

Töö number 2019-0069
Tellijä Lääne-Harju Vallavalitsus
Planeerija ja konsultant Skepast&Puhkim OÜ
Laki põik 2, 12915 Tallinn
Telefon: +372 664 5808; e-post: info@skpk.ee
www.skpk.ee
Kuupäev 4.08.2025
Seisund Eelnõu

Lääne-Harju valla üldplaneering

Eelnõu seletuskiri



Algatamine

Lääne-Harju Vallavolikogu 25. septembri 2018. a otsus nr 117 „Lääne-Harju valla üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine“

Lähteseisukohad

märts 2020

Mõttenope

märts 2020, arutelud juunis 2020 Paldiskis, Lohusalus, Padisel ja Vasalemmas

Eelnõu avalik väljapanek

7.02 – 8.03.2022

Eelnõu avalikud arutelud

23.04; 27.04; 29.04; 22.05.2023

Kooskõlastamine

Vastuvõtmine

Avalik väljapanek

Avalikud arutelud

Kehtestamine

Sisukord

KOOSTAJAD	6
SISSEJUHTATUS	8
1. VISIOON JA ARENGU EESMÄRGID	9
1.1. Visioon ja ruumilise arengu eesmärgid	9
1.2. Taristu arengusuunad	10
1.3. Ettevõtluse arengusuunad	10
1.4. Loodus- ja kultuurikeskkonna säilitamine ja arengusuunad,	11
2. MAAKASUTUS- JA E HITUSTINGIMUSED	12
2.1. Tiheasustusala	14
2.2. Hajaasustusala.....	16
2.3. Üleminekuala	17
2.4. Detailplaneeringu koostamise kohustus	18
2.5. Üleujutusohuga ala maakasutus- ja ehitustingimused	19
2.6. Piirkondlikud ehitustingimused	20
2.6.1. Ehitustingimused Keila-Joa tiheasustusosalal.....	20
2.6.2. Ehitustingimused Meremõisa tiheasustusosalal	22
2.6.3. Ehitustingimused Lohusalu poolsaare tiheasustusosalal	22
2.6.4. Ehitustingimused Laulasmaa-Kloogaranna-Kersalu tiheasustusosalal	26
2.6.5. Ehitustingimused Paldiski linna tiheasustusosalal	27
2.6.6. Ehitustingimused Klooga aleviku tiheasustusosalal	28
2.6.7. Ehitustingimused Valkse, Tõmmiku ja Karjaküla tiheasustusosalal	29
2.6.8. Ehitustingimused Lehola tiheasustusosalal	30
2.6.9. Ehitustingimused Vasalemma ja Vesikiküla tiheasustusosalal	31
2.6.10. Ehitustingimused Rummu tiheasustusosalal	32
2.6.11. Ehitustingimused Kulna küla tiheasustusosalal	33
2.6.12. Ehitustingimused Ämari tiheasustusosalal	34
2.6.13. Ehitustingimused Padise küla keskuses	34
2.6.14. Ehitustingimused Harju-Risti keskuses	35
2.6.15. Ehitustingimused Pakri saartel (Suur- ja Väike-Pakri saar)	37
2.7. Üldplaneeringuga määratud maakasutus	39
2.7.1. Elamu maa-ala	39
2.7.2. Korterehamu maa-ala	40
2.7.3. Segafunktsiooniga maa-ala	41
2.7.4. Äri maa-ala	42
2.7.5. Ühiskondliku hoone maa-ala	43
2.7.6. Üldkasutatav maa-ala	44
2.7.7. Puhke maa-ala	44
2.7.8. Kohaliku väärtusega metsa maa-ala.....	45
2.7.9. Haljasala ja parkmetsa maa-ala.....	46
2.7.10. Loodusliku haljasmaa	47
2.7.11. Kaitsehaljastuse maa-ala	48
2.7.12. Kalmistu maa-ala	48
2.7.13. Riigikaitse maa-ala	49
2.7.14. Mäetööstuse maa-ala	49
2.7.15. Transpordi maa-ala	50
2.7.16. Supelranna maa-ala	50
2.7.17. Sadama maa-ala.....	50
2.7.18. Väikesadama maa-ala.....	51
2.7.19. Tootmise maa-ala	52
2.7.20. Tootmismaa/Jäätmekäitlus	53

2.7.21.	Tehnoehitiste maa-ala	53
2.7.22.	Jäätmekäitluse maa-ala	53
3.	VÄÄRTUSED JA PIIRANGUD	54
3.1.	Kultuuriväärtused	54
3.1.1.	Kultuurimälestised	55
3.1.2.	XX sajandi arhitektuuripärandi objektid	55
3.1.3.	Miljööväärtuslik ala	55
3.1.4.	Pärandkultuuri objektid	59
3.1.5.	Maaehituspärand	60
3.1.6.	Militaarpärand	60
3.2.	Looduslikud väärtused	60
3.2.1.	Kaitstavad loodusobjektid	60
3.2.2.	Vääriselupaigad	61
3.2.3.	Rohevõrgustik	61
3.2.4.	Väärtuslikud maastikud	67
3.3.	Matka- ja terviserajad	70
3.4.	Vaated	70
3.5.	Väärtuslikud põllumajandusmaad	71
3.6.	Maavarad	72
3.7.	Rand ja kallas	74
3.7.1.	Ehituskeeluvöönd	74
3.7.2.	Supluskohad ja avalikud ranna-alad	75
3.7.3.	Avalikud juurdepääsud	76
3.8.	Keskkonnaohtlikud objektid ja ohtlikud ettevõtted	76
4.	TEHNILINE TARISTU	78
4.1.	Liikuvus ja transport	78
4.1.1.	Sõiduteed	78
4.1.2.	Tee kaitsevöönd	83
4.1.3.	Avaliku kasutuse vajadusega sõiduteed	84
4.1.4.	Jalg- ja jalgrattateed	85
4.1.5.	Parklad	86
4.1.6.	Sadamad	87
4.1.7.	Raudtee	88
4.1.8.	Lennuväli	90
4.2.	Tehniline taristu	90
4.2.1.	Elektrivarustus	90
4.2.2.	Veevarustus ja –kanalisatsioon	91
4.2.3.	Sademevee kanalisatsioon	92
4.2.4.	Maaparandussüsteemid	93
4.2.5.	Tuletõrje veevarustus	94
4.2.6.	Sidevarustus	94
4.2.7.	Gaasivarustus	95
4.2.8.	Soojavarustus	95
4.2.9.	Taastuvenergeetika	95
4.2.10.	Jäätmemajandus	102
5.	LISATEEMAD	104
5.1.	Seosed Harju maakonnaplaneeringuga	104
5.2.	Kliimamuutustega arvestamine	105
5.3.	Radoon	105
5.4.	Müra ja õhusaaste	105
5.5.	Valgusreostus	107

6. OLULISE KESKKONNAMÕJU SEIRE.....	108
7. MÕISTED	110
8. LISAD	116
8.1. Asustuse arengusuunad	116
8.1.1. Paldiski linna tiheasustusala	116
8.1.2. Lohusalu poolsaar	117
8.1.3. Meremõisa ja Keila-Joa	120
8.1.4. Laulasmaa-Kloogaranna-Kersalu	122
8.1.5. Klooga alevik	125
8.1.6. Lehola	126
8.1.7. Vasalemma	127
8.1.8. Ämari	128
8.1.9. Rummu	128
8.1.10. Padise	129
8.1.11. Vihterpalu ja Alliklepa mereäärsed elamualad	129
8.1.12. Harju-Risti ja Pae	130
8.1.13. Valkse ja Karjaküla	131
8.1.14. Pakri saared	131

JOONISED

1. Maakasutus
 - 1.1 Keila-Joa ja Meremõisa
 - 1.2 Paldiski linn
 - 1.3 Lohusalu, Laulasmaa, Kloogaranna
 - 1.4 Vasalemma ja Rummu
2. Väärtused ja piirangud
3. Tehniline taristu

Lisad

- Lisa 1. Juhtotstarvete ja sihtotstarvete seoste tabel
- Lisa 2. Üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne (KSH)
- Lisa 3. Üldplaneeringu lähteseisukohad ja KSH VTK
- Lisa 4. Alusanalüüs üldplaneeringule
- Lisa 5. Pakri saarte üldplaneering
- Lisa 6. Rohevõrgustiku ja müra alusanalüüs
- Lisa 7. Lääne-Harju valla korduva üleujutusohuga ala piiri määramine

KOOSTAJAD

Üldplaneeringu lähteseisukohad ja keskkonnamõju strateegilise hindamise väljatöötamise kavatsus koostati Lääne-Harju valla ning Skepast&Puhkim OÜ koostöös.

Üldplaneeringu ja selle KSH koostamine ning menetlus alates VTK koostamisest kuni aruande valmimiseni on pikk protsess, mille jooksul võib mõni eksperdigruppi arvatud liige vahetada töökohta või -positsiooni, mõni töötaja võib minna lapsehoolduspuhkusele või tulla lapsehoolduspuhkuselt tagasi tööle, ettevõttesse võib tööle tulla uute pädevuste ja kogemustega töötajaid, eksperdi töökoormus võib muutuda, ekspert võib mõnes valdkonnas olla tõstnud oma pädevust või pädevusi.

Lääne-Harju valla üldplaneeringu koostamise ja KSH läbiviimise töörühm:

Nimi	Ametikoht
Erki Ruben	Abivallavanem
Kerli Lambing	Ehitus-, planeeringute- ja keskkonnaosakonna juhataja
Ado Pallase	Planeeringute nõunik
Sven Liivak	Planeeringute nõunik
Teele Kaljurand	Keskkonnaspetsialist
Erkki Pratka	Maakorraldaja (Padise ja Keila piirkond)
Elmar Iuha	Hankespetsialist (maakorraldus Paldiskis ja Vasalemmas)
Veljo Männiste	Ehitusspetsialist
Juhan Kuller	Ehitusspetsialist
Mart Arrak	Teedespetsialist
Meelis Baumann	Tehnovõrkude spetsialist (vesi ja kanal)
Nikolai Pitšugov	Volikogu keskkonna ja planeerimiskomisjoni esimees

Skepast&Puhkim OÜ üldplaneeringu koostamise ja KSH läbiviimise töörühm:

Nimi	Valdkonnad / teemad
Kairi Mänd	Planeerija, projektijuht
Anni Konsap	Planeerija
Kadri Vaher	Planeerija
Ivan Gavrilov	Arhitekt-planeerija
Piret Kirs	Planeerija-maastikuarhitekt
Kati Kraavi, Mihkel Lindpere	GIS-spetsialist, andmebaasid, joonised, 3D visualiseeringud
Sander Lõuk	GIS-spetsialist, tuuleparkide asukohaanalüüs
Aide Kaar	KSH juhtekspert
Keskkonnaekspertid	Eike Riis, Moonika Lipping, Aide Kaar, Raimo Pajula, Jüri Hion, Ingo Valdma

Sissejuhatus

Üldplaneering on üks olulisemaid kohaliku omavalitsuse ruumilise arengu suunamise alusdokumente. Ruumiline planeerimine võimaldab kokku leppida maa-ala ruumilise arengu põhimõtetes ja tingimustes Planeeringuga koostatakse planeeringuala kohta terviklik ruumilahendus, millega määratakse maakasutus- ja ehitustingimused.

Üldplaneeringu koostamise põhimõtted ja ülesanded sätestab *Planeerimisseadus*¹. Üldplaneering annab ruumilise väljundi arengukavas seatud strateegilistele eesmärkidele. Kui arengukava vastab küsimustele miks ja mida, siis üldplaneeringu ülesanne on vastata küsimustele, kus ja kuidas. Üldplaneeringuga määratakse tulevikku suunatud pikaajalised ruumilise arengu eesmärgid ja täpsemad tingimused, mille kaudu neid eesmärke ellu viiakse. Üldplaneeringus seatud kokkulepped ja reeglid on aluseks kohaliku omavalitsuse ruumiotsustele ning elanike ja ettevõtete tegevusele. Üldplaneering on kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu ja detailplaneeringu koostamise ning projekteerimistingimuste andmise alus.

Üldplaneeringule annab sisendi samaaegselt läbi viidav keskkonnamõju strateegiline hindamine (edaspidi KSH), mis analüüsib erinevaid keskkonnaaspekte üldplaneeringu koostamisel, et tagada valla jätkusuutlik ja tasakaalustatud ruumiline areng. KSH kirjeldab ja hindab üldplaneeringu elluviimisega kaasneva võivaid olulisi keskkonna-, majanduslikke-, sotsiaalseid- ning kultuurilisi mõjusid. KSH ettepanekud on integreeritud üldplaneeringu teemavaldkondadesse ning mõjuhindamise tulemusi on arvestatud maakasutus- ja ehitustingimuste jm põhimõtete väljatöötamisel. KSH aruanne on üldplaneeringu lisa 2.

Lääne-Harju valla üldplaneering on koostatud asjakohaseid õigusakte, planeeringuid, strateegiaid, arengukavasid jm dokumente arvestades. Samuti on lahenduse aluseks hea planeerimise tava, üldplaneeringu lähteseisukohad, asutuste ja isikute põhjendatud seisukohad ning üldplaneeringu töögrupi ja kohaliku omavalitsuse kaalutusotsused. Pakri saarte üldplaneeringuga (kehtestatud Paldiski Linnavolikogu 25.09.2013 otsusega nr 28) kavandatud maakasutus- ja ehitustingimused on integreeritud käesolevasse üldplaneeringusse muutmata kujul. Pakri saarte üldplaneering kogu mahus on kantud Lääne-Harju üldplaneeringu koosseisu lisana 5.

¹ Planeerimisseadus (PlanS)

1. Visioon ja arengu eesmärgid

Lääne-Harju valla visioon ja ruumilise arengu eesmärgid põhinevad maakonnaplaneeringutel, maakonna arengustrateegial, valla arengukaval ja Pakri saarte üldplaneeringul (lisa 5) ning üldplaneeringu koostamise käigus selgunud ruumilistel kaalutlustel. Üldplaneeringu koostamisega paralleelselt viiakse läbi keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH), mille tulemusi võetakse arvesse üldplaneeringu lahenduses.

Üldplaneering seab Lääne-Harju valla ruumilise arengu eesmärgid järgnevas 15 aastaks, vajadusel ka pikemaks ajaks.

1.1. Visioon ja ruumilise arengu eesmärgid

Üldplaneeringu eesmärk on kogu Lääne-Harju valla territooriumi ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemine. Üldplaneering annab ruumilise väljundi valla arengukavas määratletud strateegilisele arenguvisionile. Sellest tulenevalt on üldplaneeringu eesmärgiks ruumiliste eelduste loomine heakorrastatud ja turvalisele elukeskkonnale, kus on kättesaadavad ja vajaduspõhised avalikud teenused, mitmekesised liikumisvõimalused ning kodulähedased töökohad ja väärtustatud piirkondlikud kultuurilised- ja looduslikud eripärad. Üldplaneeringuga tuleb Lääne-Harju vallas luua eeldused ligitõmbava elu-, ettevõtlus- ja külastuskeskkonna loomiseks.²

Üldplaneeringu üldine eesmärk koosneb valdkondlikest eesmärkidest, mille täitmine toimub läbi planeerimisseaduses toodud üldplaneeringu ülesannete lahendamise. Ühinenud omavalitsuste³ senisest ruumilisest arengust, arengukavas sõnastatud visioonist lähtuvalt ning Lääne-Harju valla omapära silmas pidades, on valla ruumilisteks vajadusteks:

- Väljakujunenud asustusstruktuurile toetava mitmekesise ja valikuvõimalusi pakkuva elu- ja majanduskeskkonna kujundamine;
- Eelduste loomine töökohtade, haridusasutuste ja teenuste kättesaadavuseks uute elamualade kavandamisel või olemasolevate arendamisel;
- Erinevaid transpordiliike toetava transpordivõrgustiku arendamine, võimaldamaks kiireid ja vajaduspõhiseid ühendusvõimaldusi valla sees ning sellest väljapoole;
- Taastuvenergia osakaalu suurendamine energiavarustuses, tagades energiasäästlike meetmete rakendamisel olulise keskkonnamõju vähendamise;
- Loodusväärtuste hoidmiseks ruumiliste eelduste loomine, sh mitmekesise rannikupiirkonna arendusvõimaluste edendamine elu- ja puhkepiirkonnana;
- Piirkondade omanäolisuse ning väärtuste säilitamine ja tuumikfunktsioonide (elukeskkond, ettevõtlus, puhkepiirkond) arendamise toetamine;
- Rohevalla mudelil - puhta looduse ja terve elukeskkonnaga säästlik ja nutikas piirkond – põhineva jätkusuutliku elukorralduse loomine, mis hõlmab kohalikku omavalitsust, haridusasutusi, kohalikku ettevõtlust ja kogukonda.

² Lääne-Harju valla arengukava aastateks 2019-2030. Kättesaadav Lääne-Harju valla kodulehel, aadressil: <https://laaneharju.ee/arengukavad>

³ Lääne-Harju vald moodustus 2017. aasta oktoobris toimunud haldusreformi tulemusel Keila valla, Vasalemma valla, Padise valla ning Paldiski linna liitmisel.

1.2. Taristu arengusuunad

Lääne-Harju vallas on taristu arengu eesmärgiks erinevaid transpordiliike toetava transpordivõrgustiku arendamine, võimaldamaks kiireid ja vajaduspõhiseid ühendusvõimaldusi valla sees ning sellest väljapoole.

Lääne-Harju valla transpordiühenduste osas on eristatavad kaks suunda. Riigi peamiseks huviks on Paldiski sadamate areng ja hea ühendus Tallinnaga, et rahuldada kaubatransiidi vajadusi. Välja on ehitatud maakonnaplaneeringuga ette nähtud LNG terminali ühendustee ja kavandamisel on Keila ümbersõidu trassid. Kohalikuks huviks on elanikkonda teenindavad ja suuremaid tõmbekeskusi ühendavad raudtee- ja maanteeühendused, sh Pakri saartega püsiühenduse taastamine. Valla suurematel asulatel on üldjuhul head ühendused Keila ja Tallinnaga – valda läbivad Tallinn–Paldiski, Tallinn–Kloogaranna ja Tallinn–Riisipere elektriraudteetrassid, mis tagavad head liikumisvõimalused Paldiski, Klooga ja Niitvälja piirkondadele ning Keila lähiümbruse ja Vasalemma aleviku piirkondadele ka edaspidi.

Paldiski linnale ligipääsu parandamiseks on eesmärk Vana-Tallinna maantee ja Sadama tänava laiendamine ja rekonstrueerimine, et tagada Paldiski linna elanikele alternatiivne juurdepääs ning luua parem ligipääs rannikuäärsetele elamualadele. Üldplaneering on hinnanud maakonnaplaneeringuga kavandatud Keila ümbersõidutrasse ning määranud Keila lõunaosa tööstuspargi teenindamiseks kaks võimalikku trassialternatiivi.

Valla liikuvuse arengus on võtmesõnaks ühistransport – olemasoleva raudteeühenduse hoidmine ja parendamine ning raudteepeatuste arendamine transpordisõlmedeks, mis on vahetus läheduses paiknevate asustatud piirkondadega ühendatud turvalise jalg- ja jalgrattateede võrgustiku abil. Olulisel kohal on rattaühendused valla erinevate asustusala vahel ning puhkeväärtusega rannaladele.

Energeetika arenguveduriks Lääne-Harju vallas on olnud Paldiski linn, millega on seotud kõik seni arendatavad energeetikaprojektid. Taastuvenergia osakaal energiavarustuses suureneb, milleks soodustatakse nõ enda ja kogukondade tarbeks tootmist ka väljapool Paldiski linna kui valla administratiiv- ning ettevõtluskeskust. Lääne-Harju valla üldplaneeringu elluviimise eelduseks energeetika koha pealt on Paldiski-Harku 110kV liini võimsuse suurendamine, mis on ette nähtud ka Harju maakonnaplaneeringus. Eelistatud asukohtadeks hajaenergeetika arengule on ammandunud kruusa-, liiva- ja lubjakivikarjäärid ja muude inimkasutusest väljalangenud alad.

Üldplaneeringuga kavandatud taristu objektid on näidatud üldplaneeringu joonisel 3. *Tehniline taristu.*

1.3. Ettevõtluse arengusuunad

Üldplaneeringu koostamisel on soositud ennekõike väljakujunenud tootmisalade edasiarendamine töötleva tööstuse ettevõtetele, mille nõudmised ruumile, logistikale, taristule ja tööjõule on suuremad, kui näiteks teenindavas sektoris. Tööstuse olulisust rõhutab ka Lääne-Harju valla arengukava 2019-2030⁴, mis näeb ette, et Lääne-Harju vallas on ligitõmbav ettevõtluskeskkond, kuhu koondub kaasaegne ja kõrget lisandväärtust loov tööstus ja teenusmajandus.

Arvestades juba olemasolevaid ettevõtteid ning Tallinna ja Keila linna suurt mõju tööjõuturule, on ettevõtlusalade arendamisel peamiseks eesmärgiks alade ligipäätavuse tagamine. Lisaks tööjõule, peab see olema turvaline ja kiire ka kaubavedudeks.

⁴https://laaneharju.ee/documents/17842239/19832168/Lisa+m%C3%A4%C3%A4rusele+L%C3%A4%C3%A4ne-Harju+valla+arengukava+2019-2030_k.pdf/c16349cc-8693-4e2c-9437-1c4e90e82bbb

Paldiski linn, lähtuvalt selle headest eeldustest - sadamast, raud- ja maanteedest, elektrivõimsusest ja kitsendusteta potentsiaalsetest arendusaladest – jätkab ettevõtlussektori arenguvedurina. Teiseks olemasolevaks ja potentsiaalseks tööstuspiirkonnaks on Rummu-Ämari.

Lääne-Harju valla puhkemajanduslik potentsiaal on väga kõrge. Lääne-Harju valla suurust ning piirkondade eriomadust silmas pidades tuleb soodustada loodus-, seiklus- ja puhketegevustega seotud ettevõtluse arengut valla erinevates piirkondades, ennekõike mere ääres ja selle vahetus läheduses. Pakri saartel puhkevõimaluste kavandamisel tuleb arvestada, et külastuskoormus ei halvendaks olemasolevaid loodusväärtusi ning toetaks kohaliku rannarootsi kultuuri säilimist.

Üldplaneeringuga kavandatud suuremad äri- ja tootmiskaamad on näidatud üldplaneeringu joonisel 1. *Maakasutus.*

1.4. Loodus- ja kultuurikeskkonna säilitamine ja arengusuunad,

Loodus- ja kultuurikeskkonna säilimine ja väärtustamine on kaalutluse aluseks kõikide arendusotsuste tegemisel, kuna see on võtmeks nii terviklike ja sidusate loodusalade hoidmisel kui hea elukeskkonna loomisel. Samuti on see oluline olemasolevatele ja lisanduvatele elanikele puhkemajanduse baasvajaduste katmiseks. Lääne-Harju valla keskseks väärtuseks on pikk ja mitmekesine mererannik, rannarootsi kultuuri hoidvad Pakri saared, järvede ja jõgede võrgustik, nende kallastel asuvad mitmed ajaloolised mõisakompleksid ning -pargid ja rikkaliku ajaloo suvituspiirkonnad (nt Lohusalu, Laulasmaa, Kloogaranna). Looduslikku mitmekesisust rikastab veelgi valla edelanurgas Lääne-Nigula valla piiril paiknev Suursoo.

Looduskeskkonna piirkondlike eripärade säilimine kultuuriväärtuste kõrval aitab kaasa nii ökoloogilise kui ka kultuurilise keskkonna hoidmisele ning Lääne-Harju valla väärtuste - kaunis looduskeskkond ning mitmekesise erinevatele piirkondadele omase hoonestuslaadi – esiletoomisele.

Üldplaneeringuga käsitletud loodus- ja kultuuriväärtused on näidatud üldplaneeringu joonisel 2. *Väärtused ja piirangud.*

2. Maakasutus- ja ehitustingimused

Maakasutus- ja ehitustingimuste määramisel on üldplaneeringu koostamisel arvestatud erinevatele asustuspiirkondadele omaseid arenguvajadusi ning nende eripäraseid. Üldplaneeringu koostamisel hinnati kehtivate üldplaneeringutega seatud maakasutus- ning ehitustingimusi ja vajadusel täpsustati neid. Nii maakasutuse- kui ka ehitustingimuste määramisel on rõhk paindlikkusel ja kaalutusvõimalusel – piirkondlike ehitustingimuste seadmisel tuleb üldjuhul lähtuda olemasolevast olukorrast (väljakujunenud elu- ja looduskeskkond ja traditsioonid, ajalooline külastruktuur, ehitismahud, katastriüksuste suurus), antud üldplaneeringus kirjeldatud üldtingimustest ning loodus- ja kultuuriväärtustest ja piirangutest.

Maakasutuse puhul on üldplaneeringu lisana (lisa 1) esitatud juhtotstarvete ja sihtotstarvete seoste tabel, mis ilmestab juhtotstarvete sisu – millised katastriüksuse sihtotstarbed on lubatud üldplaneeringus toodud juhtotstarvete puhul. See on vajalik üldplaneeringu eluea vältel vajaliku paindlikkuse tagamiseks, et vähendada halduskoormust ning toetada piirkondade arengus mitmekesisust.

Maakasutuse kavandamisel on kohalikul omavalitsusel lai kaalutusruum – tegevuste kavandamisel tuleb hinnata iga tegevuse sobivust kavandatud asukohta, arvestades väljakujunenud hoonestust, piirkonnas kehtivaid väärtuseid ja piiranguid ning looduse ja kultuurilise keskkonna väärtuste säilimise vajadust.

Maakasutuse rakendamisel kehtib põhimõte – kui juhtotstarve on üldplaneeringuga määratud, tuleb ala arendamisel lähtuda üldplaneeringus toodud maakasutuse juhtotstarbest, piirkondlikest ehitustingimustest ning teistest piirkonnas olemasolevatest väärtustest ja kehtivatest piirangutest (sätestatud üldplaneeringu ptk 3). Kui juhtotstarve ei ole üldplaneeringuga määratud, tuleb omavalitsusel sihtotstarbe määramisel (nt läbi detailplaneeringu, projekteerimistingimuste või omavalitsuse üksikotsuse) lähtuda üldplaneeringus seatud tingimustest, alal väljakujunenud ehitus- ja hoonestuslaadist, valdavast tegevusest piirkonnas, piirkondlikest ehitustingimustest ning teistest piirkonnas defineeritud väärtustest ja kehtivatest piirangutest.

Ehitustingimuste määramisel on seatud üldised ehitustingimused, mis kehtivad nii tihe- kui ka hajaasustusaladel, eraldi täpsemad ehitustingimused tihe- ja hajaasustusele ning piirkondlikud ehitustingimused tiheasustusaladele, mis kehtivad konkreetsetes asulates või üldplaneeringuga määratud piirkondades (vt ptk 2.5). Väike- ja Suur-Pakri saartel kehtivad maakasutus- ja ehitustingimused on määratud varem kehtestatud Pakri saarte üldplaneeringuga (lisa 5), mis on muutmata kujul integreeritud käesolevasse üldplaneeringusse.

ÜLDISED EHITUSTINGIMUSED

- Uue hoone kavandamisel peab arvestama selle asukohast tulenevate väärtuste ja piirangute, lähiala planeeringute ja projektidega ning see peab moodustama ruumilise terviklahenduse nii kavandataval alal kui ka piirkonnas laiemalt;
- Uue hoone kavandamisel, olemasoleva hoone laiendamisel/rekonstrueerimisel tuleb rajatav hoonemaht ja hoonelaad sobitada ümbritsevasse keskkonda. Lähtuda tuleb aja jooksul välja kujunenud asustusstruktuurist, hoonestuslaadist, väljakujunenud ehitusjoonest, kui see on säilinud või tajutav. Järgida tuleb piirkonnas väljakujunenud traditsioonilisi arhitektuurseid ja ehituslikke tingimusi või sobitada uus hoone olemasolevat keskkonda ja väärtuslikku miljööd arvestavalt. Uus hoone ei tohi domineerida ega vähendada olemasoleva ruumilise keskkonna terviklikkust;
- Riigikaitseliste ehitiste piiranguvööndisse uushoonestuse kavandamisel tuleb teha koostööd Kaitseminstreeriumiga. Müra, vibratsiooni jm normide tagamise kohustus lasub hoone ehitamisest huvitatud isikul;

- Katastriüksuste struktuur peab järgima väljakujunenud olukorda, sh suurusi ja teede paiknemist. Moodustatavad katastriüksused peavad olema mõistliku kuju ja jaotusega. Vältida pikki ja kitsaid või teravnurkadega katastriüksused;
- Põhjendatud juhul võib valla kaalutusotsusena:
 - piirkondlikult määratud (vt ptk 2.5) üksikelamu krundi minimaalne suurus olla erinev arvestades piirnevate kruntide väljakujunenud struktuuri ja suuruseid, piirkonna iseloomu, juurdepääsuteede olemasolu jm olulisi kaalutusargumente;
 - piirkondlikult määratud (vt ptk 2.5) üksikelamu kõrgus olla erinev arvestades piirkonna iseloomu;
 - lubada eluhoone korruselisuseks erandkorras 3, kui hoone arhitektuurne lahendus sobitub ümbritseva keskkonna hoonemahtudega.
- Kõrgendatud avaliku huviga ruumi või objekti kavandamise puhul tuleb kaaluda arhitektuuri konkursi läbiviimist;
- Avaliku ruumi kavandamisel tuleb lähtuda kvaliteetse avaliku ruumi aluspõhimõtetest⁵;
- Pakri panga varinguohtlikusse piirkonda ei ole soovitatav kavandada hooneid lähemale kui 40 meetrit astangu servast;
- Säilitatava kõrghaljastusega aladel on kõrgendatud huvi säilitada olemasoleva kõrghaljastuse osatähtsus krundil ehitusõiguse kavandamisel vähemalt 70%;
- Kui uue hoone või hoonete grupi kavandamisel või olemasolevate hoonete laiendamisel ei ole võimalik üldplaneeringuga sätestatud kõrghaljastuse osakaalu säilitamine, peab kasutama asendusistutust. Üldjuhul toimub asendusistutus samal katastriüksusel. Kokkuleppel omavalitsusega võib kasutada asendusistutust väljaspool ehitusõigust taotlevat katastriüksust. Asendusistutuse tingimused, sh arv, asukoht, liigid jms, määratakse kindlaks raialoas;
- Taristu (teed, elektriliinid jms) peab olema kavandatud võimalikult maakasutust säästvalt (nt koridoride ühildamine) ning vältima piirkonna ilme olulist muutmist. Uute arendusalade kavandamisel tuleb lähtuda olemasolevast transpordivõrgustikust ja tehnovõrkudest ning olemasolevate võrkudega ühendamise võimalustest;
- Maardlatega kattuvatel mäetööstuse maa-aladel on ehitusseadustiku mõistes püsiva iseloomuga hoonete ja rajatiste ehitamine võimalik vaid peale maavara ammendumist, kui ei ole saadud MaaPS alusel muu sisuga kooskõlastust või luba ning mäetööstusmaast või turbatööstusmaast erineva sihtotstarbe määramine on võimalik ainult juhul, kui selleks on saadud MaaPS alusel luba;
- Navigatsioonimärkide nähtavussektoris ja nende taga ei tohi olla navigatsioonimärke varjavaid objekte ja tulesid, mis halvendavad navigatsioonimärkide või nende tulede eristuvust taustast.⁶

⁵ Ruumiloome töörühma aruanne. Lisa 3 ja 4 Kvaliteetse avaliku ruumi aluspõhimõtted ja nende elluviimine (Riigikantselei, 2019)

⁶ Navigatsioonimärkide nähtavuse ja taustast eristatavuse halvenemise vältimiseks tuleb vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 06.12.2002. a määrusele nr 26 „Ehitustegevuse kord veeteel või navigatsioonimärgi vahetus läheduses või mõjupiirkonnas“ § 4 lõikele 1 navigatsioonimärgi vahetus läheduses ja selle mõjupiirkonnas ehitustegevus kooskõlastada Transpordiametiga.

