



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

Detailplaneeringu nr: DP-2-2026

HARJU MAAKOND, LÄÄNE-HARJU VALD
PALDISKI LINNAS KÕRGEMA
KATASTRIÜKSUSE DETAILPLANEERING

Planeeringu algataja:	Lääne-Harju Vallavalitsus
Planeeringu koostamisest huvitatud isikud:	Priit Kaimer, Signe Rebbase
Detailplaneeringu koostas:	PAABOR PROJEKT OÜ
Koostaja:	Marlen Paabor (magistrikraad maastikuarhitektuuris) <i>/allkirjastatud digitaalselt/</i>
Kontrollis:	Gerly Toomeoja (Volitatud maastikuarhitekt, tase 7) <i>/allkirjastatud digitaalselt/</i>

SISUKORD

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS	3
2. PLANEERITAVA ALA SUURUS JA ANDMED PLANEERINGUALA MAA-ALA KOHTA	3
3. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	3
4. LÄHTEMATERJALID JA ARVESTAMISELE KUULUVAD DOKUMENDID	3
5. GEODEETILINE ALUSPLAAN	4
6. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS	4
6.1 Üldplaneeringust tulenevad tingimused	4
6.2 Olemasolev olukord	5
6.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	9
6.4 Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused	11
7. PLANEERINGULAHENDUS	12
7.1 Krundi hoonestusala määramine	12
7.2 Krundi ehitusõiguse määramine	12
7.3 Arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused	13
7.4 Liiklus- ja parkimiskorraldus	14
7.5 Ehitistevahelised kujad	15
7.6 Tehnovõrkude lahendus	15
7.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted	17
7.8 Keskkonnatingimuste seadmine	18
7.9 Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud	20
7.10 Servituutide seadmise vajaduse määramine	21
7.11 Planeeringu rakendamise võimalused, planeeringu elluviimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	21
8. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	22

Detailplaneeringu koosseis

- | | | |
|---|----|------------|
| ● Detailplaneeringu seletuskiri | | |
| ● Joonis 1 – Situatsiooniskeem | A4 | M 1:10 000 |
| ● Joonis 2 – Kontaktvööndi ala plaan | A2 | M 1:5000 |
| ● Joonis 3 – Tugiplaan | A1 | M 1:1000 |
| ● Joonis 4 – Põhijoonis koos tehnovõrkudega | A1 | M 1:1000 |

SELETUSKIRI

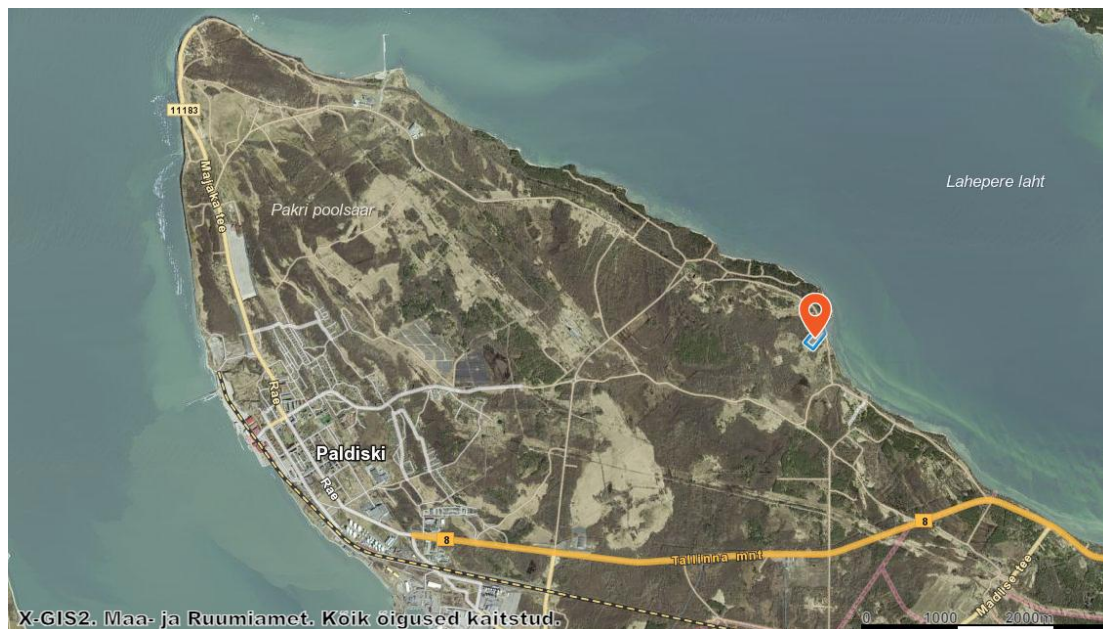
1. Detailplaneeringu koostamise alus

- Detailplaneeringust huvitatud isiku poolt esitatud taotlus Lääne-Harju Vallavalitsusele Paldiski linnas Kõrgema katastriüksuse detailplaneeringu koostamise algatamiseks (registreeritud 28.10.2025 nr 6-2/1973).
- Lääne-Harju Vallavalitsuse 25. november 2025 korraldus nr 645 koos lisaga (lähteseisukohad) Paldiski linnas Kõrgema katastriüksuse detailplaneeringu algatamise kohta.

2. Planeeritava ala suurus ja andmed planeeringuala maa-ala kohta

Planeeringuala asub Harju maakonnas Lääne-Harju vallas Paldiski linnas (*skeem 1*). Planeeritava ala pindala on 2,7 ha ning see hõlmab Kõrgema (58001:006:0004), Pangapealse tee L1 (katastritunnus 43101:001:1017) ja Paenurga (katastritunnus 58001:006:0027) katastriüksust. Täpsem asukoht on esitatud joonisel nr 1 „Situatsiooniskeem“.

Skeem 1. Asukoha skeem. (Aluskaart: Maa- ja Ruumiamet)



3. Planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu eesmärk on maaüksuse sihtotstarbe muutmine elamumaaks, ehitusõiguse ja -tingimuste määramine, liikluskorralduse ja tehnovõrkude lahendamise, keskkonnakaitseliste abinõude ning vajalike kitsenduste määramine.

4. Lähtematerjalid ja arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Lääne-Harju Vallavalitsuse 25. novembri 2025 korraldus nr 645 „Detailplaneeringu algatamine“
- Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks;
- Lääne-Harju valla 2019-2030 arengukava (Lääne-Harju Vallavolikogu 30.10.2018 määrus nr 21);
- Paldiski linna üldplaneering (Paldiski Linnavolikogu 14.06.2005 määrus nr 15);
- Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskiri (Lääne-Harju Vallavolikogu 29.05.2018 määrus nr 11);

- Eestis kehtivad õigusaktid, projekteerimismid ja Eesti standardid (Planeerimisseadus; veeseadus; looduskaitseadus; riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“; keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“; Pakri maastikukaitseala kaitse-eeskiri (Vabariigi valitsuse 30.08.2019 määrus nr 75); EVS 843:2016 „Linnaäänad“; EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“; EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“);
- Maa-ameti kaardimaterjal.

NB! Kui mistahes käesoleva detailplaneeringu koostamise ajal kehtiv seadus või ministri määrus detailplaneeringu elluviimise hetkel on kehtetuks muutunud või on seda muudetud mõne muu seaduse raames, siis tuleb lähtuda elluviimise hetkel kehtivastest asjakohastest seadustest ja nende alusel kehtestatud ministri määrustest.

