keskkonnaluba.

Keila linna välisõhus leviva müra esimene terviklik kaardistamine teostati 2019. aastal²⁵. Keila linna mürakaardi kohaselt on linna müratase mõjutatud eelkõige teedel ja tänavatel toimuvast liiklusrüüstist (Joonis 9). Tööstusmüra ja raudteeliikluse müra panus linna üldisesse müraolukorda on tunduvalt väiksem.

²⁴ MTÜ Suurkõrv, 2012

²⁵ Estonian, Latvian & Lithuanian Environment OÜ



Joonis 9. Väljavõte Keila linna välisõhu mürakaardist (Estonian, Latvian & Lithuanian Environment OÜ, 2019)

Kõrgeima müratasemega piirkonnana saab välja tuua Tallinn-Paldiski mnt äärsed alad (liiklusrada) ning Harju KEKi piirkonna (tööstusrada). Samas peab tähelepanu pöörama ka mõnevõrra väiksema liiklussagedusega teedele ja tänavatele, mille ääres võimendab müraprobleemi elamute lähedus teedele ehk puhverala puudumine. Sellist kõrgendatud tähelepanu nõuavad linna sees Ülesõidu tn, Haapsalu mnt, Luha tn ja Paldiski mnt.

Kogu linna hõlmavale mürakaardile eelnevalt on koostatud üksikud objektipõhised/kinnistupõhised mürauringud. Tallinn-Paldiski mnt äärsete alade müraolukorda (lõigus 25,172-26,943 km) on hinnatud põhimaanteede välisõhu strateegiliste mürakaartide koostamisel ning nimetatud aladega arvestatakse põhimaanteede müra vähendamise tegevuskavade koostamisel. 2017. a valminud maanteede välisõhu strateegilisel mürakaardil (Akukon Oy Eesti filiaal) Keila linna olemasolevate maanteeäärsete müratundlike hoonete juures müranormide ületamist ei tuvastatud. (Samale tulemusele jõuti 2019. a Keila linna mürakaardi koostamisel.)

Eesti Raudtee tellimusel teostati 2019. a Pääsküla-Keila raudteelõigu planeeritava teise peatee müra ja vibratsiooni hinnang²⁶. Hinnangu tulemuste kohaselt kaasneb täiendava rööbastee rajamisega raudteele lähimate hoonete juures kuni ca 5 dB suurune mürataseme tõus, võrreldes olemasoleva olukorraga. Samuti on teostud mürauring projekteeritavatele riigitee nr 11 Tallinna ringtee Valingu-Keila lõigule ja Keila lõunapoolsele übersõidule²⁷. Nende teeprojektide realiseerumine tõstaks mürataset linna idapoolsetel aladel, s.h Keila mõisa pargis, mis olemasolevas olukorras toimib vaikselt.

²⁶ Akukon Eesti OÜ, 2019

²⁷ Hendrikson & Ko OÜ, 2022

alana. Samas võib eeldada, et transiitliikluse ümbersõidule suunamisega saab mõnevõrra parandada olukorda kesklinnas. Kesklinnas toimuvate muutuste kohta siiski täpsemaid prognoose puuduvad.

Linna mürataseta mõjutavad ka linnast ca 10 km kaugusel asuva Ämari lennubaasiga seotud õhutorbe- ja treening- ja transpordilennud. Tegu on ebaregulaarsete mürasündmustega, mis toovad kaasa ajutised häiringud.

Planeerimisotsuste tegemisel on oluline arvestada suhteliselt kõrge müratasemega linna läbivate teede/tänavate ääres ning Põhja-Keila tööstuspiirkonnas. Samuti on oluline arvestada linnas paiknevate ohtlike ettevõtete ohualadega. Arendussurve eest kaitsmist väärivad linna vaiksed alad (Jõepargi ja Niitvälja rohealad).

6.9 Kultuuripärand

Keila linna territooriumil ei ole ühtegi muinsuskaitseala. Linnas paikneb 22 muinsuskaitsealust kinnismälestist (Tabel 2)²⁸.

Ehitismälestisena on kaitse all 14.-19 sajandist pärineva Keila kirik ja kirikuaed koos kirikuaia paiknevate kabelitega. Samuti on ehitismälestisena kaitse all kindlustatud elamu Keila mõisa pargis (tuntud ka Keila Jõepargina). Ajaloomälestisena on kaitse alla võetud Keila kalmistu (ajalooline kalmistu, mis jääb tänase Keskpargi alale), Vabadussõja mälestusmärk – Keila algkooli hoone, I ja II maailmasõjas hukkunute ühishauad ja Keila kirikuaed. Kunstimälestisena on kaitse alla võetud kirikuaia paiknevad ratasristid. Arheoloogiamälestisena on kaitse all kultusekivi „Orjakivi“, kindlustatud elamu kultuurkiht, kalmistu (ajalooline kalmistu Surnumäel) ja asulakoht.

Keila linna muinsuskaitsealuste objektide paiknemine on esitatud Joonis 8.

Tabel 2. Keila linna kinnismälestised²⁹

Reg. nr	Nimi	Aadress	Liik
27604	Keila kalmistu	Haapsalu mnt 2	ajaloomälestis
27085	Vabadussõja mälestusmärk – Keila algkooli hoone	Pargi tn 2	ajaloomälestis
23043	Ratasrist, 17.saj. (paas)	Keila kirikuaed	kunstimälestis
23042	Ratasrist, 1649 (paas)	Keila kirikuaed	kunstimälestis
23041	Ratasrist, 1656 (paas)	Keila kirikuaed	kunstimälestis
23040	Ratasrist, 1669 (paas)	Keila kirikuaed	kunstimälestis
21517	Keila kindlustatud elamu	Jõepargi	ehitismälestis
17882	Kultusekivi "Orjakivi"	n, Jõepargi	arheoloogiamälestis
17881	Kindlustatud elamu kultuurkiht	Jõepargi, Linnuse tn 4, Linnuse tn 5, Linnuse tänav L1, ...	arheoloogiamälestis
17880	Kalmistu "Surnumägi"	Surnumäe	arheoloogiamälestis
17879	Asulakoht	Ülejõe tee, Ülejõe tee 10, Ülejõe tee 2, Ülejõe tee 4, ...	arheoloogiamälestis
2757	Keila kirikuaia kabel 6, 19. saj	Keskväljak 1	ehitismälestis
2756	Keila kirikuaia kabel 5, 19.saj.	Keskväljak 1	ehitismälestis
2755	Keila kirikuaia kabel 4, 19.saj.	Keskväljak 1	ehitismälestis

²⁸ Kultuurimälestiste riiklik register seisuga 23.08.19.

²⁹ Kultuurimälestiste riiklik register seisuga 23.08.19.

Reg. nr	Nimi	Aadress	Liik
2754	Keila kirikuaia kabel 3, 19.saj.	Keskväljak 1	ehitismälestis
2753	Keila kirikuaia Ohtu mõisa kabel , 19.saj.	Keskväljak 1	ehitismälestis
2752	Keila kirikuaia Vääna mõisa kabel, 19. saj	Keskväljak 1	ehitismälestis
2751	Keila kirikuaia piirdemüür väravatega, 14.-19.saj.	Keskväljak 1	ehitismälestis
2750	Keila kirikuaed,14.-19.saj.	Keskväljak 1	ajaloomälestis, ehitismälestis
2749	Keila kirik,14.-19. saj	Keskväljak 1	ehitismälestis
9	II maailmasõjas hukkunute ühishaud	Haapsalu mnt 2	ajaloomälestis
8	I maailmasõjas hukkunute ühishaud	Haapsalu mnt 2	ajaloomälestis

Linna territooriumil on kaardistatud kuus pärandkultuuriobjekti³⁰. Pärandkultuuriobjektide all mõistetakse rahva eelnevate põlvete poolt loodud väärtusi, mis võivad olla nii inimese poolt loodud kui looduslikud. Need objektid ei ole riikliku kaitse all, kuna nad ei oma seniste hinnangute alusel riiklikku kaitset õigustavat ajaloolist, arheoloogilist, arhitektuurset, etnograafilist või kultuuriloolist väärtust. Samas võib neil olla kohalik tähtsus maastiku mitmekesistajana, kohaidentiteedi hoidjana vms. Selleks, et taolistele kultuurimärkidele tähelepanu juhtida, on Riigimetsa Majandamise Keskus läbi viinud pärandkultuuri kaardistamise.

Neist paremini säilinud objektideks on: Keila paemurd (vt ka ptk 6.4), Keila metskonna kontor, Harju KEK-i töö- ja sõjaveteranide mälestuskivi, matmispaik. Metsamaale jäävast põlisest talukohast Surnumäe talust on säilinud vähe – jälgitavad on nn maastikumärgid. Pärandkultuuriobjektide andmebaasi kantud Keila vallamaja lammutati 2021. a algul.

Kultuuriministeriumi tellimisel on üle-eestiliselt kaardistatud ka silmapaistvamad 20. sajandi arhitektuuri näited. Projekti eesmärgiks oli välja selgitada 20. sajandi arhitektuuri paremik ning seda väärtustada ja kaitsta. Projekti raames koostatud andmebaasi on kantud 16 Keila linna jäävat hoonet (Tabel 3).

Tabel 3. 20. sajandi arhitektuuriobjektid Keila linnas³¹

Nr	Nimetus	Aadress	Dateering
244	Historitsistlik hoone Keilas	Jaama 8, Haapsalu mnt 8	tsaariaeg
247	Elamu	Jaama 2	tsaariaeg
249	Keila raudteejaam	Jaama 1A	tsaariaeg
256	Raudteelaste elamu	Jaama 1B	tsaariaeg
265	Ärihoone-elamu	Haapsalu mnt 21	tsaariaeg
268	Hilisjuugendlike elementidega elamu	Haapsalu mnt 30	vabariik
270	Elamu	Jõe 42	vabariik
272	Baptisti kirik Keilas	Haapsalu mnt 10 a	vabariik
273	Kristlik teemaja Keilas	Jaama 5	vabariik
282	Talutraditsionalismi esindav elamu	Männiku 28	vabariik
285	Talutraditsionalismi traditsioone esindav elamu	Ohtu 9	vabariik
300	Harju KEK-i tehnotalituse hoone	Paldiski mnt 21	nõukogude
301	Keila Kultuurimaja	Keskväljak 12	nõukogude
302	Harju KEK-i 24 korteriga elamud	Paldiski mnt 46, 48, 50	nõukogude
2256	Endine Keila rajooni parteikomitee hoone	Keskväljak 15	nõukogude

³⁰ Eesti Looduse Infosüsteem

³¹ Kultuurimälestiste riiklik register

Aastatel 1929-1930 ehitatud Keila algkool aadressil Pargi tn 2 on kantud maaehituspärandi andmekogusse³².

Üldplaneeringu lahendus peab olema kooskõlas linna kultuuriväärtuste kaitsega, toetades võimalusel nende väärtustamist (nt oluliste vaadete säilitamine).

³² Kultuurimälestiste riiklik register

7 ALTERNATIIVSETE ARENGUSTSENAARIUMITE VALIK

7.1 Üldpõhimõtted

Seoses keskkonnamõju strateegilise hindamise eripäraga arvestatakse alternatiivide leidmisel üldplaneeringu kui ruumilise planeerimisdokumendiga. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusest tulenevalt on võimalik üldplaneeringu kui kindla maa-alaga seotud planeerimisdokumendi hindamisel valida alternatiive vaid käsitletava territooriumi piires.

7.2 Alternatiivsed arengustsenaariumid

7.2.1 Põhialternatiivid

Vaikimisi alternatiivideks on piirkonna arengus järgnevad:

- Esiteks olukord, kus koostatavat üldplaneeringut ei kehtestata ning jätkuvad olemasolevad arengusuunad, mis lähtuvad olemasolevast kehtivast üldplaneeringust (kehtestatud 2002. a) ning selle alusel koostatud või seda muutvatest detailplaneeringutest. Tegemist on nn **nullstsenaariumiga**. Kokkuvõtlik ülevaade tõenäolistest arengutest juhul, kui uut üldplaneeringut ei kehtestata ja ellu ei viida, on esitatud KSH aruande peatükis 8.
- Teiseks põhimõtteliseks alternatiiviks on koostatava **üldplaneeringuga kavandatavad ajakohastatud arengusuunad**. Koostatava üldplaneeringu lahendusest sõltub Keila linna ruumilise arengu iseloom ja ulatus järgnevatel aastatel või aastakümnetel. Üldplaneeringu järgsete arengusuundade keskkonnamõjud on esitatud KSH aruande peatükis 9.

7.2.2 Linna üldine areng

Üldplaneeringu koostamisel on põhimõtteline võimalus võtta suund linna **kasvustrateegiale** või **mõõduka arengu strateegiale**.

Kasvustrateegiale orienteeritus tähendaks antud juhul arendustegevuseks ette nähtavate alade olulist laiendamist ning minimaalselt kitsendusi ja piiranguid alade välja ehitamisele ehk lihtsustatud arendustegevust. Vastavaks oodatavaks arengustsenaariumiks oleks, et linna elanikkond kasvaks läbi aktiivse elamuarenduse ning tänu soodsatele arenguvõimalustele lisanduks linna ka uut ettevõtlust. Sellise stsenaariumi realiseerumine eeldaks, et arengut toetab pikemas perspektiivis üldine piirkondlik sotsiaalmajanduslik olukord - jätkuvalt kasvav nõudlus arendusalade järgi Tallinna tagamaal ning Keila linna tugev positsioon piirkonna teiste omavalitsustega „konkureerimisel“.

Linnalise ala laienemine saaks Keila linnas kui kitsalt piiritletud haldusterritooriumil toimuda vaid seni säilinud looduslike ja looduslähedaste alade arvelt, tuues kaasa vastavad mõjud nii looduskeskkonnale kui elanike heaolule. Sealhulgas võib n-ö vabam planeerimine kaasa tuua tänaste elanike rahulolematuse uusarendustega, nt harjumuspäraste vaadete või puhkealade kadumise tõttu. Kasvustsenaariumi rakendumine ohustaks eeldatavalt Keila linna väljakujunenud tugevusi – linna kompaktsust ja/või roheline väikelinna miljööd. Vabama valglinnastumisega kaasnevateks probleemideks on sageli ka uute arengualade vähene sidusus keskusaladega ning vajaliku taristu (nt vee- ja kanalisatsioonitrassid) ja teenuste (nt juurdepääs ühistranspordile) pakkumise kulukus või

keerukus. **Kokkuvõttes saab öelda, et kasvustrateegiale orienteerumine kaugeneks säästva arengu põhimõtetest.**

Üldplaneeringu lahenduse välja töötamisel on seetõttu lähtutud pigem mõõduka kasvu stsenaariumist, mis on kooskõlas Harju maakonnaplaneeringuga ning Keila linna arengukavas³³ sõnastatud arenguvisioniga: „Keila on rahulik perekeskne mõõdukalt suureneva kogukonnaga kodupaik, mis pakub turvalist ja tervislikke eluviise toetavat rohelist väikelinna elukeskkonda“ (vt ka ptk 5).

Planeeritavate arengute kohaselt säilitab Keila linn suuresti oma senise põhistruktuuri ning planeering on suunatud elukeskkonna parandamisele. Linna areng toimub eeskätt juba väljaehitatud aladega piirnevalt ja/või valitud piirkondades hoonestust tihendades.

7.2.3 Maanteeühendused (ümbersõidud)

Keila linna ruumilist arengut mõjutavad ka teatud planeerimisotsused, mis langetatakse väljaspool Keila linna üldplaneeringut, kuid mille võimaliku mõjuga peab üldplaneeringu koostamisel arvestama. Neist üheks olulisemaks võib pidada riigimaanteede ümbersõite - Keila linna põhjapoolne ümbersõit ja Keila linna lõunapoolne ümbersõit (Joonis 10).

Mõlemad perspektiivsed maanteetrassid on kantud Harjumaa maakonnaplaneeringusse. Ümbersõitude rajamise realiseerumine sõltub siiski riigimaanteede arendamise eest vastutavate ametkondade võimalustest ja otsustest.

Seetõttu peab arvestama kolme alternatiivse arengustsenaariumiga liikluskorralduse kujunemisel:

- **Keila linna ümbersõite ei rajata.** Keila linna tänavavõrk on jätkuvalt seotud ainult olemasolevate ühendustega, täiendavaid ühendusteid saab rajada linna siseselt. Nii linna põhjaosa kui kesklinna läbib transiitliiklus, mis mõjutab linna läbivate teede iseloomu, liiklusohutust, välisõhu mürataset jms.
- **Keila linna ümbersõidud rajatakse.** Ümbersõitude rajamise järgselt väheneb Keila linna läbiv liiklus. Ühelt poolt on sellel eeldatavalt majanduslik mõju Keila linna ettevõtetele (läbivast transpordist tulenevale kliendibaasile orienteeritud äritegevusele). Teiselt poolt võimaldab transiitliikluse vähenemine kujundada kesklinna tänavavõrku kvaliteetsemaks avalikuks ruumiks ning vähenevad transiitliiklusest tulenevad mõjud linnakeskuses (müra, liiklusõnnetuste oht jm).
- Keila linna ümbersõite ei rajata, kuid toimub **Tallinn-Paldiski mnt rekonstrueerimine olemasolevas teekoridoris**, mille raames on muuhulgas võimalik liikluslahenduse ümber kujundamine ristmikel. Üldplaneeringus on esitatud ettepanekud jakäijate ülepääsude ja rohelise võrgustiku toimimise parandamiseks antud stsenaariumi puhul.

Põhjapoolse ümbersõidu rajamisel muutuks Keila linna piiril kulgeva tänase maanteelõigu funktsioon ning see kujuneks sisuliselt Keila linna sisetänavaks. Taoline muudatus koos transiitliikluse ja mürataseme vähenemisega soosib keskkonnatingimuste vaatenurgast maanteeäärsete alade maakasutuse mitmekesistamist, „elavdamist“. Maanteeäärseid alasid on võimalik suuremas ulatuses kasutusele võtta. Maanteeäärseid elamualad muutuvad läbi muudatuse, s.h välisõhu kvaliteedi paranemise, elamumaadena eeldatavalt kvaliteetsemaks. Ärimaade puhul võib samas mõju olla pigem vastupidine ning sellest tulenevalt võib muudatusi tekkida tegevuste suunitluses, s.t väheneb asukoha

³³ Keila linna arengukava 2013-2025

atraktiivsus transiitliiklusele orienteeritud teenuste (nt tanklad) pakkumisel. Sarnane kaudne mõju on seejuures võimalik ka Keila kesklinnas paiknevatele teenuseid pakkuvatele äridele – tuleb orienteeruda Keila linna elanikele või teha täiendavaid pingutusi külaliste linna meelitamiseks. Maantee edasine kasutuskoomus ja iseloom sõltub suuresti ka Keila linna halduspiiridest väljaspool ehk Lääne-Harju vallas toimuvatest arengutest, mida Keila linna üldplaneeringuga otseselt suunata ei saa.

Lõunapoolne ümbersõit aitab eeldatavalt kaasa Keila lõunaosa äri- ja tootmiskaare arengule. Ala juurdepääsetavus paraneb, tõstes ala sobivust tugevalt transpordist sõltuvate tegevusvaldkondade jaoks. Samuti tekib oluline lisühendus linna lõunaosa elanikele. Seega võib eeldada positiivset mõju linna majanduskeskkonnale ja arengule. Teeäärsele olemasolevale linnaruumile ümbersõidu rajamisel eeldatavalt väga tugevat mõju ei ole. Arvestama peab mürataseme tõusuga ringtee äärsetel aladel ning Jõepargis. Mürataseme tõusust tingitud oluliste negatiivsete mõjude leevendamiseks saab/tuleb vajadusel rakendada leevendusmeetmeid.

Otseste Keila linnas avalduvate keskkonnamõjude poolelt võib kokkuvõttes eelistatud arenguks lugeda ümbersõitude rajamist.

Ümbersõitude laiemat mõju linna arengule on aga keeruline prognoosida, kuna see on suuresti sõltuv arengutest naaberomavalitsustes ning ka kogu ulatuslikumas regioonis.

Samas peab arvestama, et ümbersõitude rajamine toob kaasa keskkonnamõjud Keila linnast väljaspool – maanteetrasside asukohtades (maa hõivamine, mõju taimestikule ja loomastikule, ressursitarve, mürataseme tõus jne). Vastavate mõjude hindamine väljub Keila linna ÜP KSH ulatusest ning neid tuleb lähemalt analüüsida maanteede projekteerimise raames või muus asjakohases seotud protsessis.

7.2.4 Keila lõunapoolse ümbersõidu trassialternatiivid

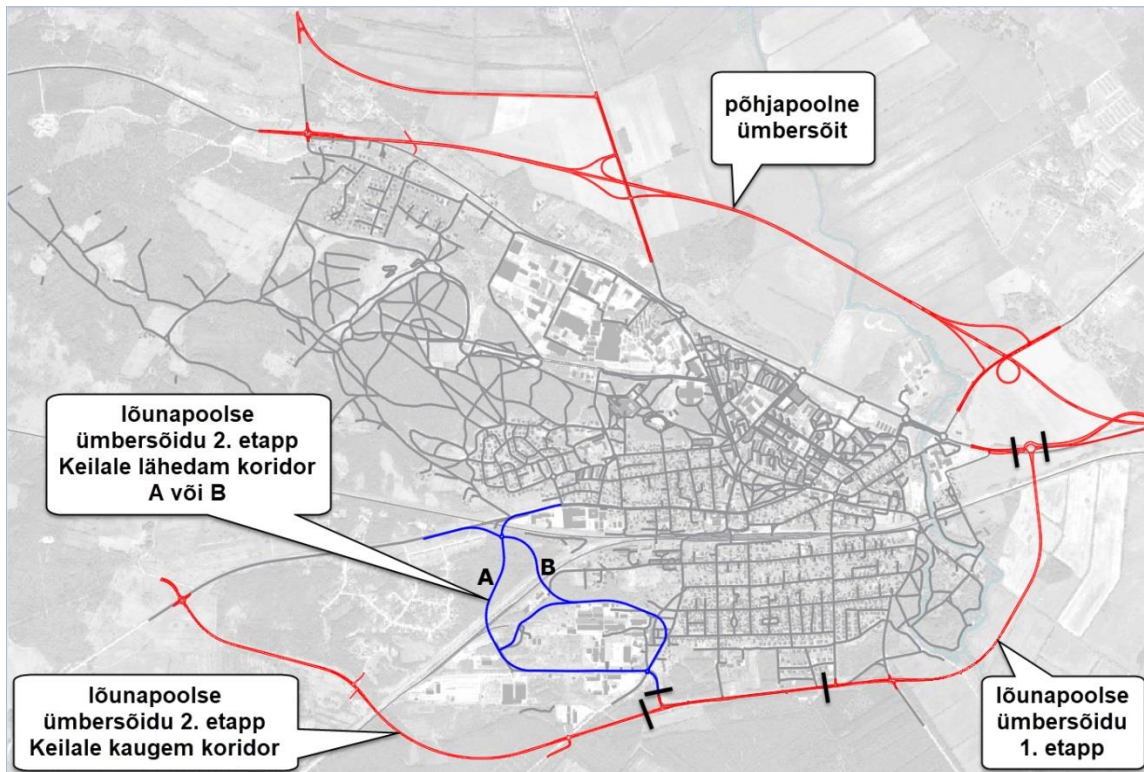
Keila lõunapoolse ümbersõidu puhul näeb üldplaneering ümbersõidu lääneosas lisaks maakonnaplaneeringu/Transpordiameti trassikoridorile, mis paikneb väljaspool Keila linna, ette võimalikud trassialternatiivid või toetavad ühendused läbi linna edelaosa (Joonis 10). Mõlemad Keila linna trassikoridorid läbivad Tööstuse tn tootmispiirkonna ning seejärel metsase ala Lääne-Harju vallas Kulna külas.