ARHITEKTUURIVÕISTLUSTE KORRALDAMINE

Parima arhitektuurse ja/või linnaehitusliku lahenduse leidmiseks ning hea nüüdisaegse arhitektuurse taseme tagamiseks tuleb korraldada arhitektuurivõistlusi.

- Arhitektuurivõistluse korraldamise nõude esitamise üle otsustab Lääne-Harju Vallavalitsus;
- Ühiskondlike ehitiste (nt. kool, lasteaed, spordikeskus, raamatukogu, kultuurikeskus, terviseasutus vm ametiasutus) rajamise korral tuleb kaaluda arhitektuurikonkursi läbi viimist parima lahenduse saamiseks;
- Arhitektuurivõistluse korraldamisel ja läbiviimisel juhendatakse Eesti arhitektuurivõistluste juhendist. Arhitektuurikonkursi žüriisse peab olema kaasatud vähemalt üks Lääne-Harju Vallavalitsuse esindaja;
- Arhitektuurikonkursi tulemuste alusel on võimalik põhjendatud juhul ning tulenevalt võidutöö lahendusest täpsustada üldplaneeringuga määratud piirkondlikke ehitustingimusi (ptk 2.5) maksimaalselt 33% ulatuses ning sellisel juhul ei ole vajalik koostada üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut.

Vallavalitsus võib arhitektuurivõistluse nõude muuhulgas esitada juhul kui:

- kavandatakse kõrgendatud avaliku huviga ruumi või objekti;
- kavandatakse ehituslikult ja ruumiliselt olulist või suuremat väljakujunemata struktuuriga ala, millele on oluline luua ruumiliselt ja arhitektuurselt ühtne terviklahendus;
- hooneid või rajatise kavandatakse olulisele keskusalale vm märkimisväärsesse ning esinduslikku asukohta või kavandavad hooned või rajatised on olulise avaliku huviga.

Rummu karjääri põhjakalda puhul on tegemist tõenäoliselt suure avaliku huvi (sh valla piire ületava huvi) objektiga, mistõttu on seda vähemalt struktuurplaanil tasemel mõistlik lahendada mahulise planeerimise visioonitööde konkursi alusel.

2.1. Tiheasustusala

Üldplaneeringus on tiheasustusalad määratud üldplaneeringu koostamise ajal kehtiva looduskaitseaduse (tiheasustusala, samuti linnas ja alevis ning aleviku ja küla selgelt piiritletava kompaktse asustusega ala) ja maareformi seaduse (tiheasustusega ala) tähenduses ning ka linnas, alevis, alevikus ja küla selgelt piiritletava kompaktse asustuse ja hoonestusega aladel. Mõlemad mõisted on võrdsustatud tiheasustusala mõistega.

Üldplaneeringu tiheasustusalad on määratud pikemat perspektiivi silmas pidades ning sinna hulka on hõlmatud mh alad, mis täna veel ei oma tiheasustusala tunnuseid, kuid millel on tulevikus selleks kujunemise perspektiiv.

Tiheasustusala iseloomustab lähestikku paiknev hoonestus ning asustus, inimhõõtmeline tänavaruum, sidus tänavavõrk, valdavalt ühiselt kasutatava taristu olemasolu või nende kavandamine pikas perspektiivis ning võimalusel erinevate teenuste ja tegevuste kooseksisteerimine ruumis.

Üldplaneeringuga on tiheasustusalana (kompaktse hoonestusega ja tihedalt asustatud alana), sh perspektiivse alana, määratud järgmised piirkonnad (üldplaneeringu joonisel näidatud piirides):

- Keila-Joa alevik;
- Meremõisa küla;
- Lohusalu poolsaar;

- Laulasmaa-Kloogaranna-Kersalu;
- Paldiski linn (tihedasustusalana ei käsitleta Pakri saari);
- Klooga alevik;
- Lehola küla;
- Vasalemma alevik ja Vesikiküla;
- Rummu alevik;
- Padise küla;
- Valkse, Tõmmiku ja Karjaküla;
- Kulna küla;
- Ämari alevik;
- Harju-Risti küla

TINGIMUSED TIHEASUSTUSALAL

- Asustuse suunamine peab lähtuma eelkõige tihendamise printsiibist, millega eelistatakse tühjana seisvate ning alakasutatud maa-alade ja hoonete taaskasutusele võtmist;
- Tiheasustusalal on valdavas ulatuses olemas või arendatakse üldjuhul välja ühtsed taristuvõrgud, nt veevarustus, kanalisatsioon, kaugküte jms;
- Tiheasustusalade arendamine põhineb integreeritud transpordisüsteemil, kus omavahel ühilduvad esmajärjekorras jalg- ja jalgrattaliiklus ning ühistranspordivõrk (oluline rõhk on raudteepeatustel);
- Olemasolevatele elamumaa sihtotstarbega katastriüksustele hoone püstitamiseks krundi minimaalsuurusele piiranguid ei seata. Olemasolevate elamute vahele uue elamu kavandamine väiksemale olemasolevale katastriüksusele on lubatud valla kaalutusotsusena, kui seda soodustab väljakujunenud hoonestusala. Eluhoonete täpsemad ehitustingimused on antud piirkondlike ehitustingimuste ptk 2.5;
- Uued rida- ja korterelamute hoonete mahud tuleb sobitada linnaehituslikult ja arhitektuurselt piirkonna olemasolevate hoonetega;
- Uue rida- või korterelamu kavandamisel tuleb jätta piisav kaugus naabrusesse jääva olemasoleva üksikelamu või kahe korteriga elamu vahele, et tagada privaatsus;
- Rõhku tuleb panna inimõõtmelisele välisruumile, mis on kvaliteetne ja turvaline, soodustab jalgsi või rattaga liikumist, väärtustab ruumi sotsiaalseid ja kultuurilisi funktsioone ning kogukondlikku tegevust ja suhtlemist;
- Uute müratundlike väli-alade ja hoonete rajamisel suure liikluskoormusega maanteed või kavandatavale raudteele lähemale kui 100 m, on vajalik mürahindamise läbiviimine ja vajadusel leevendavate meetmete rakendamine;
- Paldiski maantee õgvenduste välja ehitamisel kaaluda tiheasustusalade laiendamise vajadust Tuulna külas ja Valkse külas;
- Raudteeni ulatuvate tupiktänavate kavandamine on keelatud, et vältida ebaseaduslike raudteeületuste teket. Raudtee vahetus läheduses tuleb alade arendamisel arvestada olemasolevate või kavandatud raudteeületustega või kavandada uued ülekäigud konkreetse arenduse käigus. Arvestada tuleb, et Eesti Raudtee üldine suunis on, et tiheasustusalal tuleb

raudteemaa piirata aiaga, mis takistaks raudtee ületamist selleks mitte-ettenähtud kohtades ning suunaks liiklejad raudteed ületama selleks ette nähtud raudteeületuskohtades;

- Kui uue hoone või hoonete grupi kavandamisel või olemasolevate hoonete laiendamisel ei ole võimalik üldplaneeringuga sätestatud kõrghaljastuse osakaalu säilitamine, võib kasutada asendusistutust. Üldjuhul toimub asendusistutus samal katastriüksusel. Kokkuleppel omavalitsusega võib kasutada asendusistutust väljaspool ehitusõigust taotlevat katastriüksust. Asendusistutuse tingimused, sh arv, asukoht, liigid jms, määratakse kindlaks raialoas;
- Tiheasustusalade üldilmet kahjustavad varem jms heakorrastamata objektid tuleb võimalusel korrastada, kasutusele võtta või likvideerida, kui selleks on omaniku nõusolek.

Lisaks üldtingimustele tuleb hoonete kavandamisel lähtuda jaotises 2.5 toodud tiheasustusaladele määratud piirkondlikest ehitustingimustest, väärtusi kandvatest ning piiranguid põhjustavatest objektidest (ptk 3) ja transpordivõrgustiku ja tehnovõrkude kavandamiseks määratud tingimustest (ptk 4).

2.2. Hajaasustusala

Hajaasustusala on ala, mis jääb väljapoole üldplaneeringuga määratud tiheasustusala. Hajaasustusalal on maalise iseloomuga asustus, kus hajusalt paiknevad hooned vahelduvad metsa-, põllu- ja looduslike rohumaadega.

Hajaasustusalal ei ole üldjuhul maakasutuse juhtotstarbeid määratud, va omavalitsuse poolt arenduseks sobivaks määratud kohtades. Hajaasustusalal, kus ei ole juhtotstarvet määratud, on perspektiivis lubatud kavandada erinevaid otstarbeid kui need sobivad piirkonda ja kavandatav tegevus lähtub üldplaneeringus etteantud tingimustest.

Ehitustegevuse kavandamisel tuleb lähtuda hajaasustuse tingimustest ja täiendavalt kavandatava juhtotstarbe tingimustest jm üldplaneeringus antud tingimustest, sh väljakujunenud keskkonnast.

TINGIMUSED HAJAASUSTUSALAL

- Hajaasustusalal toimub hoonete kavandamine valdavalt projekteerimistingimuste alusel, mis järgivad üldplaneeringus etteantud tingimusi;
- Vältida tuleb uute kompaktse hoonestusega alade tekkimist hajaasustusse. Ehitustegevuse kavandamisel võtta arvesse hajusale asustusele omast iseloomu ning olemasolevat külastruktuuri s.o hoonestust, põllumassiivide, metsamaakõlviku, juurdepääsutee jm iseloomulike objektide paiknemist. Erisused on lubatud vastavalt piirkondlikule külatüübile;
- Olemasolevatele elamumaa sihtotstarbega katastriüksustele hoone püstitamiseks krundi minimaalsuurusele piiranguid ei seata. Uue moodustatava elamukrundi minimaalseks suuruseks hajaasustusalal on 2 ha. Uue elamukrundi moodustamine tähendab detailplaneeringuga elamukrundi moodustamist või projekteerimistingimustega ehitise kasutustotstarvete gruppi 11000 Elamud kuuluvatele hoonete püstitamiseks ehitusõiguse andmist. Väiksemate elamukruntide moodustamine on lubatud läbi kaalutletud otsuse juhul, kui krunt on ühendatav ühisveevärgi ja -kanalisatsioonisüsteemi või detailplaneeringuga kavandatakse elamualal uut ühisveevärgi ja -kanalisatsioonisüsteemi. Uuel hajaasustusse moodustataval elamukrundil peab olema tagatud juurdepääs;
- Vältida asustuse planeerimist kitsa ribana piki põhimaanteid juhul, kui olemasolevad mahasõidud puuduvad ja maantee erinevatele pooltele, mis toob kaasa vajaduse pidevaks maantee ületamiseks. Erisused on lubatud juhtudel ja asukohtades, kus väljakujunenud külatüüp või hoonestuse struktuur seda toetab;

- Ehitustegevuse kavandamisel põhimaanteega külgneval alal kasutada juurdepääsuks kohalikke teid ja olemasolevaid ristumisi riigiteega;
- Elamuehitusel on eelistatud esmajärjekorras vanade talukohtade (sh vundamentide) kasutusele võtmine;
- Ettevõtluse arendamisel on prioriteet võtta kasutusele olemasolevad äri- ja tootmis-territooriumid logistiliselt sobivas asukohas või piirkonnas, kuhu on rajatud tehniline taristu. Eelistada olemasolevate alade laiendamist täiesti uute alade hõivamisele;
- Maardlatega kattuvatel aladel on ehitusseadustiku mõistes püsiva iseloomuga hoonete ja rajatiste ehitamine ning seda tegevust võimaldavate juhtotstarvete määramine võimalik vaid peale maavara ammendumist, kui ei ole saadud MaaPS alusel muu sisuga kooskõlastust või luba";
- Uute müratundlike hoonete rajamisel suure liikluskoormusega riigimaanteele või raudteele lähemale kui 200 m tuleb ehitamisest huvitatud isikul arvestada maanteest ja raudteest lähtuvate negatiivsete mõjudega, ennekõike kõrgema müratasemega ja rakendada leevendavaid meetmeid (kõrghaljastus, hoonestuse kaugus teest, ehituslikud võtted jmt);
- Kasutusest väljas oleva äri- ja tootmisala, riigikaitse maa-ala vms ala võib sobivate tingimuste korral täiendavalt kasutusele võtta ka muul otstarbel, nt elamu-, ühiskondliku hoone- või puhkealana, arvestades vastavate maakasutuse juhtotstarvetega seotud tingimusi;
- Hoonestuse kavandamisel metsaalale tuleb projekteerimistingimustes määrata säilitatava puistu osakaal;
- Teede ja raudtee sihtotstarbeliseks kasutamiseks mitte vajalikud rajatised (nt tuulikud, mobiilimastid vm), mille kogukõrgus on 30 m ja enam tuleb kavandada selliselt, et nende kaugus raudtee ja tee kaitsevööndi piirist oleks võrdne rajatise tipukõrgusega (s.h. tiiviku laba ots).

Lisaks üldtingimustele tuleb hoonete kavandamisel lähtuda väärtusi kandvatest ning piiranguid põhjustavatest objektidest (ptk 3) ja transpordivõrgustiku ja tehnovõrkude kavandamiseks määratud tingimustest (ptk 4).

2.3. Üleminekuala

Üleminekuala on kompaktsem arenduspiirkond, mis jääb tihe- ja hajaasustusala piirimaile. See on keskmiselt tihedamalt hoonestatav ala, millel siiski puuduvad klassikalisele tiheasustusalale omased tunnused. Samas ei ole see käsitletav ka tüüpilise hajaasustusena, sest krundi suurus ja hoonetevaheline kaugus on seal üldjuhul väiksemad. Üleminekualad on määratud aladele, kus on olemas perspektiivi kompaktsema asustuse laienemisele tiheasustusalast väljapoole, kuid mis oma olemuselt on sobiv üleminekuna hajusale asustusele.

TINGIMUSED ÜLEMINEKUALAL:

- Üleminekuala moodustab ruumiliselt sidusa jätku tiheasustusalale, sh teedevõrku ja tehnovõrke on võimalik vajadusel omavahel siduda;
- Uute kruntide moodustamisel ja ehitusõiguse kavandamisel on eelistatud olemasolev teedevõrk;
- Üleminekuala ei pea arendama välja üheaegselt, kuid uute kruntide moodustamisel ja ehitusõiguse määramisel tuleb luua eeldused, et erinevatel ajaperioodidel kavandatud hoonestus moodustab ruumiliselt tervikliku lahenduse (juurdepääsuteed, tehnovõrgud, hoonetevahelised kaugused jne);

- Katastriüksuse suurus on üldjuhul minimaalselt 0,5 ha, kuid selle täpsel määramisel tuleb arvestada piirneva tiheasustusala ja üleminekuala väljakujunenud katastriüksuste struktuuri, suurust ja hoonestuslaadi;
- Kesksete võrkude välja ehitamise kohustus vallal puudub seni, kuni ÜVK laienemine alale arenguala tihenedes ehitustegevuse tulemusel osutub majanduslikult otstarbekaks. Seni võib alal kasutada hajaasustusele omaseid kohtlahendusi. Pikas perspektiivis on alale mõistlik ette näha tiheasustusalaga ühtsed vee- ja kanalisatsioonivõrgud.

2.4. Detailplaneeringu koostamise kohustus

Detailplaneeringu koostamisega luuakse konkreetsele maa-alale ruumiline terviklahendus, mis võtab tasakaalustatult arvesse erinevate huvigruppide nägemusi kvaliteetsele elukeskkonnale. Detailplaneeringu koostamise kohustuse korral tuleb sellega kavandada kogu käsitletava ala terviklahendus – hoonestus-, teede-, parkimise-, tehnovõrkude-, haljastuse jms vajalik lahendus, arvestades üldplaneeringus kavandatuga.

Detailplaneeringu koostamine on nõutav planeerimisseaduses toodud aladel (linn, alevik, alev) ja juhtudel⁷ ning käesoleva üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel ja juhtudel. Kohaliku omavalitsuse volikogu võib olulise avaliku huvi vm põhjendatud asjaolu ilmnemisel ning kaalutusotsuse tulemusena algatada detailplaneeringu ka muul alal või juhul, mida seaduses või üldplaneeringus ei ole ette nähtud.

Lisaks planeerimisseaduses toodud aladele ja juhtudele on detailplaneeringu koostamine nõutav järgmistel aladel ja juhtudel:

Alad:

- Pakri saartel on ehitustegevuse kavandamiseks detailplaneeringu koostamine kohustuslik. Soovitavalt hõlmatakse ühe detailplaneeringuga kogu küla territoorium, mis võimaldab saavutada arhitektuurilise ühtsuse ning külapõhiselt ühiste tehnovõrkude rajamise. Külade detailplaneeringute koostamisel nähakse ette külakogukonna ühtne panus ümbritsevate koosluste hooldamiseks (nt niitmine, karjatamine jms).⁸
- Lohusalu poolsaare tiheasustusala;

Juhud:

- maa-ala jagamisel kolmeks või enamaks elamuehituseks ette nähtud või hoonetele ehitusõigust taotlevaks krundiks;
- uue korterelamu kavandamiseks segafunktsiooniga maa-alal;
- mererannal veepiirist⁹ 250 m ulatusse jäävatele hoonestamata maaüksustele ehitusloakohustuslike hoonete ehitusõiguse andmiseks;
- ehitiste kavandamine, millel on oluline ruumiline mõju, st ehitise rajamisega tingitult muutuvad ehitise kavandatavas asukohas või selle lähiümbruses eelkõige transpordivood, külastajate hulk, visuaalne mõju, müra, tooraine või tööjõu vajadus vms tingimused elukeskkonnas või kavandatakse olulist muudatust piirkonnas väljakujunenud ehitusmahtudes, - laadis ja kasutusotstarbes, sh avaliku huviga objektid;

⁷Detailplaneeringu koostamine on Planeerimisseadusest tulenevalt nõutav linnas, alevis, ja alevikus ja nendega piirnevas avalikus veekogus § 125 toodud juhtudel.

⁸ Detailplaneeringu koostamise kohustus Pakri saartel on määratud Pakri saarte üldplaneeringuga.

⁹ Veepiirina käsitletakse käesoleva üldplaneeringu tähenduses Eesti topograafia andmekogu (ETAK) põhikaardile kantud veekogu veepiiri.

- väärtuslikel maastikel ning rohevõrgustikus võimalike konfliktalade (uute hoonestusalade, maakasutuse muutmise kavade, tuulegeneraatorite, mobiilsidemastide, vesiehitiste ja teiste maastikul domineerima jäävate objektide jne) arendamise suunamiseks;¹⁰
- Ehitusõiguse taotlemisel maaüksusele, millele puudub juurdepääs avalikult teelt.

2.5. Üleujutusohuga ala maakasutus- ja ehitustingimused

Käesoleva üldplaneeringuga on looduskaitseaduse § 35 lõike 3¹ alusel määratud Lääne- Harju valla maismaa korduva üleujutusega ala piir mererannas. Korduva üleujutusega ala piiri määramisel on tuginetud „Lääne-Harju valla korduva üleujutusega ala piiri määramine“ (Škepast & Puhkim OÜ, 2025) uuringus jõutud järeldustele¹¹.

Kokkuvõtvalt järeldus uuringus, et laugete rannikute või rannikute puhul, kus lainetuse mõju varjavad mere pool paiknevad rannavallid või luited, avaldab mõju koos mereveetaseme tõusuga alale valguv merevesi. Kõrgemate ja järsemate rannatüüpide puhul avaldub mõju peamiselt tormilainetuse purustava mõju näol. Selliste rannatüüpide, eeskätt liivarandade, puhul võib rannajoon ühe tormi jooksul mitmeid meetreid sisemaa suunas liikuda.

Uuringust selgus, et Lääne-Harju vallas on tõenäoline kõrguspiir, kuhu 50 aasta jooksul merevesi tõenäoliselt korduvalt ulatub mitte 1,0 meetrit, vaid 1,66m. Võttes arvesse olemasolevat hoonestust, mereranna eriilmelisusest tekkivat efekti võimalike üleujutuste mõjude sügavusele ning üleujutusala piiri määramisel 1,66m samakõrgusjoonele põhjustatud täiendavast ehituskeeluvööndist tekkivat piirnagut maaomanikele, määrab käesolev üldplaneering korduva üleujutusega ala piiriks Lääne-Harju vallas Eesti põhikaardile kantud tavalise veepiiri ning seab uuringu tulemusena määratud korduva üleujutusega alale üleujutusest tulenevate riskide vähendamiseks tingimused.

ÜLDISED TINGIMUSED ÜLEUJUTUSEGA SEOTUD RISKIDE VÄHENDAMISEKS:

- Mitte kavandada täiendavaid elamu-, äri- ja tootmisüksuseid rannaaladele, mis on pikalt lauged ning kus korduva üleujutusega ala ulatub kaugele sisemaale. Antud aladel on lisaks korduva üleujutusega alale suurem oht ka ekstreemsete ilmaolude korral ala üleujutuseks ja kahjustusteks;
- Asustuse tihendamist kavandada piirkondades, kus ehitusjoon ja kompaktne asustus paikneb kehtiva (veepiirist lähtuva) ehituskeeluvööndi sees, mille tõttu ei täida ehituskeeluvöönd alal eesmärki ka täna;
- Aladel, mis jäävad korduva üleujutusega alast ja ehituskeeluvööndist väljapoole, kuid ulatuvad tõenäoliselt 10 aasta jooksul üleujutatavate alade hulka (abs kõrgus kuni 1,66 m), arvestada kõrgema sokli rajamise vajaduse ning vajadusel teiste meetmete rakendamisega – nt kõrgemad teetammid, pinnase kuhjamine vms. Taolistel aladel ehitamisel tuleb järgida ka keskkonnakaitsemeetmeid, nt reovee, põhjavee kaitstuse vms aspektides;
- Üleujutusega ohuga aladel arvestada täiendavate vajadustega elektriseadmete töö ohutuse tagamiseks ning elektrivarustuse tagamiseks;
- Uute ühenduste rajamisel arvestada kõrgema teetammi rajamise vajadusega, mis käitaks omakorda üleujutust takistava tegurina;

¹⁰ Detailplaneeringu koostamise kohustus ei kohaldu maavara kaevandamise korral. Mäetööstusmaade määramisel, uute kaevandamiskohtade avamisel ja olemasolevate karjäärade laiendamisel tuleb kohaliku omavalitsuse põhjendatud kaalutusotsuse korral koostada detailplaneering.

¹¹ Lääne-Harju valla korduva üleujutusega ala piiri määramise uuring, Škepast&Puhkim, 2025

- Äri- ja tootmistegevuse kavandamisel arvestada kavandatava tegevuse võimaliku keskkonnamõjuga ekstreemsete üleujutuste korral, näiteks saasteainete sattumise võimalikkusega pinnavette. Keskkonnatundlikke tegevusi on soovitatav mitte kavandada ranna ja kalda lähedusse;
- Järsumatel rannikualadel arvestada rannakindlustuste rajamise vajalikkusega, et takistada lainete mõju rannikule, sh murrutusi ja pinnase äravedu;
- Ranna ja kalda ning ka inimeste kaitseks kavandada kõrghaljastuse säilimine asustatud katastriüksuste ja üleujutusega ala piiri vahele. Kõrghaljastuse säilitamine on vajalik ka järsumatel rannikutel, et tagada pinnase kinnihoidmine;
- Detailplaneeringute algatamise otsustamisel või projekteerimistingimuste väljastamisel on soovitatav koostada KSH eelhindang ja selgitada välja võimaliku olulise keskkonnamõju kaasnemine kavandatava tegevusega.

2.6. Piirkondlikud ehitustingimused

Täpsemad piirkondlikud ehitustingimused on määratud eluhoonetele tiheasustusaladel, arvestades sealjuures alade väljakujunenud ehitatud keskkonda. Piirkondlikud ehitustingimused määravad, milliseid elamutüüpe (üksikelamu, kaksikelamu, ridaelamu, korterelamu) võib elamu- ja korterelamu juhtotstarvetega maa-alale kavandada. Muu juhtotstarvetega maa-aladele ja muu otstarbega hoonete ehitustingimuste määramisel lähtutakse käesolevas üldplaneeringus antud üldistest ehitustingimustest, omavalitsuses defineeritud väärtustest ja piirangutest (ptk 3) ning taristu elluviimiseks seatud tingimustest (ptk 4).

Piirkonnad on jaotatud vastavalt nende eluhoonete väljakujunenud asustusstruktuurile ja piirkondlikule ilmele.

Pakri saarte ehitustingimused tulenevad Pakri saarte üldplaneeringust (vt lisa 5).

2.6.1. Ehitustingimused Keila-Joa tiheasustusalal

Keila-Joal on perspektiivsete elamualadena määratletud olemasolevad aiandusühistute maa-alad (perspektiiviga suvilate ümberehitamiseks aastaringseks elamiseks) ning Kose teest põhja poole jäävad enamjaolt asustamata alad.

Segafunktsiooniga maa-alad Keila-Joa alevikus on ette nähtud äri- (ennekõike majutus, teenindus vms hoonete) ja ühiskondlike hoonete rajamiseks, et mitmekesistada Keila-Joa aleviku ruumikasutust.

Kategooria	Tingimused elamu maa-alal	Tingimused korterelamu maa-alal
Elamu tüüp	Üksikelamu	Korterelamu
Eluhoone max kõrgus¹²	7 meetrit krunt kuni 1200m ² 9 meetrit – krunt kuni 5000m ² Kaalutusotsus – krunti üle 5000m ²	18 meetrit
Eluhoone max korruselisus	2 ¹³	5

¹² Katusetüüp peab sobituma piirkonna üldise ehitustavaga.

¹³ Kaalutletud otsusena erandkorras 3, kui hoone arhitektuurne lahendus sobitub ümbritseva keskkonna hoonemahtudega.

Kategooria	Tingimused elamu maa-alal	Tingimused korterelamu maa-alal
Hoonete arv /krundil (elahoone + abihooned)¹⁴	1 + 2 ¹⁵	Ei määrata
Naaberkruntide hoonetevaheline min kaugus	8 meetrit ¹⁶	8 meetrit
Krundi max täisehitus%	kuni 20%	kuni 20%
Min krundi suurus¹⁷	1200 m ²	400 m ² korteri kohta
Detailplaneeringu kohustus	Detailplaneeringu koostamise kohustus, erandid tulenevalt planeerimisseadusest	Detailplaneeringu koostamise kohustus, erandid tulenevalt planeerimisseadusest
Haljastus	Olemasolev kõrghaljastus säilitada kinnistul vähemalt 70 % ulatuses. Kui uue hoone või hoonete grupi kavandamisel või olemasolevate hoonete laiendamisel ei ole võimalik üldplaneeringuga sätestatud kõrghaljastuse osakaalu säilitamine, peab kasutama asendusistutust. Üldjuhul toimub asendusistutus samal katastriüksusel. Kokkuleppel omavalitsusega võib kasutada asendusistutust väljaspool ehitusõigust taotlevat katastriüksust. Asendusistutuse tingimused, sh arv, asukoht, liigid jms, määratakse kindlaks raieloas.	Olemasolev kõrghaljastus säilitada kinnistul vähemalt 70 % ulatuses. Kui uue hoone või hoonete grupi kavandamisel või olemasolevate hoonete laiendamisel ei ole võimalik üldplaneeringuga sätestatud kõrghaljastuse osakaalu säilitamine, peab kasutama asendusistutust. Üldjuhul toimub asendusistutus samal katastriüksusel. Kokkuleppel omavalitsusega võib kasutada asendusistutust väljaspool ehitusõigust taotlevat katastriüksust. Asendusistutuse tingimused, sh arv, asukoht, liigid jms, määratakse kindlaks raieloas.
Parkimine	Parkimine lahendada omal krundil – kaks kohta elamuühikule.	Parkimine lahendada omal krundil

¹⁴ Ehitusloa kohustuslikud hooned

¹⁵ Ehitusloa kohustuslikud hooned

¹⁶ Juhul kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 m, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega.

¹⁷ Põhjendatud juhul võib üksikelamu krundi minimaalne suurus ja hoone kõrgus olla erinev arvestades asukoha kruntide väljakujunenud struktuuri ja suuruseid, piirkonna iseloomu, juurdepääsuteede olemasolu jm olulisi kaalutlusargumente.

2.6.2. Ehitustingimused Meremõisa tiheasustusalal

Katetergooria	Tingimused elamu maa-alal
Elamu tüüp	Üksikelamu Paarismaja, kui mõlemale elamuühikule on tagatud juurdepääs avalikult teelt
Eluhoone max kõrgus	7 meetrit krunt kuni 3000m ² 9 meetrit – krunt kuni 5000m ² Kaalutusotsus – krunti üle 5000m ²
Eluhoone max korruselisus	2
Hoonete arv /krundil (eluhoone + abihooned)¹⁸	1 + 2
Naaberkruntide hoonetevaheline min kaugus	8 meetrit ¹⁹
Krundi max täisehitus%	Kuni 15%
Min krundi suurus²⁰	3000 m ²
Detailplaneeringu kohustus	Valdavalt projekteerimistingimused

2.6.3. Ehitustingimused Lohusalu poolsaare tiheasustusalal

Ehitustingimuste määramisel on arvestatud asjaoluga, et piirkond on suhteliselt kõrge rikkaliku kõrghaljastusega ja peamiselt üksikelamutega hoonestatud piirkonnaga.