5. Geodeetiline alusplaan

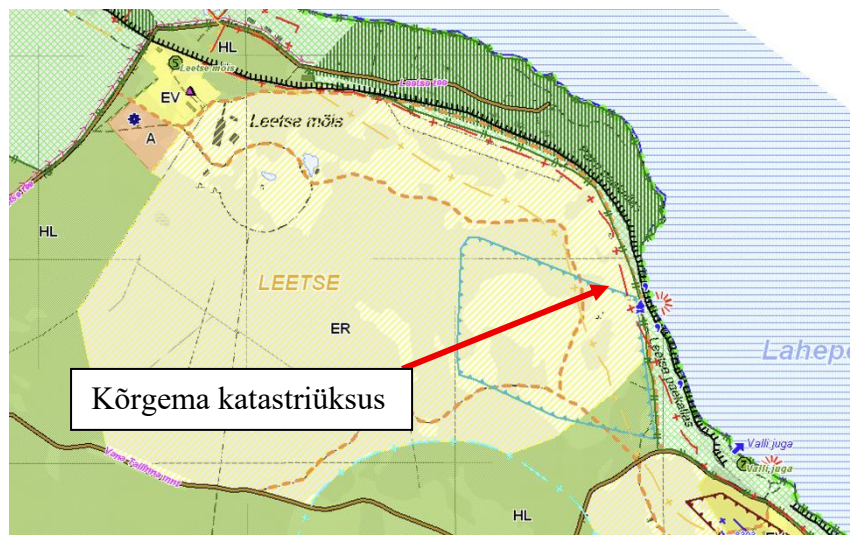
Geodeetilise alusplaani mõõtkavas 1:500 on koostanud Radiaan OÜ detsember 2025.a. Töö nr. 3349G25. Koordinaatsüsteem L-Est97, kõrgussüsteem EH2000.

6. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs

6.1 Üldplaneeringust tulenevad tingimused

Paldiski linna üldplaneeringu joonisel asub planeeritav ala elamu reservmaa sihtotstarbega piirkonnas Leetse pakalda astangul ning detailplaneeringu kohustusega alal. Detailplaneering on üldplaneeringu kohane.

Skeem 2. Väljavõte Paldiski linna üldplaneeringust



Koostamisel oleva Lääne-Harju valla üldplaneeringu alusel jääb planeeringuala hajaasustuspiirkonda. Panagapealse tee äärde on kavandatud planeeritav jalg- ja jalgrattatee.

6.2 Olemasolev olukord

Kõrgema katastriüksusele on juurdepääs Pangapealse tee (teeregistri nr 5800112) kaudu. Pangapealse tee algab Vana-Tallinna maanteelt (teeregistri kood 5800026) ja selle algus on 198 m ulatuses avalikus kasutuses (munitsipaalomand). Järgmine lõik pikkusega 348 m kulgeb Paenurga (58001:006:0027) riigile kuuluval maatulundusmaal ja juurdepääs Kõrgema katastriüksusele on tagatud Pangapealse tee L1 (katastritunnus 43101:001:1017) transpordimaa kaudu.

Planeeringu koostamise ajal ei asu Kõrgema katastriüksusel ühtegi hoonet, küll aga on näha vana hoone asukohta (endist vundamenti), mis annab märku kunagisest taluhoone asukohast (ilmselt 20. sajandi algusest). Katastriüksusel asub osaliselt kõrghaljastus. Peamiselt kasvab seal segamets ja esineb ka üksikuid kuuski ja mände. Kõrgema katastriüksusest mõnekümne meetri kaugusel asub Leetse paekalda astang ning Läänemeri (Lahepere laht). Katastriüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa. Maa-ameti järgselt on kõlvikuline koosseis Kõrgema katastriüksusel: looduslik rohumaa 13 803,0 m² ja metsamaa 9416 m².

Kõrgema katastriüksus piirneb põhjas Pangapealse (katastritunnus 58001:001:0349) maatulundusmaa, idas Pangapealse tee L1 (katastritunnus 43101:001:1017) transpordimaa ja lõunas Paenurga (katastritunnus 58001:006:0027) elamumaa ning edelas Väike-Kõrgema (katastritunnus 58001:006:0005) maatulundusmaa katastriüksustega. Naaberkatastriüksused on samuti hoonestamata. Lähim hoonestatud katastriüksus (Vana-Tallinna mnt 22a, katastritunnus 43101:001:0639) asub Kõrgema katastriüksusest ca 220 m lõuna suunas.

Foto 1. Vaade planeeringualale (Foto: Maa- ja Ruumiamet, 2026.a)

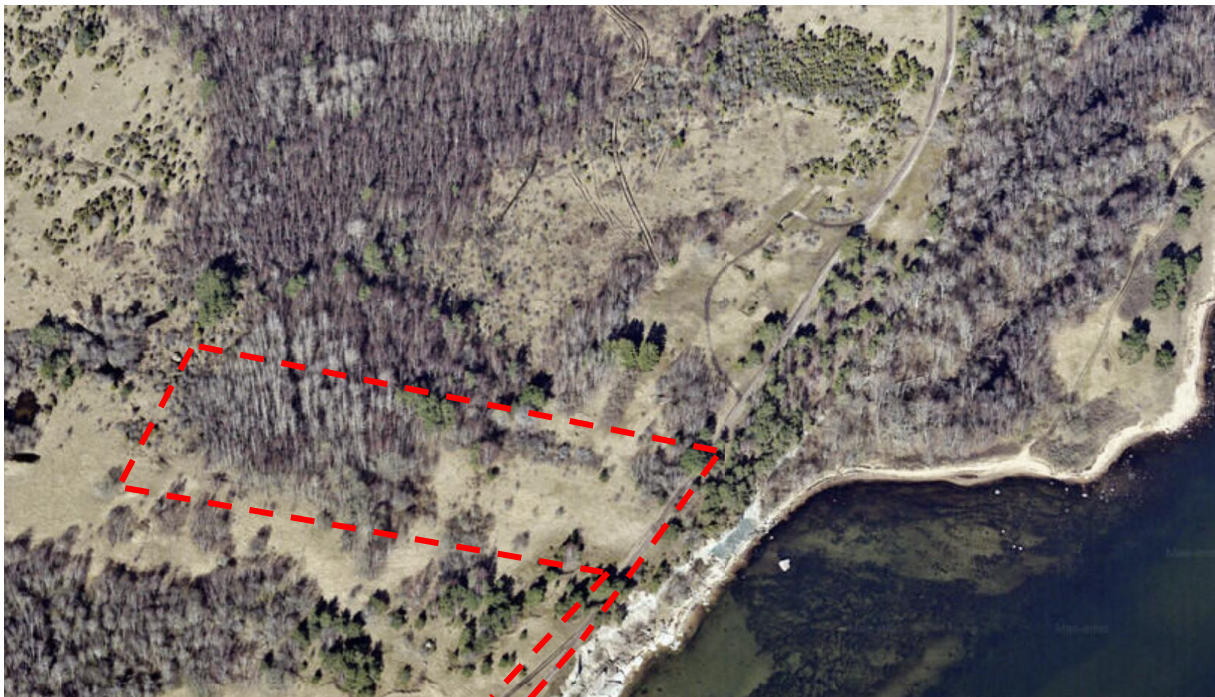


Foto 2. Vaade planeeringualale (märts 2026.a)



Foto 3. Vaade planeeringualale (märts 2026.a)



Foto 4 Vaade planeeringualale (märts 2026.a)



Planeeringualale ulatuvad kitsendused (vt skeem 3 ja joonis 3):

- Läänemere ranna veekaitsevöönd
- Läänemere ranna ehituskeeluvöönd
- Läänemere ranna piiranguvöönd;
- III kaitsekorra liikide leiuala (KLO9319088, KLO9319089, KLO9319090, KLO9319091)
- Pakri maastikukaitseala KLO1000113
- Geodeetilise märgi kaitsevöönd

Skeem 3. Maa- ja Ruumiamet kitsenduste kaart



Planeeringuala kirdeosas, Pangapealse teest ida suunas, asub osaliselt Pakri maastikukaitseala (KLO1000113) Pakri poolsaare metsade sihtkaitsevöönd. Pakri poolsaare metsade sihtkaitsevööndi kaitse-eesmärk on hahkkarustlase ja suur-kuldtiiva ja nende elupaiga kaitse ning rannikuelupaikade, niitude, soode, paljandite ja metsade ning poollooduslike koosluste kaitse.