Keila linna läbivatele trassialternatiividele ei jää kõrgendatud väärtusega looduslikke alasid või keskkonnamõjude osas kõrgendatult tundlikkusega objekte. Tuginedes maastikuanalüüsile ning riigimaanteel toimunud loomaõnnetuste statistikale³⁴, jäävad trassialternatiivid kõrvale ka tõenäolisest suurulukite liikumistrajektorist piki Ohtu raba ja Niitvälja soo looduslikke alasid.

Kuna trass teenindab tootmisalasid (raskeliiklus) ning läbivat transiitliiklust, võib eeldada, et tee kasutusega kaasneb märkimisväärne mürasteke. Sellest tulenevalt saab eelistatumaks pidada koridori alternatiivi A või Keila linnast väljapoole jäävat koridori, mis jäävad tihedatest elamualadest kaugemale kui alternatiiv B (seda küll eeldusel, et Kulna küla elamuala oluliselt ei laiene).

Trassialternatiiv A võimaldaks ulatuslikumalt ära kasutada ka olemasolevat transpordimaad (Tööstuse tn). Samas kulgeb trassivariant A raudteeharude vahelisel (looduslähedasel) alal pikemalt kui variant B, mistõttu selget eelistust nt maa hõivamise ning pinnasele ja taimestikule avalduva mõju aspektidest kahe alternatiivi vahel välja tuua ei saa.

³⁴ Kaardirakendus „Eesti riigimaanteede loomaohhtlikkus 2009-2018“



Joonis 10. Keila linna ümbersõidud ja Tööstuse piirkonna läbimurde alternatiivid (väljavõte üldplaneeringu seletuskirjast)

Üldplaneeringu KSH läbi viimisel ei tuvastatud selliseid olulisi keskkonnamõjusid, mis olemasoleva teabe ja üldplaneeringu üldistustaseme juures kindlalt välistaksid mõne trassialternatiivi või nende kombinatsiooni ning seaksid selgelt eelistatumaks ühe konkreetse variandi. Trassikoridori valikul on lisaks keskkonnaaspektidele olulised ka trassikoridori mõju liikuvusele, tehniline teostatavus, samuti trassi rajamise kulutõhusus, mille hindamine väljub KSH eesmärkidest ja ulatusest.

Kõigi alternatiivide kajastamine üldplaneeringus võimaldab koridorid reserveerida võimalikeks perspektiivseteks paralleelselt toimivateks ühendusteedeks.

⇒ Ümbersõidu/ühendusteede täpsema lahenduse välja töötamisel tuleb sobivas etapis läbi viia vähemalt KMH/KSH eelhindamine ja mürauuring.

7.2.5 Halduspiirid

Põhimõtteliseks alternatiivseks arengutsenaariumiks on ka Keila linna halduspiiride muutmine – linna territooriumi laiendamine. Üldplaneeringuga saab maakasutuse juhtotstarbed ette näha vaid linna territooriumil ning vahendid linnaga piirnevate alade kaasamiseks terviklikku planeerimisse on piiratud. Üldplaneeringu koostamisel on siiski asjakohane analüüsida piirkonna kui terviku toimimist ning kaaluda, millised piirnevad alad tuleks perspektiivselt paremini siduda linna infrastruktuuride, teenuste jm funktsioonidega. Vastavalt saab algatada koostöö naaberomavalitsustega, tehes ettepanekud piirnevate alade planeerimiseks nende omavalitsuste planeeringute raames või omavalitsuste halduspiiride muutmiseks.

Taolise piirneva alana saab välja tuua eelpool kirjeldatud Keila jõe idakalda Valingu külas ja Tutermaa külas. Keila linna ruumiline visioon, mida toetavad kõrgema taseme strateegiad/planeeringud (vt ka

ptk 5), näeb ette Keila jõe kallaste väärtustamist ja avamist, mis loob eeldused uue potentsiaalselt atraktiivse arenguala tekkeks Keila linnast itta. Ala potentsiaali kasvataks eelmainitud uus riigimaantee trass. Saue valla kontekstis on seejuures tegu pigem valla äärealaga, mis ei ole tugevalt seotud suuremate keskustega. Ala planeerimine Keila kompaktse linnaruumi laiendusena annaks seetõttu eeldatavalt terviklikuma ja sidusama ruumikasutuse.

Arvestades keskkonnast tulenevate piirangutega, on laiendatud linnaterritooriumi arengustrateegia rakendumisel arendustegevuseks sobivam planeeringukaardil piiri ettepanekuna piiritletud territooriumi põhjapoolne ala. Valingu peakraavist lõunasse jäävad lammialad tuleks KSH eksperdi hinnangul säilitada Keila jõe puhveraladena ehk hoonestamata rohekoridorina.

Teine sarnane üldplaneeringu koostamise käigus tähelepanu saanud ala on Keila linnaga vahetult piirnev Kulna küla Lääne-Harju vallas, mis on tugevamalt seotud Keila linnaga kui Lääne-Harju valla tõmbekeskustega, mistõttu on antud piirkonna jaoks oluline hea ühendus Keila keskusega. Ühtlasi on Harju maakonnaplaneeringus 2030+ Kulna küla arvatud Keila linna linnalise asustusega ala hulka (Joonis 2) ehk piirkonda on kujutatud ühe kompaktse tervikuna.

Linnapiiride laienemisel oleks eeldatavalt positiivsed sotsiaal-majanduslikud mõjud.

Halduspiiride muutmise näol on tegu ühe võimaliku tuleviku arengustsenaariumiga, mille realiseerumine on käesoleval ajal teoreetiline, kuid üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilisel hindamisel on silmas peetud planeeringulahenduse toimivust ka selle stsenaariumi rakendumisel.

7.2.6 Kitsam maakasutus

Üldplaneeringu koostamise käigus on analüüsitud/analüüsitakse ka konkreetse asukoha põhiseid või objektipõhiseid erinevaid võimalikke lahendusi. Erinevad lahendused kujunesid ja töötati läbi üldplaneeringu töörühmas või osapoolte (s.h avalikkuse) kaasamise käigus.

Kuna tegu ei ole laiemate põhimõtteliste arengustsenaariumitega, ei kajastata vastavaid olukordi käesolevas peatükis. Kus asjakohane, on vastavate lahenduste kujunemist käsitletud kaasnevate keskkonnamõjude peatükis (ptk 9).

8 TÕENÄOLISED ARENGUD, KUI ÜLDPLANEERINGUT ELLU EI VIIDA

Üldplaneeringu mitte ellu viimisel jätkuvad eeldatavalt olemasolevad arengusuunad, mis lähtuvad muuhulgas olemasolevast kehtestatud üldplaneeringust ja detailplaneeringutest. Kehtiv Keila linna üldplaneering kehtestati Keila Linnavolikogu määrusega aastal 2002 ehk enam kui 15 aastat tagasi.

Üldplaneeringu korralise ülevaatamise käigus on leitud, et üldplaneering on tänaseks päevaks ammendunud ning kaotanud ajakohasuse. Kehtiv üldplaneering ei paku linnavalitsusele enam piisavat tuge ega võimalusi linnaruumi jätkusuutlikuks arendamiseks, maakasutuse tingimuste seadmiseks, ehitusõiguse ulatuse kavandamiseks ning ehituskeskkonda tasakaalustavate rohealade määramiseks.

Linna planeerimise jätkumisel kehtivast üldplaneeringust lähtuvalt, algatatakse ja kehtestatakse tõenäoliselt järjest enam üldplaneeringut muutvaid detailplaneeringuid. Taoliste detailplaneeringute algatamise ajendiks võib olla näiteks vajadus muuta ala sihtotstarvet, kuna piirkonna reaalselt toimiv funktsioon on ümber kujunenud. Üldplaneeringut muutvad detailplaneeringud võivad aga kaasa tuua olukorra, kus kaob süsteemne tervikpilt ning arenduste omavaheline sidusus ja kooskõla. Linnaruumi kujundatakse n-ö üksikotsuste põhjal.

Kehtivast üldplaneeringust lähtuv areng on seega eeldatavalt nõrgemalt tasakaalustatud ning tagatud ei ole elukeskkonna kvaliteedi säilimine/paranemine.

Samuti ei lähtu kehtiva üldplaneeringu põhimõtted uuest maakonnaplaneeringust, millest tulenevalt on võimalikud kõrvalekalded regionaalsetest üldistest arengueesmärkidest.

9 ÜLDPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEV KESKKONNAMÕJU

9.1 Olulisemad muudatused maakasutuses ja nende keskkonnamõju

Alljärgnevalt on välja toodud olulisemad muudatused maa-alade ehitusõiguses ja/või maakasutuse juhtotstarbes, võrdluses eelmise kehtestatud üldplaneeringuga.

Käesolevalt ei ole kajastatud muudatusi, mis tulenevad kehtestatud detailplaneeringutest, kuna nende puhul ei ole tegu üldplaneeringuga langetatava planeerimisotsusega. Maakasutuse muutmise kaalumise ja sellega kaasnevate tagajärgede hindamine on nimetatud juhtudel toimunud juba varasemas detailplaneeringu menetlusprotsessis.

9.1.1 Keila jõe luht

Keila jõe luha-ala linna kirdeosas ei kuulunud kehtestatud üldplaneeringu koostamise ajal üldplaneeringu piiridesse. 2014. aastal toimus üldplaneeringu tsoneerimiskaardi ülevaatus, mille käigus lisati luhaala üle vaadatud planeeringukaardile kui üldmaa. Uue üldplaneeringu koostamise käigus on toimunud/toimub lisandunud territooriumi täiendav analüüs, eesmärgiga selgitada kas ja millises ulatuses on seda asjakohane haarata arendustegevusse.

Üldplaneeringu töörühm on koostöös KSH eksperdiga jõudnud seisukohale, et vähemalt valdavas ulatuses peaks luhaala säilima looduslähedase (avaliku) alana.

Üldplaneeringu lahenduses on luhaala seetõttu määratud looduslikuks alaks. Ehitustegevus on võimalik vaid ala idaosas, olemasolevate ehitiste ja rajatistega piirneval alal.

Selle keskkonnaaspektidest tulenevad põhjendused on alljärgnevad.

- Luha-ala on periooditi üleujutatav ala ehk oluline puhverala Keila jõe kõrgvee-aegse vooluhulga vastuvõtmisel. Laialdase ehitustegevuse esmaseks eelduseks oleks seega üleujutusohu vältimise meetmete rakendamine. Samas võivad taolised meetmed (sõltuvalt lahendusest) kaasa tuua negatiivsed mõjud mõnes teises piirkonnas - üleujutatav jõgi haarab vee alla teised piirkonna madalamad alad. Kaasneda võivad muutused nii jõelõigu senises veerežiimis kui veekvaliteedis (nt läbi uute kuivenduskraavide rajamise vms). Vastavat teemat on täiendavalt käsitletud ka KSH aruande ptk 9.3.
- Keila linna rohestruktuuri analüüsi põhjal toimib luht vaatamata pigem tagasihoidliku väärtusega kooslusele (valdavalt on tegu põllumaadega) Keila jõe äärsel (maakondliku) rohekoridori astmelauana. Üleujutataval jõeluhale on väärtus rändlindude peatuspaigana.
- Väärtuslike põllumajandusmaade kaardistamisel on väärtuslikuna välja toodud ka jõeluhale jäävad põllumassiivid. Vastavalt Maaeluministeriumi eestvedamisel välja töötatud lähenemisele ei ole asjakohane määrata linnade halduspiiridesse jäävaid põllumajandusmaid väärtuslikeks põllumajandusmaadeks (ehk sellisteks maadeks, kus põllumaa harimine peaks kindlasti ka pikemas perspektiivis jätkuma) ning vastavat ettepanekut ei tehta ka käesoleva KSH aruandega. Samas on keskkonnaaspektidest lähtuvalt sellegipoolest soovitatav kaitsta alale jäävat kõrge boniteediga mullastikku, vältides ala täisehitusega kaasnevat mullakihi koorimist ja/või katmist, ning soosides ala senise kasutuse jätkumist. Põllumajandusliku väärtuse (ehk inimeste toidubaasiks olemise)

kõrval on mullal roll toitainete ja vee talletamisel, filtreerimisel, mikroorganismidele elukeskkonna pakkumisel jne.

- Keila jõe luhal on ka visuaalne maastikuväärtus. Tallinn-Paldiski maanteelt (ja selle äärsetest korterelamutest) avanevad Keila luhale avatud vaated, mida on linnaelanike küsitlustes ja üldplaneeringu koostamisel toimunud avalikel aruteludel olulise väärtusena välja toodud. Luha-ala kasutatakse jalutuspiirkonnana.

Keskkonnaaspektidest lähtuvalt oleks arendustegevust perspektiivselt võimalik kaaluda piiratud ulatuses maanteeäärsetel kõrgematel aladel (vt ptk 9.3), kuid sedagi vaid läbi täiendava objektipõhise analüüsi (arvestades üleujutusohuga seotud riskidega ning mõjuga maastikupildile).

9.1.2 Keila mõisa pargi ja Tuula tee piirkond

Tuula tee ja Keila jõe vaheline maa-ala on varasemas üldplaneeringus perspektiivne väikeelamumaa (Joonis 11).

Peale eelmise üldplaneeringu kehtestamist on avatud (ehk veevool taastatud) Keila jõe läänepoolne haru, mistõttu on tänasel päeval tugevamalt esil veekaitse küsimused ning vajalik varasemate planeerimisotsuste üle vaatamine. Tuula tee äärne ala on metsamaa, mistõttu ulatub seal ehituskeeluvöönd vastavalt looduskaitseadusele 100 meetrini ehk ehitustegevus oleks ehituskeeluvööndit vähendamata realselt võimalik vaid vahetult Tuula teega piirnevalt.

Üldplaneeringu avalikule väljapanekule suunatud lahenduses oli elamumaa juhtotstarve säilitatud piiratud osas, väljaspool kehtivat Keila jõe ehituskeeluvööndit.

Avaliku väljapaneku ajal ja järel, s.h avalikul arutelul, toimus täiendav huvitatud osapoolte seisukohtade kaalumine. Muuhulgas tehti avalikul arutelul ettepanek kaaluda jõeäärse roheala tervikliku säilitamise eesmärgil pakkuda elamuarenduse võimalust teises asukohas (asendusmaal).

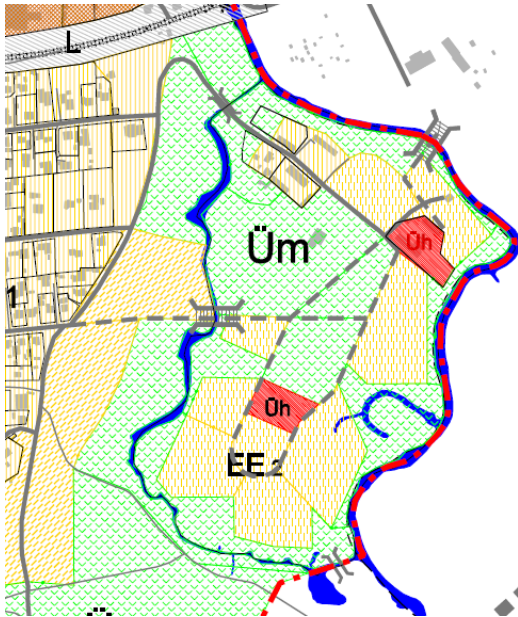
Muudetud üldplaneeringu lahenduses on Tuula tee ja Keila jõe vaheline ala määratud terviklikult haljasalaks.

Maakasutuse muudatuse põhimõtteline ettepanek on tehtud Keila linna rohestruktuuri analüüsis. Analüüs teeb ettepaneku laiendada roheala piiri, hõlmates pargi koosseisu endise kalatiikide ala, mis moodustab osa pargi ajaloolisest tervikust ning on seetõttu Keila mõisa pargi loomulik osa. Pargiosa on n-ö metsistunud ning oma looduslähedase iseloomu tõttu arvestatava ökoloogilise väärtusega.

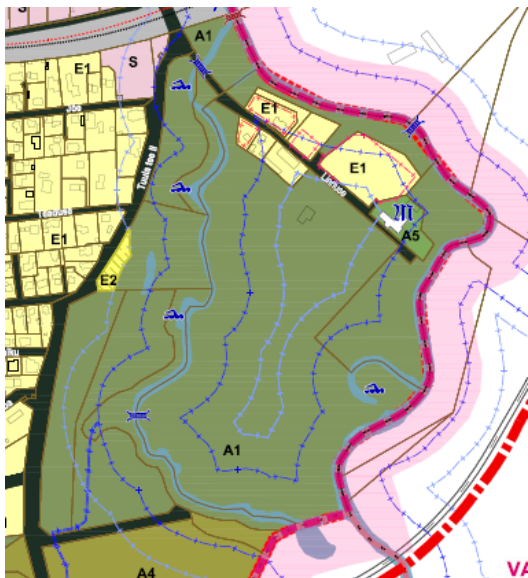
Tänasel päeval on territoorium teatud määral rohealana ka kasutatav (seda kinnitavad metsa-alal kulgevad rajad). Juhul, kui pargiosale koostatakse rekonstrueerimisprojekt ning see seotakse sobivalt ülejäänud pargi struktuuriga, tõstab see tulevikus nii konkreetse maa-ala kui Keila mõisa pargi kui terviku puhkeväärtust. Seega saab tehtud muudatuse mõju Keila linna elanikele ja laiemale avalikele huvidele lugeda positiivseks.

Ala kasutusele võtmine väikeelamumaana võimaldaks luua täiendavad suhteliselt kõrge väärtusega (kõrghaljastus, ümbritsev aedlinna-miljö, paiknemine kaitsealuse pargi ääres) elamukrundid ning tuua linna vastavas hulgas uut elanikkonda. Elamuala piirneks läänest olemasolevate elamutega ning uus arendus oleks võimalik siduda olemasolevate infrastruktuuridega.

Mõju piirkonna miljöle sõltuks arenduse iseloomust. Erinevalt rohealast, on elamuala arendamisega seotud positiivsed mõjud suunatud aga eelkõige kitsamalt maa-ala omanikele ja perspektiivsetele elanikele.



2002. a üldplaneering



Avalikule väljapanekule suunatud ÜP lahendus

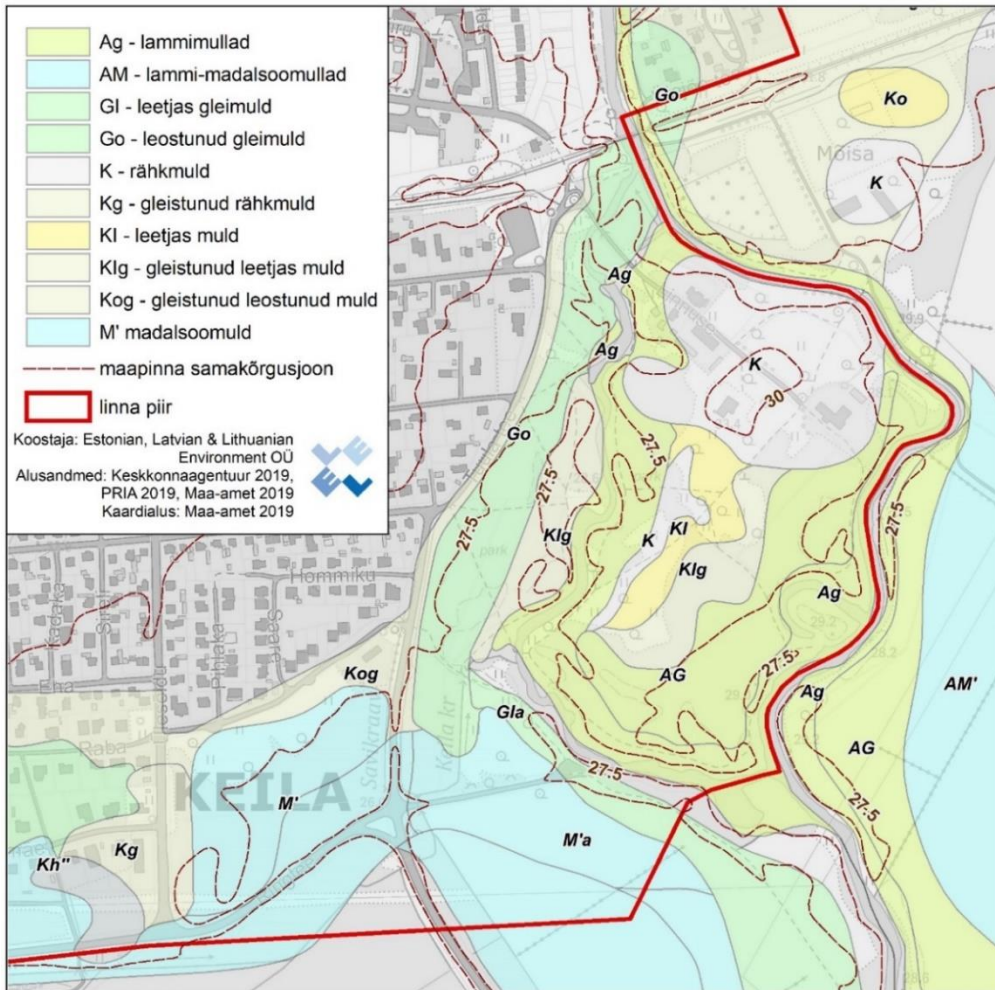


Kooskõlastatud ÜP lahendus

Joonis 11. Keila jõe äärsed alad 2002. a üldplaneeringus ning üldplaneeringu eelnõus

Arvestama peab ka, et ala on liigniiske. Mullakaardi kohaselt esinevad alal alaliselt või ajutiselt liigniisked mullad - leostunud gleimullad ja gleistunud leetjad mullad (Joonis 12). Ala idaküljes levivad ka lammimullad, mis viitab, et sinna ulatuvad Keila jõe perioodilised üleujutused. Keila linna üleujutusosalade uuringus³⁵ on hinnatud, et kogu Tuula tee ja Jõepargi vahelisel alal esineb üleujutusohu.

Üleujutatavatel aladel ja nendega piirnevatel aladel ehituskeeluvööndi vähendamist kaaludes tuleb kindlasti arvestada ka üleujutusohuga. Ala kasutamine elamuehituseks tingiks seega eeldatavalt (sõltuvalt reaalsest lahendusest) vajaduse maa-ala kuivendamiseks, liigvee ärajuhtimiseks ja/või maapinna tõstmiseks. Kuivendamisel võib omakorda olla mõju Keila jõe (vasakharu) veerežiimile.