Lohusalu poolsaare tiheasustusalal on tulenevalt erilmselisest hoonestustavast eristatud kolm ehituspiirkonda: **Põhjaranna** (nr 1A ja 1B), **Lõunaranna (nr 2)**, ja **Lohusalu küla (nr 3)** (vt joonis 20).

Üldplaneering teeb ettepaneku kaaluda Lohusalu poolsaare määramist miljööväärtuslikuks alaks. Miljööväärtuste määramine toimub eraldi inventuuri ja teemaplaneeringu raames.

¹⁸ Ehitusloa kohustuslikud hooned

¹⁹ Juhul kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 m, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega.

²⁰ Põhjendatud juhul võib üksikelamu krundi minimaalne suurus olla erinev arvestades asukoha kruntide väljakujunenud struktuuri ja suuruseid, piirkonna iseloomu, juurdepääsuteede olemasolu jm olulisi kaalutusargumente.



Joonis 20. Lohusalu poolsaare tiheasustusala ehituspiirkonnad

Katetergooria	Tingimused elamu maa-alal		
Piirkond	<i>Ehituspiirkond nr 1A ja 1B- Põhjaranna</i>	<i>Ehituspiirkond nr 2 - Lõunaranna</i>	<i>Ehituspiirkond nr 3 - Lohusalu küla</i>
Elamu tüüp	Üksikelamu		
Eluhoone max kõrgus	7 meetrit krunt kuni 3000m ² 9 meetrit – krunt kuni 5000m ² Kaalutusotsus – krunti üle 5000m ²		
Eluhoone max korruselisus	2		
Eluhoonete arv krundil	1		
Naaberkruntide hoonetevaheline min kaugus	8 meetrit ²¹ . Naaberkinnistute hooneid peab eraldama loodusliku haljastusega puhverala, kui naabrid ei lepi kokku teisiti.		

²¹ Juhul kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 m, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega.

Katergooria	Tingimused elamu maa-alal		
Min katastriüksuse jagamisel moodustatava krundi suurus	Ehituspiirkond 1A 1 ha või kehtivates teema- ja detailplaneeringutes ette nähtud krundi suurus; Ehituspiirkond 1B 6000 m ² ja kehtivates teema- ja detailplaneeringutes ette nähtud krundi suurus;	3000 m ²	3000 m ²
Detailplaneeringu kohustus	Detailplaneeringu koostamise kohustus, erandid tulenevalt PlanS.		
Ehituskeeluvöönd	100 m, erandid tulenevalt LKS ²²	100 m, erandid tulenevalt LKS ²³	50 m, erandid tulenevalt LKS ³
	Rohevõrgustiku koridor mererannikul on 100 m, va varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele;		
Haljastus	Krundi olemasolevast kõrghaljastusest tuleb säilitada 85%. Kõrghaljastus tuleb säilitada terviklike aladena. Lubatud on kõrghaljastuse säilimise tagamiseks vajalikud raied. Elamukruntidel, sh õuemaadel säilitada samblane looduspinnas, haritav maa ei ole lubatud.	Krundi olemasolevast kõrghaljastusest tuleb säilitada 75%. Kõrghaljastus tuleb säilitada terviklike aladena. Elamukruntidel, sh õuemaadel säilitada samblane looduspinnas, haritav maa ei ole lubatud. Lubatud on kõrghaljastuse säilimise tagamiseks vajalikud raied.	Krundi olemasolevast kõrghaljastusest tuleb säilitada 75%. Kõrghaljastus tuleb säilitada terviklike aladena. Lubatud on kõrghaljastuse säilimise tagamiseks vajalikud raied.
Piire²⁴	Eluhoonetele piirete rajamine ei ole lubatud piirkonnale iseloomuliku miljöö säilitamiseks. Erandina võib kaaluda vahetu õuema (hoone vahetu ümbruse) piiramist maastikku sulanduva madala piirdega. Mootorsõiduki tõkestamiseks on lubatud	Eluhoonetele piirete rajamine ei ole lubatud piirkonnale iseloomuliku miljöö säilitamiseks. Erandina võib kaaluda vahetu õuema (hoone vahetu ümbruse) piiramist maastikku sulanduva madala piirdega. Piirded on lubatud enne 1940. aastat hoonestatud kruntidel. Mootorsõiduki	Piirete rajamine on lubatud. Mereääres tuleb rohevõrgustiku vöönd hoida piirete vaba.

²²Looduskaitseadus (LKS) § 38

²³Looduskaitseadus (LKS) § 38

²⁴ Erisused on lubatud suure liikluskoormusega riigimaantega piirnevatele kinnistutele maanteest lähtuva müra leevendamiseks.

Katergoria	Tingimused elamu maa-alal		
	sissesõiduteedele tōkked. Mereääres tuleb rohevōrgustiku vōōnd rohevōrgustiku toimivuseks hoida piirete vaba.	tōkestamiseks on lubatud sissesõiduteedele tōkked. Mereääres tuleb rohevōrgustiku vōōnd rohevōrgustiku toimivuseks hoida piirete vaba.	
Juurdepääsuteed	Lubatud on pinnaskate. Säilitada võimalusel piirkonna teedevōrgustiku loogika ja looklevus.	Lubatud on pinnaskate. Säilitada võimalusel piirkonna teedevōrgustiku loogika ja looklevus.	Lubatud on pinnaskate. Säilitada võimalusel piirkonna teedevōrgustiku loogika ja looklevus.
Parkimine	Parkimine lahendada omal krundil – kaks kohta elamuühikule. Avalik parkimine tuleb lahendada üldjuhul riigiteede äärde rajatud taskustes ja kehtivates planeeringutes määratud aladel.		
Taristu	Mobiilsidemastid ei ole lubatud	Mobiilsidemastid ei ole lubatud	Mobiilsidemastid on lubatud

Pansionaadi ala (Lohusalu tee 104) ehitus- ja maakasutustingimused:

- Maa-alale võib kavandada erinevaid funktsioone (puhke-, ühiskondlik-, äri ja elamufunktsioon). Alale tuleb näha ette üldkasutatavaid haljasalaid, mänguväljakuid vm tegevusplatse;
- Alal tuleb säilitada maksimaalselt kõrghaljastust ja maastikuline mitmekesisus;
- Hoonestus kavandada olemasolevate hoonete kogumahu piires (m³);
- Hoonete lubatud korruselisus on kuni 3 korrust;
- Mereääres ja Lohusalu tee ääres säilitada rohevōōnd;
- Hoonemahud peavad olema liigendatud ja harmoniseeruma ümbrusega st sobituma maastikku ja piirkonna miljōōsse;
- Läbi hoonestusala on ette nähtud avalik läbipääs;
- Alale tuleb koostada detailplaneering tervikliku ruumilahenduse saavutamiseks;
- Kaaluda parima arhitektuurilahenduse leidmiseks *arhitektuurikonkursi läbiviimist*.

2.5.4 Ehitustingimused Laulasmaa-Kloogaranna-Kersalu tiheasustusalal

Piirkond	Laulasmaa	Kloogaranna	Kersalu
Kategooria	Tingimused elamu maa-alal		
Elamu tüüp	Üksikelamu		
Eluhoone max kõrgus	7 meetrit krunt kuni 1200m ² 9 meetrit – krunt kuni 5000m ² Kaalutusotsus – krunti üle 5000m ²		
Eluhoone max korruselisus	2		
Eluhoonete arv krundil	1	1	1
Naaberkruntide hoonetevaheline min kaugus	8 meetrit ²⁵		
Krundi max täisehitus%	Kuni 20%		
Min krundi suurus²⁶	Üldjuhul 1200 m ² . Väiksem krundisuurus on lubatud juhul, kui seda toetab kavandatava katastriüksuse kõrval asuvate olemasolevate katastriüksuste aritmeetiline keskmine.	Üldjuhul 3000 m ² . Väiksem krundisuurus on lubatud juhul, kui seda toetab kavandatava katastriüksuse kõrval asuvate olemasolevate katastriüksuste aritmeetiline keskmine.	Üldjuhul 1200 m ² . Väiksem krundisuurus on lubatud juhul, kui seda toetab kavandatava katastriüksuse kõrval asuvate olemasolevate katastriüksuste aritmeetiline keskmine.
Detailplaneeringu kohustus	Valdavalt projekteerimistingimused	Valdavalt projekteerimistingimused	Valdavalt projekteerimistingimused
Haljastus	Säilitada kõrghaljastus vähemalt 70% ulatuses krundil olemasolevast kõrghaljastusest. Lubatud on kõrghaljastuse säilimise tagamiseks vajalikud raied. Kui uue hoone või hoonete grupi kavandamisel või olemasolevate hoonete laiendamisel ei ole võimalik	Säilitada kõrghaljastus vähemalt 70% ulatuses krundil olemasolevast kõrghaljastusest. Lubatud on kõrghaljastuse säilimise tagamiseks vajalikud raied. Kui uue hoone või hoonete grupi kavandamisel või	-

²⁵ Juhul kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 m, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega.

²⁶ Põhjendatud juhul võib üksikelamu krundi minimaalne suurus olla erinev arvestades asukoha kruntide väljakujunenud struktuuri ja suuruseid, piirkonna iseloomu, juurdepääsuteede olemasolu jm olulisi kaalutusargumente.

Piirkond	Laulasmaa	Kloogaranna	Kersalu
Kategooria	Tingimused elamu maa-alal		
	<p>üldplaneeringuga sätestatud kõrghaljastuse osakaalu säilitamine, peab kasutama asendusistutust. Üldjuhul toimub asendusistutus samal katastriüksusel. Kokkuleppel omavalitsusega võib kasutada asendusistutust väljaspool ehitusõigust taotlevat katastriüksust. Asendusistutuse tingimused, sh arv, asukoht, liigid jms, määratakse kindlaks raieloas.</p>	<p>olemasolevate hoonete laiendamisel ei ole võimalik üldplaneeringuga sätestatud kõrghaljastuse osakaalu säilitamine, peab kasutama asendusistutust. Üldjuhul toimub asendusistutus samal katastriüksusel. Kokkuleppel omavalitsusega võib kasutada asendusistutust väljaspool ehitusõigust taotlevat katastriüksust. Asendusistutuse tingimused, sh arv, asukoht, liigid jms, määratakse kindlaks raieloas.</p>	
Parkimine	Parkimine lahendada omal krundil – üks koht elamuühiku kohta	Parkimine lahendada omal krundil – kaks kohta elamuühiku kohta	Parkimine lahendada omal krundil – kaks kohta elamuühiku kohta

Täpsustavad tingimused Laulasmaa keskusala arendamiseks:

- puhke-, ühiskondlik-, äri ja elamufunktsioon
- tagada mereäärne rohekoridor 100 m
- säilitada maksimaalselt kõrghaljastust ja maastikuline mitmekesisus;
- avalik parkla ranna-ala ja keskusala teenindamiseks;
- läbi ala avalik läbipääs kallasrajale
- detailplaneering tervikliku ruumilahenduse saavutamiseks;
- arhitektuurikonkursi kaalumiseks ala

2.6.4. Ehitustingimused Paldiski linna tiheasustuselal

Kategooria	Tingimus elamu maa-alal	Tingimused korterelamu maa-alal
Elamu tüüp	Üksikelamu, kaksikelamu	Korterelamu
Eluhoone max kõrgus	7 meetrit krunt kuni 1200m ² 9 meetrit – krunt kuni 5000m ² Kaalutusotsus – krunti üle 5000m ²	18 meetrit

Katergooria	Tingimus elamu maa-alal	Tingimused korterelamu maa-alal
Eluhoone max korruselisus	2	5
Hoonete arv /krundil (eluhoone + abihooned)²⁷	1 + 1 ²⁸	Ei määrata
Naaberkruntide hoonetevaheline min kaugus	8 meetrit ²⁹	8 meetrit
Krundi max täisehitus%	Kuni 20%	Kuni 20%
Min krundi suurus³⁰	1200 m ²	Korterelamut teenindavale krundile peab mahtuma avalik ruum, nt mängu- või spordiväljak, haljastus, jäätmemajandus, parkimine jmt
Detailplaneeringu kohustus	Detailplaneeringu koostamise kohustus, erandid tulenevalt PlanS	Detailplaneeringu koostamise kohustus, erandid tulenevalt PlanS
Piirded	-	Piirete rajamine ei ole lubatud avaliku ruumi funktsionaalsuse tagamiseks
Parkimine	Parkimine lahendada omal krundil – kaks kohta elamuühikule	Parkimine lahendada omal krundil

2.6.5. Ehitustingimused Klooga aleviku tiheasustuslal

Katergooria	Tingimused elamu maa-alal	Tingimused korterelamu maa-alal
Elamu tüüp	Üksikelamu	Korterelamu
Eluhoone max kõrgus	7 meetrit krunt kuni 1200m ² 9 meetrit – krunt kuni 5000m ² Kaalutusotsus – krunti üle 5000m ²	12 meetrit
Eluhoone max korruselisus	2	3
Hoonete arv /krundil	1 + 2 ³²	Ei määrata

²⁷ Ehitusloa kohustuslikud hooned

²⁸ Ehitusloa kohustuslikud hooned

²⁹ Juhul kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 m, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega.

³⁰ Põhjendatud juhul võib üksikelamu krundi minimaalne suurus olla erinev arvestades asukoha kruntide väljakujunenud struktuuri ja suuruseid, piirkonna iseloomu, juurdepääsuteede olemasolu jm olulisi kaalutusargumente.

³² Ehitusloa kohustuslikud hooned

Katergooria	Tingimused elamu maa-alal	Tingimused korterelamu maa-alal
(elahoone + abihooned)³¹		
Naaberkruntide hoonetevaheline min kaugus	8 meetrit ³³	8 meetrit
Krundi max täisehitus%	Kuni 20%	Kuni 20%
Min krundi suurus³⁴	1200 m ²	Ühele krundile peab mahtuma avalik ruum, nt mängu- või spordiväljak, haljastus, jäätmemajandus, parkimine jmt
Piirded	-	Piirete rajamine ei ole lubatud avaliku ruumi funktsionaalsuse tagamiseks
Haljastus	Krundi olemasolevast kõrghaljastusest säilitada vähemalt 50% ulatuses. Lubatud on kõrghaljastuse säilitamiseks vajalikud raied. Kui uue hoone või hoonete grupi kavandamisel või olemasolevate hoonete laiendamisel ei ole võimalik üldplaneeringuga sätestatud kõrghaljastuse osakaalu säilitamine, peab kasutama asendusistutust. Üldjuhul toimub asendusistutus samal katastriüksusel. Kokkuleppel omavalitsusega võib kasutada asendusistutust väljaspool ehitusõigust taotlevat katastriüksust. Asendusistutuse tingimused, sh arv, asukoht, liigid jms, määratakse kindlaks raieloas.	
Detailplaneeringu kohustus	Detailplaneeringu koostamise kohustus, erandid tulenevalt PlanS.	Detailplaneeringu koostamise kohustus, erandid tulenevalt PlanS
Parkimine	Parkimine lahendada omal krundil – kaks kohta elamuühiku kohta	Parkimine lahendada omal krundil

2.6.6. Ehitustingimused Valkse, Tõmmiku ja Karjaküla tiheasustuselal

Katergooria	Tingimused elamu maa-alal	Tingimused korterelamu maa-alal
Elamu tüüp	Üksikelamu	Korterelamu
Elahoone max kõrgus	7 meetrit krunt kuni 1200m ² 9 meetrit – krunt kuni 5000m ² Kaalutusotsus – krunti üle 5000m ²	12 meetrit
Elahoone max korruselisus	2	3
Hoonete arv /krundil	1 + 2 ³⁶	Ei määrata

³¹ Ehitusloa kohustuslikud hooned

³³ Juhul kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 m, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega.

³⁴ Põhjendatud juhul võib üksikelamu krundi minimaalne suurus olla erinev arvestades asukoha kruntide väljakujunenud struktuuri ja suuruseid, piirkonna iseloomu, juurdepääsuteede olemasolu jm olulisi kaalutusargumente.

³⁶ Ehitusloa kohustuslikud hooned

Katergooria	Tingimused elamu maa-alal	Tingimused korterelamu maa-alal
(elahoone + abihooned)³⁵		
Naaberkruntide hoonetevaheline min kaugus	8 meetrit ³⁷	
Krundi max täisehitus%	Kuni 20%	Ühele krundile peab mahtuma avalik ruum, nt mängu- või spordiväljak, haljastus, jäätmemajandus, parkimine jmt
Min krundi suurus³⁸	1200 m ²	Ühele krundile peab mahtuma avalik ruum, nt mängu- või spordiväljak, haljastus, jäätmemajandus, parkimine jmt
Detailplaneeringu kohustus	Karjaküla alevikus detailplaneeringu koostamise kohustus, erandid tulenevalt PlanS. Valdavalt projekteerimistingimused	Karjaküla alevikus detailplaneeringu koostamise kohustus, erandid tulenevalt PlanS. Valdavalt projekteerimistingimused
Parkimine	Parkimine lahendada omal krundil – kaks kohta elamuühiku kohta	Parkimine lahendada omal krundil

2.6.7. Ehitustingimused Lehola tiheasustusalal

Katergooria	Tingimused elamu maa-alal	Tingimused korterelamu maa-alal
Elamu tüüp	Üksikelamu, ridaelamu	Korterelamu
Elahoone max kõrgus	7 meetrit krunt kuni 3000m ² 9 meetrit – krunt kuni 5000m ² Kaalutusotsus – krunti üle 5000m ²	12 meetrit
Elahoone max korruselisus	2	3
Hoonete arv /krundil	1 + 2 ⁴⁰	Ei määrata

³⁵ Ehitusloa kohustuslikud hooned

³⁷ Juhul kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 m, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega.

³⁸ Põhjendatud juhul võib üksikelamu krundi minimaalne suurus olla erinev arvestades asukoha kruntide väljakujunenud struktuuri ja suuruseid, piirkonna iseloomu, juurdepääsuteede olemasolu jm olulisi kaalutusargumente.

⁴⁰ Ehitusloa kohustuslikud hooned

Katergooria	Tingimused elamu maa-alal	Tingimused korterelamu maa-alal
(elahoone + abihooned)³⁹		
Naaberkruntide hoonetevaheline min kaugus	8 meetrit ⁴¹	8 meetrit
Krundi max täisehitus%	Kuni 20%	kuni 20%
Min krundi suurus⁴²	3000 m ²	Ühele krundile peab mahtuma avalik ruum, nt mängu- või spordiväljak, haljastus, jäätmemajandus, parkimine jmt
Detailplaneeringu kohustus	Valdavalt projekteerimistingimused	Valdavalt projekteerimistingimused
Parkimine	Parkimine lahendada omal krundil – kaks kohta elamuühikule	Parkimine lahendada omal krundil

2.6.8. Ehitustingimused Vasalemma ja Vesiküla tiheasustusalal

Katergooria	Tingimused elamu maa-alal	Tingimus korterelamu maa-alal
Elamu tüüp	Üksikelamu	Korterelamu
Elahoone max kõrgus	7 meetrit - krunt kuni 2500m ² 9 meetrit – krunt kuni 5000m ² Kaalutusotsus – krundi üle 5000m ²	12 meetrit
Elahoone max korruselisus	2 ⁴³	3
Hoonete arv /krundil (elahoone + abihooned)⁴⁴	1 + 2 ⁴⁵	Ei määrata
Naaberkruntide hoonetevaheline min kaugus	8 meetrit ⁴⁶	8 meetrit
Krundi max täisehitus%	Kuni 20%	kuni 20%

³⁹ Ehitusloa kohustuslikud hooned

⁴¹ Juhul kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 m, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega.

⁴² Põhjendatud juhul võib üksikelamu krundi minimaalne suurus olla erinev arvestades asukoha kruntide väljakujunenud struktuuri ja suuruseid, piirkonna iseloomu, juurdepääsuteede olemasolu jm olulisi kaalutusargumente.

⁴³ Kaalutletud otsusena erandkorras 3, kui hoone arhitektuurne lahendus sobitub ümbritseva keskkonna hoonemahtudega.

⁴⁴ Ehitusloa kohustuslikud hooned

⁴⁵ Ehitusloa kohustuslikud hooned

⁴⁶ Juhul kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 m, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega

Katergooria	Tingimused elamu maa-alal	Tingimus korterelamu maa-alal
Min krundi suurus⁴⁷	2500 m ² / Vesiküla 5000 m ²	Ühele krundile peab mahtuma avalik ruum, nt mängu- või spordiväljak, haljastus, jäätmemajandus, parkimine jmt
Detailplaneeringu kohustus	Vasalemma alevikus detailplaneeringu koostamise kohustus, erandid tulenevalt planeerimisseadusest. Vesikülas valdavalt projekteerimistingimused.	Vasalemma alevikus detailplaneeringu koostamise kohustus, erandid tulenevalt planeerimisseadusest. Vesikülas valdavalt projekteerimistingimused.
Haljastus	Krundi olemasolev kõrghaljastus säilitada vähemalt 50% ulatuses. Lubatud on kõrghaljastuse säilimiseks vajalikud raied. Kui uue hoone või hoonete grupi kavandamisel või olemasolevate hoonete laiendamisel ei ole võimalik üldplaneeringuga sätestatud kõrghaljastuse osakaalu säilitamine, peab kasutama asendusistutust. Üldjuhul toimub asendusistutus samal katastriüksusel. Kokkuleppel omavalitsusega võib kasutada asendusistutust väljaspool ehitusõigust taotlevat katastriüksust. Asendusistutuse tingimused, sh arv, asukoht, liigid jms, määratakse kindlaks raieloas.	
Parkimine	Parkimine lahendada omal krundil – kaks kohta elamuühikule	Parkimine lahendada omal krundil

2.6.9. Ehitustingimused Rummu tiheasustusalal

Katergooria	Tingimused elamu maa-alal	Tingimused korterelamu maa-alal
Elamu tüüp	Üksikelamu	Korterelamu
Eluhoone max kõrgus	7 meetrit - krunt kuni 1200m ² 9 meetrit – krunt kuni 5000m ² Kaalutusotsus – krunti üle 5000m ²	18 meetrit
Eluhoone max korruselisus	2	5
Hoonete arv /krundil (eluhoone + abihooned)⁴⁸	1 + 2	Ei määrata
Naaberkruntide hoonetevaheline min kaugus	8 meetrit ⁴⁹	8 meetrit

⁴⁷ Põhjendatud juhul võib üksikelamu krundi minimaalne suurus olla erinev arvestades asukoha kruntide väljakujunenud struktuuri ja suuruseid, piirkonna iseloomu, juurdepääsuteede olemasolu jm olulisi kaalutusargumente.

⁴⁸ Ehitusloa kohustuslikud hooned

⁴⁹ Juhul kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 m, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega.

Katergooria	Tingimused elamu maa-alal	Tingimused korterelamu maa-alal
Krundi max täisehitus%	Kuni 20%	kuni 20%
Min krundi suurus⁵⁰	1200 m ²	Ühele krundile peab mahtuma avalik ruum, nt mängu- või spordiväljak, haljastus, jäätmemajandus, parkimine jmt
Detailplaneeringu kohustus	Detailplaneeringu koostamise kohustus, erandid tulenevalt PlanS.	Detailplaneeringu koostamise kohustus, erandid tulenevalt PlanS.
Parkimine	Parkimine lahendada omal krundil – kaks kohta elamuühikule	Parkimine lahendada omal krundil

2.6.10. Ehitustingimused Kulna küla tiheasustusalal

Katergooria	Tingimused elamu maa-alal
Elamu tüüp	Üksikelamu
Eluhoone max kõrgus	7 meetrit krunt kuni 3000m ² 9 meetrit – krunt kuni 5000m ² Kaalutusotsus – krunti üle 5000m ²
Eluhoone max korruselisus	2
Hoonete arv /krundil (eluhoone + abihooned)⁵¹	1 + 2 ⁵²
Naaberkruntide hoonetevaheline min kaugus	8 meetrit ⁵³
Krundi max täisehitus%	Kuni 20%
Min krundi suurus⁵⁴	3000 m ²
Detailplaneeringu kohustus	Valdavalt projekteerimistingimused

⁵⁰ Põhjendatud juhul võib üksikelamu krundi minimaalne suurus olla erinev arvestades asukoha kruntide väljakujunenud struktuuri ja suuruseid, piirkonna iseloomu, juurdepääsuteede olemasolu jm olulisi kaalutusargumente.

⁵¹ Ehitusloa kohustuslikud hooned

⁵² Ehitusloa kohustuslikud hooned

⁵³ Juhul kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 m, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega.

⁵⁴ Põhjendatud juhul võib üksikelamu krundi minimaalne suurus olla erinev arvestades asukoha kruntide väljakujunenud struktuuri ja suuruseid, piirkonna iseloomu, juurdepääsuteede olemasolu jm olulisi kaalutusargumente.

2.6.11. Ehitustingimused Ämari tiheasustuslal

Katergooria	Tingimused elamu maa-alal	Tingimus korterelamu maa-alal
Elamu tüüp	Üksikelamu	Korterelamu
Eluhoone max kõrgus	7 meetrit krunt kuni 1200m ² 9 meetrit – krunt kuni 5000m ² Kaalutusotsus – krunti üle 5000m ²	18 meetrit
Eluhoone max korruselisus	2	5
Hoonete arv /krundil (eluhoone + abihooned)⁵⁵	1 + 2 ⁵⁶	Ei määrata
Naaberkruntide hoonetevaheline min kaugus	8 meetrit ⁵⁷	8 meetrit
Krundi max täisehitus%	Kuni 20%	kuni 20%
Min krundi suurus⁵⁸	1200 m ²	Ühele krundile peab mahtuma avalik ruum, nt mängu- või spordiväljak, haljastus, jäätmemajandus, parkimine jmt
Parkimine	Parkimine lahendada omal krundil – kaks kohta elamuühikule	Parkimine lahendada omal krundil

2.6.12. Ehitustingimused Padise küla keskses

Katergooria	Tingimused elamu maa-alal	Tingimused korterelamu maa-alal
Elamu tüüp	Üksielamu	Korterelamu
Eluhoone max kõrgus	7 meetrit - krunt kuni 1200m ² 9 meetrit – krunt kuni 5000m ² Kaalutusotsus – krunti üle 5000m ²	18 meetrit

⁵⁵ Ehitusloa kohustuslikud hooned

⁵⁶ Ehitusloa kohustuslikud hooned

⁵⁷ Juhul kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 m, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega.

⁵⁸ Põhjendatud juhul võib üksikelamu krundi minimaalne suurus olla erinev arvestades asukoha kruntide väljakujunenud struktuuri ja suuruseid, piirkonna iseloomu, juurdepääsuteede olemasolu jm olulisi kaalutusargumente.

Katergooria	Tingimused elamu maa-alal	Tingimused korterelamu maa-alal
Eluhoone max korruselisus	2	5
Hoonete arv /krundil (eluhoone + abihooned)⁵⁹	1 + 2	Ei määrata
Naaberkruntide hoonetevaheline min kaugus	8 meetrit ⁶⁰	8 meetrit
Krundi max täisehitus%	Kuni 20%	kuni 20%
Min krundi suurus⁶¹	1200 m ²	Ühele krundile peab mahtuma avalik ruum, nt mängu- või spordiväljak, haljastus, jäätmemajandus, parkimine jmt
Detailplaneeringu kohustus	Valdavalt projekteerimistingimused	Valdavalt projekteerimistingimused
Parkimine	Parkimine lahendada omal krundil – kaks kohta elamuühikule	Parkimine lahendada omal krundil

2.6.13. Ehitustingimused Harju-Risti keskuses

Katergooria	Tingimused elamu maa-alal	Tingimused korterelamu maa-alal
Elamu tüüp	Üksikelamu	Korterelamu
Eluhoone max kõrgus	7 meetrit - krunt kuni 1200m ² 9 meetrit – krunt kuni 5000m ² Kaalutusotsus – krunti üle 5000m ²	12 meetrit
Eluhoone max korruselisus	2	3
Hoonete arv /krundil (eluhoone + abihooned)⁶²	1 + 2 ⁶³	Ei määrata
Naaberkruntide hoonetevaheline min kaugus	8 meetrit ⁶⁴	8 meetrit

⁵⁹ Ehitusloa kohustuslikud hooned

⁶⁰ Juhul kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 m, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega.

⁶¹ Põhjendatud juhul võib üksikelamu krundi minimaalne suurus olla erinev arvestades asukoha kruntide väljakujunenud struktuuri ja suuruseid, piirkonna iseloomu, juurdepääsuteede olemasolu jm olulisi kaalutusargumente.

⁶² Ehitusloa kohustuslikud hooned

⁶³ Ehitusloa kohustuslikud hooned

⁶⁴ Juhul kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 m, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega.

Katergooria	Tingimused elamu maa-alal	Tingimused korterelamu maa-alal
Krundi max täisehitus%	Kuni 20%	Kuni 20%
Min krundi suurus⁶⁵	1200 m ²	Ühele krundile peab mahtuma avalik ruum, nt mängu- või spordiväljak, haljastus, jäätmemajandus, parkimine jmt
Detailplaneeringu kohustus	Valdavalt projekteerimistingimused	Valdavalt projekteerimistingimused
Parkimine	Parkimine lahendada omal krundil – kaks kohta elamuühikule	Parkimine lahendada omal krundil

⁶⁵ Põhjendatud juhul võib üksikelamu krundi minimaalne suurus olla erinev arvestades asukoha kruntide väljakujunenud struktuuri ja suuruseid, piirkonna iseloomu, juurdepääsuteede olemasolu jm olulisi kaalutusargumente.

2.6.14. Ehitustingimused Pakri saartel (Suur- ja Väike-Pakri saar)

Pakri saarte ehitustingimused tulenevad Pakri saarte üldplaneeringust (vt lisa 5).