Eesti looduse infosüsteemi (EELIS, Keskkonnaagentuur) andmetel ulatub planeeringualale III kategooria kaitsealuse taimeliikide *Dactylorhiza incarnata* (kahkjaspunane sõrmkäpp, KLO9319090), *Listera ovata* (suur käopõll, KLO9319088), *Orchis militaris* (hall käpp, KLO9319089), *Dactylorhiza fuchsii* (vööthuul-sõrmkäpp, KLO9319091) ja *Epipactis helleborine* (laialehine neuuvaip, KLO9319087) leiukohad. Ei ole täpselt teada kas, kus ja mis ulatuses kaitsealuseid taimi seal päriselt ka leidub. Leiukoha korral ei ole tegemist kaitsealaga ning kaitsealuste liikide leiukohtades kehtib looduskaitseaduse § 48 lg 4 kohaselt isendikaitse. III kaitsekategooriasse arvatakse liigid, kelle arvukust ohustab elupaikade ja kasvukohtade hävimine või rikkumine ja mille arvukus on vähenenud sedavõrd, et ohutegurite toime jätkumisel võivad nad sattuda ohustatud liikide hulka. Keelatud on III kaitsekategooria taimede hävitamine ja loodusest korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas. III kategooria taimeliikide puhul ei tohi taimi ühtegi leiukohta täielikult hävitada, aga iga üksikisend pole eraldi kaitstud. Ehitustegevusel peab arvestama ka liikide surmamist, kahjustamist ja häirimist puudutavate sätetega LKS §-s 55. Kui isendid või leiukohad on siiski ohus, saab arendaja taotleda Keskkonnaametist liigi ümberasustamise luba.

Looduskaitseaduse § 38 lõike 2 kohaselt ulatub järve kaldal metsamaal metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini. Täpsemad veekaitsevööndis, ehituskeeluvööndis ja piiranguvööndis lubatud ning keelatud tegevused on toodud looduskaitseaduses.

6.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringualaga piirnevad maatulundusmaa, elamumaa ja transpordimaa sihtotstarbega katastrüksused. Planeeringuala jääb hajaasustatud piirkonda ning asub ajalooliselt hoonestatud asukohas (vt joonis 2 „Eesti Vabariigi topograafiline kaart aastast 1931“). Planeeringualale pääseb olemasolevatelt munitsipaalomandis ja riigiomandis oleval maal asuvalt teelt Pangapealse tee (teeregistri nr 5800112). Vahetusse lähedusse jääb Lahepere laht, lääne suunas 8 kilomeetri kaugusel asub Paldiski linna keskus ja ida suunas ca 15 km kaugusel asub Keila linn.

Planeeringuala lähipiirkonna katastrüksuste ehituslik ülevaade on antud joonisel 2. Lähim hoonestatud katastrüksus on Vana-Tallinna mnt 22a ja see jääb Kõrgema katastrüksusest ca 220 m lõuna suunas.

Lähialal on järgnevad detailplaneeringud:

- Leetse mõisa ja lähiala DP (algatatud Paldiski linnavalitsuse 26.01.2011 korraldusega nr 17)

Detailplaneeringu eesmärgiks on Leetse mõisakompleksi taastamine ja osaline laiendamine, et luua sellest unikaalne turismi- ja külastusobjekt, avaliku ranna- ja puhkeala määramine ning sellele sobiva juurdepääsu kavandamine, maaüksuse sihtotstarbe muutmine ja lähikinnistutele mõisa ning ümbritseva maastikuga sobiva hoonestuse planeerimine sh ehitusõiguse, hoonestusalade, juurdepääsu ja taristu varustatuse määramine, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine, kujade ja kaitsevööndite määramine ning keskkonnatingimuste seadmine. Detailplaneering on koostamisel.

- Paldiski linnas Kersalu küla Lagedi maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Paldiski linnavolikogu 19.10.2004 otsusega nr 87)

Detailplaneeringu eesmärk on planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine, sihtotstarvete, ehitusõiguse, juurdepääsuteede ja tehnovõrkude paigutuse määramine. Planeering on edaspidise projekteerimise aluseks, luues eeldused ehitustegevuseks Lagedi maaüksusel. Planeeringu alale on moodustatud 5 elamukrunti, üks tee krunt ning üks loodusliku haljasmaa krunt. Suurimaks ehitisealuseks pinnaks on määratud krundidele 300-350 m², ehk täisehitusprotsent jääb planeeritud kruntidel 5,5 – 9,4 % vahele. Hoonete arv katastrüksusel on 1 või 2 tk. Hoonete lubatud korruselisus on kaks korrust. Keldrite rajamine hoonetele ei ole keelatud. Hoonetele arhitektuurseid tingimusi ei määrata, küll aga tuleks hoone konstruktsioonide (valimisel ja) ehitamisel järgida nende tuulekindlust ja soojapidavust. Kuna tegu on paekalda äärel asuva tuulise ja külma alaga. Detailplaneeringu järgselt on rajatud kaks üksikelamut, kolm elamumaad on hoonestama.

- Lagedi VI ja VII MÜ detailplaneering DP (algatatud 18.04.2006 nr 46, koostamisel)

Detailplaneeringu eesmärgiks Lagedi VI ja Lagedi VII MÜ-te krundipiiride määramine ning maa vahetuse korraldamine linna ja eraomaniku vahel ning seeläbi avalike randa pääsude ja vana Tallinna mnt kasutusvõimaluste tagamine kõigile linnakodanikele või linna külastajatele. Detailplaneering on koostamisel.

- Saariku, Loo ja Uustalu maaüksuste DP (algatatud Paldiski linnavalitsuse 02.09.2010 korraldusega nr 258)

Sooviks on rajada Pakri Elukestva Arengu Keskus (PEAK). Detailplaneeringu eesmärk on planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine, kruntide ehitusõiguse määramine, planeeringuala liiklus- ja parkimiskorralduse määramine, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine, tehnorajatiste planeerimine ja kaitsevööndite määramine. Arendaja eesmärgiks on välja arendada kõiki võimalikke hoolekande valdkondi hõlmav Paldiski sotsiaallinnak. Selleks

planeeritakse elamiskeskond ca 300 hoolekannet vajavale elanikule, hooldusabikeskus, esmatarbekauplus, meelelahutuse ja tegevuskeskused. Sotsiaallinnaku erisuunaks on võetud keskkonnasõbralikkus. Terve linnaks planeeritakse hoonestada passiivmaja standarditele vastavate hoonetega, kasutada rohelist energiat. Linnakusse ei planeerita autotransporti, ühendus Paldiski linna keskusega toimub elektribussiga. Planeeritud sotsiaallinnakusse planeeritud asutused kujunevad ka Kersalu elamispiirkonna teeninduskeskuseks. Detailplaneering on koostamisel.

- Vaariku 1, Elena, Marina 1-A ja Marina 3 DP (kehtestatud Paldiski linnavolikogu 28.08.2007 otsusega nr 59)

Detailplaneeringu eesmärgiks oli katastriüksuste jagamine, kruntide ehitusõiguse määramine, hoonestusala piiritlemine, juurdepääsuteede, tehniliste kommunikatsioonide ja haljastuse lahendamine. Detailplaneeringuga planeeritu kaheksa elamumaa krunti, kaks transpordimaa krunti, üks maatulundusmaa krunt ja üks tootmismaa krunti. Ehitusõigusega määrati suurim ehitisealune pinnad erinevatel kruntidel vahemikus 210 – 460 m², täisehitusprotsent 4 -20%, hoonete arv krundil 2-5. Katusekaldeks määrati 25-45° ja katusetüübiks viilkatus või ühepoolse kaldega katus. Detailplaneering on ellu viidud.

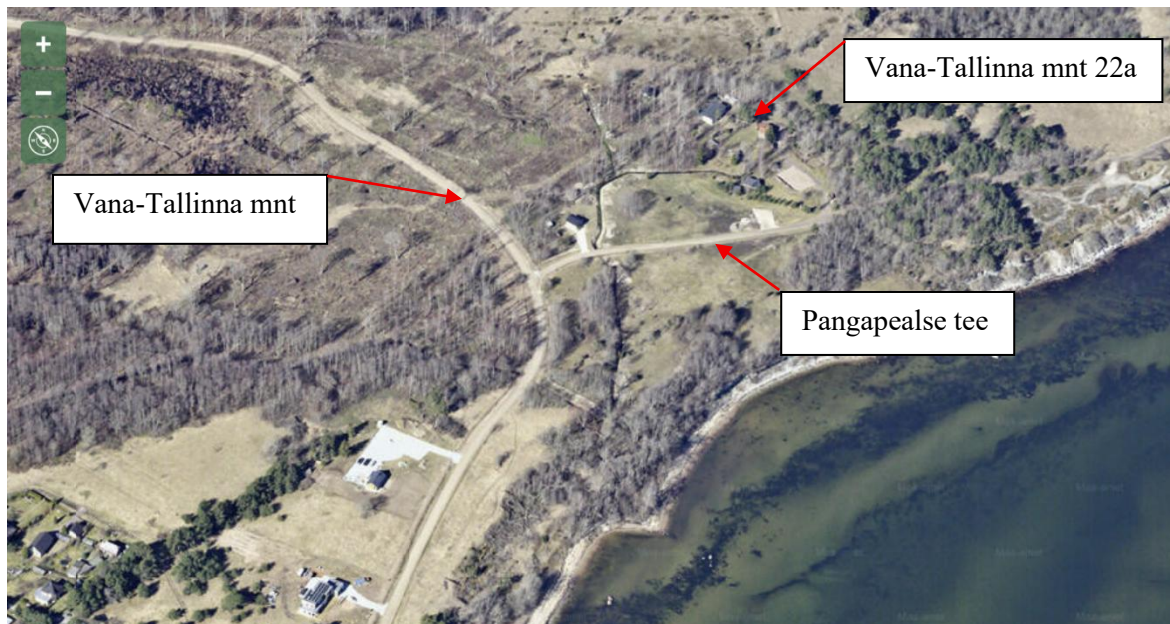
- Vana-Tallinna mnt 22 detailplaneering (kehtestatud Paldiski linnavolikogu 27.02.2014 otsusega nr 10)