Joonis 12. Väljavõte Keila linna kaguosa mullakaardist

Elamumaa negatiivsed mõjud avalduksid ka elusloodusele. Keila jõe läänepoolse haru läänekallas on rohelisse võrgustikku arvatud maakonnaplaneeringu tasemel. Üldplaneeringu ülesanne on küll maakondliku rohevõrgustiku piiride täpsustamine, kuid veekogude looduslähedases seisundis kallaste arvamine rohevõrgustiku osaks on keskkonnakaitse vaatenurgast oluline ja hea planeerimispraktika, mida tuleks võimalusel järgida.

³⁵ Eesti Veeprojekt OÜ, 2020

Lisaks on kõnealune piirkond keskkonnaregistrisse kantud kui mitme II kaitsekategooria loomaliigi elupaik. Arendustegevuse käigus väheneks paratamatult teatud määral kaitsealuste liikide toitumis- ja pesituspaikade ulatus ning suureneks isendite häirimine.

Üldplaneeringu uuel lahendusel on seega tugev positiivne mõju looduskeskkonnale (linna rohestruktuurile, elupaikadele ja kaitsealustele liikidele) ning pigem positiivne mõju ka sotsiaalsele keskkonnale (linnaruumi avalikule kasutusele).

Maakasutuse juhtotstarvet on muudetud ka Keila jõe läänepoolse ja idapoolse haru vahel ehk nn jõesaarel (Joonis 11). Maakasutusotstarvete ruumilise jaotuse täpsustamine ja pargiala avalikku kasutusse suunamine on antud kohas toimunud läbi detailplaneerimise protsessi ning vastav lahendus on üldjoontes üldplaneeringusse üle võetud.

9.1.3 Elamualad Keila linna loodeosas

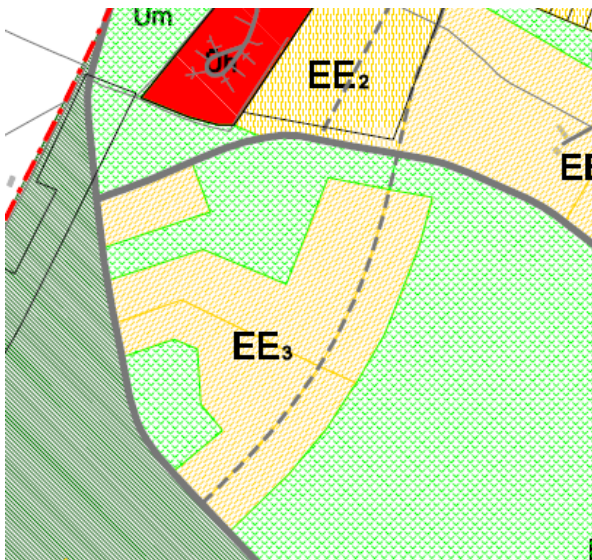
Keila linna loodeosas on mõnevõrra muudetud endisele tankipolgu alale ette nähtud perspektiivsete elamualade piire (Joonis 13). Elamualade uued piirid järgivad suuresti rohealade analüüsi ettepanekut.

Planeeritav elamuala ja selle lähiümbrus on valdavalt metsane, osaliselt lage rohumaa. Ala läbivad olemasolevad jalgrajad. Alal puuduvad looduskaitse või muinsuskaitse piirangud ning see pole määratud maakondlikku rohevõrgustikku. Ala peamiseks väärtuseks on loopealsed taimekooslused.

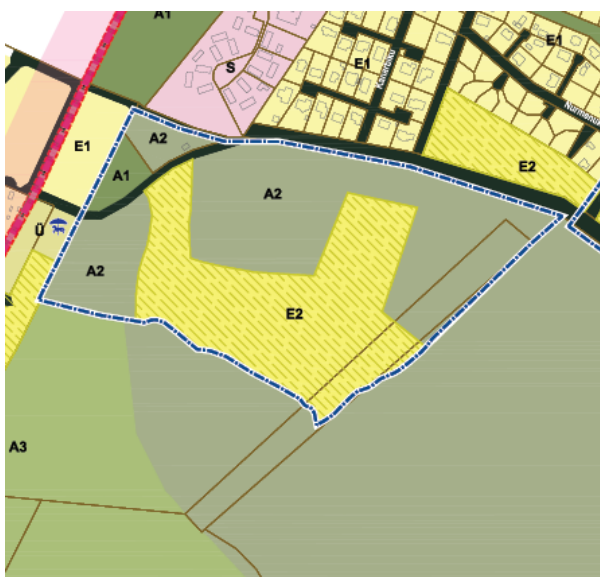
Elamuala piir ei järgi 2002. a ega koostatavas üldplaneeringus selgeid kõlvikutest lähtuvaid või katastriüksuste piire. Koostatava üldplaneeringu kohane lahendus jätab elamualast välja terviklikumad metsakooslused ja väärtusliku loopealse taimestiku alad, varasema lahenduse puhul on vastavat paiknemist keerulisem hinnata. Elamumaade pindalaline ulatus on aga suhteliselt võrreldav.

Piiride muutmisega seoses ei saa eelnevale tuginedes välja tuua olulist negatiivset või positiivset keskkonnamõju.

- ⇒ *Antud piirkonna arendamisel on oluline välja ehitada sidus, tervikuna toimiv tehniline taristu (s.h juurdepääsuteed) ning säilitada piirkonna looduslähedane ilme (läbi kõrghaljastuse säilitamise nõude vm sarnaste tingimuste).*
- ⇒ *Samuti on oluline märkida, et piirkonnas on registreeritud II ja III kaitsekategooria taimeliikide leiukohad. Seetõttu tuleb arendustegevuse täpsustamisel (detailplaneerimise etapis) teostada vastav taimestiku inventuur ning leida lahendused kaitsealuste liikide kahjustamise vältimiseks (üldplaneeringu eelnõus on vastav tingimus sõnastatud loodusuuringu nõudena).*



2002. a üldplaneering



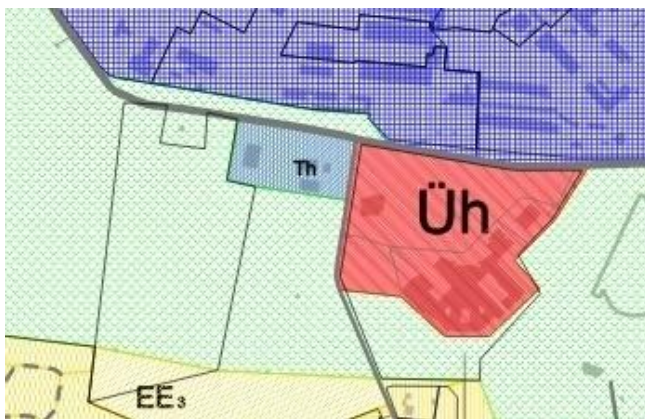
Avalikule väljapanekule suunatud/kooskõlastatud ÜP lahendus

Joonis 13. Perspektiivne elamumaa endise tankipolgu ala lääneosas 2002. a üldplaneeringus ning üldplaneeringu eelnõus

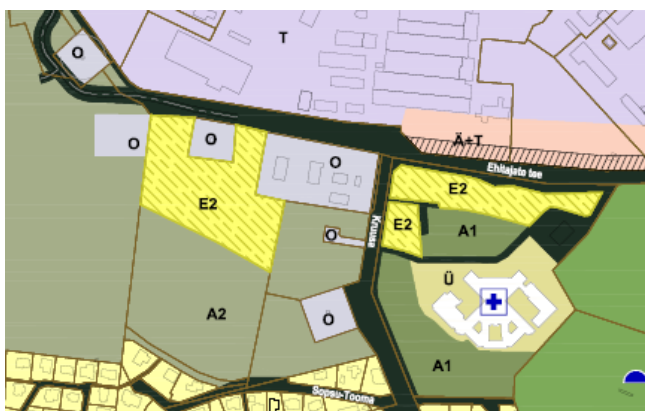
9.1.4 Ehitajate tee äärsed alad

Ehitajate tee äärde, tootmispäikonnast lõunasse on varasemas üldplaneeringus ühiskondlikuks alaks määratud alale osaliselt ette nähtud elamualad (Joonis 14).

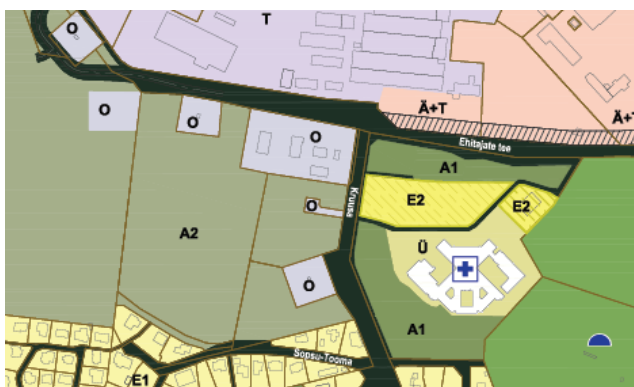
Seejuures on üldplaneeringu lahendus koostamise käigus muutunud. Üldplaneeringu avalikule väljapanekule suunatud lahenduses oli elamumaa juhtotstarve määratud ulatuslikumalt, ulatudes sisuliselt Keila terviseradade alguseni.



2002. a üldplaneering



Avalikule väljapanekule suunatud ÜP lahendus



Kooskõlastatud ÜP lahendus

Joonis 14. Ehitajate tee äärne maakasutus 2002. a üldplaneeringus ning üldplaneeringu eelnõus

Üldplaneeringu esmast lahendust võis keskkonnatingimustest lähtuvalt lugeda pigem negatiivsete mõjudega muudatusena.

Elamualad olid kavandatud väljakujunenud tootmisalaga piirnevalt, alale, kus vastavalt Keila linna mürakaardile esineb kõrgem tootmismüra tase. Elamute rajamine tootmismaadega külgnevalt tähendab ühelt poolt võimalikke häiringuid sinna elama asuvatele inimestele ning teiselt poolt seavad piiranguid tootmisala tegevusele (tekkiva häiringuga arvestamine ja selle vähendamine). Läänepoolse elamupiirkonna rajamine kitsendas lisaks ka Keila linna rohealasad ühendavat koridori.

Muudetud lahenduses on läänepoolne ala säilitatud jätkuvalt rohealana. Idapoolsel ala on muudetud ala tsoneerimist, säilitades haljasala elamumaade ja tootmispiirkonna vahele.

Üldplaneeringu uus lahendus võtab olulisi keskkonnaaspekte algsest paremini arvesse.

Jätkuvalt tuleb siiski arvestada, tootmis- ja ärimaade lähedusega uutele elamutele. Vastavaid negatiivseid häiringuid on võimalik vähendada detailplaneeringute koostamise etapis välja töötavate leevendusmeetmetega. Samuti on võimalik, et perspektiivis muutub tootmisalaga seotud müratase (ettevõtete poolt rakendatavad meetmed või tegevuse iseloomu muutus). Üldplaneering näeb muuhulgas ette, et tootmisala lõunaserv võiks perspektiivis olla suunatud pigem teenindusotstarbele (ärimaa juhtotstarve). Seega sõltub maakasutusmuudatuse reaalne mõju (võimalike häiringute esinemine ja suurus) edasistest arengutest ja rakendatavatest leevendusmeetmetest.

⇒ *Elamumaa detailplaneeringute ja/või ehitusprojektide koostamisse tuleb konkreetsel maa-alal kindlasti kaasata akustikaekspertid sobivate lahenduste välja töötamiseks.*

9.1.5 Ringtee ja Raba tn vaheline ala

Ringtee ja Raba tn vahelisel alal on, võrreldes varasema üldplaneeringuga, muudetud elamumaa ja rohealade paigutust (Joonis 15). Alal paiknev kultuurpuistu on arvatud pargialaks, mis sobib elanike lähipuhkealaks ning ühtlasi ka elamute vaheliseks puhveralaks. Uusi elamuid on võimalik rajada Linnamäe tee äärsesse poolde, säilitades seejuures elamute kaitseks haljastatud puhverala ringtee ääres. Elamualaga ei hõivata seejuures kõrgendatud loodusliku või sotsiaalse väärtusega alasid.

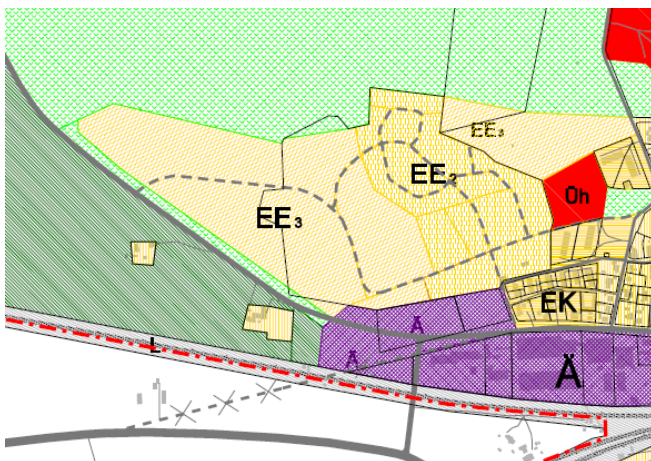
Antud muudatusega maakasutuses ei kaasne KSH eksperdi hinnangul esile tõstmist vajavaid keskkonnamõjusid.



Joonis 15. Ringtee ja raba tn vaheline maakasutus 2002. a üldplaneeringus ning üldplaneeringu eelnõus (seisuga 01.07.20)

9.1.6 Tammiku tee äärne ala

Peale 2002. a üldplaneeringu kehtestamist on välja arendatud Looda-Keila elamupiirkond. Elamupiirkonnast läände jääva arenguala piire on üldplaneeringus täpsustatud ning olemasolevate ja perspektiivsete elamute vahele on ette nähtud parkmetsa ala (Joonis 16).



2002. a üldplaneering



Kooskõlastatud ÜP lahendus

Joonis 16. Tammiku tee äärne ala 2002. a üldplaneeringus ning üldplaneeringu eelnõus

Haljasala säilitamine on positiivne nii looduskeskkonnale (lokaalse mõjuga koridor põhja ja lõunasse jäävate looduslähedaste alade vahel) kui elanikkonnale (teatava privaatsustunde säilitamine olemasolevatel õuealadel, õuealade vahelise haljastatud liikumistee võimaldamine).

Samuti võib positiivse muudatusena välja tuua ärimaade ulatuse vähendamise ning vastavalt rohealade ja elamumaade ulatuse suurendamise, mis on kooskõlas ala üldiselooga ja toob eeldavalt kaasa vähem häiringuid.

Üldplaneeringu alguses (avalikule väljapanekule suunatud versioonis) oli Tammiku tee äärne perspektiivne elamuala jäetud arendustegevusest välja, rohealade koosseisu. Üldplaneeringu lahenduse muutmisel anti alale siiski jätkuvalt elamumaa funktsioon. Elamumaa juhtfunktsioon on ette nähtud pakkumaks alternatiivi Ehitajate tee ja Tuula tee äärsetele n-ö arendussurvega aladele. Seega ei saa maakasutusotsuse mõju vaadata üksnes kitsalt konkreetses asukohas (roheala vs elamuala), vaid selle mõjusid tuleb hinnata ka võrdluses alternatiivsete elamualadega (rohealade säilitamine Tuula tee ja Ehitajate tee ääres vs Tammiku tee ääres). Alternatiivsete elamualade negatiivseid aspekte on kirjeldatud eespool (vt ptk 9.1.2 ja 9.1.4).

Tammiku tee äärse ala arendamist saab alternatiivsete alade ees eelistatuks lugeda muuhulgas järgmistel põhjustel: puudub konflikt (müra, välisõhusaaste jm) tootmisaladega, jääb väljapoole kõige olulisemaid linna rohestruktuuri elemente (koridor ja astmelaud vs puhverala), saab käsitleda olemasoleva elupiirkonna laiendusena (sidusus), kooskõla keskkonnakaitseliste piirangutega.

Keskkonnaregistrisse on alal kantud üks III kaitsekategooria taimeliigi leiukoht (hall käpp), kuid leiukoha registreering on aastast 1991 ning vajab kontrollimist (leiukoht on, võrreldes 1990ndatega, oluliselt metsastunud). Üldplaneeringus sätestatud tingimusena tuleb alal teostada loodusuuring, eesmärgiga eristada väärtuslikumad säilitatavad looduslikud alad.

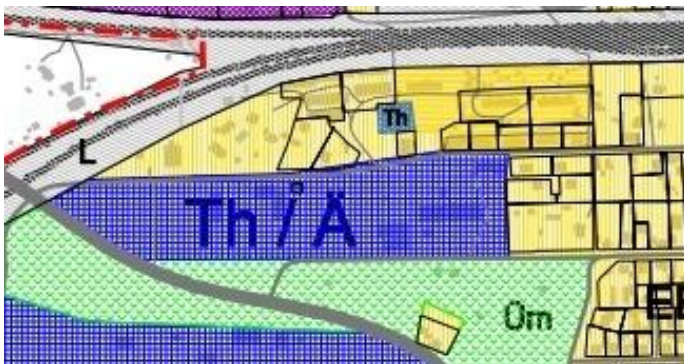
Võrdluses eelmise üldplaneeringuga ei saa välja tuua olulisi keskkonnamõjusid. Positiivse mõjuga on haljasala/puhverala ette nägemine välja arendatud piirkonna ja arenguala vahele.

9.1.7 Jõe tn tihendatav ala

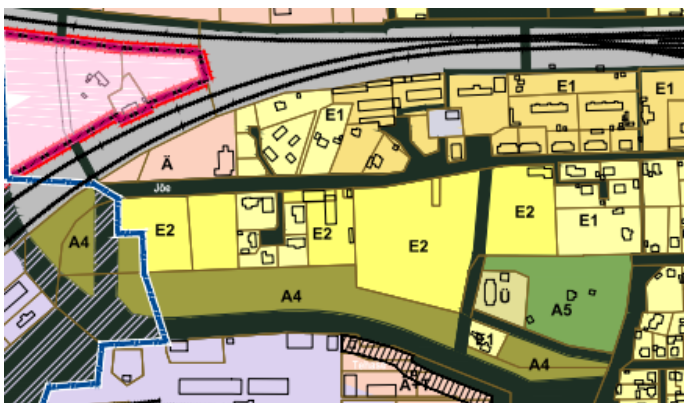
Jõe tn lääneosa on olemasolevas olukorras terviklikult välja kujundamata. Osaliselt paiknevad seal korterelamud, osaliselt väikeelamud, osaliselt on tegu tootmis- ja ärimaaga ning osaliselt on piirkond hoonestamata.

Uues üldplaneeringus nähakse piirkonda eelkõige elumupiirkonnana - 2002. a üldplaneeringus ette nähtud tootmismaa juhtotstarve Jõe tn lõunas on asendatud elamumaa juhtotstarbega (Joonis 17). Ettevõtluse arendamise funktsioon ette nähtud vaid ala servas, raudteeäärsel äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kinnistul.

Uus lahendus väldib eri maakasutuste vahelisi võimalikke konflikte ning eraldab suuremad tootmiskiirkonnad elamutest kaitsehaljastuse vööndiga. **Võrdluses eelmise üldplaneeringuga on uuel planeeringulahendusel seega olulisi positiivseid mõjusid elanikkonnale.**



2002. a üldplaneering



Üldplaneeringu eelnõu

Joonis 17: Jõe tn arenguala 2002. a üldplaneeringus ning üldplaneeringu eelnõus (seisuga 14.06.21)

Varasem üldplaneering näeb Jõe tänavast põhja jäävat ala osaliselt korterelamute maana (olemasolevate korterelamute piirkond) ja osaliselt väikeelamute maana. Avalikule väljapanekule suunatud üldplaneeringu lahendus sõnastas samuti põhimõtte, et piirkonda võib ehitada nii uusi väikeelamuid kui väiksemahulisi korter- ja ridaelamuid. Elamute arendusala ulatuse põhjal võib samas

järeldada, et erineva mahuga hoonestuse lubamine kogu alal suurendaks piirkonna elanikkonda, võrreldes varasema üldplaneeringuga. Varasema üldplaneeringu maakasutustingimuste suurema üldistusastme tõttu on siiski keeruline täpsemalt hinnata, millisel määral erineks teoreetiliselt võimalik hoonestusmaht/lisanduv elanikkond.

Piirkonna tihendamise positiivne aspekt oleks linna kui terviku elanikkonna kasvu võimaldamine (linna elujõulisuse tagamine) ning seejuures elamuarenduse suunamine piirkonda, mis on loodusväärtustelt vähem tundlikum, seotav olemasolevate hoonestatud aladega ja mis on suhteliselt lähedal raudteejaamale kui olulisele ühistranspordi sõlmpunktile. Negatiivseks aspektiks on transpordikoormuse kasv juurdepääsutanavatel ning selle mõju teistele Lõuna-Keila elanikele. Samuti on avalike väljapanekute käigus avaldatud elanike poolt arvamust, et piirkonda sobiks arendada pigem viisil, mis jätkaks Lõuna-Keilas valdavaks olevat aedlinna-miljööd. Nimetatud teemasid on täiendavalt käsitletud ka ptk 9.2.1.

Elanike ootuseid arvesse võtva kompromisslahendusena on üldplaneeringu lahenduses võimalikke hoonestusmahtusid oluliselt piiratud, s.t uusi korterelamute komplekse piirkonda ette ei nähta ning ala kujundatakse aedlinna miljööst lähtuvalt.

Muudetud lahendus on taristu vastuvõtuvõimega ja elanikkonna ootustega paremini kooskõlas ning eeldatavalt väldib või vähendab võimalikke negatiivseid arenguid ja mõjusid.

9.2 Mõju inimese tervisele, sotsiaalsetele vajadustele ja varale

9.2.1 Asustuse struktuur ja selle arengusuunad

Üldplaneering lähtub kompaktse linna põhimõttest – hoonestatud alad moodustavad küllalt selgelt piiritletud linnalise maakasutusega terviku, mis võimaldab kujundada hästi toimiva transpordikorralduse ja teenuste kättesaadavuse. Kompaktset tiheasumit läbib ning ümbritseb roheline vöönd, mis leevendab linnakeskkonna keskkonnamõjusid ja pakub puhkevõimalusi.

Lisaks puhkevõimaluste ja miljööväärtuse pakkumisel on linnakeskkonna rohealadel roll ka äärmuslike ilmastikuolude leevendamisel. Tihedalt hoonestatud ja ulatuslike kõvakattega pindadega aladel võivad tekkida nn kuumasaared. Taimestikul on võime alandada õhutemperatuuri ja tõsta ümbritsevate alade õhuniiskuse taset, vähendades oluliselt nimetud efekti. Seega võimaldavad rohealad kuumalainete ajal linna jahutada.

Üldplaneeringuga on ette nähtud tihendatavad alad ehk alad, kus linnaruumi võib tihendada uute korterelamutega vm piirkonda sobiva hoonestusega. Taoline lähenemine on kooskõlas säästva arengu põhimõtetega ja kõrgema taseme planeeringutega. Lähenemise positiivsed keskkonnamõjud tulenevad n-ö raiskava maakasutuse vältimisest (arendustegevuseks ei hõlmata uusi looduslike alasid) ja ressursikasutuse optimeerimisest (uued elamud on eeldatavalt võimalik vähese ressursikuluga siduda olemasoleva taristuga – teed ja tänavad, veevarustus- ja kanalisatsioonivõrgud, side- ja elektrivõrgud, olemasolevad ühistranspordiliinid jne).