Pakri saartel on elamute kavandamiseks perspektiivsete sobilike aladena määratud endistes rannarootsi külades olemasolevad varemed ja varemekohad ning eeldatavalt sobivad uushoonestuse alad. Kõikides endistes rannarootsi külades ei ole asustuse taastamist ette nähtud (taastavate külade hulgast on näiteks välja jäetud Suur-Pakri Suurküla, tulenevalt kogukonna soovist säilitada see varemete pargina. Samuti ei kavandata hoonestuse taastamist täies mahus kunagises Lepikukülas, piiratud on selle mereäärse osaga (kaluriküla), millele Väike- ja Suur-Pakri vahelise ühendustee rajamise korral üldplaneeringuga kavandatud orienteeruvas asukohas rakendub inimõju.

Taastatavad varemed/varemekohad

Taastatavateks varemeteks/varemekohtadeks on määratud varemed/varemekohad Väike-Pakri Väikekülas ja Suurkülas ning Suur-Pakri Rannakülas ja kalurikülas. Hoonestuse taastamise võimalus antakse üldplaneeringuga ka maakasutusplaanil tähistamata, kuid arhiivimaterjali või eksperthinnangu käigus tuvastatud varemete/varemekohtade osas, välja arvatud Suur-Pakri Suurkülas, mis säilitatakse varempargina.

Tingimused varemete/varemekohtade taastamiseks:

- Hoonestuse rajamiseks tuleb koostada detailplaneering;
- Detailplaneeringuga on lubatud ette antud maa-aladele kavandada sihtotstarve, mis vastab elumumaa-ala juhtotstarbele (vt ka lisa 5 ptk 5.1). Pakri saarte üldplaneeringu kohaselt on lubatud ka kõrvalotstarbe seadmine kuni 30 % ulatuses, eesmärgiga võimaldada väikeettevõtlust ning kohalike teenuste pakkumist;
- Detailplaneeringu koostamise etapis tuleb läbi viia keskkonnamõtjude strateegiline hindamine (KSH) ja selle raames Natura hindamine ning elupaigatüüpide inventuur. Inventuuri ja Natura hindamise tulemuste alusel selgub hoonestuse taastamise võimalikkus konkreetsetes asukohas (vt ka lisa 5 ptk 5.1);
- Ehituskeeluvööndi vähendamine toimub vajadusel detailplaneeringu koostamise etapis, seaduses sätestatud korras. Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik Väike-Pakri Väikekülas ja Suurkülas, Suur-Pakri Rannakülas ja kalurikülas vastavalt varemete/varemekohtade paiknemisele, et võimaldada hoonestuse taastamist endises asukohas (vt ka lisa 5 ptk 5.1.1);
- Hoonestuse taastamisel varemetel/varemekohtadel (nii taluhoonestuse kui ka Nõukogude Armee varemete puhul) tuleb järgida algupärast hoonemahtu ning katuse kaldenurka. Ehitusaluse pinna suurus ja proportsioonid tuleb määrata varemete mõõtude alusel. Arvestada tuleb, et kõikidel varemetel ei asunud algselt elu- või muud suuremad hooned ning olenemata hoone kavandatavast kasutuseesmärgist on lubatud selle taastamine esialgses mahus;
- Varemetel/varemekohtadel taastatava hoonestuse puhul võib hoone asukoht algsega (varemete paiknemisega) võrreldes nihkuda, eelkõige juhul, kui see on vajalik kaitstavate elupaigatüüpide säilimiseks;
- Lubatud viimistlusmaterjalideks hoonete puhul on paekivi, puit, klaas, betoon ja roog;
- Maaomandi piiride tähistamiseks kasutatakse soovitatavalt kiviaedasid, mille kõrgus ei ületa 1,2 m;
- Katastrijärgsetele maatulundusmaadele reeglina elamuid rajada ei ole lubatud. Erandina võib ühele krundile ehitada ühe ühepere-elamu ja selle juurde kuuluvad kuni viis abihoonet.

Katastrijärgse maatulundusmaa krundi hoonestamisel ei või krunti jagada väiksemaks kui 20 000 m². Kahe elamu vaheline kaugus ei tohi saartel olla väiksem kui 200 m. Vajadusel võib piirdeaiad rajada vaid ümber õuemaad;

- Tagada tuleb poollooduslike taimekoosluste ning haljastuse säilimine asumite juures maksimaalsel määral. Regulaarselt püगतava muru soovitatav suurus on vahetult majade ümbruses ca 10...15 m maja seinast. Ülejäänud rohustut võib niita üks kord suve jooksul, soovitatavalt augustis, et soodustada taimeliikide seemnelist uuenemist ning säilitada niidukoosluse liigirikkust ja ala looduslikku ilmet. Eeltoodud soovitusel võivad täpsustuda detailplaneeringu raames läbi viidava elupaigatüüpide inventuuri tulemuste alusel;
- Unikaalse maastikupildi säilitamiseks tuleb Suur-Pakri saare lõunaosas arendustegevuse kavandamisel läbi viia maastikuanalüüs (vastav ala on tähistatud üldplaneeringu kaardil lisa 5);
- Hoonete rajamise eelselt tuleb ehitusprojekt kooskõlastada naabritega.

Säilitatavad varemed

Säilitatavateks varemeteks/varemekohtadeks on määratud varemed/varemekohad 50 m laiuse puhvertsooniga Suur-Pakri Suurkülas (arvestatuna välimistest varemete/varemekohtade asukohtadest). Pakri saartel elanud rannarootslaste ning nende järeltulijate kogukonna soovil säilib Suur-Pakri Suurküla nõ mälestusmärgina, avaliku vaatamisväärsusena (vt ka lisa 5 5.5.2).

Ehitustingimused varemette säilitamiseks:

- Varemed tuleb konserveerida;
- Tagada tuleb varemet vaadeldavus – ala puhastatakse võsast ning seda hooldatakse regulaarselt;
- Säilib vaba ligipääs kõikidele varemetele/varemekohtadele, suletud alasid ei tekitata.

Uushoonestusalad

Eeldatavalt sobilikud uushoonestusalad on määratletud eesmärgiga luua võimalused elamute rajamiseks väljaspool varemeid/varemekohtasi (vt ka lisa 5 5.2.3). Eeldatavalt sobilike uushoonestusalade paiknemine põhineb olemasolevatel ja kavandatavatel ligipääsudel (sadam, põhiteede võrk), juba kavandatud arenduste paiknemisel (kehtiv detailplaneering ökoturismikeskuse rajamiseks Rukkisaare III) ning Rukkisaare III detailplaneeringu raames läbi viidud taimkatteuringu tulemustel ja saarte külastamisel tehtud hinnangulistel vaatlustel.

Ehitustingimused eeldatavalt sobilikel uushoonestusaladel:

- Detailplaneeringuga on lubatud ette antud maa-aladele kavandada sihtotstarve, mis vastab elamumaa-ala juhtotstarbele (vt ka lisa 5 ptk 5.1). Pakri saarte üldplaneeringu kohaselt on lubatud ka kõrvalotstarbe seadmine kuni 30 % ulatuses, eesmärgiga võimaldada väikeettevõtlust ning kohalike teenuste pakkumist;
- Uushooned vastavad mahult elamumahule, mis tuleb määratleda lähtuvalt Pakri saarte algupärasest rannarootsi hoonestusest (vt ka lisa 5 joonis 5.2.1). Uute külade hoonestuse maksimaalse lubatava kõrguse määrab Pakri saarte algupärase taluhoonestuse katuseharja kõrgus (ligikaudu 8 m);
- Erandina võib elamumahust suurema uushoone rajada lasteaia või lasteaed-alkooli tarbeks, sel juhul ei ületa hoone kõrgus elamute kõrgust (ligikaudu 8 m) rohkem kui 2 korda;

- Külade hoonestus tuleb lahendada terviklikult, st arvestatakse hoonemahtude, katusekallete, arhitektuurse stiili ning materjalikasutuse omavahelist sobivust. Uute külade hoonestuse arhitektuurne stiil ei pea järgima Pakri algupärasest taluarhitektuuri stiili;
- Uushoonestuse paigutamisel külates tuleb lähtuda võimalusel põhimõttest, mille kohaselt on hoonestus küla keskosas tihedam (ka krundid väiksemad) ja äärealadel hõredam;
- Uushoonestuse paigutamisel tuleb lähtuda algupärasest kinniste hoovide moodustumise põhimõttest, sh arvestatakse olemasolevate kiviaedade kulgemisega, kui neid esineb.

2.7. Üldplaneeringuga määratud maakasutus

Üldplaneeringuga määratav maakasutuse juhtotstarve on territooriumi kasutamise valdav otstarve, mis annab piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuuna. Üldplaneering annab maakasutuse osas üldised suunad. Maakasutuse juhtotstarvetega alade piirid üldplaneeringu joonisel on tinglikud st ei järgi üldplaneeringu täpsusastmes alati kinnistu piire ja nende ulatus täpsustatakse vajadusel detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Taoline ruumikasutuse üldistamine võimaldab paindlikumat lähenemist ja lähtuda enam väljakujunenud olukorrast.

Juhtotstarbe määramisel on tegemist perspektiivse maakasutusega, millega ei kaasne kohest katastriüksuse sihtotstarbe muutust. Olemasolevat maakasutust saab jätkata seni, kuni olulisi ehituslikke või ruumilisi muudatusi ellu viia ei soovita.

Lisas 1 on illustreeritud, millised kavandatavad sihtotstarbed on erinevatel üldplaneeringuga määratud juhtotstarvetel lubatud ning millised on nende omavahelised seosed. Kui uus tegevus on tabeli järgi lubatud, siis üldjuhul vastuolu üldplaneeringuga puudub. Kuid omavalitsuse kohustus on igakordselt kaaluda, kas tegu on üldplaneeringu kohase tegevusega.

2.7.1. Elamu maa-ala

Elamu maa-ala on üksikelamu, rida- või kaksikelamu, suvila või aiamaa ehitamiseks ette nähtud maa-ala ning elamute vahelisse välisruumi mahuliselt sobituv muu elamuid ja elamumala teenindava ehitise ehitamiseks ette nähtud maakasutuse juhtotstarbega maa-ala.

Piirkondlikud ehitustingimused määravad, milliseid elamutüüpe (üksikelamu, kaksikelamu, ridaelamu) võib elamu maa-alale kavandada.

Elamu maa-alal on lubatud:

- Erinevat tüüpi elamud - üksik-, kaksik-, ridaelamu, suvila või aiamaa. Elamutüüpide osas kehtivad täiendavad piirkondlikud ehitustingimused (vt ptk 2.5);
- Kõrvalotstarbena hoolekandeesutuse-, ühiselamu-, majutus-, toitlustus-, büroo-, kaubandus-, teenindus-, meelelahutus-, tervishoiu-, avalikud-, muuseumi-, raamatukogu-, haridus-, teadus-, ravi-, spordi-, kultus-, ning garaažid kui need sobituvad linnaehituslikult (arhitektuurselt ja ruumiliselt) ning funktsionaalselt piirkonda;
- Hoolekandeesutuse-, ühiselamu-, majutus-, toitlustus-, büroo-, kaubandus-, teenindus-, meelelahutus-, haridus-, tervishoiu-, ravi-, spordihoonete kavandamisel kõrvalotstarbena elamu maa-alale, peab arvestama, et see ei häiriks piirkonna peamise otstarbe toimimist;
- Muud elamuid teenindavad ning keskkonda sobituvad ehitised, sh elamute teenindamiseks vajalikud tehnoehitised nagu alajaamad, pumplad vms;

TINGIMUSED ELAMU MAA-ALAL

- Elamumaade arendamisel tuleb lähtuda piirkonnas väljakujunenud ehitustavadest. Piirkonniti määratud täpsemad ehitustingimused on antud piirkondlike ehitustingimuste tabelis (vt ptk 2.5). Ehitustingimuste erisused on võimalikud lähtuvalt hoonestatava elamukrundi asukohale iseloomulikust hoonestustavast;
- Kõrvalotstarbena on lubatud piirkonda sobivad otstarbed, mille eesmärk on mitmekesisendada elamu maa-ala. Kõrvalotstarvete kavandamisel elamu maa-alale, peab arvestama, et see ei tohi häirida piirkonna peamise otstarbe ehk elamu maa-ala toimimist. Kõrvalotstarbe häiringud elanike tervisele ja heaolule ning ruumile, sh suurenevad transpordivood, müra jms peavad olema proportsionaalsed kõrvalotstarvete võimaldamise eesmärgiga;
- Laiendatavate või uute elamualade planeerimisel tuleb tagada hästi toimiv juurdepääs, sotsiaalne taristu ja tehnovõrkudega varustus. Arendamine peab toimuma võimalikult terviklike, põhjalikult läbikaalutud ruumilise visiooni ja terviklahenduse alusel;
- Elamupiirkondade arendamisel tuleb arvestada erinevas vanuses elanikele vajaliku sotsiaalse taristu osade, ühistranspordi võimaluste, avaliku ruumi ja kohalike keskuste arenguga;
- Uute elamupiirkondade väljaarendamisel tuleb arvestada jalg- ja jalgrattateede võrgustikuga ning tagada uute elamualade loogiline ühendatus olemasoleva või kavandatava võrgustikuga;
- Juurdepääsude kavandamisel kasutada ennekõike olemasolevaid teid ja taristut. Uue taristu kavandamisel arvestada selle ruumivajadusega;
- Parkimine lahendada omal kinnistul lähtuvalt piirkondlikest ehitustingimustest;
- Kohustuslik on uute elamute liitmine ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrguga, kui ala asub reoveekogumisalal. Perspektiivsel reoveekogumisalal tuleb trassid rajada viisil, mis võimaldab ühendamist ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga vastavate liitumispunktide valmimisel.

2.7.2. Korterelamu maa-ala

Korterelamu maa-ala kortermajade ehitamiseks ettenähtud maa-ala.

Korterelamu maa-alal on lubatud:

- Kolme või enama korteriga korterelamud.
- Kõrvalotstarbena hoolekandeaustuse-, ühiselamu-, majutus-, toitlustus-, büroo-, kaubandus-, teenindus-, meelelahutus-, haridus-, tervishoiu-, avalikud-, muuseumi-, raamatukogu-, haridus-, teadus-, haigla-, ravi-, spordi-, kultus-, tavandihooned ning garaažid kui need sobituvad linnaehituslikult (arhitektuurselt ja ruumiliselt) ning funktsionaalselt piirkonda;
- Hoolekandeaustuse-, ühiselamu-, majutus-, toitlustus-, büroo-, kaubandus-, teenindus-, meelelahutus-, haridus-, tervishoiu-, haigla-, ravi-, spordihoonete kavandamisel kõrvalotstarbena elamu maa-alale, peab arvestama, et see ei häiriks piirkonna peamise otstarbe toimimist;
- Muud elamuid teenindavad ning keskkonda sobituvad ehitised, sh korterelamuid teenindavad tehnorajatised.

TINGIMUSED KORTERELAMU MAA-ALAL

- Korterehamute kavandamisel peab hoone juurde kuuluvale katastriüksusele mahtuma hoonet teenindav jäätmemajandus, parkimine, mänguväljak, haljasala jms vajalikud objektid ja rajatised;
- Juurdepääsude kavandamisel kasutada ennekõike olemasolevaid teid ja taristut. Uue taristu kavandamisel arvestada selle ruumivajadusega;
- Uue korterehamu kavandamisel tuleb jätta piisav kaugus naabrusesse jääva olemasoleva üksikelamu või kahe korteriga elamu vahele või kasutada sobivaid võtteid, et tagada privaatsus;
- Elamupiirkondade väljaarendamisel tuleb arvestada erinevas vanuses elanikele vajaliku sotsiaalse taristu osade, ühistranspordi võimaluste, avaliku ruumi ja kohalike keskuste arenguga;
- Kohustuslik on uute elamute liitmine ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrguga, kui ala asub reoveekogumisalal. Perspektiivsel reoveekogumisalal tuleb trassid rajada viisil, mis võimaldab ühendamist ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga vastavate liitumispunktide valmimisel.

2.7.3. Segafunktsiooniga maa-ala

Segafunktsiooniga maa-ala on lubatud ennekõike korterehamud, majutus-, toitlustus-, büroo-, kaubandus-, teenindus, spordi-, meelelahutus- ja ühiskondlikud hooned, puhkealad ning teed ja väljakud.

TINGIMUSED SEGAFUNKTSIOONIGA MAA-ALAL

- Maa-ala tuleb arendada mitmekesiselt, hõlmates erinevaid funktsioone;
- Segafunktsiooniga alale ei või kavandada tootmis- ja laohooneid, hoidlaid, põllumajanduse-, metsa-, jahi- ja kalamajandushooneid, kui neid tegevusi ei ole häiriva mõju tõttu võimalik teiste otstarvetega kombineerida;
- Segafunktsiooniga maa-ala kavandamisel tuleb tagada kvaliteetne avalik ruum, sh koostada haljastuskava;
- Segafunktsiooniga alade arendamisel on soovitatav vahetult kaubasadamate (sh Lõuna ja Põhja sadamaga piirnevad alad) ja maanteedee äärde suunata vähem tundlikumad objektid (nt äritegevus);
- Segafunktsiooniga maa-alade kavandamisel tuleb arvestada selle kättesaadavusega kasutajatele läbi erinevate liikumisviiside (nt buss, jalgratas, sõiduauto). Eelistada lahendusi, mis toetavad kergliiklejate ja ühistranspordi kasutajate mugavust;
- Paldiski linna tiheasustusalal tuleb tagada Põhja ja Lõuna sadama vahelisel segafunktsiooniga alal avalik ligipääs mereäärde ja selle mitmekülgne puhkeotstarbeline kasutus:
 - Põhjasadama arenduseks kehtestatud detailplaneeringute elluviimisel Pakri tn ja raudteejaama vahelisel lõigul tuleb projekteerimisse kaasata arhitekt, maastikuarhitekt ja kohalik kogukond. Eesmärk on leida hea ruumikvaliteediga ja kohalike elanike vajadusi arvestav ruumilahendus, mis tagab avaliku ligipääsu mereäärde ja muudab mereääre aktiivse kasutusega elukeskkonna osaks. Esimeses järjekorras püüab vald eesmärki saavutada kehtiva detailplaneeringu raames. Kui see ei õnnestu, tuleb kaaluda alal kehtiva detailplaneeringu osalist või täielikku kehtetuks tunnistamist ja vajadusel uute detailplaneeringute koostamist;

- mereäär tuleb siduda läbi avaliku ruumi kompaktselt linnakeskusega;
- ligipääsud mereäärde ning raudteeületus jalakäijatele lahendada Pakri, Kivi tänava ja raudteejaama kaudu;
- tagada sidus kergliiklusühendus piki rannaäärt Pakri tn ja raudteejaama vahelisel alal;
- säilitada ja siduda madal astmeline pankrannik ning Musukivi läbi maastikulahenduste terviklikuks avalikuks ruumiks;
- avaliku ligipääsu tagamisel tuleb arvestada kvaliteetse avaliku ruumi aluspõhimõtetega⁶⁶.

2.7.4. Äri maa-ala

Kaubandus-, teenindus ja büroohoonete ehitamiseks ettenähtud maa-ala.

Äri maa-alal on lubatud:

- Majutushooned: hotell, motell, külalistemaja, puhkeküla või puhkelaagri majutushoone, hostel, muu lühiajalise majutuse hoone.
- Toitlustushooned: restoran, kohvik, baar, söökla, muu toitlustushoone.
- Büroohooned.
- Kaubandushooned: kiosk, oksjoni-, turu- või näitusehall, muu kaubandushoone.
- Teenindushooned: ilu- ja isikuteenuste-, sõidukite teeninduse-, muu teenindushoone.
- Meelelahutushooned: teater, kino, kontserdi- ja universaalsaalide-, klubi, rahvamaja, tantsusaal, diskoteek, ööklubi, kasiino, loomaia või botaanikaia-, muu meelelahutushoone.
- Spordihooned: spordihall, võimla, siseujula, jäähall, maneež, lasketiiru-, muu spordihoone.
- Väiketootmishooned, mis ei põhjusta naaberladele häiringuid (sh müra, transpordivood, välisõhu saastamine, lõhnaäiringud).

TINGIMUSED ÄRI MAA-ALAL

- Ärimaa juhtotstarbega maa-alale ei ole lubatud kõrvalotstarbena elamufunktsioon;
- Igapäevaselt külastatavad äri- ja teenindusasutused kavandada asulatesse, kus on mugavam juurdepääs ning tihedamalt elanikke;
- Kavandada kvaliteetne ja hästi toimiv inimöötmeline avalik ruum: haljastus, väikevormid, tänavaruum jm;
- Keskkonnahäiringuid (õhusaastet, müra, ja vibratsiooni ning ohtu suurendav) põhjustav äritegevus kavandada elamutest, ühiskondlikest hoonetest, tervishoiuasutustest, laste- ja õppeasutustest ning rekreatiivsetest tegevustest piisavasse kaugusesse;
- Tundlike alade eraldamiseks ja kaitseks müra, tolmu, häiringute vms eest, on soovitatav jätta piisava laiusega puhverala (nt haljasriba) või rajada häiringu levikut takistav piire. Eelistada piirde rajamist häiringut põhjustava objekti piiridesse, va juhul kui häiringut põhjustav objekt/tegevus on rajatud varem;
- Müratekitavad tegevused, mille lähedusse jääb elamualasid või ühiskondlikke objekte, tuleb teostada nende suhtes teisel pool ärihoonet, et suunata müra pigem ala sisse.

⁶⁶ Kvaliteetse ruumi aluspõhimõtted: <https://planeerimine.ee/dp/noustik/detailplaneeringu-lahtekohad/pohimotted-ja-vaartused/kvaliteetse-ruumi-aluspohimotted/>

Samuti tuleb suunaga neist eemale (ärimaa sisse) paigutada müratekitavad seadmed ja süsteemid;

- Juurdepääsud kavandada avalikena ning teede projekteerimisel arvestada jalg- ja jalgrattateede rajamise vajadusega;
- Kavandada läbimõeldud ja mugav parkimislahendus erinevatele liikumisvahenditele (sõiduauto, kaubaauto, jalgratas) vastavalt arendatava ala täpsemale kasutusele ning kehtivatele parkimismäärustele. Eelistada säästlikke liikumisviise toetavaid lahendusi;
- Äritegevusega seotud regulaarsed transpordivood tuleb üldjuhul suunata mööda elamu-, puhke- ja ühiskondlike hoonete aladest neid läbimata;
- Uute ärialade liitmine ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrguga on kohustuslik, kui ala asub ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkonnas.

Tingimused äri-maa-alale Pakri saartel

Pakri saartel on käsitletud ärimaa-alana majutus- ja toitlustushoonete ning neid teenindavate rajatiste maa-ala ning põllumajanduslikuks ettevõtluseks vajalike hoonete ja neid teenindavate rajatiste maa-ala (vt ka lisa 5 pkt 5.2). Ärimaa-ala kavandamisel Väike-Pakri saarele on lähtutud 06.01.2010 Rukkisaare III maaüksusele kehtestatud detailplaneeringust. Ärimaa-ala kavandamise eesmärgiks on anda võimalus ökoturismi arendamiseks Pakri saartel.

Vastavalt kehtestatud detailplaneeringu lahendusele teenindab rajatav kompleks kuni 50 inimest, lammaste pidamiseks rajatavad ehitised on mõeldud kuni 400 lambale.

Ehitustingimused:

- Lubatud viimistlusmaterjalideks on paekivi, puit, klaas, betoon ja roog;
- Uued äriotstarbelised hooned peavad mahult vastama elamumahule, mis on määratletud lähtuvalt Pakri saarte algupärasest rannarootsi hoonestusest (vt ka lisa 5 joonis 5.2.1). Varemotel on lubatud hoonestuse taastamine algupärasega sarnases mahus;
- Piirdeaedade rajamisel on soovitatav eelistada saartele omaseid kiviaedasadid.

2.7.5. Ühiskondliku hoone maa-ala

Ühiskondlike hoonete ehitamiseks mõeldud maa-ala. Ühiskondlike hoonete ehitamiseks mõeldud maa-ala. Kui üldplaneeringus määratud ühiskondlike ehitiste maa ei ole kohalikule omavalitsusele avalike ülesannete täitmiseks vajalik ning maa võõrandatakse, siis käsitleda maa-ala juhtotstarvet segahoonestusalana.

Ühiskondliku hoone maa-alal on lubatud:

- Hoolekandeaasutuse hooned: päevakeskus, tugikodu, varjupaik, lastekodu, noortekodu, üldhooldekodu, koolkodu, sotsiaalse rehabilitatsiooni keskus, erihooldekodu või muu hoolekandeaasutus;
- Ühiselamud üliõpilastele või õpilastele jt sotsiaalsetele gruppidele;
- Muuseum, kunstigalerii, raamatukogu, arhiiv, rahvamaja, külakeskus;
- Haridus- ja teadushooned: koolieelne lasteaasutus (lastesõim, -aed, päevakodu, lasteaed-alkool), põhikooli- või gümnaasiumi-, kutseõppeasutuse-, ülikooli-, rakenduskõrgkooli õppehoone, teadus- ja metoodikaasutuse hoone, muu haridus- või teadushoone;

- Haiglad ja muud ravihooned: haigla, ambulatoorse arstiabi osutamise hoone, sanatoorium, spaa, veterinaarkliinik, muu tervishoiuhoone;
- Spordihooned: spordihall, võimla, siseujula, jäähall, maneež, lasketiiru-, muu spordihoone;
- Kultus- ja tavandihooned: kirik, katedraal, mošee, sünagoog, palvemaja, kabel või muu kultushoone, krematoorium;
- Kohaliku omavalitsuse või riigiasutuse büroo- ja administratiivhoone;
- Muid piirkonda teenindavad ning sinna sobituvad hooned ja rajatised, sh tehnoehitised.

ÜHISKONDLIKU HOONE MAA-ALA TINGIMUSED

- Ühiskondlike hoonete kavandamisel arvestada selle kättesaadavusega erinevate liikumisviisidega (nt buss, sõiduauto, jalgratas) kasutajatele. Eelistada lahendusi, mis toetavad kergliiklejate ja ühistranspordi kasutajate mugavust;
- Alale on lubatud ehitada piirkonda sobiva arhitektuurse ilme ja materjalikasutusega hooneid ja rajatisi;
- Kavandada kvaliteetne ja hästi toimiv avalik ruum: haljastus, väikevormid, tänavaruum jm;
- Koolid kavandatakse piisavasse kaugusesse olulist ruumilist mõju avaldavatest teedest ja ettevõtetest. Koolid peavad olema varustatud spordirajatiste ning puhke- ja mänguväljakutega.

2.7.6. Üldkasutatav maa-ala

Üldkasutatav maa-ala on valdavalt munitsipaalomandisse kuuluv maa-ala, kus on ette nähtud avalik kasutus, sh veekogude kasutuse tagamine. Igasugune ehitus- ja majandustegevus on maa-alal lubatud, kui see aitab täita ala avaliku kasutuse eemärke.

2.7.7. Puhke maa-ala

Puhke maa-ala on ette nähtud puhkamiseks. Alal on lubatud piirkonda sobivad puhkamise otstarvet teenindavad avalikud puhke- ja kultuurirajatised, sh tervise- ja matkarajad, külaplatsid, mänguväljak, discgolfi- ja suusarada jms ja neid teenindavad väikesemahulised hooned. Võrreldes loodusliku haljasmaa ja parkmetsa maa-alaga on puhke- ja virgestuse maa-ala intensiivsemat kasutuskooormust võimaldav maa-ala, millel on lubatud ka puhkamist ja virgestust toetav hoonestus ja rajatised.

TINGIMUSED PUHKE MAA-ALAL

- Ala arendamisel tuleb tagada kvaliteetne ja kõikide vanusegruppide vajadusi arvestav avalik ruum;
- Alal on lubatud kergliiklus ning selleks ette nähtud taristu. Mootorsõidukite liiklemiseks vajalikud teed on lubatud üksnes pargi ja haljasala või sellel olemasoleva hoone teenindamiseks;
- Tiheasustusaladel asuvad puhke- ja virgestuse maa-alad ühendatakse jalg- ja jalgrattateedega;
- Kavandatava taristu väljaarendamisel tuleb lähtuda ala kasutuseesmärgist, iseloomust, selle väärtustest ning kasutusintensiivsusest;

- Ehitiste maastikku paigutamisel arvestada maksimaalselt olemasolevate maastikuliste tingimuste ja väärtustega;
- Tagada kõrghaljastuse või metsa säilimine. Raiete kavandamisel lähtuda ala puhkeväärtusest. Raielankide moodustamisel ja raietööde teostamisel tuleb arvestada välja kujunenud peamiste metsaradadega ja vältida suurte avatud vaadete ja tuulekoridoride tekkimist.

TINGIMUSED PUHKE MAA-ALAL PAKRI SAARTEL

Eeldatavalt kujuneb Suurkülast Suur-Pakri saart külastavate matkajate ja loodusturistide koondumispunkt, mistõttu on otstarbekas kavandada ka võimalused selle sihtgrupi jaoks oluliste teenuste pakkumiseks. Eelnevast tulenevalt on kavandatud puhke maa-ala juhtotstarbega maa-ala Suur-Pakri Suurküla varemekülast põhjasuunas, endise koolimaja varemete piirkonnas (vt ka lisa 5 ptk 5.6). Määratud maa-alal on võimalus detailplaneeringu alusel hoonestuse taastamiseks/rajamiseks, eesmärgiga võimaldada teenuste (nt igaüheõiguse alusel kasutatavad lõkkeplatsid ja ööbimismajad, katusealune infopunkt vmt) pakkumist matkajatele ja loodusturistidele. Hoonestuse taastamisel/rajamisel tuleb järgida algupärast hoonemahtu ning katuse kaldenurka (vt ka lisa 5 joonis 5.2.1).

2.7.8. Kohaliku väärtusega metsa maa-ala

Kohaliku väärtusega metsa maa-ala eesmärgiks on dendroloogiliselt, kultuurilooliselt, ökoloogiliselt, esteetiliselt ja puhkemajanduslikult väärtusliku puistu säilitamine koos edasise kasutamise ja arendamise suunamisega. Kohaliku väärtusega metsa maa-ala on ette nähtud kohaliku puhkeväärtust omava metsa säilitamiseks.