Detailplaneeringu eesmärgiks oli jagada katastriüksus neljaks krundiks, sh moodustada kolm üksikelamu krunti. Detailplaneering kehtestati vaid Pos 1 osas ning ülejäänud osas jätkub maakasutus endist viisi. Pos 1 krundile (tänapäevane Vana-Tallinna mnt 22a katastriüksus) on määratud suurimaks ehitisealuseks pinnaks 400 m², täisehituse protsendiks 3%, suurimaks lubatud hoonete arvuks 9. Detailplaneering on ellu viidud.

Olemasolevad hooned lähipiirkonnas on kuni kahekorruselised, üldiselt on tegemist viilkatusega hoonetega, ning välisfassaadis on kasutatud peamiselt krohvi, puitu ja kivi. Puudub ühtne arhitektuuriline stiil ning konkreetseid ehitusjooni ei ole välja kujunenud.

Planeeringualal ei asu elektriliine, sidekaableid, ühisveevärki ega -kanalisatsiooni. Planeeringuala kontaktvööndis paiknevate hoonete asukohad ja muu asjakohane info on kajastatud joonisel 2 „Kontaktvööndi ala plaan“.

Foto 5. Kontaktvööndis asuvad hooned (Maa-ja Ruumiamet aprill 2024)



6.4 Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Detailplaneeringu koostamisel arvestatakse Paldiski linna üldplaneeringu nõuetega. Kavandatav lahendus on alal kehtiva üldplaneeringu kohane ning ei muuda väljakujunenud ruumistruktuuri ega maakasutuse põhimõtteid. Planeeringuala paikneb hajaasustusega piirkonnas Pakri poolsaare idaosas, ajalooliselt hoonestatud asukohas, mida kinnitab 1931. aasta topograafiline kaart. Arvestades, et piirkonnas on varasemalt paiknenud hooned ning kontaktvööndis esineb üksikelamuid, on elamufunktsiooni kavandamine ruumiliselt ja ajalooliselt põhjendatud ning toetab olemasoleva asustumustri jätkumist. Kavandatav hoonestus ei too kaasa uue asustusüksuse tekkimist, vaid täiendab mõõdukalt juba kujunenud hajahoonestust. Planeeringuga määratud ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramisel on aluseks võetud planeeringuala kontaktvööndis asuv hoonestus, et oleks tagatud uushoonestuse sobivus ümbritsevasse keskkonda. Planeeringuga määratud ehitusõigus hõlmab ligikaudu 3,2% Kõrgema katastriüksuse pindalast, mis on kooskõlas piirkonna väljakujunenud madala hoonestustihedusega. Väike täisehitusprotsent tagab, et krundi valdav osa säilib looduslikuna ning ala ruumiline avarus ja maastikuline iseloom ei muutu. Krundi suure pindala tõttu on võimalik ka säilitada nii suures mahus kui võimalik olemasolevaid loodusväärtusi (kõrghaljastus ja III kaitsealuste liikide leiupaigad). Lisaks ei takista planeeritud hoonestus vaateid Pangapealse teelt ja Leetse paekaldalt Lahepere lahele. Planeeringuga ei kavandata katastriüksuse jagamist väiksemateks elamukruntideks, mistõttu säilib olemasolev maaüksuse struktuur ja vältitakse piirkonna tihendamist. Selline lahendus toetab hajaasustuse põhimõtteid ning aitab hoida Pakri poolsaare maastikulist ja looduslähedast iseloomu.

Kokkuvõttes on planeeringulahendus tasakaalustatud kompromiss elamuarenduse soovi ja keskkonkakaitseliste piirangute vahel. Kavandatav hoonestus arvestab ala looduskaitse kitsendusi, maastikulist väärtust ning kontaktvööndi hoonestuslaadi, olles kooskõlas kehtivate strateegiliste planeeringudokumentidega ning õigusaktidest tulenevate nõuetega. Planeering ei põhjusta olulist negatiivset keskkonnamõju ega muuda piirkonna ruumilist identiteeti, vaid võimaldab ajaloolise asukoha mõõdukat ja põhjendatud taaselustamist elamufunktsiooniga.

7. Planeeringulahendus

Detailplaneeringuga ei toimu Kõrgema katastriüksuse jagamist ega ehituskeeluvööndi vähendamist. Katastriüksuse sihtotstarbeks määratakse elamumaa (krundi kasutamise sihtotstarve üksikelamu maa). Lisaks määratakse hoonetele ehitusõigus.

7.1. Krundi hoonestusala määramine

Detailplaneeringuga on katastriüksusele määratud hoonestusala. Hoonestusala on ala, kuhu on lubatud ehitusloakohustuslikke kui ka ehitusloakohustuseta hoonete rajamine, hoonestusala on näidatud joonisel 4 „Põhijoonis koos tehnoorkudega“. Hoonestusalast välja on lubatud rajada hoonete sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikke tehnoörke ja tehnorajatisi, parkimisala, juurdepääsuteed ja haljastust.

Hoonestusalad on planeeritud vastavalt kehtivatele ehituskeeluvöönditele. Lisaks on määratud hoonestusala kaugus kagupoolses osas 10 m kaugusele katastriüksuse piirist ja loodepoolses osas 20 m kaugusele katastriüksuse piirist. Hoonestusala on määratud piisava ulatusega, võimaldamaks projekteerimisetapis valida ehitiste täpne asukoht viisil, mis minimeerib mõju kaitsealuste liikide leiupaigale ja säilitatavale kõrghaljastusele.

Selgituseks: Planeeringualal paiknevad väga suurel alal III kategooria kaitsealuse taimeliikide *Dactylorhiza incarnata* (kahkjaspunane sõrmkäpp, KLO9319090), *Listera ovata* (suur käöpõll, KLO9319088), *Orchis militaris* (hall käpp, KLO9319089), *Dactylorhiza fuchsii* (vööthuul-sõrmkäpp, KLO9319091) ja *Epipactis helleborine* (laialehine neiuvaip, KLO9319087) leiukohad. Kõikide nende taimede leiukohtade alad kattuvad ning leiukoha pindala antud piirkonnas on ca 29,26 ha. Kõrgema katastriüksusele jääb sellest leiukohast 9116 m² suurune ala, ehk 3,1% kogu sellest liikide leiukohast, sh suurim lubatud ehitisealune pind (750 m²) moodustab leiukohast vaid 0,25%. Kuna leiukohas ei ole täpselt teada kas, kus ja mis ulatuses kaitsealuseid taimi seal päriselt ka leidub, tuleb detailplaneeringu koostamisega paralleelselt teostada kaitsealuste taimede inventeerimine ning hiljem, detailplaneeringu elluviimisel, ehitiste projekteerimise staadiumis ehitiste asukoha valikul eelistada asukohti, millel oleks minimaalne negatiivne mõju olemasolevatele kaitsealustele taimedele, seega on vajalik hoonestusala määrata võimalikult suurelt, et oleks hiljem võimalik eelistada näiteks ehitiste rajamiseks asukohti, kus on kaitsealuseid taimi kõige vähem.

Täpne lahendus rajatavate hoonete asukoha ja suuruse kohta määratakse ehitusprojekteerimise käigus.