Uute elamute rajamine võimaldab kasvada linna rahvastikul, tugevdades linna (majanduslikku) elujõulisust ning luues eeldused kohapealsete teenuste ja töökohtade arenguks.

Võimalik negatiivne mõju avaldub aga olemasolevatele kohalikele elanikele, kelle harjumuspärane keskkond mõnevõrra muutub. Näiteks võivad uued (korter)elamud sulgeda seniseid avatud vaateid. Taoliseid negatiivseid mõjusid on võimalik läbimõeldud planeerimisega vähendada – sobitades uut hoonestust olemasolevat hoonestust arvestavalt ning luues ühtlasi uusi avalikke või poolavalikke alasid (lisaväärtusega haljasalad, mänguväljakud vm) ehk rakendades kompensatsioonivõtteid.

Teiseks oluliseks aspektiks on, et uued elamud tõstavad liikluskoormust juurdepääsuteedel. Ühe sellise tähelepanu vajava kohana saab välja tuua Jõe tänavalaääneosa (Jõe tn tihendatav ala). Ala iseloom (sh olemasolevad korterelamud) ja raudteejaama suhteline lähedus soosivad piirkonna edasist väljaarendamist. Linna jätkuvaks arenguks on vajalik uute elamualade leidmine ning tegu on asukohaga, mis on linna tervikstruktuuriga hästi seotud. Samas näitavad tänased suundumused (s.h Keila linna liikuvusuuring), et suur osa Keila linna elanikest liigub autoga ning tänase tänavavõrgu korral toob täiendav elanikkond kaasa liiklusvoo kasvu Jõe tänaval ja seega häiringu (liiklusohutus, müra jm) tänastele elanikele. Üldplaneering sätestab leevendusmeetmena, et Jõe ja Koidu tänaval tuleb vältida läbivat liiklust ning rakendada liiklust rahustavaid meetmeid. Läbiva liikluse vältimiseks on ilmselt oluline Keila lõunapoolse ümbersõidu realiseerumine. Kuna teada ei ole, kas ja millises järjekorras ning mahus üldplaneeringuga planeeritud arengusuunad ja lõunapoolne ümbersõit realiseeruvad, on siinkohal keeruline hinnata võimalike häiringute suurust.

Samuti on üldplaneeringuga ette nähtud linnaruumi korrastamist vajav korterelamute ala. Tegemine on Paldiski maantee äärde jäävate elamupiirkondadega, kus on valdavalt nõukogude perioodil ehitatud paneelmajad ja samast ajaperioodist pärinev üldine ruumikasutus. Linnaruumi korrastamisega kaasnevalt ei ole ette näha olulisi negatiivseid keskkonnamõjusid. Planeerimispõhimõtte ise on selgelt

suunatud positiivsetele mõjudele – elukeskkonna parandamisele, liiklus- ja jäätmekäitlusprobleemide lahendamisele, haljasalade väärtuse tõstmisele jms.

Linna tervikstruktuuriga (eelkõige linna keskusega) on mõnevõrra nõrgemalt seotud elamute arendusalad linna lääneosas, mis on kavandatud seni veel looduslähedasena säilinud aladele. Osaliselt on need alad seotud juba kehtestatud detailplaneeringutega. Keskkonnaaspekte (nii looduskeskkonna kui sotsiaal-majandusliku keskkonna aspekte) arvestades ei ole tegu parima asukohavalikuga.

Samas annab piirkonda annab kujundada tervikliku ja kompaktse aedlinliku elamurajooni, mis on siiski seotav linna taristuga ning piirnevate elamualadega. Samuti võimaldab täiendava elamufondi suunamine antud piirkonda säilitada looduslikult või puhkeotstarbelt veel kõrgema väärtusega alasid. Seega saab planeerimisotsust kokkuvõttes lugeda sobivaks.

Kokkuvõttes saab üldplaneeringu lahenduse mõju asustusstruktuuri edasisele arengule ja seeläbi inimeste heaolule lugeda positiivseks.

9.2.2 Linnakeskkonna (avaliku ruumi) kvaliteet

Üldplaneeringu koostamisel tuleb arvestada ka mõju avalikule ruumile kui terviklikule võrgustikule. Siinkohal on silmas peetud nii avalike alade funktsionaalsust (toimivust, kasutatavust elanike jaoks) kui esteetilist väärtust (linnaruumi avalike alade üldist meeldivust, mis omakorda tõstab nende aktiivset kasutatavust).

Keila linna üldplaneeringus on avaliku ruumi kvaliteedile pööratud tugevat tähelepanu. Välja on toodud piirkonnad, kus tuleks kujundada aktiivne tänavafont ehk tänavad, mis soosivad aktiivset kasutust, vähendades kohalike elanike soovi/vajadust teistesse tõmbekeskustesse sõitmiseks ning tehes linna atraktiivsemaks külalistele. Eelkõige nähakse ette kesklinna ja jõeäärsete alade maakasutuse mitmekesistamist.

Samuti on määratud miljööväärtuslikud alad ja hooned, mis vääriavad säilitamist ja väärtustamist. Üldplaneering sätestab ka juhud, kus arendustegevust tuleb suunata läbi tervikliku detail- või teemaplaneeringu ning arhitektuurivõistluse korraldamise tingimusega alad/juhud. Lisaks püütakse avaliku ruumi funktsionaalsust tõsta läbi jalakäijate ja jalgratturite liikumise soodustamise ning jalakäijasõbraliku ruumi loomise. Linnasüdamel on välja toodud alad, kus on eesmärgiks jalakäijatele eelise andva tänavaruumi kujundamine.

Pigem positiivse mõjuga arengusuundadena saab kindlasti välja tuua ka linna rohelist puhkealasid siduva tervikliku võrgustiku arendamise. Keila linna rohestruktuuri ettepanek hõlmab lisaks ökoloogilise väärtusega koridoridele ka puhkeväärtusega koridoride kujundamise. Viimati nimetatud koridoride eesmärk on pakkuda liikumisruumi jalakäijatele ja jalgratturitele. Seejuures näeb kontseptsioon ette, et see liikumisruum on n-ö roheline – tänavatega piirneva lausaliselt asfalteeritud teeriba asemel on soositud haljastusega (puud, põõsad, mitmekesine madalhaljastus) rikastatud käigukoridoride kujundamine, samuti võiks osaliselt tegu olla ka lihtsamate pinnasradadega. Taoline lähenemine loob ühelt poolt meeldivama liikumistee ning lisandväärtusena pakub teatavat tuge ökoloogilisele võrgustikule (nt putukatele ja lindudele).

Kvaliteetne, aktiivselt kasutatav ja atraktiivne linnaruum panustab omakorda laiematesse sotsiaalmajanduslikesse mõjudesse – meelkitab piirkonda uusi elanikke ja/või külastajaid, loob eeldused teenindusele suunatud äritegevuseks jm.

Linna tervikliku arengu ja elanike heaolu seisukohalt on tegu positiivsete mõjudega.

Avaliku ruumi esteetiline väärtus on suuresti subjektiivne ning KSH raames on seda seetõttu keeruline täpsemalt hinnata.

9.2.3 Liikumisvõimalused ja teenuste kättesaadavus

Tugevat tähelepanu elanike heaolu parandamise aspektist on pööratud elanike liikumisele. Planeeringu koostamist ettevalmistava tööna teostati linna liikuvusuuring (Stratum, 2019) ja liiklusvoogude prognoosid (Stratum, 2020). Linna liikluslahendus on seega põhjalikult läbi kaalutud.

Üldplaneeringu koostamisel on tähelepanu pööratud nii autoliikluse toimivuse tagamisele kui kergliiklusele. Seejuures on ka kergliiklusteede puhul tugevalt silmas peetud just igapäevaste käikude tegemise mugavust (liikumised tööle, kooli, raudteejaama).

Üldplaneering määratleb tervikliku linna katva jalg- ja jalgrattateede võrgustiku, millel on liikumisvõimaluste parandamisele ja elanike heaolule positiivne mõju.

Üldplaneering näeb ette, et terviklikult tuleks ümber planeerida olemasoleva nõukogudeaegse korterelamupiirkonna kasutustaristu, s-h parkimislahendused.

⇒ *Arvestades, et vanemates kortermajades puuduvad sageli mugavad võimalused kergliiklusvahendite hoiustamiseks, on ettepanek selles protsessis kaaluda muuhulgas võimalusi nn rattamajade vm sarnaste lahenduste rajamiseks. Sellised lahendused võiksid eeldatavalt tuua juurde igapäevaseid kergliiklusteede kasutajaid.*

Samuti näeb üldplaneering ette võimalikud uued planeeritavad teed ja tänavad. Uutel ühendusteed on suunatud toimiva ja tervikliku liikluslahenduse tagamisele ning elanike liikumisvõimaluste (liikumismugavuse) parandamisele.

Uued teed ei ole ette nähtud piirkondades, kus nendest võiks eeldada KeHJS mõistes olulist negatiivset keskkonnamõju. Teede asukohad ja lahendused täpsustuvad läbi detailplaneeringute ja projektide.

Üldplaneeringu välja töötamisel on arvestatud ka võimalike Keila linna ümbersõitudega. Nende alternatiive ja kaasnevaid mõjusid Keila linnale on lühidalt käsitletud KSH aruande ptk 7.

Samuti püütakse üldplaneeringu lahendusega vähendada raudtee linna poolitavat mõju, tehes ettepanekud ülekäikudeks, mis on loogiliselt ja mugavalt seotud kogu kergliiklusteede võrguga. Elanike liikumise seisukohast optimaalselt paiknevate ülekäikude planeerimisel on elanike liikuvusele ja seeläbi nende heaolule tugev positiivne mõju.

Samas peab ülekäikude planeerimisel arvestama raudteeohutusega. Näiteks on samatasandilised ülekäigud reeglina liiklejate poolt enam eelistatud, mugavamalt kasutatavad ja meeldivamad kui tunnelid vm lahendused, kuid need tõstavad ülekäikudel õnnetuste ohtu. Kuna ülekäikude asukohtade planeerimisel on arvesse võetud reaalseid inimeste liikumisteid, mida muuhulgas näitavad nendes asukohtades sisse tallatud käimisrajad, võib eeldada, et ülekäikude arvu minimeerimisel toimuks ikkagi raudtee ületamine ka selleks mitte nähtud kohtades, mistõttu säiliks ka sel juhul teatav liiklusõnnetuste oht.

Teenuste kättesaadavusse saab üldplaneering panustada läbi toimiva teede- ja tänavatevõrgu ning võimaluste ette nägemise kohapealsete teenuste välja arendamiseks. Sellesse panustab üldplaneering läbi kompaktse linnastruktuuri ja teenindusfunktsioone soosiva keskusala välja kujundamise.

Üldplaneeringuga ei saa aga garanteerida, et maakasutusotsused suurendavad kohapealsete teenuste valikut ja/või nende tarbimist. Reaalsed arengud sõltuvad inimeste tarbimisotsustest, Tallinna linna mõjust tömbekeskusena, aktiivsete ettevõtete huvist jms.

KSH raames juhtis ekspert tähelepanu üldplaneeringuga ette nähtud kesklinliku aktiivse tänavafondi funktsioonidele ja ulatusele. Üldplaneeringus on seatud tingimus rajada kesklinna ja jõeäärsete hoonete esimesed korrused äri- ja ühiskondlike pindadena. Keila linna elanikkonda ja arenguperspektiive arvestades tuleb jälgida, kas soovitud ulatuses jätkub vastavate pindade järgi piisavalt nõudlust, et vältida soovitud tulemusele vastupidise ilmnenemist – kasutuseta ruumide teket – või „skeemitamist“. Üldplaneeringu eelnõu koostamisel kaaluti tingimuse ulatus täiendavalt läbi.

⇒ *Tingimust rakendades tasub edaspidi jälgida reaalseid arenguid linnas (olemasolevate äripindade täituvust, aktiivsemalt arenevate koosluste paiknemist jms) ja vajadusel kaaluda paindlikkuse (pindade mitmeotstarbelisuse) vajadust.*

9.2.4 Ettevõtlus ja töökohad

Üldplaneering näeb ette tootmisele ja teenindusele suunatud alad Keila linnas. Tootmiskaade vaba ressurss on eelkõige Keila lõunaosas Tööstuse tn piirkonnas.

KSH eksperdi hinnangul on alade ulatus piisav, võimaldamaks ettevõtluse arengut üldplaneeringu ajaperspektiivis ning pakkumaks kohapealseid töökohti.

Tootmisaladega ja transporditrassidega piirnevalt, kus väljakujunenud maakasutus seda veel võimaldab, on ette nähtud kaitsehaljastuse ala. Kaitsehaljastuse aladel on eesmärgiks säilitada või rajada kõrghaljastatud puhvertsoonid, mis leevendaksid tootmis- ja liiklusaladelt tulenevat häiringut (välisõhus levivad saasteained ja müra, visuaalne mõju).

9.2.5 Riskidega arvestamine

Üldplaneeringuga ei planeerita uusi ohtlikke või suurõnnetuse ohuga käitisi või muid olulisi uusi riskiobjekte.

Juhul, kui üldplaneeringu alusel määratud tootmisaladele kavandatakse uut ohtlikku käitist järgmistel planeerimise tasemetel, tuleb arendustegevuse võimalikult varajases staadiumis koostada kemikaaliseaduse kohane riskianalüüs ning töötada välja vajalikud kaitsemeetmed.

Keila linna territooriumile jääb viis olemasolevat arvestamist vajavat ohtlikku ettevõtet.

- Olerex AS Keila tankla, Põhjakaare tn 8 (ohu tüüp: soojuskiirgus/ülerõhk; ohuala raadius: 436 m; ohtlikud kemikaalid: bensiin, diislikütus, propaan-butaan)
- Alexela AS Keila tankla, Ülejõe tee 2C (ohu tüüp: soojuskiirgus/ülerõhk; ohuala raadius 386 m; ohtlikud kemikaalid: bensiin, diislikütus, propaan-butaan).

Mõlema tankla ohupiirkonnad on tänasel päeval suures osas juba hoonestatud – sinna jäävad nii kasutuses elamud (k.a korterelamud), ühiskondlikud hooned, äri- ja tootmishooned kui tehnoehitised. Planeeringulahenduse kohaselt on olemasolevate aktiivses kasutuses alade vahele ette nähtud segaotstarbelised alad. Seega võib ohupiirkondadesse lisanduda uusi elamuid, ärihooneid jms.

- Vedelgaas OÜ Scandagra Keila viljakuivati vedelgaasipaigaldis, Tehase tn 6 (ohu tüüp: soojuskiirgus/ülerõhk; ohuala raadius: 428 m; ohtlik kemikaal: propaan-butaan).

Ohualasse jäävad nii tööstuspark kui olemasolevad eluhooned. Üldplaneeringu lahendus võimaldab tööstusparki rajada uusi tootmishooneid ning olemasolevate elamutega piirnevalt (sarnasele kaugusele ohtlikust ettevõttest) rajada uusi elamuid. Positiivse lahendusena näeb üldplaneering ette säilitatava puhverala tööstusparki ning eluhoonete vahel. Samuti näeb üldplaneering piirkonnas ette piirkonna teedevõrgu täiendamise, mille realiseerumine võimaldaks ohuolukorras alternatiivseid evakueerumismarsruute ning parandaks päästetöötajate ligipääsu tööstusparki ja elamualadele.

- Utilitas Eesti AS Keila katlamaja, Põhja 27 (ohu tüüp: soojuskiirgus; ohuala raadius: 66 m; ohtlik kemikaal: põlevkiviõli).

Ohuala on olemasolevas olukorras juba hoonestatud - seal paiknevad elamud. Üldplaneeringuga ala kasutust ei muudeta ning riske ei suurendata.

- JetGas OÜ Keila LNG seade, Paldiski mnt 21 (ohu tüüp: soojuskiirgus/ülerõhk; ohuala raadius: 30 m; ohtlik kemikaal: veeldatud maagaas).

Ohuala on olemasolevas olukorras juba hoonestatud - seal paiknevad äri- ja tootmishooned. Üldplaneeringuga ala kasutust ei muudeta ning riske ei suurendata.

Kokkuvõtvalt on planeeringulahenduse realiseerumisel võimalik olemasolevate riskiojektide ohualasse jäävate elanike arvu kasv, kuid antud asukohtades ei ole tegu uue iseloomuga riskiga.

Ohualad paiknevad juba olemasolevas olukorras linnalises hoonestatud keskkonnas ning selle asjaoluga on eeldatavalt arvestatud ettevõtete riskianalüüsid ja tegevusplaanides. Ohtlike ettevõtete ohualadesse ei ole üldplaneeringuga planeeritud uusi teenuste toimimiselt olulisi objekte (nt päästevõimekusega seotud asutusi) või kõrgendatud tundlikkusega objekte (nt uued koolid ja lasteaiad). Lisaks on üldplaneeringus rakendatud riske leevendavaid meetmeid nagu puhveralad ja liikuvuse parandamine.

⇒ Riskiojektide ohualadesse ulatuvate uute elamumaade jm arenduste reaalsel kasutuselevõtul on oluline arvesse võtta ajakohast (ettevõtete tegevuse iseloom ja maht võib ajas muutuda) ohuala ulatust ja ohu iseloomu. Oluline on võimalike riskide maandamine läbi elanike teavitamise ning evakuatsioonivõimaluste läbi mõtlemise (sh juurdepääsuteede planeerimisel), samuti koostöö Päästametiga (vähemalt läbi detailplaneeringu ja/või ehitusprojekti kooskõlastamise).

Keila linna riskianalüüsis³⁶ on linna olulisemateks riskideks hinnatud kulupõlengud linna lähistel, transpordiõnnetused ja rasketest ilmaoludest põhjustatud elektrikatkestused. **Üldplaneeringu kontekstis saab neist teatud määral arvestada eelkõige transpordiühendustest tulenevate riskidega (avariioht, s.h avariioht ohtlike veostega).** Seejuures panustab üldplaneeringu lahendus pigem riskide maandamisse. Ette on nähtud linna tänavavõrgustiku sidumine perspektiivsete linna ümbersõitudega, s.h linna lõunaosas paikneva tootmiskiirkonna ühenduste parandamine. Terviklahendus on suunatud transiitliikluse ja raskeliikluse linna keskusest ja elamualadest mööda juhtimisele. Ühtlasi näeb lahendus ette täiendavad raudteeületuskohad, mis loovad alternatiivsed liikumisteed raudteel/raudteeületusel toimunud õnnetuste korral.

³⁶ Sildnik, M., 2018

Võimaliku riskina on KSH koostamisel arvestatud ka üleujutusohu Keila jõe äärsetel aladel. **Üleujutusohu on käsitletud aruande peatükis 9.3.3.**

9.2.6 Elanike heaolu ja tervis

Elanike heaolu on seotud kõigi käesolevas peatükis eelnevalt kirjeldatud sotsiaalsete aspektidega: asustusstruktuuri tervikkusega, ettevõtluse arenguvõimalustega, heade liikumisvõimalustega, teenuste kättesaadavustega, avaliku ruumi kvaliteediga, puhkevõimaluste pakkumisega (Keila linna ulatuslikud rohelised alad).

Vastavates osades on üldplaneeringu elluviimisel pigem positiivne mõju elanike heaolule.

Välisõhu kvaliteedi ja müratasemega seotud mõjusid elanikkonnale on käsitletud KSH aruande ptk 9.4. Samuti on järgnevates peatükkides käsitletud mõju kultuuripärandile (ptk 9.8) ning joogiveevarustuse ja reoveekäitlusega seonduvat (ptk 9.3). Vastavaid teemasid siinkohal ei dubleerita.

Lisaks vajab inimeste tervise ja heaolu kaitse seisukohast tähelepanu pinnase radoonisisaldus. Harjumaa pinnase radooniriski kaardi³⁷ alusel levivad suurel osal Keila linnast kõrge radoonisisaldusega pinnased (vt ptk 6.4). Hoonete ja ehitiste projekteerimisel peab seetõttu arvestama pinnase radoonisisaldusest tulenevate ohtudega. Radoon on kantserogeenne ja mutatsioone tekitav gaasina leviv keemiline element, mis võib koguneda ruumide siseõhku ja olla seetõttu tervist kahjustav. Vastavalt rahvatervise seaduse määrustele, peab koolide³⁸ ja koolieelsete asutuste³⁹ siseõhus radoonikontsentratsioon jääma allapoole 200 Bq/m³.

2019. aastal Keila linna pinnase- ja siseõhus tehtud Rn-uuringud⁴⁰ näitasid, et enam kui neljandikus pinnaseõhu uuringupunktidest ületas Rn-sisaldus 50 kBq/m³. See on tase, mis vastavalt Eesti Ehitusstandardis kehtestatud juhiste (EVS 840:2017) nõuab Rn-sisalduse mõõtmist enne uute ehituste püstitamist. Uuringus järeldati, et Keila linna võib lugeda I prioriteediga omavalitsuseks ehk kõrgendatud radooniriskiga maa-alaks.

⇒ *Uute koolide ja lasteaedade projekteerimisel on seetõttu otstarbekas läbi viia kinnistu radooniuuringud ning hoonete projekteerimisel ja rajamisel tuleks järgida Eesti standardis EVS 840:2017 "Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes" sätestatud nõudeid. KSH eksperdi ettepanek on kaaluda radooniuuringu teostamist ka elamute rajamise korral. Tingimus radoonimõõtmiste teostamiseks on kantud ÜP seletuskirja.*

³⁷ Eesti Geoloogiakeskus, 2008

³⁸ Vabariigi Valitsuse 30.05.2013. a. määrus nr 84 „Tervisekaitsemeetmed koolidele“

³⁹ Vabariigi Valitsuse 06.10.2011. a. määrus nr 131 „Tervisekaitsemeetmed koolieelse lasteasutuse maa-alale, hoonetele, ruumidele, sisustusele, sisekliimale ja korrashoiule“

⁴⁰ Täht-Kok, K. (Eesti Geoloogiateenistus), 2020

9.3 Mõju pinnaveele ja põhjaveele

9.3.1 Veekogu kallaste kasutamine

Üldplaneeringu ruumiline visioon näeb ette Keila jõe kallaste tugevama sidumise Keila linna aktiivselt kasutatava avaliku ruumiga. Sellel lähenemisel on tugev positiivne mõju sotsiaal-majanduslikule keskkonnale.

Üleriigiline planeering Eesti 2030+ toob linnalise keskkonna elukeskkonna kvaliteedi loomisel välja sama suunise: *Linnade sisestruktuuri oluline element on veekogud. Veeäärseid alasid tuleb väärtustada ja avada. Veekogude kasutusvõimaluste suurendamiseks saab luua avalikud ligipääsud veekogudeni ja ühendada veekogude kaldad loomulikult viisil ülejäänud avatud ja avalikus kasutuses aladega.*

Taolise arenguga võib aga kaasneda jõeäärse maakasutuse muutus ning jõeale avalduv suurem koormus. Olulise negatiivse mõju vältimiseks Keila jõeale on jõe vahetud kaldad kavandatud roheliseks vööndiks (pargiks ja haljasalaks). Üldplaneering sätestab, et elustiku kaitseks tuleb jõekallas säilitada looduslikuna, samuti ei tohi rikkuda jõe loomulikke kõrgeid kaldaid.