Kohaliku väärtusega metsa maa-alal on lubatud:

- looduslikud ja poollooduslikud haljastatud alad, veekogud;
- tervise- ja matkarajad ning neid teenindavad väikesemahulised hooned, sh kioskid, tualetid jms;
- maa-ala teenindavad väikeehitised, sh puhkerajatised, viidad, laudteed, pingid, prügikastid, vaatlustornid, parklad, looduskeskkonda sobituvad väikehooned jne;
- lubatud on ühe eluhoone kavandamine üldplaneeringu kehtestamise ajaks katastrisse kantud maaüksusel juhul, kui see ei lähe vastuollu muude üldplaneeringus ja õigusaktides sätestatud tingimustega.

TINGIMUSED KOHALIKU VÄÄRTUSEGA METSA MAA-ALAL

- Majandustegevus, sh mistahes ehitusloa kohustusliku ehitise kavandamine kohaliku väärtusega metsa maa-alal tuleb teha koostöös Lääne-Harju Vallavalitsusega;
- Ehitusloa kohustusliku ehitise kavandamine kohaliku väärtusega metsa maa-alal tuleb kooskõlastada Lääne-Harju Vallavalitsusega;
- Metsamajandamistöõde kavandamisel peab raieloa andja enne loa väljastamist küsima kohaliku omavalitsuse arvamust. Juhul kui tingimus ei ole üheselt sõnastatud ja eeldab kaalutletud otsust, peab Keskkonnaamet metsateatise väljastamisel küsima seisukohta omavalitsuselt ja kohalik omavalitsus esitab kaalutletud seisukoha jaavalikkust kaasata. Täpsemad tingimused lepatakse kokku koostöö käigus, kui on selgunud raiete asukohad, ulatus, liik jm asjaolud;

- Üldplaneeringuga määratud kohaliku väärtusega metsa maa-alal toimub metsade majandamine täiendavalt Riigimetsa Majandamise Keskusega kokkulepitava metsade majandamise kava alusel. Kava koostamisse kaasatakse kohalik kogukond;
- Eriolukordade, nt tormi- jm oluliste metsakahjustuste tõttu tehtavatest töödest teavitab RMK või kohalik omavalitsus kogukonda täiendavalt;
- Vallavalitsus võib kaalutusotsusena keelduda tegevuse kooskõlastamisest, mis võib võib oluliselt kahjustada metsa seisundit või selle väärtuste säilimist;
- Maa-ala on valdavalt ette nähtud puhke- ja virgestuse eesmärgil avalikuks kasutamiseks,
- Lubatud on metsamajanduslikud tegevused, mille eesmärk on tagada elujõulise metsa säilimine ning kasv;
- Ühtlase metsamassiivi raiet tuleb alustada asulast kaugeimale jäävast massiivi servast, et tagada metsa puhkeotstarbelise kasutuse säilimine asulale võimalikult lähedal;
- Raied planeerida maastikku sobitatud lankidena, vältides suurte avatud vaadete tekkimist;
- Lankidega ei ületata väljakujunenud metsaradasid ja teid.

2.7.9. Haljasala ja parkmetsa maa-ala

Haljasala ja parkmetsa maa-ala on ette nähtud haljasalad, et tagada kättesaadavad puhkekohad nii tiheasustusala lähiümbruses kui ka tiheasustusaladel tervikuna. Alal on lubatud piirkonda sobiv haljastus ning puhkamise otstarvet teenindavad avalikud puhke- ja kultuurirajatised, sh tervise- ja matkarajad, külaplatsid, mänguväljak, discgolfi- ja suusarada jms ja neid teenindavad väikesemahulised hooned.

TINGIMUSED PARKIDE JA HALJASALADE MAA-ALAL

- Ala arendamisel tuleb tagada kvaliteetne ja kõikide vanusegruppide vajadusi arvestav avalik ruum;
- Ühendada haljasala ja parkmetsa maa-alad puiesteede, pargisiilude või mänguväljakute, spordiplatsidega ühtseks rohealade võrguks;
- Alal on üldjuhul lubatud kergliiklus ning selleks ette nähtud taristu. Mootorsõidukite liiklemiseks vajalikud teed on lubatud üksnes pargi ja haljasala või sellel olemasoleva hoone teenindamiseks;
- Asustusüksuse siseselt tuleb ühendada alad jalg- ja jalgrattateedega;
- Alale kavandatava taristu väljaarendamisel tuleb lähtuda ala iseloomust, selle väärtustest ning kasutusintensiivsusest;
- Ehitiste maastikku paigutamisel arvestada maksimaalselt olemasolevate maastikuliste tingimuste ja väärtustega;
- Tagada kõrghaljastuse või metsa säilimine. Raiete kavandamisel peab säilima ala puhkeväärtus ning liigirikkus. Raietegevuse kavandamine tuleb kooskõlastada kohaliku omavalitsusega;
- Ohtliku käitise ohualasse jäävate haljasala ja parkmetsa maa-alade puhul, tuleb tagada, et läbipääsud on ööpäevaringselt ohutult ja takistusteta kasutatavad, et õnnetuse juhtumisel piirkonna ohtlikes ettevõtetes on võimalik sealt kiiresti lahkuda. Läbipääsud tuleb arusaadavalt tähistada;

- Põhjasadama piirkonda vahetult mere äärde kavandatavale haljasmaa ja parkmetsa alale jääva Ranniku matkaraja (osa Euroopa kaugmatkarajast E9) osas tuleb tagada raja katkematus. Kui matkaraja kulgemine olemasoleval marsruudil ei ole ÜP kohase lahendusega edaspidi võimalik, tuleb muuta raja marsruuti. Marsruudi muutmisel tuleb tagada, et sellele liikumine on loogiline ja turvaline ning arvestada tuleb ka väärtustega, mille jaoks rada on loodud (nt ilusad vaated, kaitstavad alad jms). Rajale tuleb tagada juurdepääs. Raja marsruudi muudatuste tegemise korral tuleb tagada rajamärgistuste uuendamine looduses ning sellekohase info jõudmine raja kasutajateni⁶⁷.

2.7.10. Loodusliku haljasmaa

Looduslik haljasmaa on tiheasustusalal paiknev metsa- ja rohumaa, mis on säilinud olulisel määral inimtegevusest puutumatusena ja kuhu ei kavandata olulist inimetegevuse mõju. Loodusliku haljasmaa funktsioon on hoida tihedamalt asustatud aladel looduslikku mitmekesisust, luua looduslikud puhvrid hoonestusalade vahel ning pakkuda inimesele kodu lähedal võimalust viibida looduses. Maa-ala on ette nähtud säilitada valdavalt looduslikuna.

Lubatud on:

- Looduslikud ja poollooduslikud haljastatud alad, veekogud;
- Maa-ala teenindavad väikeehitised, sh viidad, laudteed, pingid, prügikastid, vaatlustornid, parklad, kuni 20 m² suuruseid looduskeskkonda sobituvad väikehooned ning teed ja tehnovõrgud.

LODUSLIKU HALJASMAA JA PARKMETSAA MAA-ALA TINGIMUSED

- Tulenevalt ala kasutusintensiivsusest tuleb kavandatava taristu väljaarendamisel lähtuda ala iseloomust, selle väärtustest ning kasutusintensiivsusest. Väärtustada maa-ala läheduses jäävaid kultuuripärandi objekte, alasid ja traditsioonilist elulaadi võimaldavat keskkonda;
- Tiheasustusaladel ühendada loodusliku haljasmaa maa-alad puiesteede, pargisiilude või mänguväljakute, spordiplatsidega ühtseks rohealade võrguks;
- Kavandada kvaliteetne ja hästi toimiv avalik ruum (haljastus, väikevormid, vaated jm väliruumi elemendid);
- Kavandada mugavad ja läbimõeldud juurdepääsud ning parkimislahendused erinevatele liikumisvahenditele (nt buss, jalgratas, sõiduauto). Eelistada lahendusi, mis toetavad kergliiklejate ja ühistranspordi kasutajate mugavust. Parkimise ja juurdepääsude kavandamine ei tohi vähendada ala väärtust;
- Maa-ala jalg- ja jalgrattateede võrgustiku kavandamine toimub üldjuhul olemasolevate teede baasil;
- Tagada kõrghaljastuse või metsa säilimine. Suure puhkeväärtusega (eelkõige tiheasustusaladel või nende vahetus läheduses asuvad) metsad jätta avalikuks kasutamiseks, vajadusel arendada välja vajalik taristu;
- Raiete kavandamisel peab säilima ala puhkeotstarbeline kasutus. Raielankide moodustamisel ja raietööde teostamisel tuleb arvestada välja kujunenud peamiste metsaradadega. Raielangil piirnemisel kasutuses oleva metsarajaga, tuleb teede ja radade äärde jätta raielangile

⁶⁷ Tegemist on rahvusvahelise matkaraja E9 lõiguga, millel on rahvusvaheline kasutajaskond. Ranniku matkaraja projekti veebileht: <https://www.westestonia.com/ranniku-matkarada/>, raja juhiseisuga 06/2019: https://www.westestonia.com/wp-content/uploads/2019/06/CoastalHiking_Guidebook_et.pdf
Lääne-Harju matkarajad: <https://matkarada.ee/et/rajad>

täiendavad säilikpuud või säilikpuude suuremaid gruppe. Raielangi moodustamisel tuleb vältida suurte avatud vaadete ja tuulekoridoride tekkimist ning kavandada need maastikku sobitvalt.

2.7.11. Kaitsehaljastuse maa-ala

Kaitsehaljastuse maa-ala on metsaala või kõrghaljastuse vöönd, mille funktsiooniks on kaitsta külgnevaid alasid keskkonnahäiringute eest ja neid leevendada.

TINGIMUSED KAITSEHALJASTUSE MAA-ALAL

- Vallvalitsus ei kooskõlasta maa-alal tegevust, mis võib kahjustada metsa seisundit või selle säilimist keskkonnahäiringute nagu müra, tolmu, tuule negatiivsete mõjude leevendajana;
- Lubatud on metsamajandusliku tegevused, mis ei kahjusta metsa funktsiooni asula kaitseks negatiivsete keskkonnahäiringute eest;
- Metsamajandamistööde kavandamisel peab raietöödeks loa andja enne loa väljastamist küsima kohaliku omavalitsuse arvamust, et omavalitsus saaks vajadusel raietegevusele omapoolseid tingimusi seada ning avalikkust ning maaomanikke kaasata. Täpsemad tingimused lepatakse kokku koostöö käigus, kui on selgunud raiete asukohad, ulatus, liik jm asjaolud;
- Kaitsehaljastuse maa-alal on lubatud ehitustegevus üldplaneeringu kehtestamise ajaks katastrisse kantud elamumaadel;
- Ühtlase metsamassiivi raiet tuleb alustada asulast kaugeimale jäävast massiivi servast, et tagada säilimine asulale võimalikult lähedal;
- Raiete planeerimisel vältida suurte avatud lankide tekkimist, mis ei taga asula kaitset müra, tuulte või muude negatiivsete mõjude eest;
- Kõrghaljastusega alad tuleb säilitada looduslikuna ning tagada seal kõrghaljastuse püsimine maksimaalses võimalikus ulatuses. Lageraie on üldjuhul keelatud. Lageraie on lubatud vaid erandkorras, nt kui kõrghaljastus on oluliselt kahjustunud (põleng, putuka- või tuulekahjustused) ning selle likvideerimine on vajalik lageraie teel;
- Kaitsehaljastuse maa-ala ulatus täpsustatakse detailplaneeringu või projekteerimistingimuste raames;
- Maardla kattumisel kaitsehaljastuse maa-alaga tuleb kaevandamisloa andmisel arvestada vajadusega leevendada kaevandamisega kaasnevate häiringute (müra, tolmu, õhusaaste) mõju asustusaladele. Juhul kui piisava laiusega kaitsehaljastuse kavandamine ei ole võimalik, tuleb tagada häiringute leevendamine muude meetmetega.

2.7.12. Kalmistu maa-ala

Kalmistu ja matmisega seotud loodusliku või poolloodusliku ilmega maa-ala, kuhu on lubatud rajada kalmistu jaoks vajalikke ehitisi (näiteks kabel, tavandihoone, krematoorium).

TINGIMUSED KALMISTU MAA-ALAL

- Kalmistu ümber tuleb säilitada või võimalusel kavandada haljastusega puhervöönd;
- Kalmistu laiendamine on lubatud ainult Kalmistuseaduses sätestatud korras.

2.7.13. Riigikaitse maa-ala

Üleriigilise tähtsusega riigikaitse, piirivalve, korrakaitse ja päästeteenistuse ehitiste maa-ala. Alale võib kavandada sõjaväeosa, kaitsejõudude asutust, riigikaitse harjutusväljakut, väljaõppeala, kinnipidamiskohta, päästeteenistuse, korrakaitse või riigikaitsega seonduvat hoonet või ehitist. Riigikaitse kasutusest välja langenud riigikaitse maa-ala juhtfunktsiooni võib muuta ja seda ei loeta üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks.

2.7.14. Mäetööstuse maa-ala

Maavara kaevandamiseks ja töötlemiseks kasutatav ala, kuhu on lubatud rajada maavara kaevandamiseks ja selle teenindamiseks vajalikke hooneid ja rajatisi.

Aladele, mis kattuvad maardlatega, kuid mida ei ole maavara väljamise eesmärgil seni kasutusse võetud ning millele ei ole käesolevas üldplaneeringus määratud mäetööstusmaa juhtotstarvet, määratakse mäetööstusmaa sihtotstarve pärast maavara kaevandamise loa taotlemist ja selle saamist õigusaktidega sätestatud korras ja tingimustel.

MÄETÖÖSTUSE MAA-ALA TINGIMUSED

- Maardla kasutuselevõtmisel maavara väljamise eesmärgil tuleb juhendada õigusaktides sätestatud korras;
- Harju maavarade teemaplaneeringu kehtestamisel tuleb arvestada Lääne-Harju vallas maavarade teemaplaneeringu lahendusega, sh võimalike kaevandamisalade prioriteetidega ja neile määratud kasutustingimustega (edaspidi Maavarade TP)⁶⁸;
- Uusi karjääre ei rajata elamu-, puhke- ja ühiskondliku objekti ning potentsiaalse turismipiirkonna lähedusse. Täpsema puhvri määramisel tuleb arvestada maapõueseaduses sätestatuga ning Maavarade TP kehtestamisel kokku lepitud puhveraladega ja kavandatud leevendusmeetmetega;
- Maardlate kasutuselevõtul tuleb võimalusel vältida alasid, mis asuvad tiheasustustalade läheduses, väärtuslikel põllumajandusmaadel, rohevõrgustiku alal, puhkeväärtuslikel aladel;
- Kasutusele võetud maardlates tuleb varud maksimaalselt ammendada ning alad majandustegevuse lõppemisel korrastada, et võimaldada maade edasist kasutamist;
- Maardlate kasutuselevõtul tuleb teha kostööd kohaliku omavalitsusega või Transpordiametiga, et saavutada kokkulepe väljaveotee kandevõime tagamiseks ning tolmuhäiringu leevendamiseks. Vajadusel tuleb leida võimalus olemasolevate teede (sh riigiteede) kandevõime tugevdamiseks ja tolmuva katte rajamiseks;
- Pärast kaevandamist tuleb kasutatud ala korrastada, kas loodusliku keskkonna taastamiseks, majandustegevuseks või rekreatsiooniks sobilik alana. Kaevandatud maa korrastamisel tuleb tagada, et maa sobib ümbritsevasse maastikku ega kujuta oma iseärasuste tõttu ohtu seal liikuvatele inimestele või loomadele;
- Karjäärade korrastamisel uute tehisekogude tekkimisel eelistada veekogude määramist avalikult kasutatavaks, et kohalikel elanikel oleks takistusteta võimalik neid puhkeotstarbel kasutada.

⁶⁸ Harju maakonnaplaneeringu maavarade teemaplaneering ja selle keskkonnamõju strateegiline hindamine (edaspidi KSH) algatati Vabariigi Valitsuse korraldusel 23.12.2021 nr 447 Rahanduministeeriumi ettepanekul ning Keskkonnaministeeriumi taotlusel.

2.7.15. Transpordi maa-ala

Transpordi maa-ala on lubatud liiklemiseks ja transpordiks vajalikud rajatised koos maa-alaga, mis on vajalik nende ohutuse tagamiseks ja rajatiste korrashoiuks, sh sõiduteed, raudteed, lennuliikluse maa jms.

TINGIMUSED TRANSPORDI MAA-ALAL

- Säilitada transpordiobjekti rajamise, laiendamise või rekonstrueerimise võimalikkus.

2.7.16. Supelranna maa-ala

Supelranna maa-ala juhtotstarbega on toetatud ajalooliselt avalikult kasutatavad ranna-alad Lääne-Harju vallas, mida kasutatakse puhkeotstarbeks, suplemiseks, surfamiseks.

TINGIMUSED SUPELRANNA MAA-ALAL:

- Rummu lubjakivimaardlale ning kehtiva loaga Rummu III lubjakivikarjääri alal Rummu järve idakaldal on võimalik supelranna maa-ala juhtotstarbe kavandamine ning avaliku juurdepääsu tagamine vaid tingimusel, et nendel aladel on maavara ammandatud ja karjäär on korrastatud või on saadud kaevandamisloa omaja nõusolek, millest selgub, kuidas avaliku supelranna pidamine on võimalik kaevandamist häirimata.

2.7.17. Sadama maa-ala

Sadama maa-ala on kavandatud sadamate rajamiseks, laiendamiseks ning alal on lubatud veesõidukite sildumine, sadamateenuste osutamiseks ning sadama sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikud sadamaehitised⁶⁹.

TINGIMUSED SADAMA MAA-ALAL

- Üldplaneeringuga on määratud sadamate arendamiseks vajalik maa-ala, mis võimaldab laiendada sadamatega seotud tegevust;
- Üldplaneeringuga on ette nähtud vajadus tagada sadamatele avalikud juurdepääsud;
- Kaubasadamaga seotud transpordivood tuleb suunata mööda elamu-, puhke- ja ühiskondlike hoonete aladest neid läbimata;
- Kaubasadamate kõrvale ei tohi lubada tundlikuma ala/objekti rajamist, kui ilmneb, et sadamaga seotud tegevus ei suuda tagada seal nõuetekohast välisõhu kvaliteeti, müra või vibratsiooni häiringute taset. Alternatiivina on see lubatud vaid juhul, kui arenduse kavandaja rakendab ise meetmeid häiringute leevendamiseks;
- Paldiski Põhjasadama piirkonda kavandatavatele haljasmetsa ja parkmetsa aladele tuleb tagada juurdepääsud. Kuna alad paiknevad ohtliku ettevõtte ohualas, tuleb tagada, et läbipääsud on ööpäevaringselt ohutult ja takistusteta kasutatavad, et õnnetuse juhtumisel piirkonna ohtlikes ettevõtetes on võimalik sealt kiiresti lahkuda. Läbipääsud tuleb arusaadavalt tähistada;
- Sadamate arendamisel või uute sadamata rajamisel tuleb arvestada seni veel leidmata arheoloogiapärandiga ja tagada selle säilimine;

⁶⁹ Hooned ja rajatised, mis on kavandatud detailplaneeringuga.

- Navigatsioonimärkide nähtavussektoris ja nende taga ei tohi olla navigatsioonimärke varjavaid objekte ja tulesid, mis halvendavad navigatsioonimärkide või nende tulede eristuvust taustast⁷⁰

2.7.18. Väikesadama maa-ala

Väikesadama maa-ala on kavandatud veesõidukite sildumiseks, sadamateenuste osutamiseks ning sadama sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalike sadamaehitiste kavandamiseks.⁷¹ Väikesadama maa-ala on kavandatud veesõidukite sildumiseks, sadamateenuste osutamiseks ning sadama sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalike sadamaehitiste kavandamiseks.⁷² Väikesadamad liigituvad sõltuvalt neis osutatavatest teenustest turismisadamateks, kalasadamateks vms. Tulenevalt sadamates osutatavatest teenustest loetakse sadama sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikeks sadamaehitisteks kõik teenuse osutamiseks vajalikud ehitised.

TINGIMUSED SADAMA MAA-ALAL

- Väikesadamatele tuleb tagada avalik juurdepääs;
- Väikesadamatesse tuleb integreerida võimalikult lai tegevuste baas (nt merepääste, mereturism, sadamate kasutamine kalasadamatena ka harrastuskaluritele, sukeldujatele, purjelauduritele, puhketegevustele);
- Väikesadamate arendamise projektide osana tuleb kajastada avalike juurdepääsude rajamist, vajadusel olemasolevate teede rekonstrueerimist ja tolmuvabaks muutmist. Koostöös kohaliku kogukonnaga mõelda läbi parkimiskohtade, tuletõrje veevõtukohtade, jäätmekäitlussüsteemi ja WC-de kasutusvõimalused;
- Paldiski väikelaevasadamale tuleb tagada mitu juurdepääsuteed ning need arusaadavalt tähistada, et tagada Palsteve OÜ ohualast väljumise võimalus mistahes kohas ja tingimustel tekkinud õnnetuse korral;
- Rannikuala potentsiaali realiseerimiseks on oluline taastada ja korrastada olemasolevad lautrikohad ja kavandada täiendavaid randumis- ja sildumisvõimalusi;
- Pakri saartel on sobilik piirkond sadama rajamiseks ajalooline sadamakoht Väike-Pakri saarel Väikekülas. Mõistlik on sadamaga samale territooriumile rajada ka võimalused jäätmete liigiti kogumiseks ning laadimiseks. Sadama maal vajalike ehitiste paigutamisel arvestatakse ajalooliste eluasemekohtade (võimalike perspektiivsete elamute) paiknemisega (vt ka lisa 5 ptk 5.3) ja ptk 6.5.3);
- Lautrikohtasid Pakri saartel üldplaneeringuga kindlaks ei määrata, kuna Pakri saarte rannikul on randumistingimused muutlikud - looduslike eelduste poolest sobilikke randumiskohti on vähe ning tegelikud randumisvõimalused sõltuvad suurel määral ilmast. Seega võib isikliku veesõidukiga Pakri saartel randuda kõikjal, kus see on parajasti võimalik.

⁷⁰ Navigatsioonimärkide nähtavuse ja taustast eristatavuse halvenemise vältimiseks tuleb vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 06.12.2002. a määrusele nr 26 „Ehitustegevuse kord veeteel või navigatsioonimärgi vahetus läheduses või mõjupiirkonnas“ § 4 lõikele 1 navigatsioonimärgi vahetus läheduses ja selle mõjupiirkonnas ehitustegevus kooskõlastada Transpordiametiga.

⁷¹ Hooned ja rajatised, mis on kavandatud detailplaneeringuga.

⁷² Hooned ja rajatised, mis on kavandatud detailplaneeringuga.

2.7.19. Tootmise maa-ala

Tootmise maa-alal on lubatud:

- Tootmishooned: maavarade kaevandamise ja töötlemise-, energeetikatööstuse-, keemiatööstuse-, toiduainetetööstuse-, ehitusmaterjalide ja -toodete tööstuse-, kergetööstuse-, puidutööstuse-, masina- ja seadmetööstuse-, muu tootmishoone;
- Hoidlad ja laohooned: toiduainete lao-, vedelkütuse-, küttegaasi- jm terminali hoidla-, külm- jm laohoone;
- Põllumajanduse-, metsa-, jahi- ja kalamajandushooned: loomakasvatus-, sh karuslooma- või linnukasvatushoone, teraviljakuivati, loomasööda-, mineraalväetiste või taimekaitsevahendite hoidla, muu põllu-, metsa-, jahi- või kalamajandushoone;
- Tootmise maa-alale võib lisaks kavandada muud tootmist teenindavad ning piirkonda sobituvad hooned ja rajatised, sh tehnovõrkudega seotud ehitised ja erihooned (nt jäätmekäitlus-, veepuhastusjaamahoone jm).

TOOTMISE MAA-ALA TINGIMUSED

- Üldplaneeringuga kavandatud tootmise maa-ala juhtotstarbega alad tuleb arendada eelisjärjekorras tootmismaa juhtotstarbeta alade ees;
- Tootmise maa-alal katastriüksuse moodustamisel või olemasoleva tootmistegevuse laiendamisel peavad tootmistegevuseks vajalikud hooned koos tootmistegevusest lähtuvate kujade ja võimalike piirangutega jääma üldjuhul katastriüksuse piiresse;
- Hoonete ja rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind on 70%. Kaalutusotsuse alusel on põhjendatud juhul (nt kui lähipiirkonnas on piisavas mahus haljasalad) lubatud ehitisealuse pinna osatähtsuse suurendamine;
- Arvestada müra- ja saastetundlike hoonete ja alade (elamud, ühiskondlikud hooned, puhkealad jms) paiknemisega lähinaabruses. Nendega vahetult külgnevatel aladel ei ole lubatud arendada olulisi häiringuid põhjustavaid tegevusi;
- Uue tootmistegevuse kavandamisel on soovitatav eelistada olemasolevat tootmisala või kasutusest väljas ala taasvärtustamist, kus on olemas tootmistegevuseks vajalik teedevõrk. Kasutusest väljas ala kasutuselevõtu kaalumisel tuleb silmas pidada ka muid võimalikke mõjusid (nt müra, lõhna- ja vibratsioonid), kuna enamusest neist asub külade või alevike äärealadel;
- Olulisi keskkonahäiringuid (õhusaastet, müra, kiirgus- ja vibratsiooni ning ohtu suurendav) põhjustav tootmistegevus kavandada väljapoole kompaktselt hoonestusega piirkondi ning elamutest, ühiskondlikest hoonetest, tervishoiuasutustest, laste- ja õppeasutustest ning rekreatiivsetest tegevustest piisavasse kaugusesse;
- Tundlike alade eraldamiseks ja kaitseks müra, tolmu, reostuse vms eest, on soovitatav jätta piisava laiusega puhverala (nt haljasriba) või rajada häiringu levikut takistav piire. Eelistada piirde rajamist häiringut põhjustava objekti piiridesse;
- Müratekitavad tegevused, mille lähedusse jääb elamualasid või ühiskondlikke objekte, tuleb teostada nende suhtes teisel pool tootmisala, et suunata müra pigem ala sisse. Samuti tuleb suunata neist eemale (tootmismaa sisse) paigutada müratekitavad seadmed ja süsteemid;
- Tootmistegevusega seotud regulaarsed transpordivõrk tuleb suunata mööda elamu-, puhke- ja ühiskondlike hoonete aladest neid läbimata;
- Kui ala kuulub ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni piirkonda ning vastav taristu on välja ehitatud, siis on sellega liitumine kohustuslik.

2.7.20. Tootmismaa/Jäätmekäitlus

Tootmismaa alal ja Jäätmekäitluse maa-alal on lubatud ning on kehtivad nii Tootmismaa-alal (vt ptk 2.6.20) kui Jäätmekäitluse maa-alal (vt 2.6.23) lubatud tegevused ja tingimused.

2.7.21. Tehnoehitiste maa-ala

Tehnoehitise maa-alal on lubatud kanalisatsiooni- ja reoveepuhasti ehitised, vee tootmise ja jaotamise ehitised, gaasi või biogaasi tootmise ja jaotamise ehitised, soojusenergia tootmise ja jaotamise ehitised, elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitised ning sideehitised.

TINGIMUSED TEHNOEHITISE MAA-ALAL

- Tehnorajatste kavandamisel peavad tehnorajatistest tulenevad piirangud jääma tehnorajatise aluse katastriüksuse piiresse, välja arvatud juhul, kui selleks on naaberkinnistu omaniku nõusolek või vajalik keskkonnaluba;
- Teede, hoonete, puhkealade jms lähedusse planeeritavate mastide kaugus läheduses asuvast objektist peab olema vähemalt võrdne selle posti või masti kõrgusega.

2.7.22. Jäätmekäitluse maa-ala

Jäätmekäitluse maa-ala on ette nähtud jäätmete käitlemiseks ja/või ladustamiseks.

JÄÄTMEKÄITLUSE MAA-ALA TINGIMUSED

- Jäätmekäitluse kavandamisel peavad jäätmete käitlemisest või ladustamisest tulenevad piirangud ja mõjud jääma jäätmekäitluse asukoha katastriüksuse piiresse;
- Jäätmete käitlemiseks või ladustamiseks ette nähtud alad piirata aiaga;
- Võimaldada alale hea juurdepääs mootorsõidukitega.

3. Väärtused ja piirangud

Väärtuslike alade ja objektide säilitamiseks on seatud maakasutusele ja ehitustegevusele piirangud. Need tulenevad kehtivatest õigusaktidest, kõrgema tasandi planeeringutest või üldplaneeringuga määratud täiendavatest tingimustest.

Üldplaneering kajastab väärtuste ja piirangute hetkeseisu, ajakohane info asub riiklikes andmebaasides (EELIS, Maa-ameti geoportaal) vm kehtivates allikates.

3.1. Kultuuriväärtused

Kõigi kultuuri- ja ehituspärandiga seotud väärtuslike alade ning objektide säilitamiseks on neile või neist tulenevalt määratud tingimused avalikust huvist lähtuvalt. Need tingimused rakenduvad kultuurimälestistele, XX sajandi arhitektuuripärandile, maaehituspärandile, militaarpärandile, miljöväärtuslikele aladele ja pärandkultuuri objektidele.

Ajaloolistele hoonetele ja rajatistele on vaja leida väärikas sisu (kasutus), et nendega seotud areng oleks säästev ja samas jätkusuutlik. Hästi hoitud kultuuripärand on üheks eeliseks nt (kultuuri)turismi arendamisel.