7.2 Krundi ehitusõiguse määramine

Krundi ehitusõigusega määratakse PlanS § 126 lõike 4 kohaselt:

1. krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed;
2. hoonete suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal;
3. hoonete suurim lubatud ehitisealune pind;
4. hoonete lubatud maksimaalne kõrgus;
5. asjakohasel juhul hoonete suurim lubatud sügavus.

Planeeringuga määratud krundi ehitusõigused on näidatud tabelis 1 ja joonisel 4 „Põhijoonis koos tehnoorkudega“ asuvas tabelis 1 ning kruntide ehitusõiguse akendes. Ehitusõiguse määramisel on lähtutud eelkõige kontaktvööndis asuvate olemasolevate hoonete ehituslikest näitajatest.

Tabel 1. Krundi määratud ehitusõigused

Pos nr	Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed	Hoonete suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal (põhihoone/abihoone)	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind / suurim lubatud üksikelamu ehitisealune pind	Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus (põhihoone/abihoone)
1	Üksikelamu maa (EP) 100%	5 (1/4)	750 m ² / 500 m ²	9 m / 6 m

Hoonete suurimat lubatud sügavust detailplaneeringuga ei määrata.

Lubatud suurim ehitisealune pind näitab kõikide ehitiste suurimat lubatud pinda, st selle alla lähevad on kõik ehitusloakohustuslikud ja ehitusloakohustuseta ehitised. Planeeringuga on lubatud rajada hooned, mille maksimaalne ehitisealune pind on krundi kohta 750 m². Määratud suurim ehitisealune pind arvestab krundi suurust, hajaasustuse iseloomu ning võimaldab hoonete paigutamist hajutatult, vältides koormuse koondumist ühte alasse. Täpne lahendus rajatavate hoonete asukohtade ja suuruste kohta määratakse ehitusprojekteerimise käigus. Detailplaneeringuga on määratud hoonestusõigusega krundil hoonete suurimaks lubatud arvuks 5 (1 põhihoone ja kuni 4 abihoonet) krundi kohta, mis sisaldab nii ehitusloakohustuslike kui ka ehitusloakohustuseta hoonete arvu.

7.3 Arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused

Ehitistele määratakse järgnevad arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused:

1. Hoone soovituslikud välisviimistluse materjalid
2. Lubatud katusekalded
3. Maksimaalne hoonete korruselisus

Tabel 2. Arhitektuursed nõuded hoonetele

Hoonete soovituslikud välisviimistluse materjalid	puit, kivi, krohv, metall
Lubatud katusekalded	15 – 50°*
Maksimaalne hoonete korruselisus	2

*0-15 katusekalded on lubatud abihoonetele ja elamutele mittedomineeriva osana.

Arhitektuursed tingimused on esitatud tabelis 2 ja joonisel 4 „Põhijoonis koos tehnoorkudega“ asuvas tabelis 2 „Arhitektuursed nõuded hoonetele“. Arhitektuurseid tingimusi määrates on arvesse võetud kontaktvööndis olemasoleva hoonestuse arhitektuurset välisilmet. Arhitektuurseid tingimusi ei piiritleta kitsamalt, kuna kontaktvööndis ei ole välja kujunenud ühtset arhitektuurset stiili ning väga kitsalt piiritletud arhitektuursed tingimused võivad piirata hea ja kena hoonestuse rajamist. Katuse tüüpe ja katusekattematerjale detailplaneeringuga ei määrata. Seda seetõttu, et kaasaegne arhitektuur ja ehitusmaterjalid on ajas muutuvad.

Hoonete arhitektuurilahendus peab olema mõõdukas ja maastikku sobituv, vältides visuaalselt kontrastseid lahendusi. Katusekattematerjalid ja viimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega. Lubatud on kasutada ka murukatuseid.

Piirded

Lubatud on rajada piirdeid, et luua turvaline keskkond. Piiretena kasutada läbipaistvaid puit- ja/või metallpiirdeid või madalaid kinniseid piirdeid kuni 1 m (nt madal kiviae). Lubatud maksimaalne kõrgus piirdeaedadele on 1,5 m. Läbipaistmatute piirdeaedade rajamine on keelatud. Keelatud on rajada piirdeid kogu katastriüksuse piiride ulatuses. Piirete osaline rajamine on vajalik ulatuses, mis tagab elamu õueala privaatsuse, kuid säilitab maastiku läbitavuse ja loomade liikumisvõimalused. Rajatavad piirded peavad tüübilt, värvitoonilt ja välisviimistluselt sobima rajatava hoonestusega. Piirded kavandatakse ja täpne lahendus määratakse ehitusprojekteerimise käigus.

7.4 Liiklus- ja parkimiskorraldus

Kõrgema katastriüksusele on juurdepääs Pangapealse tee (teeregistri nr 5800112) kaudu. Pangapealse tee algab Vana-Tallinna maanteelt (teeregistri kood 5800026) ja selle algus on 198 m ulatuses avalikus kasutuses (munitsipaalomand). Järgmine lõik pikkusega 348 m kulgeb Paenurga (58001:006:0027) riigile kuuluval maatulundusmaal ja juurdepääs Kõrgema katastriüksusele on tagatud Pangapealse tee L1 (katastritunnus 43101:001:1017) transpordimaa kaudu. Olemasolev tee on kehvast seisust ja kohati vaid 2,6 meetri laiune. Selleks, et oleks võimalik tagada liiklusvahenditega (sh ka Päästesõidukitega) normaalne ligipääs katastriüksusele on tarvis Pangapealse teed planeeringuala ulatuses laiendada ja rekonstrueerida. Soovituslik sõidutee laius on minimaalselt 3,5 m. Projekteerimise staadiumis tuleb kaasata Paenurga katastriüksuse omanikuna riik (valitsev asutus Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, volitatud asutus Maa- ja Ruumiamet).

Joonisel 4 „Põhijoonis koos tehovõrkudega“ on planeeritud Pangapealse tee L1 katastriüksuselt uus juurdepääsutee planeeritavate hooneteni, mis asub Kõrgema katastriüksuse kirdeosas.

Nagu eespool mainitud asuvad planeeringuala põhjaosas väga suurel alal III kategooria kaitsealuse taimeliikide *Dactylorhiza incarnata*, *Listera ovata*, *Orchis militaris*, *Dactylorhiza fuchsii* ja *Epipactis helleborine* leiukoht. NB! Täpsemalt selguvad kas kaitsealused taimed asuvad antud planeeringualal ja nende asukohad detailplaneeringu koostamisega paralleelselt teostatava kaitsealuste taimede inventeerimise käigus. III kategooria taimeliikide puhul ei tohi taime ühtegi leiukohta täielikult hävitada, aga iga üksikisend pole eraldi kaitstud. Ühtlasi kattub nende leiukoht ka olemasoleva Pangapealse tee asukohaga, seega mahasõidu rajamine planeeringuala muudes osades ei ole võimalik (sest III kategooria kaitsealuste taimeliikide alast väljaspool pole ühtegi võimalust juurdepääsutee rajamiseks), mistõttu on juurdepääsu lahendamise võimalik üksnes planeeringuala kirdeosas, kaitsealuse liigi leiupaigas.

Sellest tulenevalt puudub maaomanikul ja planeeringu koostajal tegelik alternatiivne lahendus juurdepääsu rajamiseks ning kavandatav juurdepääsutee on planeeringu elluviimise seisukohalt vältimatu. Planeeringulahendus ei ole kujunenud soovist rajada ehitisi kaitsealuse liigi leiupaika, vaid tuleneb olemasoleva (ajaloolise) sõidutee asukohast ning juurdepääsu tagamise vajadusest.

Mahasõit ja juurdepääsutee on planeeritud rajada killustikkattega ja minimaalseks teekatte laiuseks on määratud 3,5 m, millele lisandub mõlemale poole 0,5 m laiune kindlustatud teepeenar. Mahasõit Pangapealse teelt peab olema valmis ehitatud enne kinnistul mistahes hoonete ehitusloa taotlemist, et ehituse ajal poleks teel liikumine takistatud näiteks ehitusmaterjalide tarne tõttu.

Parkimine tuleb lahendada krundisiseselt parkimisala näol. Parkimiskohtade minimaalne arv ühe krundi kohta on 2. Külaliste parkimine tuleb lahendada samuti krundisiseselt ja selleks juhaks tuleb rajada piisavalt suur parkimisala. Pangapealse teelt mahasõidu, juurdepääsutee ja parkimisala täpsed asukohad määratakse projekteerimise käigus.