Üle Keila jõe on kavandatud perspektiivsed jalakäijate sillad. Uusi autoliikluse sildasid üle jõe ei planeerita. Eeldada võib, et jalakäijate sillad on võimalik rajada ilma jõe kaldajoont oluliselt/ulatuslikult muutmata.

Keila jõe kallasrajad ning pääsud kallasradadele on ette nähtud hoida avatuna. Jõeäärsete alade soovitatavaks rajada autovaba promenaad. Kuigi promenaad meelitab jõeäärsetele aladele eeldatavalt rohkem inimesi, võimaldab see aga nende liikumist paremini suunata ning vältida jõekallaste n-ö kontrollimatut tallamist, millega võiks kaasneda suurenenud erosioon jms.

Seega võib linnalises keskkonnas lugeda jõekallaste suunatud ja terviklikku välja arendamist pigem positiivseks suundumuseks. Seda siiski juhul, kui promenaadi rajamisel suudetakse asjakohaselt arvesse võtta eelnimetatud tingimust säilitada jõekallas samaaegselt võimalikult looduslähedasena ehk säilitada looduslikku rohukamarat ning puu- ja põõsarinnet.

Üldplaneeringu täpsusastmes ei saa ei üheselt ja täielikult välistada ega ka selgelt välja tuua teatud negatiivse mõju avaldumist Keila jõeale. Planeeringulahenduse mõju sõltub seega selle reaalsest rakendamisest järgmistel tasemetel (läbi detailplaneeringute/projektide).

- ⇒ *Jõeäärsete alade valgustuslahenduse välja töötamisel konsulteerida elustikuekspertidega, vältimaks negatiivset mõju kaitsealustele liikidele.*
- ⇒ *Sildade projekteerimisel tuleb arvesse võtta nende mõju Keila jõeale ja arvestada kõrgveetasemega. Lisaks tuleks säilitada sillaalused läbipääsud poolveeliste loomadele, pisiimetajatele jt või kaaluda võimalusi nende läbipääsude rajamiseks (sel juhul peavad eelistatud olema looduslähedased lahendused).*

9.3.2 Ehituskeeluvööndi vähendamine

Keila linna üldplaneeringuga tehakse ettepanek Keila jõe ehituskeeluvööndi vähendamiseks järgnevates kohtades:

- Keila jõe läänekaldal Vesiveski I kinnistul 20 meetrini kaldaastangu ülemisest piirist.

- Keila jõe läänekaldal 10 meetrini ca 110 m pikkusel lõigul, kaasates kinnistuid: Tallinna mnt 16, Tallinna mnt 16a, Tallinna mnt 14b.
- Keila jõe idakaldal 20 meetrini ca 425 m pikkusel lõigul Tallinn-Paldiski ja Keila-Tallinna raudtee vahelisel lõigul, kaasates järgnevaid kinnistuid: Ülejõe tee 2a, Ülejõe tee 2, Ülejõe tee T1, Ülejõe tee 14, Ülejõe tee 12.
- Linnuse tn 1, Linnuse tn 2 ja Linnuse tn 2b õuealadel.
- Keila jõe vasakharu läänekaldal Tuula tee 5a, Tuula tee 5b, Jõe tn 2b, Jõe tn 1a, Tuula tee 12, Tuula tee 14, Teaduse tn 1a ja Tuula tee T1 kinnistutel kuni Tuula teeni.

Looduskaitseeaduse § 38 alusel on ehituskeeluvööndi laius linnas ja alevis ning aleviku ja küla selgelt piiritletaval kompaktsel asustusega alal (tiheasustusala) üldjuhul 50 meetrit. Veekogude kallastel ehitamise piiramise eesmärgiks on inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, kaldaerosiooni vältimine, vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine jms.

Ehituskeeluvööndi vähendamine on erand, mille vajadus peab olema põhjendatud ja mis saab toimuda ainult Keskkonnaameti nõusolekul. Seega sõltub vähendamise lubamine või mittelubamine vastavast Keskkonnaameti kaalutlusotsusest.

KSH aruandes ehituskeeluvööndi vähendamist ei põhjendata, vaid siinkohal on kirjeldatud alade iseloomu ning ehituskeeluvööndi vähendamise võimalikke tagajärgi.

- Tallinna mnt 16, 16a ja Tallinna mnt 14b, samuti Ülejõe tee 2a ja Ülejõe tee 2 kinnistud on juba täna hoonestatud (tootmis- ja ärimaad) sarnases ulatuses ehituskeeluvööndi ettepanekuga, samuti paiknevad seal olulises ulatuses teed ja kõvakattega platsid. Samuti paiknevad ehituskeeluvööndis olemasolev hoonestus ja rajatised Ülejõe tee 14 kinnistul (elamu ja kõrvalhooned). **Seega ei kaasneks nendel loetletud kinnistutel ehituskeeluvööndi vähendamisega eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju, võrreldes olemasoleva olukorraga. Alal täna paiknevate hoonete ja rajatiste lammutamine ei muudaks eeldatavalt Keila jõe seisundit, kuna looduslik pinnas ja taimestik on seal varasema inimtegevuse tagajärjel juba kadunud.**
- Ülejõe tee T1 ja Ülejõe tee 12 piirnevad vahetult Keila jõe idakalda juba hoonestatud aladega ning moodustavad nendega põhimõttelise terviku. Kuigi nimetatud kaks kinnistut on tänasel päeval hoonestamata, ei eristu nad oma muult iseloomult (reljeef, taimestik, loomastik, mullastik vm) viisil, mis tingiks vajaduse käsitleda neid piirnevatest aladest erinevalt. Tegu on Keila jõe kõrgema, tasase kaldapealsega, kuhu eeldatavalt ei ulatu ka kõrgvesi. **Kinnistud on väikesed ja inimtegevusest juba teatud määral mõjutatud. Ehituskeeluvööndi vähendamine neil kinnistutel koos külgnevate aladega ja võimalik hoonete või rajatiste rajamine ei tooks eeldatavalt kaasa olulist negatiivset keskkonnamõju.**
- Vesiveski I kinnistu on ulatuslikum tänasel päeval veel hoonestamata ala. Tegu on tasase, valdavas osas kõrghaljastuseta (puude ja põõsaste riba kulgeb üksnes vahetult jõekaldal) alaga, mis piirneb teedega ja millel puuduvad tähelepanu nõudvad loodusväärtused. Kaldaäärsest taimestikust ja lammimuldade esinemisest tulenevalt võib eeldada, et vähemalt osa kinnistust mõjutab jõe kõrgveetase. Seotuna Vesiveski I kinnistu detailplaneeringuga on ehituskeeluvööndi vähendamise mõju antud kinnistul hinnatud varem detailplaneeringu KSH eelhinnangu raames⁴¹. Eelhinnangus

⁴¹ Hendrikson & Ko OÜ, 2016

jõuti järeldusele, et leevendavate meetmete rakendamisel olulist negatiivset keskkonnamõju ei avaldu. Teostatud hinnang oli seotud konkreetse menetletava detailplaneeringu ja selle konkreetse lahendusega, mistõttu eelhinnangu järeldust (või teisi detailplaneeringu menetluses võetud seisukohti) ei saa üheselt laiendada üldplaneeringu lahendusele. **Ka üldplaneeringu üldistusastmes võib aga välja tuua, et asjakohaste leevendusmeetmete rakendamisel ja asukoha eripäradega arvestava detailplaneeringu koostamisel on võimalik ehituskeeluvööndi vähendamisega kaasnevat olulist negatiivset mõjusid (ehk selliseid mõjusid, mis otseselt kahjustaksid veekogu seisundit) vältida.** 20 m laiusesse säilivasse ehituskeeluvööndisse jääb tugevama kaldega ala ning puu- ja põõsarinde vöönd ehk jõe kaitse seisukohalt (saasteainete puhverdamise, erosiooni vältimise ja elupaikade pakkumise seisukohalt) olulisem osa kaldavööndist. Leevendusmeetmeks, mida järgmistel planeerimistasemel tuleks jälgida, ongi ehitiste ja kõvakattega alade reaalse ehitusjoone kujundamine, arvestades täpsemalt üleujutusohuga, reljeefiga ja kaldaäärse looduslähedase taimestiku ulatusega.

⇒ *Hoonestuse ja jõe vahele peab jääma toimiv puhervöönd. Kuna jõe kallas ja selle äärsed arengualad toimivad tervikuna ning jõe kaldaäärne roheriba peab tagama ka veekogu kaitse arengualadelt tuleneva mõju eest, peaks arengualade kujundamisel paralleelselt silmas pidama kalda rohealale seatud tingimusi: jõekalda säilitamine looduslikuna, promenaadi rajamisel ei tohi rikkuda jõe loomulikke kõrgeid kaldaid, jõe kaldale ei tohi rajada ainult kõvakatendiga ulatuslikke platse ja teid.*

- Linnuse tn 1, Linnuse tn 2 ja Linnuse tn 2b kinnistutel on tegemist olemasolevate õuealadega, kus üldplaneeringuga sätestatakse konkreetsed tingimused täiendava hoonestuse rajamiseks (ühel juhul on lubatud abihoonete rajamine, teistel juhtudel elamu rajamine kinnistule, kus on ka varem hoone paiknenud). **Arvestades alade iseloomu (inimtegevusest tugevasti mõjutatud alad, kus paikneb ka juba olemasolevaid hooned ja rajatisi), ei kaasne piiratud mahus ehitustegevusega eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju.**

⇒ *Mõlema kinnistu puhul on ehitiste planeerimisel oluline arvestada Keila jõe kõrgveepiiriga (võimaliku üleujutusohuga).*

- Tuula tee ääres kehtib ehituskeeluvööndi suurem ulatus (100 m) tulenevalt asjaolust, et tegu on metsamaa kõlvikuga. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekuga kinnistutel on metsamaa kõlvik ülejäänud kalda-alast Tuula teega juba ära lõigatud. Seetõttu ei täida Tuula teest läände jäävatel kinnistutel asuv kõrghaljastus kalda kaitse-eesmärke samaväärselt teest itta jääva kõrghaljastusega. Metsamaa erisust mitte arvestav ehituskeeluvööndi ulatus (50 m) on ehituskeeluvööndi vähendamisel endiselt täidetud. Teiseks sätestab looduskaitse seadus, et ehituskeeluvöönd ei kehti tiheasustusala varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele. Piirkonda tervikuna vaadates kulgeb välja kujunenud ehitusjoon Tuula tee ääres.

Väljakujunenud ehitusjoonest ja maastikust lähtuva ühtse ehituskeeluvööndi määratlemist üldplaneeringus võib eelnevalt tulenevalt lugeda otstarbekaks ning sellest ei tulene eeldatavalt olulist negatiivset mõju Keila jõe. Tähelepanu vajab siiski asjaolu, et Tuula tee äärsed alad on üleujutusohuga alad. Seega tuleb täiendavate elamute rajamisel kaaluda leevendusmeetmete rakendamist, kui üleujutusohu ei ole eelnevalt leevendatud kogu piirkonna tasemel.

⇒ Keila jõe ehituskeeluvööndi täiendav vähendamine läbi hilisemate detailplaneeringute peaks olema ainult tugevast avalikust huvist (nt jõeäärsete avalikus kasutuses alade välja arendamine linna arengu toetamiseks) või negatiivsete keskkonnamõjude vältimise vajadusest (nt kallasradade kasutuse suunamine ja kontrollimine või üleujutusohu vältimine) tulenev erand. Vastava ettepaneku esitamisel tuleb koostada eksperthinnang ehituskeeluvööndi vähendamise mõjust veekogule.

9.3.3 Üleujutusohu, sademeveekäitlus ja kliimamuutustega kohanemine

Keila jõega seotud keskkonnaaspektide puhul tuleb kindlasti arvestada jõe kallastel esinevate üleujutustega kõrgveeperioodidel. Üleujutusohuga arvestamine on eriti oluline seotuna prognoositavate kliimamuutustega ehk oodatavalt sagenevate n.ö äärmuslike ilmastikuoludega (sealhulgas selliste sajuhoogude esinemissageduse kasv, kus ööpäevane sademete hulk ületab 30 mm).

Keila üldplaneeringule ei kohaldu otseselt planeerimisseaduse kohane ülesanne määrata korduva üleujutusega ala piir või kõrgveepiir - Keila jõgi ei ole arvatud suurte üleujutusosaladega siseveekogu nimistusse.

Samas võib Keila jõe ja Keila kraavi äärseid alasid siiski planeerimisotsuste langetamise kontekstis lugeda kohaliku tähtsusega üleujutusohuga aladeks.

KSH aruande vaheversioonis toodi välja, et Keila linna teadaolevatel üleujutusohuga aladel on soovitatav läbi viia terviklik üleujutusohu uuring ehk alade/probleemide täpsem kaardistamine ning üleujutusohu vähendamiseks sobilike planeerimisvõtete ja tehniliste meetmete välja töötamine. 2020. aastal vastav uuring Keila Linnavalitsuse tellimisel ka teostati ning KSH aruande täiendamisel on arvesse võetud selle uuringu tulemusi.

Tuginedes teostatud uuringule „Üleujutusohu prognoosimine ning leevendavate meetmete määramine Keila linna üleujutusriskiga aladel⁴²“, on üleujutusohust mõjutatud eelkõige Keila jõe luhaala, Keila jõe park, Tuula tee äärsed alad, Ringtee äärsed alad, Aukamäe tn äärsed alad ning Ülejõe tee äärsed alad.

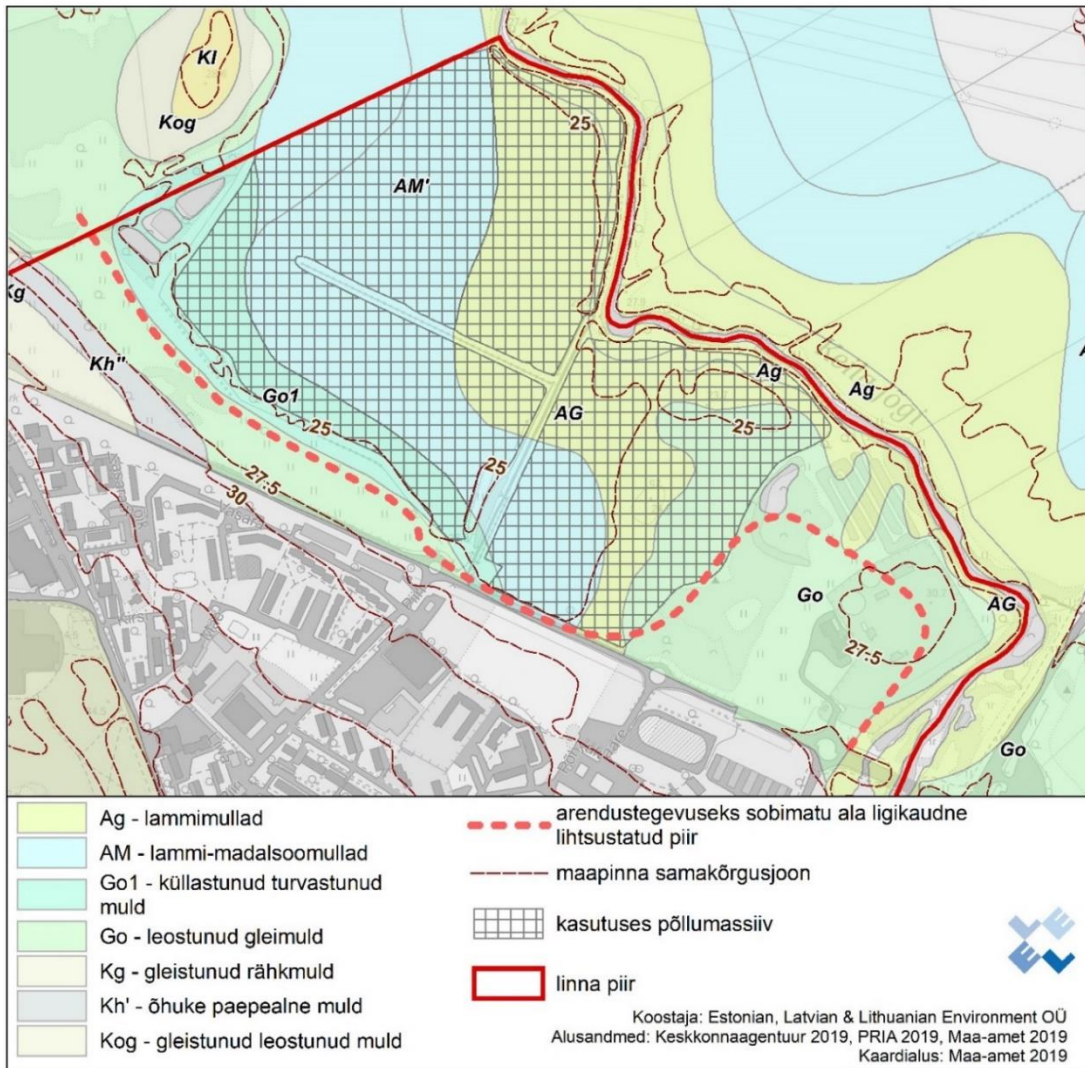
Üldplaneering jätab kõige kõrgema üleujutusohuga alad aktiivsest arendustegevusest välja – Keila jõe luht, Keila jõe park ja Tuula teest idasse jäävas alad ning Ringteega vahetult piirnevad alad on põhimahus määratud haljasaladeks, kuhu elamuid või muid sarnase tundlikkusega ehitisi ei rajata.

KSH läbi viimise raames teostati muuhulgas lihtsustatud analüüs Keila linna kirdeosas paikneva luhaala kasutusvõimaluste kohta keskkonnanägemustest lähtuvalt, et selgitada, millises ulatuses peaks luhaala säilima n-ö puhveralana, ning millises ulatuses on võimalik kaaluda arendustegevust. Põhimõttelisteks perspektiivse arenguala piirideks tehti ettepanek, lähtudes maastikupildist, ala reljeefist (kõrgusjooned), mullakaardist (ajutiselt või alaliselt liigniiskete muldade (nt lammimuldade ja turvastunud muldade) levimine), ala põllumajanduslikust väärtusest ning kõlvikutest.

Üldplaneeringu lahenduse välja töötamisel võeti lisaks keskkonnanägemustest lähtuval tsonerimisele (Joonis 18) arvesse ka luha miljööväärtust ning maanteelt/korterelamute juurest avanevate vaadete säilitamise vajadust.

⁴² Eesti Veeprojekt OÜ, 2020

Üldplaneeringu eelnõus on arengualana ette nähtud olemasoleva hoonestusega vahetult piirnev ala luhaala idaservas, mis on kooskõlas KSH analüüsiga.



Joonis 18. Keila luha keskkonningimused

Mõnevõrra madalama, kuid siiski arvestamist vajava üleujutusohuga aladel, kus ehitustegevus ei ole läbi juhtotstarbe välditud, teeb KSH ekspert ettepaneku kaaluda alljärgnevate täiendavate leevendusmeetmete rakendamist.

- ⇒ Keila reoveepuhasti piirkonnas uute ehitiste rajamisel peaks arvestama maapinna täitmisega vähemalt kõrguseni 27,0 m abs. Seadmed ja rajatised, mille üleujutamise kaasneb suur majanduslik- või keskkonnakahju, paigaldada ettevaatusprintsibiit lähtuvalt nimetatud kõrgusest kõrgemale.
- ⇒ Ringtee äärsetel aladel, Lõuna-Keila arendusalal 2 ning Lõuna-Keila aedlinnas Ülesõidu tn idasse jääval arengualal tuleb enne eluhoonete ehitamist maapinda tõsta vähemalt juurdepääsuteede ja hoonete alal kõrguseni 29,0 m ning hoonete null on soovitatav valida kõrgusel vähemalt 29,5 m. Samast kõrgustest lähtuda ka uute elektripaigaldiste jms paigaldamisel.

- ⇒ Üleujutusohuga alade (jõekallaste jm madalamate alade) hoonestamisel võib detailplaneeringu või projekti koostamise etapis vajadusel nõuda eksperthinnangut üleujutusohu täpsemaks hindamiseks ja/või sobivate leevendusmeetmete välja töötamiseks. Objektipõhises üleujutusohu eksperthinnangus saaks arvesse võtta ka planeeritud tegevuse iseloomu, täpsustatud geodeetilisi mõõdistamisi ehitusalal jms.
- ⇒ Keila Linnavalitsusel peab jääma õigus kaalutusotsusena seada ehitustegevusele täiendavaid tingimusi, kui see on vajalik vähendamaks üleujutusest põhjustatud võimalikke kahjulikke tagajärgi inimeste tervisele, keskkonnale, kultuuripärandile või majandustegevusele. Tingimuste seadmisel võib muuhulgas toetuda piirkonna üleujutusohu või sademeveekäitluse uuringutele vm sarnastele dokumentidele.

Üleujutusohuga seotud riskide maandamise meetmete välja töötamisel detailplaneeringu või projekteerimise etapis tuleb seejuures jälgida nende laiemat mõju. Näiteks pinnase tõstmise hoonestataval krundil aitab kõrgvee eest kaitsta konkreetset krunti ja hoonestust. Samas tähendab see, et liigvee võib, sõltuvalt asukohast ja reljeefist, vastu võtta mõni teine, madalam ala. Teiseks peab arvestama taoliste lahenduste mõju maastikupildile ja avalikult kasutatavatele aladele.

- ⇒ Üleujutusohu vähendavate leevendusmeetmete rakendamisel (eeskätt maapinna täitmisel) ei tohi halvendada kõrvalasuvate alade/kinnistute seisundit.

Sademeveekäitluse juures tuleks asukohtades, kus võimalik, eelistada looduslikke veesidumismeetmeid - sademevee immutamine pinnasesse, vett läbi laskvate katete kasutamine parklates, sini-rohevõrgustikuna toimivad kraavid/puhveralad jms. Samuti tuleks soodustada katustelt voolava vee kogumise süsteeme ja nende kasutamist kastmisveena jm. Tiheda hoonestusega aladel on mõistlik kasutada kombineeritud sademeveesüsteemi.

Üldplaneeringu eelnõusse on vastavad põhimõtted teatud kujul ka integreeritud – üldplaneering soovib kasutada sademevee imbsüsteemi või säästlikke lahendusi ning vältida sademevee torustike rajamist, olemasolevaid kraave tuleb taastada ja hoida kasutuses jms.

- ⇒ Sademevee süsteemidele täpsemate tingimuste seadmisel ning nende välja arendamisel on soovitatav muuhulgas lähtuda Keskkonnaministeeriumi tellimusel välja töötatud kombineeritud sademeveestrateegias (https://www.envir.ee/sites/default/files/1_sk_7.11.2018_0.pdf) toodud suunistest.
- ⇒ Suures korterelamupiirkonnas sätestab üldplaneering, et parkimislahenduste tegemisel kaaluda osaliselt murukärje kasutamist. KSH ettepanek on kaaluda seda lahendust ka teistes piirkondades korterelamute, ühiskondlike hoonete või ärimaade rajamisel (juhtudel, kui alal tekkiv sademevesi ei ole reostunud).
- ⇒ Kraavide kinniehitamine ning torustikesse suunamine peaks olema Keila linnas reeglina keelatud. Erandeid võib lubada vastavate insener-tehniliste arvutuste põhjal koostatud projektlahenduse alusel.