ÜLDTINGIMUSED KULTUURIVÄÄRTUSTELE

- Säilitada kultuuri- ja ehituspärandiga seotud väärtuslik objekt või ala võimalusel olemasoleval kujul või taastada selle algne kuju ning leida sobilik kasutusviis;
- Kohaliku väärtusega objektide ja alade täpsemad kaitse- ja kasutustingimused tuleb määrata eraldi ekspertiisiga;
- Tegevuste kavandamisel lähtuda mälestisi säästvast põhimõttest ja arvestada avaliku huviga. Hooned säilitada ja võimalusel taastada ning tagada nende ümbruse heakord ja vaadeldavus;
- Ajalooliselt kujunenud asustusalasid tuleb säilitada koos nende juurde kuuluvate elementide ja ümbritsevate aladega;
- Uut hoonestust ja maakasutust tuleb sobitada vanaga olemasolevaid väärtusi rikkumata – seda säilitades ja väärtustades. Väärtuslikul alal või objekti läheduses uut hoonestust kavandades lähtuda väljakujunenud katastriüksuse suuruselt, hoonestuse ja kujunduse elementidest ning hoonestuse struktuurist;
- Naaberalade uushoonestuse kavandamisel arvestada väärtuslike objektide ja alade vaadeldavuse ning neilt lähtuvate vaadetega;
- Väärtuslike objektide ja alade juurde tagada võimalusel avalik juurdepääs, et kõigil huvilistel oleks võimalik neid piirkondi külastada;
- Nendes asulates, kus uute arheoloogiliste leidude ilmsikstuleku tõenäosus võib olla suurem ning aladel, kuhu ei ulatu mälestis või selle kaitsevöönd, tuleb ehitus- ja kaevetöödel arvestada kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega. Seetõttu tuleb nendes piirkondades ehitustööde ja ka põlluharimise käigus olla tavalisest tähelepanelikum, et võimalikke leide mitte kahjustada;
- Uutele aladele ulatuvate suurte taristuprojektide kavandamisel teha koostööd Muinsuskaitseametiga, et tagada pärandi kaitse, mis pole veel riikliku kaitse all;
- Pakri saartel järgitakse hoonestuse taastamisel rannarootsi-aegsetel varemekohtadel algupärast hoonemahtu ning arhitektuurset stiili ja kiviaedade kulgemse loogikat. Keelatud

on imiteerivate ehitusmaterjalide kasutamine, eelistada tuleb puitu, paekivi ja klaasi. Teedevõrgu kujundamisel kasutatakse võimalusel ära olemasolevaid teid ja radu, sh rannarootsi-aegseid küladevahelisi ühendusteid, teede laiendamine ja sirgendamine ei ole lubatud. Kõik teed säilitatakse pinnaseteedena (vt ka lisa 5 ptk 6.3).

3.1.1. Kultuurimälestised

Kultuurimälestistega seonduvad ehitus- ja kasutustingimused on sätestatud muinsuskaitse- ja planeerimisseaduses. Mälestiste ajakohane info kajastub [kultuurimälestiste registris](#).

3.1.2. XX sajandi arhitektuuripärandi objektid

XX sajandi arhitektuur ja ehitatud keskkond määrab suures osas meie tänapäevase füüsilise keskkonna iseloomu: meie asulad on kujunenud sellisteks nagu me neid täna näeme ja kasutame valdavalt möödunud sajandi jooksul. Siia nimekirja kuuluvate objektide eesmärk on väärtustada ja säilitada 1870-1991. a vahemikku kuuluva arhitektuuri paremikku, mis kajastavad tolle aja tehnoloogilisi ja ühiskondlikke protsesse.

XX sajandi arhitektuuripärandi objektide info pärineb kultuurimälestiste registri maakondliku ülevaate analüüsist⁷³.

TINGIMUSED XX SAJANDI ARHITEKTUURIPÄRANDILE

- Säilitada või tagada tuleb XX sajandi arhitektuuripärandi objektide hulka arvatud hoonete hea seisukord ning väärtustada neid kohaliku arhitektuuripärandina;
- XX sajandi arhitektuuripärandi objektide ümberehitamisel, laiendamisel vms ehitustegevuse kavandamisel tuleb koostada eksperthinnang, mille käigus hinnatakse objekti ja selle elementide vastavust XX sajandi arhitektuuripärandina ning rakendada meetmeid väärtuste säilitamiseks;
- Tagada objektidele avalik juurdepääs, kui selleks on omaniku nõusolek ja kui hoone kasutusotstarve seda võimaldab;
- Naaberalade uushoonestuse kavandamisel arvestada vaadete säilimisega arhitektuuripärandi objektidele ja vaadetega objektidelt;
- XX sajandi arhitektuuri nimekirja kuuluvate objektide lammutamise soovi korral teha koostööd Muinsuskaitseametiga.

3.1.3. Miljööväärtuslik ala

Miljööväärtuslik ala on kohaliku tasandi kaitsealune piirkond, mille terviklik miljöö kuulub säilitamisele oma ajalooliselt väljakujunenud teede, haljastuse, hoonestusviisi, ühtse ja omanäolise arhitektuuri või muu avaliku huvi tõttu. Ala ilme säilitamiseks on määratud tingimused, mis tulenevad piirkonna ajaloolis-kultuurilisest eripärast.

Üldplaneeringuga on määratud järgmised miljööväärtuslikud alad:⁷⁴

⁷³ Eesti XX. sajandi arhitektuur. Inventeerimine ja esmased ettepanekud. Lääne-Harjumaa. L.Välja, 2008.

⁷⁴ Üldplaneeringuga määratud miljööväärtuslikud alad on üle võetud muutmata kujul Lääne-Harju valla territooriumil varasemalt koostatud Padise, Keila, Vasalemma valla üldplaneeringutest.

Nimetus	Põhjendus, kaitse eesmärk
Käesalu mõisaansambel	Barokstiilis kelpkatusega peahoone ja selle nelja sambaga katusealune peasissekäigu ees, mitmed säilinud kõrvalhooned, maastik peahoone ümbruses
Klooga mõisaansambel	Esinduslik mõisakompleks koos arvukate kõrvalhoonetega (ümber ehitatud). Peahoone on varaklassitsistlik eenduvate tiibadega ehitis. Peahoone tagakülg ja parempoolne ots avanevad Klooga järvele.
Padise ja Kasepere külas asuv mets Keila-Haapsalu maanteest ida pool	Väärtuslik maastikumiljöo, mille moodustavad pärandkultuuriobjektid, väljakujunenud terviserajad ning jõekallas
Harju Risti külas Harju-Risti kiriku ümbrus koos kalmistu ja asulakohaga	Vallale omane kiviaedadega ja hoonestusega väärtuslik külamiljöo
Kõmmaste külas küla hoonestus koos kiviaedade ja asulakohaga	Vallale omane kiviaedadega ja hoonestusega väärtuslik külamiljöo
Audevälja külas küla hoonestus koos kiviaedadega	Vallale omane kiviaedadega ja hoonestusega väärtuslik külamiljöo
Määra külas küla hoonestus koos asulakohaga	Vallale omane kiviaedadega ja hoonestusega väärtuslik külamiljöo
Kasepere külas terviklikult säilinud küla keskus	Vallale omane kiviaedadega ja hoonestusega väärtuslik külamiljöo ning asustusstruktuur
Madise külas Madise kiriku ümbrus	Vallale omane kiviaedadega ja hoonestusega väärtuslik külamiljöo, Madise kirikust avanev vaade merele
Suurkülas asulakoht ja ohverdamiskoht ning selle ümbrus	Vallale omane kiviaedadega ja hoonestusega väärtuslik külamiljöo
Suur-Pakri saare Suurküla	Hästi loetav küla struktuur, osaliselt säilinud hoonete kiviseinad ja vana puistu
Vasalemma miljööväärtuslik ala	Jaani tänava, Roosi tänava, Pärna tänava, Karjääri tee ja Jaama tee äärseid krunte ning väheseid krunte ka Suvila tänava Jaama tee poolses osas (vt joonis <i>Väärtused ja piirangud</i>). Alal on säilinud Vasalemma aedlinnale omaseid väärtuslikke hooneid ja ajalooline tänavavõrk ning krundistruktuur. Väärtuslike hoonete nimekiri on toodud tabelis 1

Üldplaneeringu koostamise käigus tehti täiendavalt **ettepanekuid kaaluda miljööväärtusliku alade määramist** järgmistele aladele: Lohusalu küla (kaluriküla miljöo), Klooga aedlinn, Kloogaranna ja Laulasmaa külad (suvilamiljöo), Ohtu ja Käesalu mõisaansambel, Niitvälja mõisaansambel, Hatu mõisaansambel, Paldiski raudteejaama ala, Maeru, Nahkjala ja Ohtu külad (vallale omane hoonestusega väärtuslik külamiljöo ning asustusstruktuur). Üldplaneering teeb ettepaneku läbi eraldi inventuuri või teemaplaneeringu koostamise kaaluda antud alade osas miljööalade ja kaitsetingimuste määramise vajadust.

ÜLDTINGIMUSED MILJÖÖVÄÄRTUSLIKULE ALALE

- Tagada miljööväärtuslike alade säilimine ja terviklikkus ning väärtustada neid kui kohalikku arhitektuuri- ja kultuuripärandit;
- Oluliseks tuleb pidada väärtusliku miljööga alade katastriüksuste suurusi, hoonestuse ja kujundamise elemente, hoonestusstruktuuri ja maakasutust;
- Tagada tuleb looduslike motiivide ja vormide väljakujunenud suhe;
- Miljööväärtusega hoonestusaladega vahetult piirnevatel aladel peab ehitustegevusel arvestama sujuvat üleminekut miljööväärtusega alade ehituslaadile ja -mahtudele;
- Uut hoonestust ja maakasutust tuleb sobitada vanaga kaitstavaid väärtusi rikkumata;
- Säilitada ja taastada avatud vaated külade keskustele, keskust läbivatelt külateedelt ümbritsevatele maastikule jms;
- Tagada läbimõeldud ja avalikku ruumi sobiv haljastuse lahendus;
- Avada vaated väärtuslikele hoonetele ja objektidele.

Vasalemma miljööväärtusega alad⁷⁵

Vasalemma miljööväärtusega hoonestusala on terviklikult säilinud miljööga piirkond, kus olemasolevate ehitiste hooldamisel, restaureerimisel, remontimisel ja uusehituste püstitamisel tuleb lähtuda järgnevatest kaitse- ja kasutamistingimustest:

- Säilitada tuleb ajalooline krundistruktuur ja ajalooliselt väljakujunenud ehitusjooned koos tüüpilise hoonestusviisiga;
- Üldjuhul kuuluvad miljööväärtuslikul hoonestusalal olevad hooned konserveerimisele, restaureerimisele või remontimisele vastavalt planeerimisseaduse sätetele; ehitiste hooldamise, restaureerimise ja remontimise kavandamisel ning selleks ehitusmaterjale valides tuleb järgida piirkonnale iseloomulikke (ajalooliselt väljakujunenud) arhitektuuritraditsioone (ehitusmaterjalid, fassaadide viimistlus, arhitektuursed detailid ja elemendid, tänavasillutised jms) ning arvestada nii ehitise kui ka miljööväärtusliku hoonestusala arhitektuurilist ja ajaloolist väärtust;
- Ehitiste laiendamise (juurde-, peale-, ümber- või allaehitamise teel) kavandamisel tuleb järgida ajalooliselt väljakujunenud aedlinnaehituslikku struktuuri, tänavatevõrku, hoonestuse mastaapi, perspektiivvaateid, siluetti, katusemaastikku ja muud paigale iseloomulikku;
- Miljööväärtuslikel aladel paiknevatel hoonetel tuleb üldjuhul säilitada hoonete mahud ja fassaadijaotus. Katuseakende või -luukide väljaehitamine lahendatakse igal konkreetset juhul projekteerimistingimustega. Hoone täpsed ümberehitamise, laiendamise või asendamise tingimused otsustatakse detailplaneeringu või projekteerimistingimustega;
- Juhul kui hoone tehniline seisukord ei võimalda hoonet säilitada, on lubatud selle asendamine miljöösse sobiva uue hoonega;
- Uushoonestus peab arvestama ja väärtustama nii oma mahult kui ka arhitektuurselt lahenduselt olemasolevat väljakujunenud keskkonda. Säilitada tuleb ajalooline krundistruktuur, arvestada samas tänavaseinas ja/või vastasküljel olevat hoonestuslaadi, st hoonete ehitusjoont, mahtu, ehitusalust pinda, rütmi, katusekuju, sokli, räästa ja harja

⁷⁵ Vasalemma üldplaneering (kehtestatud 28.06.2011 otsusega nr 28)

kõrgust. Tuleb leida miljöösse sobivad ehitusmahud ja tasakaalustavad üleminekud erineva mastaabiga hoonestuse vahel;

- Hoonestuse iseloomulikeks näitajateks on ehitusalune pind, hoonestustihedus ning maksimaalne lubatud hoone korruselisus ning kõrgus, mis uushoonestuse kavandamisel peavad lähtuma lähiümbrusest;
- Palkhoonestuse rajamine ei ole lubatud;
- Olemasolevate eluhoonete lammutusprojekt tuleb kooskõlastada Muinsuskaitseametiga. Lammutusprojektile eelnevalt tuleb lammutatava hoone kohta koostada ja Muinsuskaitseametile arhiveerimiseks üle anda ajalooline õiend ja ettepanekud materjalide ja/või ehitusdetailide taaskasutusse suunamiseks. Ajalooline õiend peab sisaldama tekstilist osa hoonete) kujunemis- ja ehitusloost, fotofikseeringuid, väljavõtteid arhiivijoonistest ja inventariseerimisjoonistest. Ajaloolise ülevaate koostamine on vajalik selleks, et hoonete lammutamise järel jääks nende hetkeseisukorrast dokumenteeritud mäрге. Ehitusmaterjali ja detailide taaskasutamise nõue tuleneb säästva arengu põhimõttest, et kõiki materjale, mida on võimalik taaskasutada, tuleb uuesti kasutusele võtta, kuna loodusressursid on piiratud. Vanu materjale ja detaile kasutatakse teiste ajalooliste hoonete restaureerimisel;
- Abihooneid ja autode varjualuseid ei ole lubatud rajada tänavajoonele ega otse kinnistu tänavapoolsele piirile. Soovitav on rajada need põhihoone küljele või selle taha. Abihoonete lubatud maksimaalne kõrgus on 4 m ja korruselisus - 1 korrus;
- Miljööväärtuslikel aladel paiknevate hoonete välisviimistluses on keelatud kasutada imiteerivaid materjale: plekist ja plastikust välisvoodrit, plastikaknaid, metalluksi, kiviimitatsiooniga ja trapetsprofiilplekki, rullkatet, kärjekujulist ruberoidkatet jne. Hoonete välisviimistlusena on keelatud kasutada ümar- ja ristpalki;
- Võimalusel säilitada ja eksponeerida arhitektuurselt väärtuslikud interjöörid, detailid, elemendid ja ajaloolised ehituskonstruksioonid;
- Krundi piirete lubatud kõrgus on kuni 1,2 m. Ajaloolisest miljööst tulenevalt on mittesoovitav tänaväärsete võrkpiirete ja mitteläbipaistvate piirete (v.a võrkpiirdega haljaspiirded, sh hekid) rajamine. Võrkpiire on lubatud rajada kahe krundi vahele.

Tabel 1. Vasalemma miljööalal paiknevad väärtuslikud hooned

Nr	Hoone tüüp	Aadress
1	Elamu	Suvila 3, Vasalemma alevik
2	Elamu	Suvila 4, Vasalemma alevik
3	Elamu	Suvila 8, Vasalemma alevik
4	Elamu	Suvila 12, Vasalemma alevik
5	Elamu	Pärna 3, Vasalemma alevik
6	Elamu	Pärna 8, Vasalemma alevik
7	Elamu	Pärna 10, Vasalemma alevik
8	Elamu	Pärna 17, Vasalemma alevik
9	Elamu	Pärna 27, Vasalemma alevik
10	Elamu	Pärna 29, Vasalemma alevik
11	Elamu	Pärna 29 a, Vasalemma alevik

12	Elamu	Jaani 23, Vasalemma alevik
13	Elamu	Jaani 24, Vasalemma alevik
14	Elamu	Roosi 11, Vasalemma alevik
15	Elamu	Roosi 17, Vasalemma alevik
16	Elamu	Roosi 18, Vasalemma alevik
17	Elamu	Lootuse 6, Vasalemma alevik
18	Elamu	Lootuse 10, Vasalemma alevik
19	Elamu	Lootuse 14, Vasalemma alevik
20	Elamu	Taganõmme 6, Vasalemma alevik
21	Elamu	Taganõmme 8, Vasalemma alevik
22	Elamu	Jaama 7, Vasalemma alevik
23	Elamu	Jaama 12, Vasalemma alevik
24	Elamu	Jaama 16, Vasalemma alevik
25	Elamu	Jaama 20, Vasalemma alevik
26	Elamu	Jaama 35, Vasalemma alevik
27	Elamu	Jaama 39, Vasalemma alevik
28	Elamu	Jaama 48, Vasalemma alevik
29	Elamu	Ranna tee 15, Vasalemma alevik
30		Vasalemma jaamahoone abihoonetega Vasalemma alevik
31	Elamu	Veskiküla, Tuleraua
32	Korterelamu	Rummu alevik, Haapsalu mnt 11
33		Ämari mõisa kelder Ämari Lennuväli
34		Ämari mõisa karjakastell Ämari Lennuväli

3.1.4. Pärandkultuuri objektid

Üldplaneeringu raames on kajastatud erinevaid pärandkultuuri objekte (Maa-ameti geoportaali ja EELISE info alusel), et tõsta esile ja väärtustada piirkondlikke ajaloolisi ning kultuurilisi väärtusi. Tegu on valdavalt põliste talukohtadega, mõisaarhitektuuri objektidega, mälestuskivide jms.

Need objektid aitavad väärtustada piirkonna aja- ja kultuurilugu ning luua eeldused matka- ja õpperadade mitmekesistamiseks, turismi arendamiseks, piirkonna koduloo uurimise ergutamiseks vms.

Üldplaneering ei tee ettepanekuid täiendavate objektide lisamiseks pärandkultuuriobjektide nimistusse. Nende asukoha ning säilimise vajadusega tuleb arvestada teiste tegevuste kavandamisel.

TINGIMUSED PÄRANDKULTUURI OBJEKTIDELE

- Läbi pärandkultuuri objektide piirkonna aja- ja kultuuriloo väärtustamine ning eelduste loomine nt matka- ja õpperadade mitmekesistamiseks, turismi arendamiseks ning piirkonna aja- ja kultuuriloo (koduloo) uurimise ergutamiseks. Sellele aitavad kaasa

suunavate viitade ja teabetahvlite paigaldamine ning vajadusel objektide ümbruse ja juurdepääsude korrastamine;

- Üldjuhul peab objektidele olema tagatud avalik juurdepääs kui selleks on omaniku nõusolek ja, kui ala kasutusotstarve ja objekti seisukord seda lubavad;
- Naaberalade uusrajatiste kavandamisel ja olemasolevate rajatiste rekonstrueerimisel tuleb arvestada pärandkultuuriobjekti ümbritseva maastikulise keskkonna ning vaadete säilitamise vajadusega pärandkultuuri objektidele;
- Säilitada pärandkultuuri objekti alal põlispuud. Puude raiumine on põhjendatud kui see on vajalik pärandobjektile vaadete avamiseks või objekti säilitamise tagamiseks;
- Pärandkultuuriobjekti kaitse seisukohast tuleb maaomanikke teavitada väärtusliku objekti olemasolust ja selle tähtsusest piirkonna identiteedile ja ajaloole.

3.1.5. Maaehituspärand

Maaehituspärand on väljaspool linnu nii põllumajanduse kui ka muude elualadega tegeleva maarahva loodud ja ehitatud ehitised. Selle vanemasse kihistusse kuuluvad lisaks taluehitistele ka külade ja alevike ehitised (nt koolid või vallamajad) ja tööstushooned (nt veskid, meiereid, töökojad).

TINGIMUSED MAAEHITUSPÄRANDILE

- Tagada maaehituspärandi hulka arvatud hoonete parim võimalik seisukord ning väärtustada neid kohaliku arhitektuuripärandina;
- Tagada objektidele omaniku nõusolekul avalik juurdepääs, kui hoone kasutusotstarve seda võimaldab;
- Naaberalade uushoonestuse kavandamisel arvestada vaadete säilimisega maaehituspärandi objektidele.

3.1.6. Militaarpärand

Militaarehitisi on Eestis rajatud kõigil ajastutel ja need moodustavad olulise osa ehituspärandist. Lääne-Harju vallas pärinevad militaarpärandi objektid nõukogude perioodist ning iseloomustavad antud perioodi mõju valla kujunemisloos.

TINGIMUSED MILITAARPÄRANDI OBJEKTIDELE

- Alale tagada võimalusel avalik juurdepääs, et kõigil huvilistel oleks võimalik objekti külastada, kui ala kasutusotstarve ja seisukord seda võimaldavad;
- Tagada tuleb militaarpärandi objektide vähemalt rahuldav seisukord ning leida võimalused nende kasutuse suurendamiseks ja vaatamisväärsustena esiletoomiseks;
- Kasutuseta militaarobjektidel on oluline tagada inimeste ohutus;
- Naaberalade uushoonestuse kavandamisel arvestada objekti säilitamise vajadusega.

3.2. Looduslikud väärtused

3.2.1. Kaitstavad loodusobjektid

Kaitstavad loodusobjektid on kaitsealad (looduskaitsealad, maastikukaitsealad ja rahvuspargid), hoialad, kaitsealused liigid ja kivistised, püsielupaigad, kaitstavad looduse üksikobjektid.

Kaitstavate loodusobjektide eesmärgiks on hoida kõige iseloomulikumat ja väärtuslikumat Eesti looduses.

Kaitstavate loodusobjektide tingimused tulenevad looduskaitseadusest ja vastavatest kaitse-eeskirjadest, püsielupaikade puhul ka nende kaitse alla võtmise määrustest.

Kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstavaid loodusobjekte Lääne-Harju vallas ei ole. Üldplaneeringuga tehakse ettepanek kohalikele kogukondadele oluliste metsade kaitse alla võtmiseks. Alad on üldplaneeringus kavandatud kui kohaliku väärtusega metsa maa-alad. Nende kaitse alla võtmise menetlust üldplaneeringu koostamise käigus läbi ei viida.

Pakri saared on kogu ulatuses kaitstav loodusobjekt ning hõlmatud Natura 2000 linnu- ja loodusalasse. Seetõttu tuleb iga arenduse kavandamisel viia läbi Natura hindamine, mis Pakri saarte üldplaneeringu koostamise ajal kehtivast seadusandlusest tulenevalt eeldab detailplaneeringute puhul ka keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) protsessi läbiviimist. Natura hindamise käigus viiakse läbi elupaigatüüpide inventuur, mille tulemuste alusel selgub ehitamise võimalikkus ning selleks sobivad alad.

3.2.2. Väariselupaigad

Väariselupaigad on metsaseadusest tulenev mõiste – tegu on aladega, kus on suur tõenäosus kitsalt kohastunud, ohustatud, ohualdiste või haruldaste liikide esinemiseks. Keskkonnaministri käskkirja alusel on kõik riigimetsas asuvad väariselupaigad kaitstud. Eraomanikule kuuluvas metsas on väariselupaiga kaitsmine vabatahtlik.

Väariselupaiku on üldplaneeringus võetud arvesse teiste tegevuste (sh maakasutuse ja ehitustegevuse) kavandamisel. Tingimused väariselupaikade kasutamiseks on toodud õigusaktides. Üldplaneering täiendavaid tingimusi ette ei näe.

3.2.3. Rohevõrgustik⁷⁶

Rohevõrgustik on eri tüüpi ökosüsteemide ja maastike säilimist tagav ning asustuse ja majandustegevuse mõjusid tasakaalustav looduslikest ja poollooduslikest kooslustest koosnev süsteem, mis koosneb tugialadest ning neid ühendavatest rohekoridoridest. Laiemalt mõeldakse rohevõrgustiku all nii looduslike kui ka poollooduslike alade jm keskkonnanäelementide ökoloogiliselt toimivat võrgustikku, mis on loodud ja mida hallatakse eesmärgiga tagada looduslike protsesside toimimine, pakkuda mitmesuguseid ökosüsteemiteenuseid ning leevendada kliimamuutuste mõju. Seega kuuluvad rohevõrgustiku hulka ka inimtekkelised haljastud, puhkealad, mänguväljakud, kalmistud, spordirajatised, ökoduktid, rohekatused jm elustikku ning ökosüsteemi teenuseid toetavad rajatised.

Asustuse planeerimisel peab tasakaalustatult käsitlema ehitatud keskkonda ja rohealaid, arvestades olemasolevat keskkonda ning asukohast tulenevaid asjaolusid.

Rohevõrgu eesmärkide täitmiseks on vajalik planeerida see sidusa struktuurina, mis töötaks ka ökoloogiliselt sidusa võrgustikuna ja leevendaks inimtegevuse tagajärjel (asustus, taristu jm) tekkinud ökosüsteemide killustatust.

Rohevõrgustik koosneb:

- Tugialad - piirkonnad, millele süsteemi funktsioneerimine valdavalt toetub. Tugialad on ümbritseva suhtes kõrgema loodus- ja keskkonnakaitselise väärtusega.

⁷⁶ Rohevõrgustiku käsitluse aluseks on üldplaneeringu alusuuring „Rohelise võrgustiku analüüs ja mürahinnang“, OÜ Hendrikson&Ko (2021) ja üldplaneeringu koostamise käigus rohevõrgustiku ekspertide poolt tehtud ettepanekud rohevõrgustiku täpsustamiseks.

- Rohekoridorid - tugialasid toetavad ribastruktuurid, mis võimaldavad liikuda erinevatel liikidel ühelt alalt teisele ning mis tagavad rohevõrgustiku sidususe.

Rohelise võrgustiku üheks eesmärgiks on tagada ökosüsteemide poolt pakutavad hüved pikaajalise sotsiaalmajandusliku arengu soodustamiseks. See tähendab eelkõige looduslähedase majandamise võimaldamist, traditsioonilise maalähedase elulaadi toetamist ja võrgustiku või selle osade funktsioneerimist vabaõhu puhkealadena. Rohelise võrgustiku vabaõhu puhkeala funktsioon on eriti oluline linnade läheduses ja traditsioonilistes väljakujunenud puhkemajandusliku taristuga looduslikes puhkepiirkondades.

Tabel Lääne-Harju valla rohevõrgustiku tugialad

Nr	Tugiala	Väärtus ja funktsioon	Võimalikud konfliktid	Leevendavad meetmed
1	Suursoo-Leidissoo tugiala	<p>Loodusliku mitmekesisuse kaitse, märgalad ja metsamassiivid.</p> <p>Hõlmab valla ulatuslikke loodusväärtuslikke ja kaitstavaid alasid, mis on elupaikadeks erinevatele kaitstavatele liikidele. Ulatusliku metsase alana ning madala häiringutaseme tõttu on tugiala ka oluliseks suur- ja väikeulukite elukeskkonnaks. Looduskaitsete väärtuste rohkuse, ulatuslike metsa- ja märgalade ning suhteliselt väheste inimõjude tõttu omab tugiala tähtsust peamiselt loodusliku mitmekesisuse tagamisel ja hoidmisel.</p>	Konflikte ei leidu, kuna tegemist on ulatusliku hõredalt asustatud alaga	Vajadus puudub
2	Pakri saarte tugiala	<p>Loodusliku mitmekesisuse kaitse.</p> <p>Tugialal asuvad valla ulatuslikumad poollooduslike koosluste alad, milleks on valdavalt loopealsed ning erinevad niidukooslused (kuivad niidud lubjarikkal mullal, rannaniidud). Tugiala on tähtis nii</p>	Olulisi konflikte ei ole	Kuna tugiala on täielikult kaitstaval alal, siis reguleerivad sealset tegevust õigusaktid ja dokumendid (kaitse-eeskiri, kaitsekorralduskavad jne) ning tegevusi teostatakse koostöös kaitseala valitsejaga (Keskkonnaamet).

		linnustiku pesitsusala kui ka alal peatuva ning läbirändava veelinnustiku kaitse seisukohalt.		
3	Pedase-Kurske tugiala	Loodusliku mitmekesisuse kaitse. Ulatusliku metsase alana ning madala häiringutaseme tõttu on tugiala ka oluliseks suur- ja väikekulukite elukeskkonnaks. Maismaal asuv tugiala moodustab piirneva merega funktsionaalse terviku	Võimalik asustussurve rannikul	Toitumisalade kvaliteeti vähendaks tugiala ranniku arendustegevus, mh liiga ranna lähedale rajatud majad. Seetõttu tuleb hoiduda arendustest, mis nõuaks tugialal ehituskeeluvööndi vähendamist.
4	Vilivalla tugiala	Loodusliku mitmekesisuse kaitse. Toetab suurte looduslike alade- Suursoo ja Pedase-Kurkse tugialade - vahelist sidusust. Oluline suurulukitele liikumiseks.	Olulisi konflikte ei esine	Puudub vajadus
5	Kõmmaste-Audevälja tugiala	Loodusliku mitmekesisuse kaitse toetamine. Toetab suurte looduslike alade - Suursoo, Pedase-Kurkse ja Kobru tugialade - vahelist sidusust. Oluline suurulukitele liikumiseks.	Olulisi konflikte ei esine	Puudub vajadus
6	Kobru tugiala	Loodusliku mitmekesisuse kaitse. Tugiala ulatusliku metsaalana ning madala häiringutaseme tõttu ka oluliseks suur- ja väikekulukite elukeskkonnaks.	Olulisi konflikte ei esine	Puudub vajadus
7	Suure-Auru tugiala	Loodusliku mitmekesisuse kaitse.	Tugialaga piirneb Vasalemma lubjakivikarjäär, mis tekitab teataval määral häiringuid ka tugialale.	

8	Karilepa tugiala	Loodusliku mitmekesisuse toetamine ja sidusus. Toetab suurte looduslike alade-Kobru, Pedase-Kurkse ja Klooga-Maeru tugialade - vahelist sidusust. Omab puhkefunktsiooni Padise külale.	Koridori aladele kavandatavad muud funktsioonid, mis lõikavad ära koridori toimivuse.	oluline, et säilitataks tugiala teiste tugialadega siduvate koridoride funktsionaalsus. Tugialalt lähtub 5 koridori.Vältida koridoride läbi lõikamist piirdeaeadega ja ehitistega.
9	Madise tugiala	Loodusliku mitmekesisuse toetamine ja sidusus.	Konflikte ei esine	Vajadus puudub
10	Klooga-Maeru tugiala	Looduslik mitmekesisus ja märgalade kaitse. Ulatuslik tugiala hõlmab valdavalt suuri hõredalt asustatud metsa- ja soomassiive. Puhkefunktsioon Klooga aleviku elanikele.	Militaarsed tegevused tugialal ja selle läheduses.	Mõjud ei ole leevendatavad.
11	Põllküla tugiala	Looduslik mitmekesisus. Ulatuslikud hõredalt asustatud.metsaalad.	Tugiala läbib Keila-Paldiski raudtee.	Tarastamise vältimine.
12	Pakri poolsaare tugiala	Looduslik mitmekesisus, puhkeväärtus. Oluline puhkeväärtus Paldiski linna elanikele.	Võimalik ehitussurve, transporditaristu.	Oluline säilitada rohevõrgu tugiala poolsaarel ja selle ainukest ühenduskoridori teiste rohealadega.
13	Kloogranna tugiala	Ulatuslik terviklik metsamassiiv, puhkeväärtus. Rohevõrgu struktuuris ühendab tugiala Põllküla ja Klooga-Maeru tugialadega ning põhjasuunas Meremõisa - Käesalu - Keelva tugialaga ning mereäärset koridori pidi Lohusalu tugialaga.	Võimalik ehitussurve, transporditaristu. Tugiala paikneb piiritletuna taristuobjektidest. Lõunas kulgeb Keila-Paldiski raudtee. Põhjas aga Tallinn-Paldiski põhimaantee, mis on valla üks olulisematest maanteedest. Asustussurve põhjast ja lõunast, sh piki Lahepere lahe randa kulgev kitsas rohekoridorile.	Kuna koridor kulgeb piirkonnas, kus on nii olemasolevad elamualad kui ka suhteliselt tugev ehitussurve, siis on väga oluline säilitada mereäärse koridori ühendust. Seda nii rohevõrgu ökoloogiliste funktsioonide kui ka puhkefunktsiooni tagamiseks.