7.5 Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Hoonetevaheline tuleohutuskujad peab olema vastavalt väljatoodud määruse §22 lõikele 2 üldjuhul kaheksa meetrit. Sama paragrahvi lõike 4 alusel võib lõikes 2 nimetatud kujad arvestamisel ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Kui selliste hoonete kogupindala on TP3-klassi hoonete puhul suurem kui 400 ruutmeetrit, siis peab tule levikut takistama ehituslike abinõudega. Päästetööde tegemiseks peab päästemeeskonnale olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Hoone tulepüsisusklass tuleb määrata ehitusprojekteerimisel.

7.6 Tehnovõrkude lahendus

Joonisel 4 esitatud planeeritud tehnovõrkude asukohad on põhimõttelised ja täpsustatakse projekteerimise käigus sõltuvalt vajadusest.

7.6.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Olemasolev olukord

Planeeringuala asub kaitsmata põhjaveega alal. Planeeringuala vahetus läheduses puuduvad ühisvee- ja kanalisatsioonitorustikud. Elamu veevajaduse tagamiseks rajatakse üks puurkaev ja reovee ärajuhtimiseks paigaldatakse reovee kogumismahuti või biopuhasti koos imbväljakuga (vt joonis 4).

Planeeritud vee- ja kanalisatsiooniuhendused

Planeeritud on rajada üks puurkaev joogivee saamiseks. Standardi EVS 921:2022 kohaselt on ühe inimese päevane keskmine veevajadus 120-250 liitrit, lisaks on samas standardis välja toodud, et juhul kui kastetakse eramute aedu, arvestatakse ühele aiale kastmisperioodi vältel (3 kuud) keskmiselt 400 liitrit/ööpäevas. Puurkaevu soovituslik tootlikkus on leitud 4 inimese kohta (ühe inimese keskmine veevajadus 150 l) ja selleks on 0,6 m³ joogivett millele lisandub 0,4 m³ kastmisvett ehk kokku vajalik veevajadus suvisel perioodil 1 m³/ööpäevas ja ülejäänud ajal (mitte kastmisperioodil) 0,6 m³/ööpäevas. Vastavalt planeeritule jääb ööpäevane veetarbe hulk kogu planeeringualal alla 10 m³/ööpäevas. Tulenevalt veetarbe hulgast ei moodustata sanitaarkaitseala veeseaduse § 154 lõige 1 punkti 3 alusel. Sanitaarkaitseala asemel moodustatakse puurkaevule veeseaduse §154 kohane hooldusala ulatusega 10 m.

Elamu veeühenduse saamiseks rajab detailplaneeringust huvitatud isik puurkaevust elamu teenindamiseks veetorustiku hooneni.

Planeeringuala asub kaitsmata põhjaveega alal. Keskkonnaministri 08.11.2019 määruse nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ § 8 lõige 1 punkti 4 alusel on lubatud immutada kuni 10 m³ ööpäevas kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel pärast reovee bioloogilist puhastamist.

Eelnevalt tulenevalt on võimalik kinnistute reoveekäitlus lahendada kas kogumismahuti või biopuhasti baasil. Eelistatud lahendus on lekketundel reovee kogumismahuti, arvestades ala

paiknemist kaitsmata põhjaveega piirkonnas. Pärast reovee bioloogilist puhastamist on lubatud puhastatud heitvesi juhtida lähedalasuvasse veekogusse või rajada imbväljak. Imbväljaku asukoha valikul peab arvestama naaberkatastriüksustega nõnda, et rajatavad tehnoarajatised ei kitsendaks naabrite maakasutust oluliselt, st imbväljaku kuja 10 m ei tohi ulatuda naaberkruntidele. Tulenevalt põhjavee kaitsuse tasemest ning aluspinnast on soovituslik rajada nõuetekohane reovee kogumismahuti. Kuid kui soovitakse siiski rajada biopuhastit ja imbväljakut tuleb projekteerimise staadiumis teostada hüdroteoloogiline uuring, mille alusel on võimalik hinnata, kas ja kuidas on heitvee immutamine võimalik. Imbväljaku rajamise puhul tuleb silmas pidada, et reovee immutamine ei tohi toimuda puurkaevu sanitaarkaitse- või hooldusalale lähemal kui 50 m.

Ehitusprojekteerimisel tuleb valida sobilikud asukohad planeeritud puurkaevule, veotorustikule, kanalisatsioonitorustikule, reovee kogumismahutile (või biopuhastile ja imbväljakule). Kui projekteerimisel valitud asukohad erinevad detailplaneeringus märgitud asukohtadest ja seetõttu nende kujad või muud kaasnevad kitsendused muudavad naaberkrundi kasutamist - saab tehnoarajatisete asukohti muuta vaid puudutatud naabri nõusolekul.

7.6.2 Sademevesi

Sademevesi on võimalik lahendada krundi siseselt. Maapinna reljeef langeb kirdest edela suunas. Silmas tuleb pidada, et üleliigsed sademeveed tuleks suunata ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale. Krundilt tulevat sademe- ja lumesulamis vett ei tohi juhtida naaberkruntidele ega teele. Sademeveetorustikku planeeritud ei ole kuna katastriüksustel on võimalik tagada sademevee ärajuhtimine pinnasesse Kõrgema katastriüksuse suure pindala tõttu.

Projekteerimisel on soovitatav kasutada sademeveelahendusi, mille peamine eesmärk on pikendada sademevee äravoolu aega. Viieaega suurendavad looduslähedased sademeveelahendused nagu näiteks vett läbilaskev katend (teede/parklate rajamisel paigaldada vahedega sillutuskivid või killustikkate), kasvukast või vihmapeenar.

7.6.3 Tuletõrje veevarustus

Siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ § 6 lõige 51 punkti 2 alusel võib ehitise veevõtukohtana käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta juhul, kui erinevatel kinnistutel olevad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 meetrit. Olemasolev hoonete asukoht ja planeeritud hoonete soovituslikud asukohad võimaldavad nimetatud erisust kasutada. Lähim tuletõrje veevõtukoht on planeeritud Lagedi maaüksuse detailplaneeringuga Vana-Tallinna mnt 16 (58001:007:0019) katastriüksusele Vana-Tallinna tee äärde ja see jääb planeeringualast ca 850 m kaugusele. Lisaks on ametlik veevõtukoht ka Paldiski linnas Tallinna mnt 20 katastriüksusel (Alexela tankla), mis jääb planeeringualast 5,6 km kaugusele. Vajadusel täpsustatakse lahendus ehitusprojekti koostamisel koostöös Päästeametiga.

7.6.4 Elektrivarustus

Detailplaneeringu alal ei asu Elektrilevi OÜ-le kuuluvaid elektriliine. Lähim võimalus elektriühenduse saamiseks on kas Meriküla tee 2 (58001:007:0015) katastriüksusel asuvast Elena:(Harju-Risti) alajaamast, mis jääb ca 1 km kaugusele Kõrgema katastriüksusest või Vana-Tallinna mnt ääres olevast keskpingeliinist, mis jääb Kõrgema katastriüksuse piirist ca 540 m kaugusele.

Planeering ei näe ette uue liitumispunkti rajamist detailplaneeringu elluviimise esimeses etapis. Vastavalt koostamisel oleva Lääne-Harju valla üldplaneeringule on oma majapidamise tarbeks lubatud päikesepaneelide lokaalne kasutuselevõtmine elamu õuemaal (paneelid paigutatakse õuemaale või hoonele). Elektrivarustuse tagamiseks on planeeritud paigaldada päiksepaneelid

ja vajadusel kasutada lisaks generaatoreid. Vastavalt koostamisel oleva Lääne-Harju valla üldplaneeringule on metsa raadamine metsamaa kõlvikul päikesepaneelide püstitamiseks keelatud. Lisaks päikesepaneelide paigaldamisel tuleb tagada, et ei tekitataks kõrvalolevatele hoonetele või hooneosadele valgusreostust (nt häirivaid peegeldusi) või valgustingimuste halvenemist (nt päikesevalguse varjamist).

Kui kunagi soovitakse siiski elektriühendusega liituda tuleb selleks koostada projekt ning see asjassepuutuvate asutuste ja maaomanikega kooskõlastada.