Nii kliimamuutustega kohanemise kontekstis kui ka tehnilisest ja majanduslikust aspektist on väga oluline Keila linna haljasalade roll sademeveekanaliseerimise ja sademevee koguvate veekogude koormuse vähendamisel. Rohealad suudavad vihmaperioodil nii aeglustada vee äravoolu (imbumine läbi taime- ja mullakihi) kui siduda osa sademetest (taimede poolt kasutatud veetarve, läbi pinnase põhjavette imuvad sademed). Ajapikku kasutavad taimed osa sademeveest ära ja osa jõuab tagasi

atmosfääri transpiratsiooni ja evaporatsiooni kaudu. Isegi kui haljasalad küllastuvad veega, saavad nad sademete kanalisatsiooni voolamise tipphetke ajal iselt nihutada. Lisaks äravoolu kinnipidamisele ja ühtlustamisele toimivad haljasalad ka loodusliku veefiltreerijana (puhastajana).

Keila linna ulatuslik rohe- ja haljasalade võrk panustab seega positiivselt avalduvatesse keskkonnamõjudesse. Seda toetab täiendavalt üldplaneeringu eelnõus seatud tingimus, et elamukrundil ei tohi kõvakattega alad olla suuremad kui krundi haljastatav ala.

9.3.4 Põhjaveevõtt ja reoveekäitlus

Tegevuse planeeritavad mahud (uute elamu- ja tootmisalade ulatus) ei ole suurusjärgus, millest võiks eeldada sellises mahus põhjaveevõtu suurenemist, mis ohustaks põhjaveekogumi seisundit. Põhjaveebilansi aruande kohaselt on valdav osa Keila linnas kinnitatud põhjaveevarust kasutamata vaba põhjaveekogus.

Linna arendamine toimub kompaktselt, mis tähendab, et uued arendusalad on üldjuhul liidetavad ühisveevarustuse ja –kanalisatsiooniga ning välditakse individuaalseid lahendusi. Individuaalsed reovee kogumise ja ära juhtimise lahendused ei taga alati samaväärset kaitset ühiskanalisatsiooniga – puudub ülevaade reostuskoormusest ja piisav kontroll valitud lahenduste toimivuse üle. Uute arengualade ühiskanalisatsiooniga liitmine on eriti oluline tulenevalt linna paiknemisest kaitsmata põhjaveega piirkonnas.

Reoveekoguste suurenemisega suureneb suublasse (Keila jõkke) juhitava heitvee kogus. **Reoveepuhastusprotsessi nõuetekohase efektiivse toimimise korral (ja vajadusel reoveepuhastusjaama vastuvõtuvõime tõstmise korral) olulist negatiivset mõju jõeale eeldatavalt siiski ei avaldu.**

⇒ *Suure veetarbega/reovee tekkega tootmistegevuse lisandumisel linna tuleb konkreetse tegevuse planeerimisetapis asjakohasuse korral taotleda vastav vee-erikasutusluba ja/või vajadusel viia läbi objektipõhine tegevuse mõju hindamine.*

9.4 Mõju välisõhu kvaliteedile, sh müratasemele

9.4.1 Planeeringulahenduse mõju välisõhu kvaliteedile

Välisõhu kvaliteeti mõjutavad eeldatavalt eelkõige linna läbivad või sellest mööduvad olemasolevad ja perspektiivsed transporditrassid ning tootmisalade paiknemine, aga ka näiteks elamute küttesüsteemid.

Üldplaneering sätestab, et kõikidesse korterelamutega aladesse peab ette nägema kaugkütte torustikud. Kaugkütte kasutamine võimaldab eeldatavalt vähendada õhusaastet elamupiirkondades (heitel individuaalsetest küttekolletest).

Keila linna üldplaneeringuga ei nähta ette uusi tootmisalaid, samuti ei planeerita elamupiirkondi läbivaid uusi transiitänavaid.

Linna liikluslahenduse välja töötamisel on otsitud võimalusi läbiva liikluse koormuse vähendamiseks kesklinnas ja elamupiirkondades. Uute äri- ja elamualade planeerimine ei ole mahus, mis tingiks transpordivõrgustiku kasutuse intensiivsuse väga olulise kasvu. Üldplaneeringu koostamisel on pööratud tugevat tähelepanu jalgsi ja jalgrattaga liikumise mugavamaks muutmisele, sealhulgas läbi

linna katva jalgrattateede võrgustiku, mis on suunatud autoliikluse kasvu ohjamisele. Perspektiivse Keila linna lõunapoolse ümbersõiduga seotud teetrassi alternatiivid läbivad tootmisala, võimaldades vähendada elanikeni jõudvat häiringut (vt ka hinnangut trassialternatiivide kohta ptk 7).

Üldplaneering on seega suunatud kaudsel ka liikluse mõju vähendamisele elanikele. Tuginedes liiklusvoogude prognoosile (Inseneribüroo Stratum, 2020), on mõju müratasemele eeldatavalt siiski pigem tagasihoidlik.

Transporditaristuga seotult sätestab üldplaneering, et kaaluda võib munakivisillutise kasutamist järgmistel tänavatel: Uus tänav, Tuula tee, Tallinna maantee, Ohtu tänav, Jaama tänav, Haapsalu maantee lõik Jaama tänavani. KSH ekspert juhtis tähelepanu, et Haapsalu mnt ja Jaama tn puhul on osaliselt tegemist kõrge müratasemega teelõikudega, mille ääres paikneb ka elamuid ning kus tuleks täiendava häiringu vältimiseks eelistada pigem vaikseid teekatteid.

⇒ *Munakivisillutise kasutamine eelnimetatud tänavatel on seetõttu mõistlik vaid olukorras, kus liikluskoormust neil tänavatel suudetakse vähendada ja/või on selgitatud, et sillutatud teekatte ei tõsta oluliselt mürataset.*

Tootmistevõime arendamine on suunatud olemasolevatele tootmisaladele – nn Harju KEKi tootmisala ning Tööstuse tänava tootmisala. Tootmisalade koondamine ühte piirkonda toob kaasa ka saasteallikate koondumise ja kumulatiivse mõju nii välisõhu saasteainete heite kui müra osas. Samas väldib see vahelduvast maakasutusest (ehk tootmisettevõtete ja elamute kõrvuti paiknemisest) tulenevaid konflikte.

Tootmisalade arenguga kaasnevad mõju välisõhu kvaliteedile ja müratasemele on keeruline ette näha, kuna see sõltub konkreetsetest Keila linnas tegevust alustavatest uutest ettevõtetest – tootmise iseloomust, mahtudest, kasutatavast tehnoloogiast jms.

⇒ *Juhul, kui tegu on võimaliku negatiivse keskkonnamõjuga tegevusega, tuleb vajadusel tegevuse planeerimise etapis algatada ja läbi viia keskkonnamõjude hindamine.*

⇒ *Olukordades, kus KMH algatamine ei ole asjakohane, tuleb sõltuvalt tegevuse iseloomust nõuda vajadusel mürauuringu või välisõhu saaste uuringu koostamist, mille alusel on võimalik kavandada sobivaid leevendusmeetmeid. Mürauuringu nõudmise vajaduse hindamisel tuleb eriti pöörata tähelepanu võimalikele müraallikatele, mis paiknevad kõrgel (nt tootmishoonete katusel) ja/või elamute poolse küljel (lahendus, mida tuleb võimalusel vältida).*

⇒ *Mürauuringu koostamine on asjakohane nii olulise müraemissiooniga uue infrastruktuuri või tootmisobjekti planeerimisel kui ka uue müratundliku ala planeerimisel piirkonda, kus on teada kõrge mürataset.*

Tööstuse tänava tootmisala ümber ning Harju KEK tootmisala läänekülge on keskkonnamõjude leevendusmeetmena ette nähtud kaitsehaljastus tootmise ja elamumaade vahele.

Üldplaneeringu eelnõu sätestab, et tootmisalade ja maanteed haljastatud puhvertsoonid peavad olema piisavad aladelt leviva keskkonnamõju leevendamiseks. KSH ekspert märgib siinkohal, et olulise müratekke puhul ei ole tõenäoliselt võimalik müra leevendamine üksnes kaitsehaljastuse abil, s.t kaitsehaljastusel saab olla toetav roll, kuid see peab olema vajadusel kombineeritud teiste asjakohaste meetmetega, nt müratõkkeseinaga vms.

⇒ *Seega peaks üldplaneeringu rakendamisel mõistet „piisav“ tõlgendama koos teiste lahendustega. Muude meetmete rakendamine ei tohiks aga siiski olla aluseks haljasvööndi nõudest loobumiseks. Kaitsehaljastusel on oluline roll ka tootmisala visuaalse mõju (ja sellega kaasnevalt häiringu tajumise) leevendamisel. Nt ei tohiks kaitsehaljastusest loobuda põhjendusega, et maantee äärde rajatakse müratökkesein, vaid haljastus peaks toetama seina toimimist (helilainete täiendav summutamine, looduslike helide toomine tehiskeskkonda jm). Parima efekti saavutamiseks peaks kaitsehaljastus olema mitmerindelne ning sisaldama ka igihaljaid okaspuid.*

Harju KEKi tootmisala on Keila linna keskusega ja oluliste teedega rohkem seotud, mistõttu on üldplaneeringu lahenduses antud asukohas tootmisala äärealad osaliselt ette nähtud pigem teenindusele suunatud alaks, s.t sealse maakasutusena nähakse perspektiivis kaubandus- ja teenindushooneid, väiketootmist, väikeettevõtlust. Vastav maakasutusotsus lähtub eelkõige linnastruktuuri sidususe põhimõtetest.

Esmases eskiislahenduses planeeriti antud asukohas ka segaotstarbelise ala juhtotstarvet. Segaotstarbelisel alal oleks lubatud ka elamisfunktsioon, mis on KSH eksperdi hinnangul konkreetsele piirkonda sobimatu. Tootmisalade ja elamute kõrvuti planeerimine takistab mõlema funktsiooni arengut. Eluhoonetesse elama asunud elanikud oleks suure tõenäosusega häiritud tootmistegevusega seotud mürast, transpordikoormusest, tolmu lendumisest vms. Ning vastupidi – tootmisaladel peaks tulenevalt elamute lähedusest arvestama kõrgemate keskkonnakaitseliste nõuetega ning tegelema elanikelt laekuvate kaebustega. Seetõttu võib muudetud lahendust, kus tootmisala ümbruses on äritegevusele või väiketootmisele suunatud üleminekuala, lugeda keskkonnamõtjude aspektist eelistatumaks.

Välisõhu seisundit ja mürataset arvestades on tänases situatsioonis mõneti ebasoodsas asukohas tootmisalast lõunasse, Ehitajate tee äärde planeeritavad uued elamualad. Hea elukeskkonna tagamiseks nendel aladel oleks vajalik üldplaneeringu kohane reaalne „nihe“ tegevuse iseloomus tootmisala piiril (ehk liikumine minimaalse keskkonnamõtjuga äri- või tootmistegevuse suunas). Üldplaneeringu koostamise protsessi käigus on seejuures lahendust keskkonnaaspektide mõttes oluliselt parandatud – kahest perspektiivsest elamupiirkonnast jäeti alles üks ning elamumaa ja tootmismaa vahele nähti ette n-ö puhverala (vt ptk 9.1.4).

⇒ *Võimaliku mürahäiringuga tuleb siiski arvestada ka edasisel planeerimisel/projekteerimisel, rakendades vajaduse korral täiendavaid leevendusmeetmeid (nt vaiksete sisehoovide kujundamine, hea heliisolatsiooniga fassaadid vm).*

Teise sarnast tähelepanu vajava kohana saab välja tuua linna loodeosa elamumaad, mis piirnevad Tallinn-Paldiski maanteega. Nendel elamualadel tuleb arvestada maanteelt tuleneva kõrge liiklusrünnatavuse tasemega. Antud juhul on aga tegu elamumaadega, mis on planeeritud juba eelmise üldplaneeringuga. Transpordiamet rakendab põhimõtet, mille kohaselt töötatakse müraleevendusmeetmed välja olemasolevatele müratundlikele aladele, kuid Transpordiamet ei võta kohustust tagada müra normtasemeid uutel planeeritavatel aladel.

Seega on arendaja kohustus leida müratundlikele aladele või hoonetele sobiv kaugus maanteest ja/või rakendada müraleevendusmeetmeid.

⇒ *Planeerimise või projekteerimise etapis võivad pädevad asutused (s.h Keila Linnavalitsus, Terviseamet, Keskkonnaamet) välja tuua mürauuringu koostamise vajaduse.*

Lisaks olemasoleva kõrgema müratasemega piirkondadele ja üldplaneeringu alusel planeeritud tegevuste mõjule, tuleb arvestada ka teiste perspektiivsete arengutega ja nende mõjuga.

Üheks selliseks arenguks on Keila lõunapoolne ümbersõit, mis eeldatavalt võimaldab vähendada läbiva liiklusega seotud mõjusid/probleeme kesklinnas ja osaliselt ka Lõuna-Keilas, kuid toob tõenäoliselt kaasa mürataseme tõusu Ringtee äärsetel aladel. Seda arvestades on põhjendatud ja oluline üldplaneeringus ette nähtud kaitsehaljastuse ala kui puhverala säilitamine. Vahetult Ringtee ääres paikneva elamualal võib perspektiivselt vajalikuks osutada müratõkkeseinte rajamine. Ümbersõidu rajamisel on vajalik mürauuringu teostamine, leevendusmeetmete vajaduse selgitamine ja asjakohasusel nende välja töötamine.

Eraldi tuleks seejuures hinnata mõju ka Jõepargile kui tänasele vaiksele alale. Kas park tervikuna säiliks ilma leevendusmeetmeid rakendamata vaikse alana, sõltub prognoositavatest liiklusvooludest ja ümbersõidu lahendusest. Üldplaneeringu koostamisel analüüsiti, millises ulatuses on oluline vaikse ala säilimine ning millises ulatuses on võimalik Jõepargis lähtuda n-ö tavapära rohealade müranormidest, võimaldamaks ümbersõidu kui Keila linnale olulise lahenduse (s.h kesklinna liikluskoormuse kontrollimiseks) ellu viimist. Vastavalt täpsustati üldplaneeringus mürakategooriate arvestamisel aluseks olevate alade piire.

Teiseks arenguks on Eesti Raudtee poolt planeeritud täiendava peatee rajamine Keila-Pääsküla raudteelõigul, mis tõstab vibratsiooni- ja mürataseme raudteega vahetult piirneval alal (vt ka ptk 6.8). Kui olemasolevas olukorras on raudteemüra, võrreldes teemüraga, elamualadel vähemoluline, siis linna idaosas raudteega piirnevatel kinnistutel võib müratase (koosmõjus olemasoleva mürafooniga) perspektiivselt ulatuda elamualade müra piirväärtustele lähedastele tasemetele ehk häiringuid põhjustavale tasemele. Eelkõige on perspektiivse mürataseme tõusuga ning võimaliku kaasneva häiringuga oluline arvestada Ülejõe tee, Kalda põik ja Tuula tee piirkonna lõunapoolsete kinnistutele müratundlike objektide (nt eluhoonete) rajamisel.

Sarnaselt Transpordiametile ei võta AS Eesti Raudtee endale kohustusi keskkonnaparameetrite (müra, vibratsioon) leevendamiseks uute hoonestusalade rajamise korral raudtee vahetusse lähedusse.

⇒ *Soovitav on (vähemalt eelpool nimetatud) raudteega vahetult piirnevates piirkondades uute hoonete rajamisel kaaluda müraleevendusmeetmete rakendamist (kõrvalhoonete paigutamine raudteepoolsesse ning eluhoonete paigutamine kaugemasse külge, hea heliisolatsiooniga ehitusmaterjalid, müratõkked, haljasvööndid, vm). Planeerimise või projekteerimise etapis võivad pädevad asutused (s.h Keila Linnavalitsus, Terviseamet, Keskkonnaamet) välja tuua mürauuringu koostamise vajaduse.*

Positiivne mõju välisõhu kvaliteedile on linna rohealade säilitamisel ja kaitsmisel – taimestik panustab õhu puhastamise. Lisaks linna parkidele ja ulatuslikule Niitvälja rohealale, saab positiivsete mõjudega planeerimislahendusena välja tuua kaitsehaljastuse vööndi, mis kulgeb peale Tööstuse tänava tootmisala piire edasi ka piki Keila-Ääsmäe maanteed.

Uute (detail)planeeringute menetlemisel tuleb lisaks üldplaneeringus sätestatud tingimustele arvesse võtta ka Keila linna välisõhus leviva keskkonnamüra vähendamise tegevuskavas seatud planeerimise ja ehitamise põhimõtteid.

⇒ *Soovitav on üldplaneeringu seletuskirjas vastav seos välja tuua ning lisada, et Keila Linnavalitsusel on õigus seada planeeringule või projekteerimisele vajadusel lisatingimusi, mis tulenevad eelnimetatud tegevuskavast.*

Oluliste põhimõtetenä, millega arvestada detailplaneeringute ja projekteerimistingimuste väljastamise etappides saab müra tegevuskavast välja tuua näiteks järgmised:

- ⇒ kõrge müratasemega tänavate äärde planeerimisel/ehitamisel vaiksede siseöuede põhimõtte rakendamine;
- ⇒ kõrge keskkonnamüra tasemega aladele ehitamisel tuleb lisaks rakendada meetmed müratasemete vähendamiseks siseruumides (välispiirde heliisolatsioon jm);
- ⇒ hoonete projekteerimisel vältida hoonest väljapoole paigutatud müra tekitavate seadmete (nii tootmis- ja ärihoonehoonetega seotud seadmed kui elamute ja ühiskondlike hoonete tehnoseadmed) suunatust lähinaabruses paiknevate elamute või muude müratundlike hoonete poole või rakendada sobivaid mürasummutusmeetmeid;
- ⇒ vajadusel müra eksperthinnangu nõudmine detailplaneeringu või projekti juurde;
- ⇒ teelahenduste planeerimine, arvestades müratundlike hoonete paiknemisega teede ääres (vältida sõiduridade nihkumist hoonete suunas).

9.4.2 Müranormide rakendamine

Vastavalt atmosfääriõhu kaitse seadusele (edaspidi ka AÕKS) tuleb planeeringute koostamisel tagada, et planeeringu elluviimisel ei ületataks piirkonna jaoks kehtestatud müra normtasemeid üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbe alusel. Keila linna üldplaneeringus eristatud maakasutuse juhtotstarbed ei vasta üks-ühele atmosfääriõhu kaitse seaduses toodud maa-alade jaotusele (kategoriatele). Müranormide kategoriate üks-ühele tõlgendamine ei ole maakasutuse reaalsest sisust lähtuvalt alati ka sobiv.

- ⇒ Müranormidele vastavuse hindamisel saab kasutada allpool esitatud vastavustabelit (Tabel 4).
- ⇒ Ühtlasi võib üldplaneeringu seletuskirjas sätestada, et müranormide rakendamisel mõistetakse keskuse maa-alana Keila linna keskust Keila linna müra vähendamise tegevuskavas toodud piirides (Joonis 19).

Keskuse maa-ala on piiritletud, lähtudes piirkonna iseloomust (sh eri maakasutusfunktsioonide sidusus, hoonestuse ja tänavavõrgu tihedus, liikluskorralduslikud võimalused, miljööväärtus jm), olemasolevast müraolukorrast, selle parandamise võimalustest ning n-õ aktiivse linnakeskuse arendamise eesmärkidest.

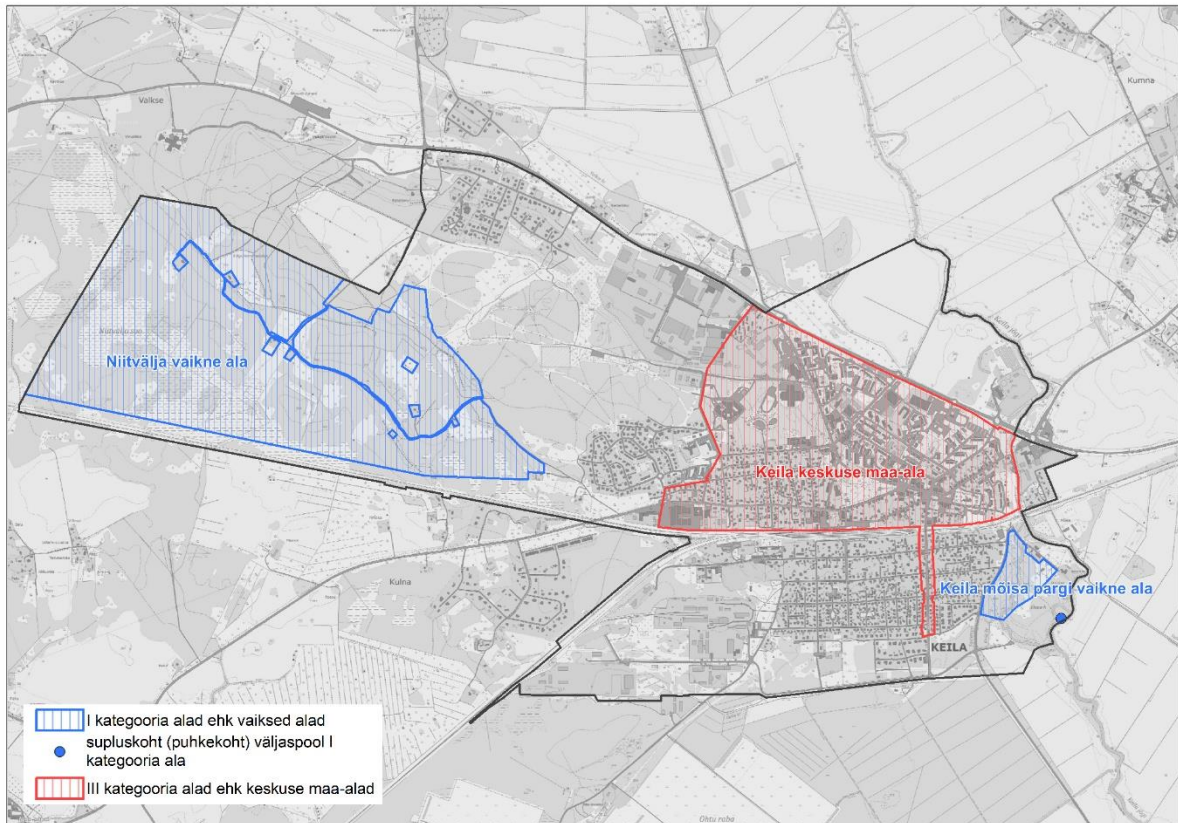
- ⇒ Vaiksede aladena on asjakohane arvestada Niitvälja ja Jõepargi rohealaid, mis olemasolevas olukorras vastavad vaigse ala kriteeriumitele (madal müratase ning avalik kasutus puhkealadena).