14	Valkse tugiala	Looduslik mitmekesisus, puhkeväärtus. Omab tähtsust eeskätt märgalade ja kaitstavate taimeliikide poolest.	Tallinn-Paldiski maantee; Keila linna lähialana võimalik asustuse laienemine. Perspektiivne Keila põhjapoolne ümbersõit.	Rohevõrgu toimimist ning loomade hukkumist leevendavate meetmete rakendamist on Keila linna lähistel Tallinn-Paldiski maanteel asjakohane täpsustada konkreetsete teeprojektide raames
15	Ohtu raba tugiala	Elustiku liikumine ja elupaigad, puhkeväärtus. Turbatootmise alade ümbruse metsad pakuvad elupaiku ja liikumisteid toetavat roheala elustikule. Raba kõrvalt kulgev koridor pakub linnalähedast puhkevõimalust.	Ohtu raba turbakaevandus.	Turbamaardla ammendumisel ala korrastamine rohevõrgustiku tugiala toimuva osana
16	Lohusalu tugiala	Väärtuslik metsamaastik, puhkeväärtus. Toimib on merel asuvate kaitsealade (Natura 2000 Pakri loodus- ja linnuala; Pakri hoiuala) maismaa jätkuna.	Lohusalu küla elamualade laienemine, ehitussurve. Lohusalu küla tiheda elamuala tõttu ei ole teiste maismaaühenduste loomine tugialale võimalik. Seetõttu on väga oluline säilitada mereäärset koridori.	Säilitada mereäärne rohekoridor Lahepera lahe ranna-alal.
17	Meremõisa-Käesalu-Keelva tugiala	Metsamaastikud, looduslik mitmekesisus, puhkeväärtus. Omab puhkefunktsiooni asustusalade läheduses ja populaarne piirkond ka Tallinna elanike jaoks.	Asustuse laienemine, elamualad.	Asustuse laiendamise vältimine tugialale.
18	Türisalu tugiala	Looduskaitseline ja puhkeväärtus. Ümbritsevatele asustusaladele olulise puhkefunktsiooniga alaga.	Olulist konflikti ei esine suurulukitele. Tundlikele liikidele on barjääriks Tallinn - Rannamõisa - Kloogaranna maantee.	Olulised leevendusmeetmed puuduvad

ÜLDTINGIMUSED ROHEVÕRGUSTIKU ALADEL

- Rohelise võrgustiku alal kavandatavate planeeringute, projektide, kavade jne puhul tuleb igal juhul arvestada, et rohevõrk jääks toimima;
- Tugialade ja koridoride alal kinnistu sihtotstarbe ja üldplaneeringuga kavandatud juhtotstarbe muutmine on võimalik vaid juhul, kui on tõestatud, et rohelise võrgustiku toimimine ei saa kahjustatud. Rohevõrgustiku toimimise hindamiseks tuleb koostada rohevõrgustiku toimima jäämist tõendav eksperthinnang;
- Rohevõrgustikus asuval seni hoonestamata olemasoleval elamumaa sihtotstarbega katastriüksusele ehitusõiguse taotlemisel elamu ja seda teenindavate hoonete ehitamiseks rohevõrgustiku tingimused ei kohaldu. Uue elamumaa sihtotstarbega katastriüksuse moodustamisel rohevõrgustikku peab olema täidetud järgmised tingimused: katastriüksuse minimaalne suurus peab olema vähemalt 2 ha va tiheasustusalal ja katastriüksusele elamu ja seda teenindavate hoonete kavandamisel peab olema tagatud, et kavandatava hoone ja selle piiratud õuema vahekaugus lähimast rohevõrgustikus asuvast hoonest või aiaga piiratud õuemaast⁷⁷ on vähemalt 200m;
- Kui rohevõrgustiku toimimise tagamise eesmärgil on mõistlik kavandada kaks elamut üksteisele võimalikult lähedale (nt juurdepääsuteedest või muust taristust tingituna), siis on oluline, et rohevõrgustiku serva ja lähima hoone vahele jääks vähemalt 200 m. Kompaktselt koos ei saa rohevõrgustikus paikneda rohkem kui 2 uut majapidamist;
- Rohelise võrgustiku alal ei ole lubatud kavandada uusi tiheasustusalasid ega kompaktsed hoonestusega enam kui kahest majapidamisest koosnevaid alasid;
- Rohevõrgustiku aladel tuleb vältida ulatuslikku maade tarastamist. Rohevõrgustiku alal paikneva kinnistu tarastamine on lubatud vaid õuema ulatuses, välja arvatud juhul, kui tarastamine on vajalik tulenevalt põllumajanduslikust kasutusest. Veekogude ääres nn sinivõrgustiku alal tuleb õuema tarastamisel arvestada avaliku ligipääsu tagamisega kallasrajale;
- Asustusalad ja kavandatav hooned jm struktuurid ei tohi läbi lõigata rohevõrgu koridore – sidususe tagamiseks peab looduslikuna säilima vähemalt 100 m laiune katkematu koridori riba;
- Taristuobjektide rajamise, ümberehitamise või laiendamise ees ei tohi seada ohtu rohevõrgustiku toimimist ja sidusust. Vajadusel tuleb kavandada leevendusmeetmed võrgustiku nõuetekohase toimimise tagamiseks;
- Tugialadele ja koridoridele on üldjuhul vastunäidustatud teatud taristute (kiirteed, prügilad, jäätmehoidlad, päikesepargid ja kõrge keskkonnariskiga objektid) rajamine. Juhul, kui uute taristute rajamine on vältimatu, tuleb planeeringu käigus hoolikalt valida rajatiste asukohta ning läbi viia eksperthinnang ning vajadusel rakendada leevendavaid meetmeid (nt ökoduktid, loomatunnelid vm alternatiivne terviklik ja toimiv läbipääs);
- Tuule- või päikesepargi kavandamisel rohelise võrgustiku alale tuleb pargi maa-ala elurikkus taastada ja seda maksimaalselt soosida edasise hoolduse abil;

⁷⁷ Elamust (põhihoonest) ja seda teenindavatest kõrvalehitistest koosnev hooneterühm koos nende vahel ja ümber asuva maa-alaga, mis harilikult on piiratud aiaga. Õuemaasisse ei arvestata maatulundusmaa sihtotstarbeliseks kasutamiseks või põllumajandusloomade pidamiseks hooneid või rajatisi, mis paiknevad õuemaast eemal põllumaal või karjamaal või selle servas. Õuema on määratud vastava õuema kõlviku ulatuses Eesti Põhikaardil või detailplaneeringuga. Õuema on vajalik seal asuvate hoonete teenindamiseks ning seal võivad paikneda teed, platsid, haljasalad ja muud lagedad alad.

- Maardlate kasutuselevõtul tuleb võimalusel vältida alasid, mis asuvad rohevõrgustiku alal. Rohevõrgustikku kaevandamisloa taotluse esitamisel tuleb taotlusele lisada rohevõrgustiku toimima jäämist tõendav eksperthinnang;
- Kui maavara kaevandamine on rohevõrgustiku alal põhjendatud, tuleb kasutusele võtta meetmed rohelise võrgustiku toimimise tagamiseks. Maavara ammendumisel korrastamisprojekti lähtekohaks peab olema rohevõrgustiku toimimise taastamine või parandamine. Rohelise võrgustiku toimimist tuleb hinnata kaevandamisloa taotluse keskkonnamõju eelhinnangu koostamise osana, et välja selgitada sobivate leevendavate meetmete rakendamise vajadus ja võimalus;
- Rohekoridorides on soovituslik kasutada turberaie võtteid. Raieid on soovituslik kavandada selliselt, et säilitatava metsa (metsaseaduse tähendues) koridori laius oleks vähemalt 200 m, välja arvatud metsaseaduses toodud erijuhtumid, kus lageraie kasutamine on kohustuslik;
- Metsaressursse tuleb kasutada säästlikult. Metsade majandamise (metsa uuendamise, kasvatamise, kasutamise ja metsakaitse) eesmärk on hoida ja suurendada metsi või teisi metsaalasid ja tõsta metsaressursside tootlikkust ning kvaliteeti. Metsa majandamine on säästev, kui on tagatud elustiku mitmekesisus, metsa tootlikkus, uuenemisvõime, elujõulisus ning ökoloogilisi, majanduslikke, sotsiaalseid ja kultuurilisi vajadusi rahuldav mitmekülgne metsakasutus;
- Rohevõrgustiku aladel on tegemist majandatava metsaga, kus metsa majandamine toimub vastavalt metsaseadusele. Metsamajandamiskavade koostamisel on soovituslik lähtuda printsiibist, et rohevõrgustiku aladele tuleb tagada võimalikult võrdses osas noorealist keskealist, küpset metsa. Täiendavad piirangud metsa majandamisele tulenevad seadusandlusest;
- Rohelise võrgustiku tugevdamiseks säilitatakse võimalusel põllumaade vahel paiknevad metsaga kaetud alad (metsamaad metsaseaduse tähenduses), see tähendab, et neid võimalusel ei raadata, sest mets omab olulist tähtsust ökoloogilistes protsessides ning inimese kultuurilises taustas ja elulaadis;
- Pakri saartel arvatakse rohevõrgustikust välja ärimaa- ning sadamamaa-ala, samuti eeldatavad uushoonestusalad ning taastatavate varemete/varemekohtade alad Nimetatud alade väljaarvamine rohevõrgustikust ei mõjuta eeldatavalt olulisel määral võrgustiku toimimist, kuivõrd välja arvatavate alade suurus võrreldes saarte kogupindalaga on väike, alad paiknevad eraldi, moodustamata ühendatud katkestuste võrgustikku (vt ka lisa 5 ptk 7.4);
- Suur-Pakri saare lõunaosas Rannaküla-Suurküla joonest lõuna pool on avatud maastikele ehitamise puhul nõutav eelnev maastikuanalüüsi läbiviimine;
- Kinnistutel, mis ulatuvad Vasalemma jõeale ei ole lubatud rajada kanaleid.

3.2.4. Väärtuslikud maastikud

Väärtuslik maastik on ümbritsevast suurema kultuurilis-ajaloolise, esteetilise, loodusliku, identiteedi- või puhkeväärtusega ala. Väärtuslikud maastikud on määratletud Harju maakonnaplaneeringuga. Üldplaneeringus on üldjuhul arvestatud maakonnaplaneeringus kavandatud väärtuslike maastike piiridega. Lisaks toob üldplaneering välja Käesalu asunduse piirkonna koos endise Sitpeksi ja Keelva küladega kui algupärase ajastamaastikule omaste tunnustega väärtusliku maastiku, mille osas kaaluda eraldi eksperthinnangu läbiviimist võimalike väärtuste väljaselgitamiseks.

Tabel 2. Lääne-Harju vallas paiknevad väärtuslikud maastikud

Väärtuslik maastik	Olemus	Kirjeldus	Ohutegurid
Keibu-Vihterpalu	Loodus-ja puhkemaastik	Madal, rannavallide ja luiteahelikega ääristatud rannik Keibu lahe ja Kurkse väina naabruses. Ilusad vaated merele (Alliklepa), suurte soode ja nõmmede maastik, astanguline rand (Vintse, Pedase), rannamoodustistel, vallseljakutel ja mereliivadel levivad nõmme- ning palumetsad, tüüpilised nõmmed, soostumisprotsesside lai levik tasastel aladel.	Traditsioonilise maakasutuse vähenemine, võsastumine
Suursoo, Tänavjärv	Loodus-ja puhkemaastik	Ulatuslik soode ja metsade massiiv, mis omab suurt tähtsust ka rohelise võrgustiku sõlmpunktina. Nõmme ja raba vaheldumine (avaldub ilmekalt Tänavjärve lähistel), ainulaadne liivakallastega rand keset raba ja sood).	Kaudne mõju, mis avaldub veerežiimi muudatuste kaudu
Pakri saared	Loodus-ja puhkemaastik	Rannavallide, lubjakivipankade (kuni 14 m), rannikujärvede, loopealsete, rändrahnude ja hävitatud põliskülade maastik, loodusväärtused, erinevate militaarkihistuste põimumine, rannarootslaste kultuur (kirikuvaremed, surnuaiad), vaateline meremaastik.	Maastiku kinnikasvamine
Pakri poolsaar	Loodus-ja puhkemaastik	Loodus- ja ajaloomälestised, paekallas, unikaalsed vaated Pakri saartele ja avamererele, joad, rändrahnud, pangaseinas on pesitsuspaiga leidnud looduskaitsealune linnuliik krüüsel.	Pangapealse võsastumine ja risustumine, võimalikud ehitised pangaastangu vahetus läheduses
Kloogaranna	Loodus-ja puhkemaastik	Supelrand, tähtis linnuala. kunagine populaarne supelrand, mille kasutamine peale mõõnaperioodi ilmselt kasvab. Lahepere lahe looduslikud eeldused supelrannana on head. Lahepere laht kuulub ka nn. Tähtsate linnualade (IBA alad) esialgsesse nimistusse. Ranna lähedal paikneb kaitsealune Treppoja joastik.	Ranna kasutamise korraldamatus, sh vähene puhastamine
Lohusalu	Loodus-ja puhkemaastik	Tähtsate linnualade keskele ulatuv kaarjas poolsaar, mille tipus asub maakaal ja selle järel lage Nabemäe künnis, haruldane kuhjemoodustis ehk tombolo, Laulasmaa traditsiooniline puhkepiirkond, Lohusalu sadam.	Ehituslik surve, prahistamine
Keila-Joa-Türisalu	Loodus-ja puhkemaastik	Keila-Joa loss ja pargiansambel Keila jõe karestikuline kanjonorg, juga, pöösasmarana loolad.	Maastiku kinnikasvamine
Padise	Loodus-ja puhkemaastik	Traditsiooniline asustuskeskus, ajaloo- ja arhitektuurimälestised (linnamägi, tsistertslaste kloostri varemed, mõisaansambel, maantee- ja mõisapargi sillad), Padise mõis, Padise linnamägi.	Mälestiste lagunemise kiirus ületab nende taastamiskiiruse
Vihterpalu-Änglema	Algupärased ajastumaastikud	Hästi säilinud maastikumustriga asustusala, Vihterpalu mõisaansambel koos pargiga.	
Hatu	Algupärased ajastumaastikud	Hästi säilinud struktuuriga mõisasüda (Hatu mõis, kõrvalhooned, mõisapark).	
Harju-Risti	Algupärased ajastumaastikud	Kihelkonnakeskus ja põlisküla, Risti kirik.	
Kurkse	Algupärased ajastumaastikud	Rootslaste asustatud rannaküla, Risti poolmõis. Hooldatud ja miljööväärtuslik küla.	
Audevälja	Algupärased ajastumaastikud	Hästi säilinud külamaastik, Möldre tuuleveski, Ohu allikas.	
Padise-Kasepere	Algupärased ajastumaastikud	Harjumaa üks rikkalikuma ajaloolise kihistusega piirkond. Muistne linnamägi, kloostri ja	

		mõisaaegsed ehitised, traditsiooniline külamaastik põlispõldudega, linnamägi. Küla on hästi säilinud põlispõldude struktuuri, miljöö ja hoonestusega.	
Kobru	Algupärased ajastumaastikud	Hästi säilinud väike põlisküla.	
Madise	Algupärased ajastumaastikud	Suurepärase merevaatega piirkond Paldiski lahe idakaldal. Harju-Madise kirik, mälestuskivi kooli- ja kirjamees Bengt Gottfried Forseliusele.	
Laoküla	Algupärased ajastumaastikud	Hästi säilinud põlisküla.	
Suurküla	Algupärased ajastumaastikud	Endise kultuurmaastiku kujund – pakrirootslaste kompaktne külaase.	

TINGIMUSED VÄÄRTUSLIKE MAASTIKE SÄILITAMISEKS JA VÄÄRTUSE SUURENDAMISEKS

- Maakondliku ja kohaliku tähtsusega väärtuslikul maastikul tuleb tagada ajalooline asustusstruktuur ja maastikumuster ehk traditsiooniline külamaastik. Väärtusliku maastiku säilimise tagab selle sihipärane hooldamine;
- Elamualade asukoha valikul tuleb eelistada ajalooliste külade taastamist;
- Ehitamisel tuleb jälgida kohalikku ehitustraditsiooni ning hoone sobivust maastikku. Uusehitiste rajamisel tuleb kaaluda nende sobivust asustusüksuse ajaloolise arhitektuuriga, sh struktuuri ja mahtudega. Väljaspool külasüdamikke, hajaasustuse tingimustes on soovitatav eelistada ehitamist endisaegsetele õuemaadele (vanadele alusmüüridele ja vundamentidele);
- Tööstus- ja ärihooned kavandatakse piirkonda, kus nad ei avalda negatiivset mõju väärtusliku maastiku üldilmele;
- Tuulegeneraatorite, mobiilsidemastide, vesiehitiste, päikeseparkide ja teiste maastikul domineerima jäävate objektide ehitamine ei ole üldjuhul lubatud. Ehitamise lubamisel tuleb lähtuda maastikuanalüüsist ja kaaluda detailplaneeringu koostamise vajadust;
- Ajalooliselt väljakujunenud teetrasse tee renoveerimise käigus ei õgwendata, välja arvatud kui see tuleneb tee ohutumaks muutmise vajadusest ja tee klassile esitatud normidest;
- Väärtuslike militaarrajatisi, nende varemeid ning vanu paekarjääre tuleb võimalusel säilitada ja korrastada vaatamisväärsustena. Maastikupilti kahjustavate endisaegsete põllumajandus- ja tootmishoonete kasutuselevõtuks on soovitatav leida alternatiivseid võimalusi;
- Väärtuslike maastike koosseisus olevad arhitektuurilised vaatamisväärsused ja muinsuskaitseobjektid säilitatakse, tähistatakse looduses ja tagatakse neile juurdepääs;
- Ehitiste rajamisel jms maastikupilti mõjutavate tegevuste kavandamisel arvestada olemasolevate väärtuste säilitamisega aladel, kus traditsiooniline asustusstruktuur või maastikumuster on säilinud ja/või tajutav. Traditsiooniline maastikumuster koosneb erinevatest osadest: hoonete ja asustuse paiknemine, kõlvikute jaotus, paiknemine ja suurus, külade struktuur; hoonete arhitektuur, teedevõrgustik ja maastikulised väikevormid;
- Väärtuslikel maastikel asuvad põllumajandusmaad ja kultuurrohumaad tuleb hoida kasutuses;
- Mitte lubada ehitustegevust, mis kahjustab vaateid mõisakompleksidele;
- Maardlate kasutuselevõtul vältida võimalusel alasid, mis asuvad väärtuslikel maastikel. Juhul, kui nimetatud aladel on kaevandamine majanduslikult otstarbekas, tuleb eelnevalt kaaluda kaasnevaid mõjusid väärtuslikele maastikukomponentidele ja kavandada vajadusel

negatiivseid mõjusid leevendavad meetmed. Maardlatega kattuvatel aladel, kuhu on antud või taotletakse luba maavara kaevandamiseks, on maastiku muutmise lubatud. Väärtusliku maastiku väärtuste säilimise vajadusega arvestada kaevandamisloale tingimuste seadmisel, korrastamistingimuste andmisel ja nende alusel korrastamisprojekti koostamisel.

3.3. Matka- ja terviserajad

Üldplaneeringus on arvestatud Euromatkarajaga E9, olemasolevate RMK matkateede ning terviseradadega ja maakonnaplaneeringuga erinevaid piirkondi ühendavate matkaradadega.

Harju maakonnaplaneeringuga kavandatud jalg- ja jalgrattatee Paldiski linnas, Pakri poolsaarel olemasoleva tuulepargi all on üldplaneeringuga kavandatud poolsaart läbivaks matkarajaks.

Ehitustegevuse kavandamisel tuleb tagada Laulasmaa-Lohusalu-Meremõisa puhkealade ühendamine piirkondi läbiva matkarajaga, mis ühendaks alal asuvaid huvipunkte ja -alasisid.

Üldplaneering teeb ettepaneku korrigeerida E9 matkaraja kulgemist Lohusalu tee 144 osas ja suunata matkarada mööda Lohusalu teed Lohusalu sadamani.

ÜLDISED TINGIMUSED

- Raja kavandamisel ja hooldamisel tuleb tagada ümbritseva looduskeskkonna ökoloogiline tasakaal ning vältida loodust ja kultuuripärandit kahjustavaid lahendusi;
- Raja ehitised peavad sobituma ümbritsevasse keskkonda;
- Rajad peavad taluõuedest ja kaitsealustest taimeliikidest ning kaitsealuste loomade elupaikadest mööduma kauguses, mis tagavad nimetatud liikide säilimise olemasolevas asukohas. Vajadusel koostada vastav eksperthinnang ja liikide kaitseks selles lõigus piirded (sh Pakri saartel);
- Teiste tegevuste kavandamisel, sh ristuvate teede ja tehnovõrkude kavandamisel, arvestada matkaraja terviklikkuse ja kasutatavuse säilimisega. Põhjendatud vajadusel näha ette muudatused raja kulgemises;
- Raiete kavandamisel matkaradade lähiehitistes tuleb tagada matkaradade sidusus ja kasutatavus. Raietegevusega kahjustatud matkarada tuleb taastada pärast metsatööde lõppemist. Raielangile piirnemisel kasutuses matkarajaga, tuleb teede ja radade äärde jätta raielangile täiendavad säilikpuud või säilikpuude suuremaid gruppe. Väärtuslikel maastikel asuvad matkarajad tähistatakse looduses ja vaatamisväärsused nende ääres varustatakse infotahvlitega;
- Pakri saartel käsitletakse matkaradadena kõiki pinnasteid, mis ei ole põhiteed. Lisaks on üldplaneeringuga kavandatud uued matkarajad Suur-Pakri põhja- ja lõunaossa, et tagada ligipääs sealsetele vaatamisväärsustele ja ühtlasi suunata liikumist maastikul (vt ka lisa 5 ptk 6.5.1).

3.4. Vaated

Ilusa vaatega kohad ning vaatekoridorid on määratud üldplaneeringu joonisel.

Vaatekoridorid on määratud olulistele ehitistele, mille arhitektuur, terviklikkus või seos maastikuga omab väljapaistvat või lokaalset väärtust ajaloo, kunsti või teaduse seisukohast.

ÜLDISED TINGIMUSED

- Säilitada vaadete avatus olulistele maamärkidele ja ilusa vaatega kohtadele;
- Võimalusel tagada objektide juurde avalik juurdepääs;
- Keelatud on ehitiste rajamine vaatekoridori, mis oma mõõtmete või välimuse tõttu varjavad kaugvaateid või vähendavad vaadete esteetilist kvaliteeti (nt tuulegeneraator, mobiilsidemast jm maastikul ning linnaruumis visuaalselt domineeriv objekt);
- Ehitiste kavandamisel vaatekoridori tuleb koostada visuaalse mõju hinnang, et analüüsida ehitise sobivust vaatega.

3.5. Väärtuslikud põllumajandusmaad

Väärtusliku põllumajandusmaa määratlemise ja kasutustingimuste seadmise üldine eesmärk⁷⁸ on tagada nende säilimine võimalikult suures ulatuses ja kasutada neid sihipäraselt põllumajanduslikuks tegevuseks. Keskmisest kõrgema boniteediga põllumajandusmaa kui piiratud ja taastumatu ressurs on väärtus, mida tuleb säilitada mullaviljakuse kaitse, maailma rahvastiku kasvuga soetud suurema toiduvajaduse rahuldamiseks ning kohaliku toidujulgeoleku tagamiseks.

Väärtuslik põllumajandusmaa võib olla haritav maa (põllumaa), püsirohuma ja püsikultuuride all olev maa, kus tulenevalt mulla viljakusest peaks jätkuma põllumajanduslik maakasutus.

Väärtuslike põllumajandusmaade määramisel on võetud aluseks Harju maakonnaplaneering 2030+. Selle põhjal käsitletakse väärtuslikena hajaasustuses paiknevaid üle 2 ha suuruseid põllumassiive, mille mullaviljakuse boniteet on Harju maakonna keskmisega võrdne (39 hindepunkti) ja sellest kõrgem.

Üldplaneeringuga on väärtusliku põllumajandusmaade kaardikihti täpsustatud kohalikest vajadustest ja ruumilisest arengust lähtuvalt ning arvatud väärtusliku põllumajandusmaa alt välja:

- Üldplaneeringuga kavandatud tihesustusalad;
- elamu-, äri- ja tootmise maa-alad väljaspool tiheasustusalasid.

TINGIMUSED VÄÄRTUSLIKEL PÕLLUMAJANDUSMAADEL

- Väärtuslikku põllumajandusmaad tuleb kasutada üldjuhul põllumajanduslikuks tegevuseks. Muu maakasutuse osas tuleb eelistada tegevusi, mis ei põhjusta väärtuslike põllumajandusmaade olulist vähenemist, massiivide killustamist ega kahjusta nende sihtotstarbelist kasutamist tulevikus;
- Elamualade kavandamine väärtuslikule põllumajandusmaale ei ole üldjuhul lubatud;
- Maastiku avatust kaotava tegevuse kavandamisel sh muu sihtotstarbega hoone ja rajatiste kavandamist väärtuslikule põllumajandusmaale võib kaaluda üksnes põllumassiivide äärealadele (eelistada ebakorrapäraseid servaalasid) muu siht- või kasutusotstarbega piirnevale alale, mille põllumajanduslik kasutamine on niikuinii raskendatud ning kui sellega ei vähene säiliva põllumajandusmaa väärtus ja kasutatavus. Ehitustegevuse kavandamisel ei tohi kavandada uusi juurdepääsuteid läbi põllumajandusliku maa, et säiliks väärtusliku põllumajandusmaa terviklikkus;

⁷⁸ Üldplaneeringuga paralleelselt on koostamisel väärtuslike põllumajandusmaade kaitset korraldav eelnõu, mis lisaks üldplaneeringuga kehtestatud tingimustele hakkab reguleerima väärtuslike põllumajandusmaade kasutust ja kaitset.

- Põhjendatud juhul ehitiste kavandamisel tuleb lähtuda olemasolevast teedevõrgust ning paigutada uued hooned jm ehitised olemasoleva tee äärde, vältides põllumassiivi tükeldamist;
- Väärtuslikule põllumajandusmaale on lubatud ehitada maatulundusmaa sihtotstarbeliseks kasutamiseks või põllumajandusloomade pidamiseks hoone või rajatis;
- Põllumajanduslike tööde käigus tuleb haritaval maal võimalusel säilitada looduslik taimkate nagu kivihunnikud, üksikud puud ja puude grupid, hekid, kraavid põlluserval ja muud looduslikud üksikobjektid. Sellised loodusliku taimestikuga kaetud alad võimaldavad suurendada põllumajanduspiirkondade bioloogilist mitmekesisust. Nende alade metsastamine vms maastiku avatust kaotav tegevus peab olema põhjendatud ja läbi kaalutud;
- Maardlate kasutuselevõtul võimalusel vältida alasid, mis asuvad väärtuslikel põllumajandusmaadel. Juhul, kui nimetatud aladel on kaevandamine majanduslikult otstarbekas, tuleb kaevandamisloa taotluse raames anda hinnang väärtusliku põllumajandusmaa hävinemise olulisusele, hinnata kaasnevaid mõjusid ning maakasutuse muudatust põhjendada;
- Väärtusliku põllumajandusmaa võimalikult suures ulatuses säilitamise vajadusega tuleb arvestada kaevandamisloale tingimuste seadmisel, korrastamistingimuste andmisel ja nende alusel korrastamisprojekti koostamisel. Vajadusel tuleb lisada kaevandamisloale tingimused leevendavate meetmete rakendamiseks;
- Tuulegeneraatori kui päikeseelektriijaama kavandamine väärtuslikele põllumajandusmaadele ei ole välistatud, kuid see peab olema põhjendatud ja hoolikalt läbi kaalutud, vajadusel tuleb hinnata kaasnevaid mõjusid põllumajandusmaadele;
- Väärtusliku põllumajandusmaa muul otstarbel kasutusele võtmise kaalumisel tuleb lähtuda eelkõige avalikust huvist, nt piirkonna hariduse ja kultuuri edendamine, liikluse, ühistranspordi, tehnilise infra, ettevõtlus- ja elukeskkonna arendamine, teenuste võimaldamine, sisejulgeoleku või riigikaitse arendamine, tasakaalustatud ja kestliku asustuse tagamine.

3.6. Maavarad

Maavara kaevandamine ja töötlemine toimub Lääne-Harju vallas üldplaneeringu joonisel *Maakasutus* määratud mäetööstuse maa-ala juhtotstarbega aladel ning aladel, kuhu tulevikus antakse õigusakti kohane kaevandamisluba.