7.6.5 Soojusvarustus

Hoonete soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Lubatud kütteallikad on elektriküte, maaküte, õhk-õhk ja õhk-vesi soojuspumbad, tahkeküte ja päikesepaneelid (lubatud paigaldada vaid hoonete katustele ja/või fassaadidele). Keelatud on kasutada looduskeskkonda saastavaid järgnevaid küteliike: põlevkivi, raskeõlid ja kivisüsi.

Täpsem soojavarustus lahendada hoone projekteerimise käigus. Hoonete rajamisel peab silmas pidama energiatõhususe nõudeid (Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“). Hoone energiasäästlikus aitab kokku hoida küttekulusid ja säästa looduskeskkonda.

7.6.6 Sidevarustus

Sidevarustus on võimalik lahendada nii mobiilside kaudu.

7.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

7.7.1 Haljastuse põhimõtted

Planeeringualal asub suures ulatuses mets (vt fotod eespool). Planeeringualal asuvat metsa tuleb nii suures osas kui võimalik säilitada. Lubatud on likvideerida hoonetele ja rajatistele ehituseks ette jäävaid puud ning puhastada metsaalune võsast ja väheväärtuslikust kõrghaljastusest (sh on lubatud likvideerida ohtlikud ja haiged puud). Planeeringualalt Pangapealse teele liikujatele peab olema tagatud normide kohane nähtavus. Vajadusel tuleb Kõrgema katastriüksuse põhjapool asuva puistu puude alumised oksad ära lõigata ning või puistut hõrendada. Põhieesmärk haljastamisel peaks olema säilitada maksimaalselt elujõulised puud. Krunt peab olema esteetiline ja heakorrasstatud. Negatiivsete mõjude leevendamiseks on soovituslik rajada planeeritud eluhoone sõiduteest võimalikult kaugele, mis leevendaks suurte tuultega tolmu levikut õuealale.

7.7.2 Vertikaalplaneerimine

Maapinna vertikaalplaneerimise lahendus määratakse ehitusprojekteerimisel. Sademevee ärajuhtimise lahenduse projekteerimisel tuleb tagada krundisisese vertikaalplaneerimisega. Vertikaalplaneerimise põhimõtteks peab olema, et sademevesi tuleb juhtida hoonetest kaugemale ja immutada krundi piirides. Suuremahuline maapinna kõrguste muutmine planeeringualal on keelatud.

7.7.3 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Turvalise ja kvaliteetse elukeskkonna kujundamisel tuleb arvestada ruumilise lahenduse mõjuga inimeste turvatundele ja avaliku ruumi kasutatavusele. Kuritegevuse riske on võimalik vähendada läbimõeldud planeeringu-, arhitektuuri- ja välisruumilahenduste kaudu, mis tagavad hea nähtavuse, loomuliku järelevalve, piisava valgustatuse ning selgelt tajutava ja hooldatud ruumistruktuuri.

Käesoleva detailplaneeringuga seatakse edasiseks projekteerimiseks järgmised kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused:

- 1) Sõidukite parkimine hoone läheduses;

- 2) Välisvalgustuse rajamine hoonete vahetus läheduses;
- 3) Kasutada kvaliteetset ja vastupidavat välisvalgustust;
- 4) Kasutada kvaliteetseid ehitusmaterjale (uksed, aknad, lukud, klaasid);
- 5) Kasutada järelvalvesüsteeme (kaamerad, turvafirma vms).

7.8 Keskkonnatingimuste seadmine

Keskkonnakaitse abinõuetena planeeritaval ehitatakse välja tehnosüsteemid ning tagatakse nende funktsioneerimine. Ehitustööde ajal peab jälgima looduskaitseadusest ja veeseadusest tulenevaid nõudeid.

7.8.1 Keskkonnakaitse nõuete tagamine

Planeeringuala piirneb ida suunal Pakri maastikukaitsealaga ning planeeringualal asuvad III kategooria kaitsealuste taimede leiupaigad. *Nb! Täpsemalt selguvad kas kaitsealused taimed asuvad antud planeeringualal ja nende asukohad detailplaneeringu koostamisega paralleelselt teostatava kaitsealuste taimede inventeerimise käigus.* Ehituse ajal peab ehitaja olema äärmiselt tähelepanelik ümbritseva keskkonna suhtes, et vähendada ja leevendada tööde võimalikku negatiivset mõju loodusele. Kõik ehitustööde käigus tekkivad jäätmed (pinnas, ehituspraht jms) tuleb utiliseerida legaalsel viisil selleks ettenähtud kohta.

Kõik objektid, seadmed ja konstruktsioonid peavad olema ehitatud selliselt, et nad sobiksid keskkonda, millesse nad mõeldud on. Keskkonnamõju ei tohi mingil moel segada seadmete töötamist ja ekspluateerimist ning avaldada kahjulikku mõju konstruktsioonidele ja paigaldistele. Võimalusel kasutada müra summutavaid ja järske valjusid lööke mitteteketavaid ehitusmasinaid ja –seadmeid, et mitte häirida inimesi ning loomade ja lindude elutegevust. Säilitatavad puud tuleb masinate töötsoonis kaitsta.

Ei ole lubatud ladustada ehitusmaterjale, ehitusprahti ja väljakaevatavat materjali selliselt, et see tekitab ebamugavusi piirkonna elanikele või reostab loodust. Vajadusel tuleb kasutada spetsiaalseid abivahendeid. Ehitustöödel tuleb järgida asjakohaseid standardeid, nõudeid ja töömeetodeid eesmärgiga vältida ehitusmaterjalide levikut veehoidlasse, taimkattesse ja pinnasesse.

Ehitus- ja hooldustööde käigus tuleb kasutada mehhanisme ja tehnoloogiat, mis välistavad kütte- ja määrdeainete sattumise vette ja/või pinnasesse. Kasutatavad materjalid ei tohi olla reostunud ega sisaldada aineid, mis võiksid halvendada vee kvaliteeti. Kasutatavate masinate ja seadmete korrasoleku üle tuleb teha looduse reostamise (näit. õlid, kütus jms) vältimiseks piisavat järelvalvet ja järgida häid kasutamistavasid. Määrde- ja kütteainete objektile tarnimisel, ladustamisel ja masinatesse tankimisel tuleb järgida keskkonnakaitse ja ohutusnõudeid. Tööde teostamisel tuleb rangelt täita tuleohutusnõudeid. Masinate kasutamine töös, millel on visuaalse vaatlusega tuvastatav õlileke, on keelatud. Ehitusplatsil peab olema varustus reostuse eemaldamiseks ja olmejäätmete kogumiskoht.

Tulekahju ja keskkonnaohtliku reostuse tekkimisel peab ehitaja koheselt rakendama meetmeid reostuse mõju vähendamiseks ning teavitama tekkinud reostusest Päästeametit.

7.8.2 Tegutsemine Pakri maastikukaitseala (KLO1000113) Parki poolsaare metsade sihtkaitsevööndi läheduses

Planeeringualaga piirneb Pakri maastikukaitseala (KLO1000113) Parki poolsaare metsade sihtkaitsevöönd. Pakri poolsaare metsade sihtkaitsevööndi kaitse-eesmärk on hahkkaruslase ja suur-kuldtiiva ja nende elupaiga kaitse ning rannikuelupaikade, niitude, soode, paljandite ja metsade ning poollooduslike koosluste kaitse. Keskkonnaameti nõusolekul on sihtkaitsevööndis lubatud tootmisotstarbeta rajatise püstitamine kaitseala ja kaitsealal paikneva kinnistu tarbeks, kusjuures tee ja tehnovõrgu rajatiste püstitamine on Keskkonnaameti

nõusolekul lubatud vaid Pakri poolsaare metsade ja Pakri saarte metsade sihtkaitsevööndis. Igasuguse ehitustegevuse ajal (eelkõige Pangapealse tee rekonstrueerimisel) peab kinni pidama Pakri maastikukaitseala kaitse-eeskirjas (Vabariigi valitsuse 30.08.2019 määrus nr 75) välja toodud nõuetest. Sõidutee laiendamine teest ida poole (mere poole) ei ole lubatud.

7.8.3 Tegutsemine III kategooria kaitsealuste liikide leiupaigas

Eesti looduse infosüsteemi (EELIS) andmetel esineb planeeringualal III kaitsekategooria taimeliikide leiukohti. Planeeringuala ei asu kaitsealal ega hoiualal.