Vaiksed alad on piiritletud, lähtudes olemasolevast müratasemest, ala olemasolevast ja perspektiivsest maakasutusest ning vaiksede alade kaitsmise vajadusest linnalises keskkonnas. Arvestades, et perspektiivne võimalik maantee ümbersõit, mis on Keila linna jaoks oluline objekt, võib Jõepargi piirkonna müraolukorda märgatavalt muuta, täpsustati üldplaneeringu koostamise käigus, millises ulatuses on oluline ja võimalik, et piirkonnas säiliks ka tulevikus vaikne puhkeala (Joonis 19) ning millises ulatuses saab otsida n-õ kompromisslahendusi ehk parki käsitleda sarnaselt teistele parkidele II kategooria alana (elamualade ja rohealade müranormide rakendamise alana).

⇒ I või II kategooria alade müranormtasemele vastavust ei pea seadma eesmärgiks olemasoleva teega või raudteega vahetult piirnevatel rohealadel, kus puuduvad müratundlikud avalikud objektid. Selliseks näiteks on Niitvälja loodusliku ala raudteega piirnev ala, kus müratökete rajamine raudtee äärde võiks kahjustada sealseid elupaiku. Samuti nt luha-ala maanteega piirnev osa, kus müratökke rajamine roheala kaitseks varjaks vaateid luhale. Mõlema antud näite puhul kaasneksid müratökete rajamisega negatiivsed mõjud, mis ei ole KSH eksperdi hinnangul saadava kasuga piisavalt üles kaalutud ehk põhjendatud.

Tabel 4. Ettepanek maakasutuse juhtotstarvete vastavuseks müra kategooriatele

ÜP järgne juhtotstarve	Müra kategooria
Keskuse avalik ala	III kategooria – keskuse maa-alad.
Segaotstarbeline ala	
Väikeelamumaa ja korterelamumaa	II kategooria – haridusasutuse, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeadasutuse ning elamu maa-alad, rohealad.
Elamute arendusala	<u>Erisus:</u> Keila linna keskusala on kooskõlas Keila linna müra vähendamise tegevuskavaga III kategooria (keskuse maa-ala).
Ühiskondlike objektide ala	IV kategooria – ühiskondliku hoone maa-alad.
Park ja haljasala	II kategooria – haridusasutuse, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeadasutuse ning elamu maa-alad, rohealad. <u>Erisus:</u> Niitvälja looduslik ala ja Keila mõisa park on kooskõlas Keila linna müra vähendamise tegevuskavaga I kategooria (virgestusrajatiste maa-ala ehk vaiksed ala). Keila linna keskusala on kooskõlas Keila linna müra vähendamise tegevuskavaga III kategooria (keskuse maa-ala).
Park, kus paiknevad olemasolevad ühiskondlikud objektid	
Spordile ja puhkamisele suunatud parkmets	
Looduslik ala	
Kaitsehaljastuse ala	(Rohealade) müranorme ei rakendata. Üleminekuala/puhverala, mille üks eesmärkidest on mürataseme vähendamine.
Tootmisele suunatud ala	V kategooria – tootmise maa-alad.
Teenindusele suunatud ala	
Tehnoehitise ja jäätmekäitluse ala	
Tänavavõrgustik	Müranorme ei rakendata.
Raudtee ala	



Joonis 19. Keila linna müra tegevuskava ettepanek keskuse maa-ala määratlemiseks AÕKS mõistes ja Keila linna vaiksed alad üldplaneeringuga täpsustatud piirides.

9.5 Mõju bioloogilisele mitmekesisusele, taimedele ning loomadele

Planeeringulahenduse negatiivsed mõjud bioloogilisele mitmekesisusele võivad tuleneda elustiku seisukohast väärtuslike alade hõivamisest arengualadeks. Üldplaneeringuga on Keila linna ökoloogilistest aspektidest väärtuslikumad alad arvestatud linna rohestruktuuri osaks ja neile on üldjuhul välditud uute arengualade planeerimist. Seega on planeeringulahendus suunatud bioloogilise mitmekesisuse kaitsele.

Parkide ja haljasalade maakasutus- ja ehitustingimuste ettepanekud on välja töötatud üldplaneeringu ühe alusuuringuna teostatud Keila linna rohestruktuuri analüüsi. Rohestruktuuri analüüs lähtub nii rohealade ökoloogilisest väärtusest kui ka väärtusest elanikkonna jaoks. Analüüsi järeldused ja ettepanekud on tervikuna suunatud negatiivsete keskkonnamõjude leevendamisele ja positiivsete mõjude suurendamisele.

KSH ekspert oli osaliselt kaasatud analüüsi läbi viimisesse, esitades muuhulgas näiteks ettepanekuid leevendusmeetmete rakendamiseks analüüsi tulemusel välja toodud konfliktialadel.

Eelnevast tulenevalt ei ole otstarbekas Keila linna rohestruktuuri KSH aruandes täiendavalt analüüsida ega juba teostatud analüüsi tulemusi dubleerivalt välja tuua. Keila linna rohestruktuuri analüüs on tervikuna kätte saadav Keila Linnavalitsuse veebilehel.

Rohestruktuuri analüüsi põhjal on üldplaneeringus määratletud Keila linna rohealad, mis hõlmavad ulatuslikuma (ja sidusama võrgustiku), kui on maakonnaplaneeringus määratletud roheline võrgustik ning sätestatud asukohapõhised maakasutus- ja ehitustingimused.

Uutel arendusaladel, mis ulatuvad seni veel looduslähedasena säilinud aladele, on üldjuhul seatud lisatingimused negatiivse mõju leevendamiseks. Peamine neist tingimustest on rohepunktide süsteemi rakendamine, s.t alade välja arendamisel tuleb rakendada valitud võtteid linnakeskkonna loodusliku mitmekesisuse soosimiseks. Meetmete nimekiri tugineb SEI Tallinn koostatud juhendil „Juhend elurikka linna planeerimiseks“ (2013).

Arvestades üldplaneeringu alusel säilitatavate rohealade ulatust ja nende kasutustingimusi, samuti arendusaladele seatud täiendavaid nõudeid, mis on suunatud elurikkuse kaitsele, võib eeldada, et üldplaneeringuga ei kaasne olulist negatiivset mõju looduslikule mitmekesisusele. Üldplaneeringu lahendus on suunatud linnakeskkonna elurikkuse kaitsele.

9.6 Mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja kaitstavatele liikidele

Keila linna üldplaneeringu koostamisel on arvestati nii olemasolevate kui koostamise ajal planeeritava ala staatuses olnud (Keila-Niitvälja kaitsealuste taimeliikide püsielupaik, mille kaitse-eeskiri jõustus 11.06.2021) kaitsealade ja kaitsealuste üksikobjektidega. Kaitsealustele objektidele ei ole planeeritud uusi (ehk üldplaneeringust tulenevaid) arengualasid/hoonestatavaid alasid.

Samuti ei ole uusi arengualasid/hoonestatavaid alasid reeglina ette nähtud teadaolevatesse I, II või III kaitsekategooria taime- või loomaliikide elupaikadesse.

Erandiks on Arupõllu kinnistu elamumaade arendusala (rohevööndi elamute arendusala) ja Tammiku tee 4 arendusala piirkonnas, kus on keskkonnaregistrisse kantud II ja III kaitsekategooria taimeliikide leiukohad.

⇒ *Leiukoht on võimalik täpsustada ja selle seisundit/esinduslikkust ning asjakohaste kaitsemeetmete rakendamise vajadust ja võimalust hinnata elamuala detailplaneeringu koostamise käigus. Üldplaneering sätestab, et arengualadel tuleb koostada loodusuuring, mille raames selgitada tundlikumad alad. Nimetatud loodusuuring peab hõlmama tähelepanu kaitsealustele liikidele.*

Teiseks oluliseks piirkonnaks kaitsealustele liikidele on Keila linna ühiskondlikus kasutuses pargialad ning Keila jõe kaldad.

⇒ *Tegevuste läbi viimisel nendel aladel (mõisa park, kiriku aed, jõe kalda roheala jm), s.h puhketaristu välja arendamisel, valgustuse planeerimisel jms, tuleb arvestada võimaliku mõjuga käsitiivalistele (nende elu- ja toitumispaikadele) ning vajadusel konsulteerida vastava liigiekspertidega.*

Üldplaneeringu eelnõus on sätestatud tingimusi, mis pööravad tähelepanu elustiku kaitse aspektidele ning võimaldavad rakendada ka eelnimetatud põhimõtet.

Arenduste ellu viimisel üldplaneeringu tingimusi ja looduskaitseaduse nõudeid arvestades ei ole ette näha olulist negatiivset mõju kaitsealustele objektidele või liikidele.

Üldplaneeringuga ei tehta ettepanekut alade või objektide kohaliku kaitse alla võtmiseks.

9.7 Natura eelhindamine

9.7.1 Natura hindamise põhimõtted

KSH menetluse osana tuleb läbi viia Natura-hindamine. Natura-hindamine teostatakse olemasolevatele rahvusvahelise kaitsega aladele (loodusaladele ja linnualadele). Natura-hindamise esimeseks etapiks on eelhindamine. Natura-eelhindamise eesmärgiks on välja selgitada, kas kavandatava tegevusega võib kaasneda negatiivne mõju Natura alale ning asjakohase hindamise ehk täismahus hindamise vajadus.

Hindamine on viidud läbi vastavalt juhendmaterjalidele „Juhised Natura hindamise läbiviimiseks loodusdirektiivi artikli 6 lõike 3 rakendamisel Eestis“⁴³ ning „Natura-eelhindamise juhised“⁴⁴.

9.7.2 Informatsioon kavandatava tegevuse kohta

Planeeringu sisu ja peamiste eesmärkide iseloomustus on esitatud käesoleva aruande ptk 2.

9.7.3 Natura ala lühikirjeldus

Keila linna territooriumile jääb üks Natura võrgustiku ala - Niitvälja loodusala (rahvusvaheline kood EE0010137). Loodusala pindala on ca 25 ha.

Niitvälja loodusala (EE0010137) kaitse-eesmärkideks on direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud kaitstav elupaigatüüp liigirikkad madalsood (7230) ning II lisas nimetatud liik, mille isendite elupaika kaitstakse, eesti soojumikas (*Saussurea alpina ssp. esthonica*).

Natura standardandmebaasi⁴⁵ kantud informatsiooni kohaselt on Niitvälja looduslal esineva elupaigatüübi liigirikkad madalsood (7230) esinduslikkus hea, kuid üldine looduskaitsealine seisund rahuldav. Elupaigatüübi raporteeritud pindala kaitsealal on 5 ha. Kirjelduse kohaselt on tegu niitmata vana sooheinamaa, mis on puude kasvuks liigniiske. Koosluses esinevad tarnad ja sinihelmikas, mis hoiavad koosluse stabiilsena. Elupaik on väärtuslik puhveralana läänepoolsetele aladele.

Elupaigatüüp on hinnangu kohaselt heaks elupaigaks Eesti soojumikale. Teistest kaitsealustest taimeliikidest võib alalt leida kaunist kuldkinga, vööthuul-sõrmkäppa, suurt käopõlle ja siledat tondipead.

Eesti Looduse Infosüsteemi – Keskkonnaregistrisse on elupaigatüüp 7230 kantud Niitvälja loodusala piirides kolme lahustükina (2,74 ha, 0,66 ha ja 1,55 ha). Registrisse on looduslal märgitud ka eesti soojumika kasvukoht pindalaga ca 0,4 ha.

2018. aasta kevadel läbiviidud inventuuri⁴⁶ tulemustes toodi välja, et alal ei leitud ala eesti soojumikat sellises hulgas, et see õigustaks kaitset eesti soojumika püsielupaigana. Samas on ala ekspertiisi kohaselt ala kaitse all hoidmine siiski vajalik liigirikka madal soo elupaigatüübi kaitse tagamiseks.

Vastavalt Keskkonnaministri määruse „Keila-Niitvälja kaitsealuste taimeliikide püsielupaiga kaitse alla võtmine ja kaitse-eeskiri“ eelnõu seletuskirjale tehakse Euroopa Komisjonile ettepanek lisada Niitvälja

⁴³ MTÜ Keskkonnamõju Hindajate Ühing, 2019. Juhised Natura hindamise läbiviimiseks loodusdirektiivi artikli 6 lõike 3 rakendamisel Eestis.

⁴⁴ Keskkonnaamet, 2012. Natura-eelhindamise juhised.

⁴⁵ Natura 2000 Public Viewer, <http://natura2000.eea.europa.eu/>

⁴⁶ MTÜ Käoraamat, 2018

loodusala kaitse-eesmärkide hulka järgmised liigid: harilik kobarpea, kaunis kuldking ja püst-linalehik. Samuti tehakse Euroopa Komisjonile ettepanek muuta Niitvälja loodusala piire ja hõlmata sinna Keila-Niitvälja kaitsealuste liikide püsielupaik terves ulatuses.

KSH ekspert on eelhinnangu andmisel muuhulgas kaalunud ka võimalikke perspektiivseid arenguid seotuna loodusala piiride ja kaitse-eesmärkidega. Eelkirjeldatud võimalikud muudatused ei muudaks olemasolevate teadmiste põhjal käesoleva eelhinnangu järeldusi.

9.7.4 Kavandatava tegevuse seotus kaitsekorraldusega

Keskkonnaministri 01.03.2006 määrusega nr 17 „Eesti soojumika püsielupaikade kaitse alla võtmine ja kaitse-eeskiri“ (RTL 2006, 24, 424) alusel oli loodusala kuni 11.06.2021 kaitse alla võetud kui Niitvälja eesti soojumika püsielupaik (registrikood KLO3000429), alates eelnimetatud kuupäevast on ala keskkonnaministri 27.05.2021 määruse nr 28 „Keila-Niitvälja kaitsealuste taimeliikide püsielupaiga kaitse alla võtmine ja kaitse-eeskiri“ alusel kaitse all kui Keila-Niitvälja kaitsealuste taimeliikide püsielupaik. Alale on moodustatud sihtkaitsevöönd. Püsielupaiga valitseja on Keskkonnaamet.

Vastavalt püsielupaiga kaitsekorrale on seal kaitse-eeskirjas sätestatud erisusi arvestades keelatud majandustegevus, loodusvarade kasutamine ning uute ehitiste püstitamine, välja arvatud püsielupaiga valitseja nõusolekul tee, tehnovõrgu rajatise või tootmisotstarbeta rajatise püstitamine püsielupaiga tarbeks või püsielupaigas paikneva kinnistu tarbeks.

Püsielupaiga valitseja nõusolekuta on püsielupaigas keelatud muuta katastriüksuse kõlvikute piire ja sihtotstarvet; koostada maakorralduskava ja teha maakorraldustoiminguid; kehtestada detailplaneeringut ja üldplaneeringut; lubada ehitada ehitusteatisel kohustusega või ehitusloakohustuslikku ehitist; anda projekteerimistingimusi; anda ehitusluba; rajada uut veekogu, mille pindala on suurem kui viis ruutmeetrit, kui selleks ei ole vaja anda veeluba, ehitusluba ega esitada ehitusteatisi; jahiulukeid lisasöta.

Püsielupaigas on lubatud inimeste viibimine, metsa kõrvalsaaduste korjamine, jahipidamine, jalgrattaga sõitmine radadel, sõidukiga sõitmine kaitse-eeskirjas sätestatud juhtudel ning kuni 50 osalisega rahvaürituse korraldamine selleks ette valmistatud kohas. Kaitse-eeskiri loetleb lisaks ka sellised tegevused, mis on lubatud üksnes Keskkonnaameti nõusolekul.

Alal puudub kinnitatud kaitsekorralduskava.

Keila linna üldplaneering ei ole Natura alade kaitsekorraldusega otseselt seotud ega selleks vajalik. Üldplaneeringuga ei tehta otseselt ettepanekut kaitseala kaitsereežiimi algatamiseks, muutmiseks ega lõpetamiseks.

Üldplaneeringus on loodusala tervikuna arvatud loodusliku ala juhtotstarbega alade hulka. Looduslikule alale ei planeerita uusarendusi, kuid ala on võimalik kasutada loodusturismiks. Ehitamine on lubatud üksnes olemasolevates talukohtades ja juhul, kui see ei ole vastuolus ala kaitse-eeskirjaga. Planeeritud maakasutus on seega kooskõlas ala kaitsekorraga.

9.7.5 Kavandatava tegevuse mõju prognoosimine

Üldplaneeringu lahenduse välja töötamisel on arvestatud Niitvälja loodusala ja selle kaitsestaatusega. Üldplaneeringu koostamisel on välistatud lahendused, mis tõenäoliselt kahjustaksid Natura ala (nt Natura ala piirkonda läbivad uued ühendusteel). Ala on planeeritud säilitada loodusliku alana.

Üldplaneeringu ei näe ette maakasutuse muutmist või uute taristuobjektide või arendusalade rajamist loodusalale või sellega vahetult piirnevalt. Loodusala piiriks oleva Tammiku tee äärde on ette nähtud elamuala, kuid selle puhul ei ole põhjust eeldada olulist kinnistu piiridest väljapoole ulatuvat negatiivset keskkonnamõju.

Eelnevast tulenevalt ei ole ette näha otsest (nt elupaiga pindala vähendamine) või kaudset (nt elupaiga veerežiimi muutumine tulenevalt piirnevatest kuivenduskraavidest vms) negatiivse mõju avaldumist läbi üldplaneeringu ellu viimise.

Ala kaitsesse panustavad kaudselt ka loodusala arvamine kohaliku taseme rohestruktuuri tuumalaks ja väärtusliku maastiku osaks, samuti loodusalaga piirnevate looduslähedaste alade säilitamine suures osas rohealadena ning vastavad maakasutuspiirangud.

Üldplaneeringus ei ole välistatud ala kasutus loodusturismi eesmärgil. Juhul, kui sellega seotult planeeritakse tulevikus külastustaristu rajamist (nt laudtee loodusväärtustega tutvumiseks), saab see Natura alal toimuda ainult kaitseala valitseja ehk Keskkonnaameti nõusolekul ja koostööl, mistõttu on tagatud pädev järelevalve võimalike arengute osas.

9.7.6 Järeldused

Koostatava üldplaneeringuga kavandatavad arengusuunad ei avalda olemasolevate teadmiste põhjal olulist negatiivselt Niitvälja loodusalale.

Üldplaneeringu ellu viimine ei ohusta seega tõenäoliselt Natura alade kaitse-eesmärke ega alade terviklikkust. Natura asjakohase hindamise läbi viimine üldplaneeringu tasemel ei ole vajalik.

⇒ Juhul, kui Keila linna rohealade puhkepotentsiaali ära kasutamiseks kavandatakse planeerimise järgmistes etappides (läbi kavade, projektide või madalama taseme planeeringute) külastustaristut, mis läbib loodusala, tuleb vastavas protsessis teostada objektipõhine Natura elhindamine ning vajadusel asjakohane hindamine.

9.8 Mõju kultuuripärandile ja maastikupildile

Kultuurimälestiste kaitse toimub muinsuskaitseeaduses sätestatud korras. Muuhulgas tuleneb muinsuskaitseeadusest, et ka väljaspool kultuurimälestise ja selle kaitsevööndi ala tuleb pinnasetööl arvestada kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega. Sellisel juhul on tööde teostajal kohustus tööd katkestada ning teavitada leiust Muinsuskaitseametit.

Elanike jaoks oluliste maastikuväärtuste ja miljööväärtuslike objektide selgitamine on üldplaneeringu koostamisel toimunud läbi küsitluste (s.h ideekorjekaardi) ning avalike töötubade. Elanike tagasisidest järeldus muuhulgas, et Keilas väärtustatakse selle rohelist, aedlinna miljööd, vaateid Keila luhale ja Keila kirikule jms. Elanike kaasamiselt kogutud informatsiooni on kasutatud üldplaneeringu lahenduse koostamisel, elanike jaoks oluliste kultuuri- ja maastikuväärtuste säilitamiseks.

Keila linna üldplaneering säilitab aedlinna miljööd, linna rohealaid ja olulisemaid vaateid.

Üldplaneeringu koostamise raames on ühe alusuuringuna läbi viidud miljööala analüüs, millega tehti ettepanek Keila linna miljööala piiride muutmiseks (võrreldes 2002. a kehtestatud üldplaneeringuga) ning sellele konkreetsete kaitse- ja kasutustingimuste seadmiseks. Miljööväärtuslike ja linnaehituslikult

oluliste alade hoidmise vajadust hinnati analüüsis järgmiste kriteeriumite alusel: linnaruumi kasutamise mitmekülgus ja elukeskkonna kvaliteet, piirkonna iseloomulik (teatud ajastut iseloomustav) ilme, terviklikkus, unikaalsus, autentsus (algupärasus), heakord/seisukord ning turismipotentsiaal.

Analüüsi alusel on üldplaneeringus seatud konkreetsed ja küllalt detailsed (väärtuslike hoonete kaupa) tingimused miljööväärtuslikule alale, selle kontaktaladele ja linna väärtuslikumatele hoonetele.

KSH aruandes ei ole teostatud täiendavat miljööväärtuste analüüsi, vaid on hinnatud muudatustega eeldatavalt kaasnevat mõju.

2002. aasta üldplaneering ei määranud miljööväärtuslikule alale konkreetseid ehitustingimusi, vaid linnavalitsusele anti õigus seada nõuded detailplaneeringute lähteülesannetes ja projekteerimistingimustes. Antud lähenemise (üksikotsuste) puhul on oht, et ehituse suunamisel kaob järjepidevus ja tervikpildi nägemine. Paratamatult sõltub selline ehituse suunamine suuresti omavalitsuse suutlikkusest ja teemaga tegelevate komisjonide pädevusest konkreetsel ajahetkel. Seega on miljööväärtuslik ala olnud pigem nõrgalt kaitstud. Maaomanike/arendajate vaatenurgast esineb objektipõhise lähenemise korral ka oht ebavõrdseks kohtlemiseks. Detailplaneerimise või projekteerimise käigus esitatavad eritingimused võivad objektipõhiselt kujuneda nii leebemaks kui rangemaks kui seda oleks üldplaneeringu etapis kokku lepitud tingimused. Seega on maaomanikul suurem ebakindlus oma võimaluste osas, mis võib kaasa tuua ebamõistlikud investeeringud ehk tarbetu aja- ja rahakulu.

Eelnevast tulenevalt on uue üldplaneeringuga seatavad ühtlustatud ning läbi üldplaneeringu avalikustamise elanikkonna ja maaomanikega läbi räägitud selged kasutusreeglid väärtusliku linnaruumi säilimisele positiivse mõjuga. Olemasoleva olukorra n-õ konserveerimine ei too kaasa olulist negatiivset mõju keskkonnale.

Ehitustingimuste määramisel on omanikele kahetine mõju – ühelt poolt piirab see kinnisvara kasutamise võimalusi ja/või toob ehitustegevusel miljööväärtusega arvestamisel kaasa võimalikud lisakulud. Teiselt poolt on miljööväärtusel sageli ka kitsendusi tasakaalustav majanduslik mõju – atraktiivne miljöo ja selle säilimise kõrge tõenäosus võib pigem tõsta kinnisvara hindasid nii otseselt miljööalal kui eeldatavalt Keila linnas tervikuna ning säilitada miljööalal paikneva hoonestuse väärtust ka pikemas perspektiivis.