III kaitsekategooria liikide kaitse korral tuleb lähtuda looduskaitseaduse § 48 ja § 55 sätetest. Vastavalt looduskaitseadusele ei tohi III kaitsekategooria taimeliigi ühtegi leiukohta täielikult hävitada. Üksikisend ei ole eraldi kaitstud, kuid tegevuste kavandamisel tuleb vältida isendite põhjendamatut hävitamist, kahjustamist või häirimist.

Planeeringulahenduse koostamisel on hoonestusala määramisel arvestatud, et see kattub suures osas registreeritud leiukohtade paiknemisega ning ehitusõigus on kavandatud viisil, mis võimaldab projekteerimisetapis valida hoonete täpne asukoht selliselt, et leiukohtade säilimine oleks tagatud ning nende täielik hävimine välistatud. Selleks tuleb detailplaneeringu koostamisega paralleelselt (hiljemalt enne ehituslubade taotlemist) teostada kaitsealuste taimede inventeerimine. Projekteerimise käigus täpsustatud kaitsealuste isendite tegelik paiknemise info tuleb edastada Keskkonnaametile. Vajadusel korrigeeritakse ehitusprojekti koostamisel hoonete asukohti ja tehnilisi lahendusi.

Projekteerimistingimuste, ehitusteatiselise või ehitusloa menetlemine kuulub kohaliku omavalitsuse pädevusse. Keskkonnaameti kooskõlastus ei ole üldjuhul vajalik, kui kavandatav tegevus ei too kaasa III kaitsekategooria liigi leiukoha täielikku hävimist ega eelda eraldi tegevusluba.

Juhul kui projekteerimise või ehitustegevuse käigus selgub, et kavandatav tegevus võib põhjustada leiukoha täieliku hävimise või on vajalik liigi ümberasustamine, tuleb taotleda vastav luba Keskkonnaametilt vastavalt kehtivatele õigusaktidele.

Ehitus- ja pinnasetööd tuleb korraldada selliselt, et välistatakse tarbetut liikumist leiupaiga alal ning välditakse materjalide ladustamist leiupaigas, võimalusel ajastatakse tööd väljapoole liigi vegetatsiooni- ja õitsemisperioodi.

7.8.4 Jäätmehooldus

Jäätmehooldus korraldatakse vastavalt Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjale. Konteinerid tuleb paigaldada nii, et jäätmevedajal on nendele ligipääs. Jäätmevaldajal on kohustus tagada jäätmete liigiti kogumine vastavalt kehtivatele nõuetele. Jäätmevaldajal on kohustus tagada tekkivate olmejäätmete äravedu, mida võib teostada vastavat õigust omav ettevõtte. Keelatud on jäätmete ladustamine või ladestamine selleks mitteettenähtud kohta.

7.8.5 Radooni levik

Eesti radoonikaardi 2023. aasta andmetel jääb planeeringuala kõrge või väga kõrge radooni(Rn) sisaldusega alale.

Radooniohu vältimiseks tuleb ehitustegevuse kavandamisel rakendada standardis EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitsemeetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ esitatud radoonikaitse meetmeid. Radoonikaitse lahendused täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel.

7.9 Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud

Detailplaneeringuga ei kavandata “Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse“ §6 lõigete 1 ja 2 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastamist.

Majanduslikud mõjud

Ulatuslikud majanduslikud mõjud puuduvad.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja vahetusläheduses ei asu muinsuskaitsealused mälestisi ja nende kaitsevööndeid. Detailplaneeringuga on määratud piirkonda sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et hoonete rajamisel pikaajaline negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringuga planeeritud hoonete rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljub Pangapealse tee rekonstrueerimisel ja lisanduvate kogukonnaliikmete näol. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Kuna planeeringualal asuvad kaitsealuste liikide leiupaigad, teostatakse detailplaneeringuga paralleelselt (hiljemalt enne ehitiste projekteerimist) kaitsealuste taimede inventeerimine, mille käigus selguvad kaitsealuste taimede täpsed asukohad. Loodushoiu nimel arvestatakse inventeerimise tulemustega projekteerimisel. Kui projekteerimisel ja ehitamisel peetakse kinni seadusest ja käesolevas detailplaneeringus toodud ennetusabinõudest (ptk 7.8.2 ja 7.8.3) on mõju loodusele minimaalne.

Planeeringuala põhjaosas paikneb III kategooria kaitsealuste liikide leiupaigad, mille puhul kehtib vastavalt looduskaitseaduse § 48 isendikaitse. Juurdepääsu lahendamine on võimalik vaid kaitsealuse liigi leiupaiga alal. Sellest tulenevalt puudub maaomanikul ja planeeringu koostajal tegelik alternatiivne lahendus juurdepääsu rajamiseks ning kavandatav mahasõit on planeeringu elluviimise seisukohalt vältimatu. Planeeringulahendus ei ole kujunenud soovist rajada ehitisi kaitsealuse liigi leiupaika, vaid tuleneb Pangapealse tee asukohast ning juurdepääsu tagamise vajadusest, detailplaneeringuga on määratud peatükis 7.8.3 tingimused leevendusmeetmed ehitiste rajamisel, mille järgmisel on tagatud võimalikult suures mahus isendite kaitse. Planeeringulahenduse mõjude hindamisel on arvestatud ka kavandatava hoonestuse osakaalu III kaitsekategooria taimeliikide leiukoha kogupindala suhtes. Planeeringualale jääv leiukoha osa moodustab ligikaudu 3,1% kogu registreeritud leiukoha pindalast ning maksimaalne lubatud ehitisealune pind (750 m²) moodustab kogu leiukohast omakorda ligikaudu 0,25%. Isegi juhul, kui kogu lubatud ehitisealune pind paikneks leiukoha alal, on tegemist väga väikese osaga leiukoha kogupindalast ning selline ruumiline ulatus ei too kaasa leiukoha kui terviku kadumist. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud piirnevad peamiselt planeeringualaga. Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Ehitiste valmimise järgselt negatiivsed mõjud vähenevad oluliselt.

Vähem valgusreostust võib tekkida välisvalgustusest. Planeeritud hoonete rajamine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või mürataseme suurenemine. Planeeritava tegevusega kaasneb väga vähene liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine, kuid oodata ei ole ülenormatiivsete tasemete esinemist. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

7.10 Servituutide seadmise vajaduse määramine

Servituutide seadmise vajadusi kirjeldab tabel 3.

Tabel 3. Servituutide seadmine

Teeniv kinnisasi/isik	Servituut /kasutusvaldus
Paenurga 58001:006:0027	* vajadusel juurdepääsuservituut Kõrgema katastriüksuse kasuks

7.11 Planeeringu rakendamise võimalused, planeeringu elluviimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustada ka avalikku huvi. Katastriüksuse igakordsel omanikul tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne Lääne-Harju vallale kohustust detailplaneeringukohaste teede ja sellega seonduvate rajatiste ning tehnorajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

Planeeringuga seatud ehitusõigused realiseerivad krundi omanikud. Krundi omanik on kohustatud ehitised välja ehitama ehitusprojekti ja ehitusloa alusel. Projekteerimise käigus tuleb leida sobilikud hoonete asukohad, juurdepääs koos parkimisalaga, lahendada haljastus ning määrata tehnovõrkude täpne paiknemine. Ehitusprojekti koostamise korraldab ja tasub krundi omanik. Kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega rajab omanik vastavalt hoone täpsele paigutusele hoonestusala ühendused tehnovõrkudega. Planeeringu elluviimiseks peavad kõik planeeringualal koostatavad ehitusprojektid olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, projekteerimismõnudele ja heale projekteerimistavale.

Planeeritud tehnovõrkude projekteerimise ja ehitustööde tellimine ning nende eest tasumine on detailplaneeringust huvitatud isiku kohustus. Kõrgema katastriüksusele tuleb rajada puurkaev, kogumismahuti (või võimalusel biopuhasti) detailplaneeringust huvitatud isiku poolt. Üksikelmale ei väljastata ehitusluba enne Pangapealse teelt mahasõidu rajamist, ja kasutusluba enne Pangapealse tee rekonstrueerimist ja laiendamist.

Planeering viiakse ellu ühes etapis.