Probleemseks võib kujuneda väärtuslike ja väga väärtuslike objektide (hoonete) säilitamine olukordades, kus omanikul puudub objekti originaalkujul (k.a arhitektuursed detailid) säilitamiseks või taastamiseks tahe või võimalused. Tulemuseks võib olla objektide lagunemine ning vastupidiselt ootustele negatiivne mõju maastikupildile. Omanike majanduslike võimaluste ja ootuste hindamine ei ole siiski KSH eksperdi pädevuses, mistõttu hoonete kaitse- ja kasutustingimused tuleb üldplaneeringu koostamise käigus läbi rääkida miljööväärtuslikule alale jäävate väärtuslike hoonete omanikega.

Keila linna ruumilise visiooni koostamisel pöörati tähelepanu Keila linna algsele asustuse struktuurile ja ajaloolistele teedele. Sellest tulenevalt näeb üldplaneering ette linna asustuse alguspunkti ehk Keila jõe äärsete alade ja ajalooliste teede äärsete alade n-õ elavdamist ja väärtustamist. Need on alad, milles tuleks kõrgendatud tähelepanu pöörata just avaliku ruumi kvaliteedile, kujundamiseks terviklikku ja meeldivat linnamaastikku.

Kokkuvõttes saab järeldada, et Keila linna üldplaneeringul on selge positiivne mõju kultuuripärandile ja maastikupildile.

10 KESKKONNAMEETMED

10.1 Olulise negatiivse keskkonnamõju vältimiseks ja leevendamiseks kavandatud meetmed

Leevendavad meetmed, s.h KSH eksperdi poolsed töö käigus selgunud ettepanekud ja soovitused, on integreeritud planeeringulahendusse.

Kõiki üldplaneeringusse integreeritud meetmeid ei ole otstarbekas siinkohal dubleerivalt välja tuua. Kus asjakohane, on neist olulisematele lühidalt viidatud KSH aruande mõju hindamise peatükkides ning selgitatud nende seadmise keskkonnakaitselisi eesmärke.

KSH ekspert ei tuvastanud mõju hindamisel selliseid olulisi negatiivseid keskkonnamõjusid, mille puhul oleks vältimatu keskkonnameetmete rakendamine/planeeringulahenduse muutmine.

KSH aruandes on siiski välja toodud valik täiendavaid ettepanekuid võimalike negatiivsete mõjude vältimiseks/positiivsete suurendamiseks üldplaneeringus või üldplaneeringu rakendamisel järgmistel planeerimistasemetel. Nende KSH eksperdi esitatud täiendavate ettepanekute arvestamine saab toimuda linnavalitsuse kaalutlusel. Ettepanekud on esitatud asjakohastes mõju hindamise peatükkides (ptk 9), et vastava konteksti abil oleks lihtsam mõista nende sisu ja põhjendatust.

Ettepanekud võivad sisult olla nii üldplaneeringu lahendusse integreeritavad kui põhimõttelise iseloomuga, s.t arvestatavad järgmistel planeerimise tasemetel ja kaalutusotsuste langetamisel.

KSH aruandes on muuhulgas tehtud ettepanekud alljärgnevate põhimõtete rakendamiseks:

- Rohevööndi elamute arendusala ja Tammiku tee 4 arendusala piirkonnas, kus on keskkonnaregistrisse kantud kaitsealuste taimeliikide leiukohad, tuleb detailplaneeringu koostamise etapis läbi viidava loodusuuringu raames muuhulgas täpsustada nende liikide esinemist ja seisundit ning leida sobivad lahendused kaitsealuste liikide kahjustamise vältimiseks.
- Keila haigla elamute arendusala detailplaneeringute ja/või ehitusprojektide koostamisse tuleb kaasata akustikaekspertid sobivate lahenduste välja töötamiseks.
- Kortere lamupiirkondade korrastamisel ja arendamisel kaaluda võimalusi nn rattamajade vm sarnaste lahenduste rajamiseks.
- Kaaluda paindlikkuse (pindade mitmeotstarbelisuse) võimaldamist kesklinna ja jõeäärsete hoonete funktsioonides, vältimaks selliste äripindade loomist, millele ei suudeta leida püsivat reaalset kasutust.
- Uute koolide ja lasteaedade projekteerimisel viia läbi kinnistu radooniuuringud ning hoonete järgida Eesti standardis EVS 840:2017 "Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes" sätestatud nõudeid. Võimalusel teostada radooniuuringuid ka elamute rajamise korral.
- Jõeäärsete alade valgustuslahenduse välja töötamisel konsulteerida elustikuekspertidega, vältimaks negatiivset mõju kaitsealustele liikidele.

- Sildade projekteerimisel tuleb arvesse võtta nende mõju Keila jõe ja arvestada kõrgveetasemega. Lisaks tuleks säilitada sillaalused läbipääsud poolveelistele loomadele, pisiimetajatele jt või kaaluda võimalusi nende läbipääsude rajamiseks.
- Linnuse tn 1 ja Linnuse tn 2b kinnistutel on ehitiste planeerimisel oluline arvestada Keila jõe kõrgveepiiriga (võimaliku üleujutusohuga).
- Keila reoveepuhasti piirkonnas uute ehitiste rajamisel peaks arvestama maapinna täitmisega vähemalt kõrguseni 27,0 m abs. Seadmed ja rajatised, mille üleujutamiseega kaasneb suur majanduslik- või keskkonnakahju, on paigaldada ettevaatusprintsipiibist lähtuvalt nimetatud kõrgusest kõrgemale.
- Ringtee äärsetel aladel, Lõuna-Keila arendusalal 2 ning Lõuna-Keila aedlinnas Ülesõidu tn idasse jääval arengualal tuleb enne eluhoonete ehitamist maapinda tõsta vähemalt juurdepääsuteede ja hoonete alal kõrguseni 29,0 m ning hoonete null on soovitatav valida kõrgusel vähemalt 29,5 m. Samast kõrgusest lähtuda ka uute elektripaigaldiste jms paigaldamisel.
- Üleujutusohuga alade (jõekallaste jm madalamate alade) hoonestamisel võib detailplaneeringu või projekti koostamise etapis vajadusel nõuda eksperthinnangut üleujutusohu täpsemaks hindamiseks ja/või sobivate leevendusmeetmete välja töötamiseks. Objektipõhises üleujutusohu eksperthinnangus saaks arvesse võtta ka planeeritud tegevuse iseloomu, täpsustatud geodeetilisi mõõdistamisi ehitusalal jms.
- Keila Linnavalitsusel peab jääma õigus kaalutusotsusena seada ehitustegevusele täiendavaid tingimusi, kui see on vajalik vähendamaks üleujutusest põhjustatud võimalikke kahjulikke tagajärgi inimeste tervisele, keskkonnale, kultuuripärandile või majandustegevusele. Tingimuste seadmisel võib muuhulgas toetuda piirkonna üleujutusohu või sademeveekäitluse uuringutele vm sarnastele dokumentidele.
- Sademevee süsteemidele täpsemate tingimuste seadmisel ning nende välja arendamisel on soovitatav muuhulgas lähtuda Keskkonnaministeeriumi tellimusel välja töötatud kombineeritud sademeveestrategias (https://www.envir.ee/sites/default/files/1_sk_7.11.2018_0.pdf) toodud suunistest.
- Parkimislahenduste tegemisel kaaluda osaliselt murukärje kasutamist kõigi korterelamute, ühiskondlike hoonete või ärimaade rajamisel (juhtudel, kui alal tekkiv sademevesi ei ole reostunud).
- Kraavide kinniehitamine ning torustikesse suunamine peaks olema Keila linnas reeglina keelatud. Erandeid võib lubada vastavate insener-tehniliste arvutuste põhjal koostatud projektlahenduse alusel.
- Munakivisillutise kasutamist tänavatel kaaluda vaid olukorras, kus Keila kesklinna liikluskoormust suudetakse vähendada ja/või on selgitatud, et sillutatud teekatte ei tõsta oluliselt mürataset.
- Uute tootmisettevõtete või infrastruktuuriobjektide kavandamisel, samuti uue müratundliku ala planeerimisel, nõuda sõltuvalt tegevuse iseloomust ja asukohast vajadusel mürauringu koostamist. Uuringus tuleb asjakohasusel esitada sobivateks leevendusmeetmeteks.
- Asjakohasusel sätestada üldplaneeringu seletuskirjas, et Keila Linnavalitsusel on õigus seada lisatingimusi, mis tulenevad Keila linna mürakaardist ja müra vähendamise tegevuskavast.

- Müratõkete planeerimisel Keila linnas kombineerida neid kaitsehaljastusega.
- Kõrge müratasemega tänavate äärde planeerimisel/ehitamisel rakendada vaiksete siseõuede põhimõtet ning meetmeid müratasemete vähendamiseks siseruumides (hoone välispiirete hea heliisolatsioon, tänavapoolsete rõdude klaasimine jm).
- Maanteega või raudteega vahetult piirnevates piirkondades uute müratundlike hoonete rajamisel kaaluda müraleevendusmeetmete rakendamist (kõrvalhoonete paigutamine maantee/raudtee poolsesse ning eluhoonete paigutamine kaugemasse külge, hea heliisolatsiooniga ehitusmaterjalid, müratõkked, haljasvööndid, vm), arvestades ka perspektiivseid arenguid. Vajadusel täpsustada leevendusmeetmete vajadus mürauringuga.
- Hoonete projekteerimisel vältida hoonest väljapoole paigutatud müra tekitavate seadmete (nii tootmiseseadmed kui tehnoseadmed) suunatust lähinaabruses paiknevate elamute või muude müratundlike hoonete poole või rakendada sobivaid mürasummutusmeetmeid.
- Linnasiseste teede/tänavate lahenduste planeerimisel vältida sõiduridade nihkumist müratundlike hoonete suunas.
- Müranormide rakendamisel lähtuda Keila linna müra vähendamise tegevuskavas toodud soovitustest.
- Tegevuste läbi viimisel linna kesk- ja idaosa rohealadel, s.h puhketaristu välja arendamisel, valgustuse planeerimisel jms, tuleb arvestada võimaliku mõjuga käsitiivalistele ning vajadusel konsulteerida vastava liigiekspertdiga.

10.2 Olulise keskkonnamõju seireks kavandatud meetmed ja indikaatorid

KSH raames ei tuvastatud üldplaneeringu lahenduses selliseid aspekte, mis tooksid eeldatavalt kaasa KeHJS mõistes olulise negatiivse keskkonnamõju. Seetõttu ei määrata üldplaneeringuga ka seiremeetmeid KeHJS toodud mõistes.

Üldplaneeringu kui strateegilise planeerimisdokumendi ehk maakasutus- ja ehitusvõimaluse seire meetmeks saab olla eelkõige planeeringu elluviimise jälgimine. Eelkõige peab linnavalitsus jälgima, et detailplaneeringute koosseisus on arvestatud üldplaneeringus seatud tingimustega.

Oluline on, et üldplaneeringut muutvate detailplaneeringute osakaal oleks minimaalne ning et üldplaneeringuga seatud tingimusi ei leevendataks ulatuses, mis kahjustaks väärtustatud loodusmaastikke või linna miljööväärtusi.

Riiklike seireprogrammide kaudu toimub välisõhu, pinna- ja põhjavee, mulla jm keskkonnakomponentide seire. Keskkonnamõjuga arenduse rajamisel võib tulenevalt tegevuse iseloomust ning mahtudest olla nõutav keskkonnalaos (nt keskkonnakompleksloa, vee-erikasutusloa või välisõhu saasteloa) olemasolu. Tegevuse mõjude seireandmed kinnitatakse sel juhul vastavas loas ning nende täitmise eest vastutab käitise omanik.

Nimetatud seirete tulemusi saab kasutada ka edasisel maakasutuse planeerimisel, s.h vajadusel üldplaneeringu uuendamisel.

11 KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE KORRALDAMISE JA KAASAMISE TULEMUSED

Üldplaneeringu koostamise ja KSH protsessi on kaasatud kavandatud tegevusega eeldatavalt mõjutatavad isikud ja asutused, samuti isikud ja asutused, kellel võib olla põhjendatud huvi üldplaneeringu vastu või kes on avaldanud soovi olla koostamise kaasatud.

Osapoolte kaasamine üldplaneeringu koostamise ja KSH läbiviimise protsessi toimub ühendatult. Kaasatavate isikute ja asutuste teavitamine ning avalike väljapanekute ja avalike arutelude korraldamine toimub planeerimisseaduses sätestatud korras.

Keila linna üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu avalik väljapanek toimus 03.08 - 13.09.2020. Üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu avalik arutelu toimus 06.10.2020 Keila Linnavalitsuse saalis.

Avaliku väljapaneku käigus esitatud seisukohad ja ettepanekud ning vastavad seisukohad ettepanekutega arvestamise osas on leitavad Keila linna veebilehel: <https://keila.ee/menetluses-uldplaneering/>.

Olulisemad seisukohad ja ettepanekud, mis olid otseselt seotud keskkonnamõju strateegilise hindamisega ning mida arvestati KSH aruande täiendamisel, on kirjeldatud alljärgnevalt.

- Päästeamet juhtis tähelepanu ohtlike ettevõtetega seotud riskidega arvestamise vajadusele üldplaneeringus. KSH ekspert nõustus, et teema vajab muuhulgas täiendamist ka KSH aruandes ning aruannet täiendati võimalike riskide analüüsi osas (ptk 9.2.5).
- Terviseamet esitas oma seisukoha, et ei nõustu KSH aruandes tehtud ettepanekuga rakendada Keila kesklinnas keskuse maa-ala müranorme. Seisukoha vastuses selgitati täiendavalt antud ettepaneku tegemise põhjuseid ja selle rakendamisega seotud eeldatavaid keskkonnamõjusid. KSH ekspert on jäänud oma algsete seisukohtade/soovituste juurde, kuid need ettepanekud ei ole üldplaneeringu lõpplahenduse jaoks siduvad.
- Keskkonnaamet esitas täpsustused ptk 6 alapeatükkides toodud ülevaadetele (Keila linnas paiknevad keskkonnalubadega käitised/objektid, kaitsealused liigid ja nende kaitsekord). Ettepanekud võeti arvesse ning KSH aruandes tehti vastavad parandused ja täpsustused.
- Keskkonnaministerium esitas ettepaneku ptk 6.4 alapeatükis toodud maavarade ülevaate täiendamiseks ja täpsustamiseks. Ettepanek võeti arvesse ning KSH aruandes tehti vastavad parandused ja täpsustused.

Avalikul arutelul täiendavaid märkusi või ettepanekuid KSH aruandele ei esitatud.

KSH ekspert andis avalikul arutelul vastuseid ja selgitusi planeeringulahenduse keskkonnaaspekte puudutavatele küsimustele. Avaliku arutelu protokoll on esitatud Keila linna veebilehel: <https://keila.ee/menetluses-uldplaneering/>.

Avaliku väljapaneku läbinud üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu esitati **kooskõlastamiseks ja arvamuse avaldamiseks** asjaomastele asutustele/osapooltele.

Vastavalt esitatud seisukohtadele täpsustati ja täiendati KSH aruandes järgmisi osasid: KSH aruande ptk 6.8 ja 9.4.1 täiendati raudteest tulenevate mõjude osas, ptk 6.9 eemaldati tähelepanuväärsete

objektide nimekirjast tänaseks lammutatud hoone (Eesti Raudtee märkustega arvestamine); KSH aruande ptk 9.1 täiendati Jõe tn tihendatava ala käsitlesega (eraisiku märkustega arvestamine).

12 KOKKUVÕTE

Keila linna üldplaneeringu ja selle keskkonnamõju strateegilise hindamise eesmärk on Keila linna ruumilise arengu põhimõtete kujundamine. KSH eesmärgiks on keskkonnakaalutlustega arvestamine üldplaneeringu koostamisel ning seeläbi sotsiaal- ja looduskeskkonna mõjusid arvestava tasakaalustatud lahenduse leidmine.

Keskkonnamõju hindamise aruanne on koostatud paralleelselt Keila linna üldplaneeringuga ning selle alusuuringutega. Nimetatud dokumendid moodustavad üksteist täiendava terviku ning KSH aruandes on üldplaneeringut ja alusuuringuid dubleerivat informatsiooni kajastatud üksnes ulatuses, mis on KSH sisu ja protsessi mõistmiseks vajalik.

Üldplaneeringus on tingimuste kaudu tähelepanu pööratud negatiivse keskkonnamõju vältimise ja leevendamise meetmetele ning positiivsete mõjude suurendamisele. KSH aruandes on välja toodud valik täiendavaid ettepanekuid võimalike negatiivsete mõjude vältimiseks või positiivsete suurendamiseks üldplaneeringus või selle rakendamisel järgmistel planeerimistasemetel.

Üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilisel hindamisel ei tuvastatud planeeringulahendusest tulenevaid olulisi negatiivseid keskkonnamõjusid.

13 KASUTATUD MATERJALID

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus jt. Eesti Vabariigi keskkonnaalased õigusaktid.

Akukon Eesti OÜ, 2019. Pääsküla-Keila teise peatee müra ja vibratsiooni hinnang

Akukon Oy Eesti filiaal, 2017. Välisõhu strateegiline mürakaart maanteelõikudes, mida kasutab üle kolme miljoni sõiduki aastas

Eesti Geoloogiakeskus, 2017. Eesti pinnase radooniriski ja looduskiirguse atlas

Eesti Geoloogiakeskus, 2014. Eesti geoloogiline baaskaart. Mõõtkava 1:50 000. 6331 Keila

Eesti Geoloogiakeskus, 2008. Harjumaa pinnase radooniriski kaart

Eesti Geoloogiakeskus, 2008. Keila gümnaasiumi maa-ala radooniriski hinnang

Eesti Geoloogiateenistus, 2018. Ehitusmaavarade levik, kaevandamine ja kasutamine Harju maakonnas

Eesti keskkonnastrateegia aastani 2030

Eesti riigimaanteede loomahtlikkus 2009-2018 (kaardirakendus), <https://hendrikson.ee/maps/Loomahtlikkus/>

Eesti säästva arengu riiklik strateegia „Säästev Eesti 21“

Eesti Veeprojekt OÜ, AB Artes Terrae OÜ, 2018. Kombineeritud sademeveestrategie projekt. Töö nr 14-17

Eesti Veeprojekt OÜ, 2020. Üleujutusohu prognoosimine ning leevendavate meetmete määramine Keila linna üleujutusriskiga aladel. Osa 1. Uuring

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

Hendrikson & Ko OÜ, 2022. Riigitee nr 11 Tallinna ringtee km 34,0 – 38,0 Valingu-Keila lõigu ja Keila lõunapoolse ümbersõidu eelprojekt: liiklusriskide modelleerimine.

Hendrikson & Ko OÜ, 2016. Keila linnas Vesiveski I kinnistu (kü 29601:007:0260) detailplaneering. Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang

Harju maakonna arengustrategie 2035+

Harju maakonnaplaneering 2030+

Inseneribüroo Stratum, 2019. Keila linna liikuvusuuring

Keila linna arengukava 2013-2025

Keila linna müra vähendamise tegevuskava (2020)

Keila linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2015-2026

Keila linna üldplaneering

Keskkonnaagentuur, 2020. Eesti pinnaveekogumite seisundi 2019. a ajakohastatud vahehindang

Keskkonnaagentuur, 2019. Eesti Looduse Infosüsteem, <http://eelis.ic.envir.ee/w4/>

Keskkonnaagentuur, 2019. Keskkonnaregister, <http://register.keskkonnainfo.ee>

Keskkonnaagentuur, 2018. 2017. a põhjaveevaru bilanss

Keskkonnaamet, 2012. Natura-eelhindamise juhised

Keskkonnaministeerium, 2016. Lääne-Eesti vesikonna veemajanduskava

Keskkonnaministeerium, 2006. Harju maakonna põhjaveevarude kinnitamine

Maa-amet, 2019. Maa-ameti kaardiserveri rakendused (Geoportaal), <http://www.maaamet.ee/>

Maksu- ja Tolliamet, 2019. Maksu- ja Tolliameti avalikud andmed, <https://www.emta.ee/>

Muinsuskaitseamet, 2019. Kultuurimälestiste riiklik register, <https://register.muinas.ee/>

MTÜ Keskkonnamõju Hindajate Ühing, 2019. Juhised Natura hindamise läbiviimiseks loodusdirektiivi artikli 6 lõike 3 rakendamisel Eestis

MTÜ Käoraamat, 2018. Valikuliste kaitsealuste taimeliikide inventuur Niitvälja soos ja eksperthinnangud Niitvälja eesti soojumika püsielupaiga, kavandatava Niitvälja soo lõhnava käoraamatu, eesti soojumika ja kuningakuuskjala püsielupaiga ning Niitvälja loodusala piiride ja kaitse eesmärkida kohta

MTÜ Suurkõrv, 2012. Nahkhiired Keila linnas Jõepark, Keskpark, Kirikuaed

Natura 2000 Public Viewer, <http://natura2000.eea.europa.eu/>

OÜ Entec Eesti, 2019. Keila linna rahvastikuprognosis

OÜ Geomedia, 2019. Keila linna ettevõtlusprofiil

OÜ Geomedia, 2006. Harjumaa linnade ja valdade rahvastikuprognosis 2006–2020

OÜ Sfäär Planeeringud, 2019. Keila kesklinna miljööala analüüs

OÜ Sfäär Planeeringud, 2019. Keila linna rohestruktuuri analüüs

Radoonitõrjekeskus, 2019. Koidu tn 98, Keilas radoonitaseme määramine ning radooniohtlikkuse hinnang pinnasest

Radoonitõrjekeskus, 2018. Luha tn 10, Keilas radoonitaseme määramine ning radooniohtlikkuse hinnang pinnasest

Radoonitõrjekeskus, 2016. Jaama tn.10, Keilas radoonitaseme määramine siseõhus ning radooniohtlikkuse hinnang

Riigimetsa Majandamise Keskuse pärandkultuuriobjektide andmebaas, <http://www.rmke.ee/metsa-majandamine/parandkultuur>

Sildnik, M., 2018. Keila linna riskianalüüs

Statistikaameti statistika andmebaas, <http://www.stat.ee/>

Täht-Kok, K. (Eesti Geoloogiateenistus) 2020. Radooniuringud väheuuritud omavalitsustes: Keila ja Võru linnas, Rõuge, Setomaa, Võru ning Ruhnu vallas..

Üleriigiline planeering „Eesti 2030+“

LISA 1. KSH VÄLJATÖÖTAMISE KAVATSUS

KSH väljatöötamise kavatsus on eraldi failina kättesaadav Keila linna veebilehel:
<https://keila.ee/menetluses-uldplaneering/>

Samuti on KSH väljatöötamise kavatsus esitatud üldplaneeringu lisana 2.

LISA 2. ÜP EELNÕU JA KSH ARUANDE AVALIKU ARUTELU PROTOKOLL

KSH väljatöötamise kavatsus on eraldi failina kättesaadav Keila linna veebilehel:

<https://keila.ee/menetluses-uldplaneering/>

LISA 3. ASUTUSTE JA ISIKUTE ETTEPANEKUD JA VASTUVÄITED

Asutuste ja isikute ettepanekud ja vastuväited ÜP eelnõule ja KSH aruandele ning ülevaade nende arvestamisest on eraldi failidena kätte saadavad Keila linna veebilehel:

<https://keila.ee/menetluses-uldplaneering/>