TINGIMUSED MAAVARADEGA ARVESTAMISEKS

- Maardla kasutuselevõtmisel maavara väljamise eesmärgil tuleb juhendada õigusaktides sätestatud korrast;
- Üldgeoloogilisi uurimistöid võib läbi viia, juhul, kui uuring ei häiri ega mõjuta üldplaneeringu kohaselt ellu viidud tegevusi ning peale uuringute lõppemist oleks maa-ala võimalik kasutada üldplaneeringus ette nähtud otstarbel ja üldplaneeringus sätestatud eesmärkide täitmiseks;
- Maardla kasutuselevõtul võimalusel vältida alasid, mis asuvad väärtuslikel põllumajandusmaadel, väärtuslikel maastikel või rohevõrgustikus. Juhul, kui nimetatud aladel on kaevandamine majanduslikult otstarbekas, tuleb eelnevalt kaaluda kaasnevaid mõjusid väärtuslikele maastikukomponentidele ja vajadusel kavandada negatiivseid mõjusid leevendavad meetmed. Väärtuste säilimise vajadusega arvestada kaevandamisloale

tingimuste seadmisel, korrastamistingimuste andmisel ja nende alusel korrastamisprojekti koostamisel;

- Rohevõrgustiku aladel tuleb enne kaevandama asumist kavandada vajadusel roheline võrgustiku asenduskoridor või- ala, et roheline võrgustiku sidusus säiliks. Kaevandamise lõppedes tuleb kaevandatud ala korrastada ja taastada roheline võrgustiku osana;
- Maardla kasutuselevõtul või maardlas uue karjääri rajamisel tuleb enne maavara kaevandamise lubamist selgitada välja oluline keskkonnamõju ja selle võimalik ulatus (vastavalt vajadusele keskkonnamõju hindamise läbiviimine, müra, tolmu ja vibratsiooni mõõtmine või modelleerimine, hüdrogeoloogilised uuringud jne) ning rakendada asjakohaseid meetmeid kaasnevate oluliste keskkonnamõjude vältimiseks;
- Mäetööstusmaade määramisel, uute kaevandamiskohtade avamisel ja olemasolevate karjäärade laiendamisel tuleb kohaliku omavalitsuse põhjendatud kaalutusotsuse korral koostada detailplaneering;
- Maavarade kaevandamise planeerimisel tuleb avaldada minimaalselt mõju maastiku ilmele, mullastikule ning puhkeotstarbelisele, metsanduslikule ja põllumajanduslikule kasutusele;
- Eelistada tuleb maavara kaevandamist eemal asustatud aladest. Tiheasustatud aladel ja nende lähiümbruses peab säilima kvaliteetne elukeskkond;
- Maardlate kasutuselevõtul lubja- ja dolokivikarjäärides arvestada olemasoleva probleemiga, et karjääris põhjavee välja pumpamisel võivad karjääri mõjuraadiuses asuvad kaevud jääda kuivaks;
- Tähelepanu tuleb pöörata kaevandamisega seotud transpordi ning masinate ja seadmete tööga kaasnevatele keskkonnahäiringutele (õhusaaste, müra) ning tagada, et tegevusega ei põhjustataks olulisi negatiivseid häiringuid tundlikele aladele (näiteks eelistada mustkatte rajamist kruusakattele);
- Kaevandamise plaanimisel tuleb vajadusel hinnata juurdepääsuteede kandevõime vastavust kavandavale liikluskoormusele ja vajadusel plaanida meetmed avalikult kasutatavate teede kandevõime tõstmiseks;
- Kasutusele võetud maardlates tuleb varud maksimaalselt ammendada ning alad majandustegevuse lõppemisel korrastada, et võimaldada maade edasist kasutamist. Karjääri ammendumisel tuleb koostada korrastamisprojekt. Korrastamisprojekti tingimuste koostamise käigus tuleb teha koostööd ja esitada seisukoha küsimiseks kohalikule omavalitsusele. Korrastamisprojekt tuleb kooskõlastada Keskkonnaametiga ja esitada valmis projekt teadmiseks kohalikule omavalitsusele ja projekt ette nähtud aja jooksul ka ellu viia;
- Endiste kaevandusalade/karjäärade korrastamisel nende aladele väikeelamute kaalumisel tuleb arvestada kaevandamisloaga määratud korrastamise suunaga. Kui väikeelamu ei ole sellega kooskõlas, tuleb väikeelamu rajamise võimalikkuse välja selgitada koostöös kaevandamisloa omaniku ja asjaomaste asutustega;
- Maavara kaevandamise järgselt tuleb maa-ala korrastamisel arvestada üldplaneeringuga kavandatud maakasutust;
- Kaevandatud maa korrastamisel tuleb tagada, et maa sobiks ümbritsevasse maastikku ega kujutaks oma iseärasuste tõttu ohtu seal liikuvatele inimestele või loomadele. Kaevandatud alade korrastamise suund määratakse keskkonnavalitsusele;
- Uue mäeeraldise kavandamisel, kuhu on kavandatud lõhkamistöid, tuleb analüüsida ja anda hinnang pinnases leviva vibratsiooni mõjule, soovitavalt läbi pinnases levivate lainete modelleerimise. Maapinna kaudu leviv hoonetele ohutu vibratsioonitase ning ohualad tuleb

määrata lõhketööde projektis ning tööde läbiviimisel tagada tegevuse vastavus projektis sätestatule;

- Uusi karjääre ei rajata ja olemasolevad karjääre ei laiendata elamu-, puhke- ja ühiskondliku objekti ning potentsiaalse turismipiirkonna vahetus lähedusse. Täpne kaugus määratakse igakordselt eraldi asukoha põhiselt, arvestades sealjuures asustustihedust, maakasutuse tundlikkust ja kohalike elanike seisukohti;
- Võimalusel tuleb eelistada ammendatud maardlate aladele puhkeotstarbelise veekogu rajamist. Karjäärade korrastamisel uute tehisveekogude tekkimisel määrata veekogud võimalusel avalikult kasutatavaks, et kohalikel elanikel oleks takistusteta võimalik neid puhkeotstarbel kasutada;
- Maavaravaru kaevandamise lõppedes tuleb ala korrastada selliselt, et see sobitub ümbritsevate väärtuslike põllumajandusmaade, väärtuslike maastike või rohevõrgustiku aladega;
- Aladele, millele on pärast üldplaneeringu kehtestamist õigusaktiga väljastatud luba maavara kaevandamiseks, määratakse mäetööstumaa juhtotstarve.

3.7. Rand ja kallas

Ranna või kalda kaitse eesmärk on rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Ranna ja kalda kasutamisega seonduvad piirangud tulenevad asjakohastest õigusaktidest. Samas on üldplaneeringuga kohalikele omavalitsusele antud võimalus ehituskeeluvööndi vähendamiseks/suurendamiseks, juurdepääsude tagamiseks, supelranna ala või supluskohtade määramiseks ja üleujutusala määramiseks.

ÜLDTINGIMUSED RANNA- JA KALDAALALE

- Tiheasustusaladel siduda vee-äärsed alad avaliku ruumiga ja arendada veekogude kallastel esmajärjekorras avalikkusele suunatud funktsioone ning ehitisi;
- Üleujutusohuga aladel, mis on väljaspool ehituskeeluvööndit arvestada ehitusprojekti koostamisel peatükis 2.5 toodud tingimustega;
- Korduva üleujutusega alale matkaradade ning üldkasutatavate alade (nt puhkealade, suplusrandade) kavandamisel tuleb arvestada, et nende kasutamine võib periooditi olla häiritud. Seda tuleb silmas pidada aladele tegevuste kavandamisel. Võimalike üleujutustega tuleb arvestada ka parkimise vms tegevuse korraldamisel, mis võib mõjutada inimese vara, ning rakendada asjakohaseid meetmeid selle kaitseks.

3.7.1. Ehituskeeluvöönd

Lääne-Harju valla oluliseks väärtuseks on pikk merepiir, mis avab atraktiivseid võimalusi elamualade arendamiseks, kuid ka avaliku ruumi ja teenuste kavandamiseks, sh puhkealad, sadama-alad jms merega seotud tegevusteks ette nähtud alad.

Käesolevas üldplaneeringus on ehituskeeluvööndi laiuse kujutamisel võetud aluseks üldplaneeringuga määratud korduva üleujutusega ala piir, millele lisandub maismaa suunas seaduse alusel määratud ehituskeeluvööndi laius. Looduskaitsealal on tiheasustusalal ehituskeeluvööndi laius 50 m ja ülejäänud mandriosas 100 meetrit. Väike- ja Suur-Pakri saartel on ehituskeeluvööndi laiuseks 200 meetrit.

Võttes arvesse maakasutuse iseloomu (nii olemasolevat katastrijärgset kui ka üldplaneeringuga kavandatatavat), väljakujunenud ehitusjoont ning kalda kaitse eesmärgi, üleujutusohu riske teeb üldplaneering ettepaneku nii ehituskeeluvööndi vähendamiseks kui suurendamiseks.

Ehituskeeluvööndi vähendamise ja suurendamise ettepanekud⁷⁹ on märgitud üldplaneeringu joonisel.

Ehituskeeluvööndi **vähendamise** ettepanekud:

- Paldiski linnas Vana-Tallinna mnt ja Paldiski maantee ristumiskohast kuni Meriküla tee ristumiskohani vähendada ja laiendada ehituskeeluvööndit Vana-Tallinna maanteed teenindava katastriüksuse merepoolse piirini. Eesmärk on olemasoleva elamumaa ehitusjoone määramine Vana-Tallinna mnt järgi;
- Meremõisa küla tiheasustusala, 50 m;
- Meremõisa külas, Meremõisa RMK telkimisala;
- Merenuka 9 kinnistu – ehituskeeluvööndi vähendamine 39,1 m mere rannast ja 14,8 m Keila jõest (Merenuka 9 kinnistu detailplaneering);
- Alliklepa külas, Ristna ja Alliklepa sadama vahelisel alal samanaolise rannaküla ehitusjoone loomiseks, aga mitte lähemale kui 100 m veepiirist;
- Alliklepa küla, ehituskeeluvööndi vähendamine 100 meetrit (Alliklepa sadama tagusel maa-alal).

Ehituskeeluvööndi **suurendamise** ettepanek:

- Lohusalu poolsaare tiheasustusala, 100 m

Käesoleva üldplaneeringu kehtestamisega jäävad kehtima kõik varasemalt ja detailplaneeringute menetluse raames keskkonnaministri või alates 2009. aastast Keskkonnaameti nõusolekul ehituskeeluvööndite vähendamised.

3.7.2. Supluskohad ja avalikud ranna-alad

Üldplaneeringuga on määratletud supluseks sobivad kohad ja ajalooliselt avalikult kasutatavad ranna-alad puhkeotstarbeks, suplemiseks, surfamiseks jms. Ranna-aladele on määratud suplusranna maa-ala juhtotstarve:

- Harku valla piirist kuni Keila jõe suudmeni
- Meremõisa puhkealast kuni Lohusalu sadamani
- Kogu Lahepere lahe ranna-ala
- Paldiski lõunasadamast Vasalemma jõe suudmeni
- Ranna-ala Kurkse küla piirides, välja arvatud sadama-ala
- Ranna-ala Pedase küla piirides
- Ranna-ala Alliklepa küla piirides, välja arvatud sadama-ala
- Ranna-ala Keibu küla piirides, välja arvatud sadama-ala
- Rummu järve idakaldal.

⁷⁹ Üldplaneeringu joonisel on kajastatud üldplaneeringu ettepanekud ehituskeeluvööndi vähendamiseks ja ehituskeeluvööndi lähtejoon. Ehituskeeluvööndi ulatust väljaspool ettepanekute ala joonistel ei kajastata.

TINGIMUSED SUPLUSKOHTADELE JA RANNA-ALADELE

- Supluskohtadele tuleb tagada avalik juurdepääs;
- Supluskohtade avalik kasutus peab säilima ka teiste tegevuste kavandamisel piirkonnas.

3.7.3. Avalikud juurdepääsud

Üldplaneeringuga on avalike juurdepääsude tagamine ette nähtud kallasradadele, supluskohtadele ning teistele avalikult kasutatavatele aladele.

TINGIMUSED AVALIKE JUURDEPÄÄSUDE TAGAMISEKS

- Tagada avalikud juurdepääsud veekogudele, kallasradadele, supluskohtadele, puhkekohtadele, väikesadamatele ja lautrikohtadele ning planeerida kallasrajale piisaval arvul juurdepääse. Juurdepääsude täpne asukoht ja lahendus kavandatakse detailplaneeringuga või projekteerimistingimustega. Kui üldplaneeringuga ei ole tagatud avalikku juurdepääsu kallasrajale, tuleb see üldjuhul merekaldal tagada iga 400 meetri tagant, arvestades muuhulgas piirkonnas väljakujunenud olukorda, sh hoonestusstruktuuri;
- Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse⁸⁰ kohaselt puudub sadamas veekogu kallasrada. Selleks, et soovijatel oleks võimalik mööda mereranda liikuda, tuleb tagada sobiv optimaalne rada ümber Paldiski Lõunasadama ja Paldiski Põhjasadama sadama maa-ala juhtotstarbega alade ja Paldiski väikelaevasadama moodustatava maa-ala;
- Juurdepääsude tagamisel tuleb arvestada kaitstavate loodusobjektide kaitsetingimustega;
- Kallasrajad, ranna- ja kaldaaladele ja puhkealadeni viivad teed tuleb hoida rannikualal liikujale avatuna (mitte sulgeda piirete või keelavate viitadega);
- Pakri panga astangu serva kavandatud jalg- ja rattatee tuleb kavandada Majaka teest sisemaa poole, et tagada selle ohutu kaugus varisemisohuga astangu servast;
- Karjäärde korrastamisel uute tehisveekogude tekkimisel eelistada veekogude määramist avalikult kasutatavaks, et kohalikel elanikel oleks takistusteta võimalik neid puhkeotstarbel kasutada.

3.8. Keskkonnaohtlikud objektid ja ohtlikud ettevõtted

- Likvideerimata jääkreostuse alal ei tohi arendada uusi tegevusi enne, kui jääkreostus on nõuetekohaselt likvideeritud. Sõltuvalt kavandatava tegevuse iseloomust tuleb likvideerida jääkreostus nii, et saasteainete sisaldused vastavad kas elamumaa või toomismaale kehtestatud piirväärtustele⁸¹;
- Ohtliku käitise mõjualasse tegevuse kavandamisel, sh olemasoleva tootmise laiendamisel tuleb juhtumipõhiselt hinnata käitisega seonduvaid riske ja ohte, juhindudes kemikaaliseaduses sätestatud korrast. Oluline on silmas pidada, et kõigil ohualas viibivatel isikutel oleks õnnetuse korral võimalik ohualast kiiresti lahkuda. Selleks peab nii tootmis- kui elamualadel olema mitu eri suundadesse viivat juurdepääsu võimalust. Piiratud tootmisterritooriumitel (nt Paldiski Lõunasadamas) tuleb tegevuste lisandumisel kaaluda üldist evakuatsiooniteede modelleerimise vajadust;

⁸⁰ Keskkonnaseadustiku üldosa seadse § 391 lg 1. eRT:
<https://www.riigiteataja.ee/akt/121122019002?leiaKehtiv>

⁸¹ Kehtestatud keskkonnaministri 28.06.2019 määrusega nr 26 „Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases“, eRT: <https://www.riigiteataja.ee/akt/104072019006>

- Võimalusel tuleb vältida uue ohtliku ettevõtte kavandamist elutähtsa teenuse osutamiseks kasutatavate ehitiste kõrvale. Tagada tuleb ohutu kaugus ja luua puhvertsoonid ohtliku ettevõtte ja elamurajoonide, ühiskondlike ehitiste alade, puhkealade ning peamiste transpordiliinide vahel;
- Tegevuste kavandamisel ohtliku ettevõtte ohualasse tuleb juhendada Päästeameti poolt koostatud juhendist⁸², mis seab piirangud ja tingimused ohuala erinevatesse tsoonidesse nii elamute kui ka mitteiluruumide, tööstus- ja laohoonete ning taristuobjektide planeerimisele. Kohalik omavalitsus peab analüüsima kas ÜP-ga määratud maakasutuse juhtotstarbed ja nende ulatus on juhendis toodud piiranguid ja tingimusi arvestades otstarbekad;
- Ohtliku ettevõtte ohualasse jääva maa-ala planeerimisel tuleb planeering või ehitusprojekt kooskõlastada Päästeametiga;
- Uue ohtliku ettevõtte kavandamisel tuleb hinnata keskkonnamõju olulisust keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduses⁸³ sätestatud korras. Arvesse tuleb võtta teisi piirkonnas olemasolevaid ning piirkonda kavandatavaid tegevusi ja võimalikku koosmõju nendega;
- Paldiski väikesadam on projekteeritud A-kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõtte Palsteve OÜ eriti ohtlikku alasse. Kemikaaliseadus kehtestab erinõuded ehitiste projekteerimisel ohtlike käitiste mõjualasse. Kemikaaliseaduse kohaselt tuleb planeerimise käigus säilitada ohutuse tagamiseks vajalik vahemaa käitise ning avalikus kasutuses olevate hoonete ja alade vahel. Ohtliku ettevõtte ohualasse ehitise kavandamisel tuleb ehitusprojektid kooskõlastada Päästeametiga;
- Kemikaaliseaduse kohaselt tuleb tagada suurõnnetuse riski või selle tagajärgede raskuse suurenemisel avalikkuse ja käitisest lähtuva õnnetuse mõju piirkonda jääda võivate isikute teavitamine. Õnnetuse korral Palsteve OÜ-s oleksid tagajärjed senisest raskemad, sest ohualas viibiks rohkem inimesi (väikesadama külustajad). Lääne-Harju Vallavalitsus Paldiski väikesadama arendajana peab tagama kõigi väikesadamas viibivate isikute teavitamise ja vajalikud tegevusjuhised õnnetuse korral käitumiseks;
- Paldiski väikesadamale tuleb tagada mitu juurdepääsuteed ning need arusaadavalt tähistada, et oleks tagatud Palsteve OÜ ohualast väljumise võimalus mistahes kohas ja tingimustel tekkinud õnnetuse korral.

⁸² Kemikaaliseaduse kohase planeeringute ja ehitusprojektide kooskõlastamise otsuse tegemine, Päästeamet 2018, leitav <https://www.rescue.ee/files/2018-11/metoodika-28.03.2018.pdf?dfb4f8b2f6>,

⁸³ eRT: <https://www.riigiteataja.ee/akt/116112010013?leiaKehtiv>

4. Tehniline taristu

4.1. Liikuvus ja transport

Üldplaneeringuga on käsitletud nii riigi huve transporditaristu arendamisel kui ka kohalikke vajadusi. Riiklikult on oluline tagada head ühendused Paldiski sadama ja Tallinna vahel, et rahuldada kaubatransiidi vajadusi. Kohalikes huvides on elanikkonna liikumisvajadusi rahuldavad raudtee- ja maanteeühendused nii omavalitsuse siseselt kui ka ühenduses teiste piirkondadega, sh Keila linn, Tallinn.

Üldplaneeringu raames keskenduti omavalitsuse siseselt peamiselt jalg- ja jalgrattateede kavandamisele, et luua kvaliteetsemat avalikku ruumi ning soodustada keskkonnasäästlikke liikumisviise ning integreerida need teiste liikumisviisidega – ennekõike ühistranspordiga. Kavandatud jalg- ja jalgrattateed kajastuvad üldplaneeringu joonistel.

Uued kavandatavad sõidu- ja jalgrattateed on joonisel eraldi välja toodud. Üldplaneering kajastab teede üldised asukohad ning täpsem lahendus antakse detailplaneeringu või ehitusprojekti raames.

4.1.1. Sõiduteed

Olemasoleva teedevõrgustiku järjepideva parendamisega on võimalik soodustada kogu omavalitsuses asustuse ja ettevõtlussektori arengut. Olulise transiitliiklusega teede rekonstrueerimine võimaldab aegruumiliste vahemaade vähendamist ning ohutuse kasvu ühenduses omavalitsusest väljaspoole jäävate aladega.

Üldplaneeringu raames tehtud riigiteede ettepanekud on võimalikud arenguperspektiivid ja loovad võimaluse, kuid lahenduse elluviidavus vajab edaspidiselt täpsustamist koostöös Transpordiametiga. Transpordiamet arendab ja ehitab riigiteid vastavalt riiklikult teehoiukavale ja üldplaneeringute kaudu kohustusi ei võta.

Uute sõiduteede rajamiseks on üldplaneeringuga reserveeritud koridorid:

- Keila ümbersõidu koridoridele raskeliikluse ümbersuunamiseks Keila linnast põhja- ja lõunapoolt (maakonnaplaneeringuga kavandatud ja Transpordiameti poolt täpsustatud trassilõigud)⁸⁴:

1) Põhjapoolne ümbersõit:

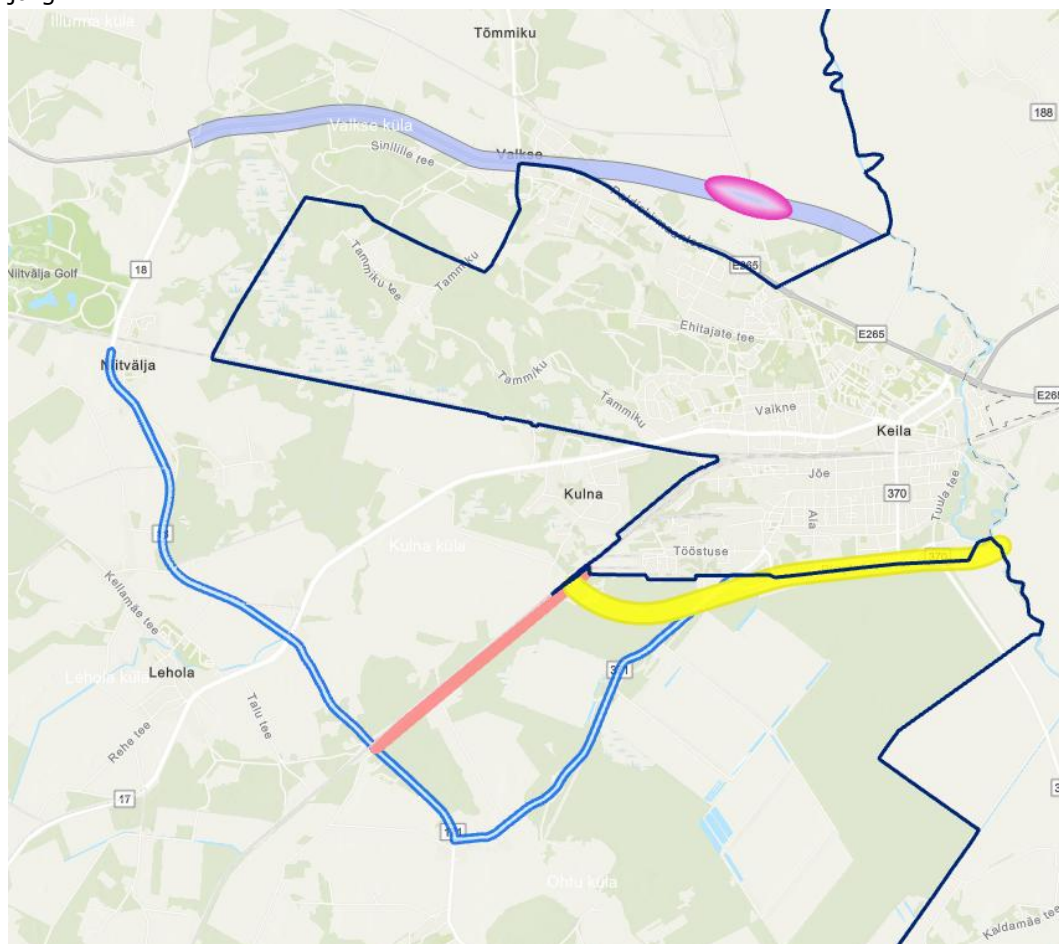
Trass kulgeb Lääne-Harju valla alal alguses ca 3,6 km pikkusel lõigul uuel trassil, suhteliselt paralleelselt Tallinn-Paldiski maanteega (põhimaantee nr 8). Valkse küla piiril suundub ümbersõit olemasolevale Tallinn-Paldiski maanteele, kust edasi toimub liikumine Tallinn-Paldiski maanteel. Tee täpsemal kavandamisel tuleb teha koostööd Transpordiametiga. Mõra mõju vähendamiseks on tõenäoliselt tarvis rakendada leevendusmeetmeid piirnevatele asustusaladele.

Maakonnaplaneeringuga määratud riigihuviga põhjapoolse ümbersõidu trassi ja ristmiku asukohta on osaliselt täpsustatud vastavalt K-Projekt AS töö nr 05298 eelprojekti järgi.

⁸⁴ Harju maakonnaplaneeringuga kavandati kaks Keila ümbersõidu perspektiivset koridori – lõuna- ja põhja poolt


2) Lõunapoolne ümbersõit:

Osaliselt on lõunapoolne trassikoridor kavandatud vastavalt maakonnaplaneeringu lahendusele ja seda täpsustatud vastavalt Roadplan OÜ töö nr 20106-2 eelprojekti järgi.



Planeeritavad Keila ümbersõidu trassid

 Lõunapoolne ümbersõit

 Lõunapoolse ümbersõidu I alternatiiv

 Lõunapoolse ümbersõidu II alternatiiv

 Planeeritav sõidutee ristmik

 Põhjapoolne ümbersõit

- Keila lõunaosa tööstuspargi ja Haapsalu maantee mõjualas paiknevate asustusalade teenindamiseks on kavandatud lõunapoolsest trassist osaliselt **kaks trassialternatiivi: I alternatiiv** - saab alguse Keila linnas Tööstuse tänavalt ning kulgeb kogu ulatuses piki olemasolevaid teid (mööda Keila-Ohtu, Kulna-Vasalemma kõrvalmaanteed ning Niitvälja-Kulna tugimaanteed). Niitvälja juures suundub trass Tallinn-Paldiski maanteele. Olemasolevate teede laiendamise ja õgvendamise, ristmike ümberehitamise vajadused ning ristumised raudteega tuleb lahendada eraldi projektiga koostöös Transpordiametiga. Vajalik on koostöö Muinsuskaitseametiga, et selgitada välja, kas alternatiivi realiseerumine on võimalik arheoloogipärandi seisukohast. Müra mõju vähendamiseks on tõenäoliselt tarvis rakendada leevendusmeetmeid piirnevatele asustusaladele.

- **II alternatiiv** - saab alguse Keila linnast ning kulgeb esimesed ca 2,5 km uuel trassilõigul, paralleelselt Keila-Riisipere-Turba raudteega. Keila-Riisipere-Turba raudtee ja Kulna-Vasalemma kõrvalmaantee risutumiskohast edasi kulgeb ümbersõit samamoodi, nagu I alternatiivi puhul. Olemasolevate teede laiendamise ja õgvendamise, ristmike ümberehitamise vajadused ning ristumised raudteega tuleb lahendada eraldi projektiga koostöös Transpordiametiga. Vajalik on koostöö Muinsuskaitseametiga, et selgitada välja, kas alternatiivi realiseerumine on võimalik arheoloogipärandi seisukohast. Mära mõju vähendamiseks on tõenäoliselt tarvis rakendada leevendusmeetmeid piirnevatele asustusaladele;
- Keila ümbersõidu kavandamisel tuleb arvestada turbatolmu tuleohtlikkusega ning levikuga väljapoole turbatootmisala piire. Möödasõidu kavandamisel peab tee ja aktiivse turbatootmisala vahele jääma tule- ja tuulekaitse riba, soovitatavalt 50 meetrit lai, kus võivad kasvada ainult lehtpuud ning millel peab olema kraav. Kraavi põhi peab ulatuma mineraalse pinnaseni või olema allpool põhjavee taset;
- Keila linna ümbersõidu alternatiividega I ja II seoses tuleb KOV-il ja planeerijal arheoloogiamälestiste kaitse eesmärgil teha koostööd Muinsuskaitseametiga ning järgida muinsuskaitseaduses kinnismälestisel ja selle kaitsevööndis tööde tegemiseks seatud tingimusi. Kui ümbersõidu rajamine on möödapääsmatu, siis on parim võimalik leevendusmeede teostada enne ümbersõidu ehitamist tee ja selle rajatiste ning ehitustööde läbiviimiseks vajaliku ala alla jääval maa-alal arheoloogilised uurimistööd Muinsuskaitseameti poolt määratavas mahus. Arheoloogiliste uuringute käigus saab maksimaalselt dokumenteerida nende mälestiste kultuurikihis olevad ajaloolised leiud ja säilitada saadav teave edasisteks uurimistöödeks ajaloolastele.

Keila ümbersõidu trasside alternatiivide hindamine teostati ÜP KSH raames, mille käigus selgitati välja alternatiivide võimalik mõju ulatus (loodus)keskkonna, kultuurikeskkonna ning inimese tervise ja heaolu seisukohast. (vt lisa 2 - KSH ptk 8.1).

- Laulasmaa-Käesalu ühendus, mis vajab laiendamist;
- Vana-Tallinna maantee ja Sadama tänava laiendamine ja rekonstrueerimine, et tagada Paldiski linna alternatiivne juurdepääs. Täiendav ühendus on esmajoones vajalik teise kvaliteetse ühendusviisi kavandamiseks linna ja linnast välja ning linna põhjaosas arendatavate elamualade teenindamiseks, mh sadamast tuleneva ohu korral, kui Tallinna maantee tuleb seetõttu sulgeda;
- Paldiski LNG terminali sadama ühendusvajadus Tallinna-Paldiski maanteega (põhimaantee nr 8)
- Paldiski maantee ja Haapsalu maantee perspektiivne ühendustee;
- Klooga aleviku ja Lehola küla perspektiivne ühendustee;
- Lohusalu poolsaare põhjaosas avaliku juurdepääsu tagamiseks;
- Kolviku tee laiendamine Alliklepa külas;
- Kolviku tee ühendamine Alliklepa sadamaga uues koridoris. Kohaliku tee täpsema asukoha määramisel tuleb arvestada Padise käpaliste püsielupaigaga;
- Alliklepa tee laiendamine Alliklepa külas;

- Meerika tee laiendamine Vihterpalu külas;
- Alternatiivne läbipääsuviimatus Lohusaare teelt Rahuranna teele, et tagada piirkonnale ligipääs erijuhtudeks, sh päästeautole. Läbipääsu tagamisel ei kavandata uut asfalteeritud teed, vaid on kavandatud kitsa pinnaseteena, millega säiliks maksimaalselt kõrghaljastust;
- Suur-Pakri ja Väike-Pakri vaheline ühendus sh kergkliiklussilla kavandamine mootorsõidukiga läbitavaks. Pakri saarte üldplaneeringuga tehakse ettepanek silla põhimõttelise asukoha osas, täpse asukoha määramine ning silla rajamine eeldab uute ühenduste ja silla asukohavaliku läbiviimist koos piirkonna linnustiku ja taimestiku inventuuriga. Linnustiku inventuuri alasse hõlmatakse soovitatavalt ka Suur-Pakri kaluriküla ala (vt ka lisa 5 ptk 6.53).

Strateegiline vajadus on määratud:

- Paldiski raudtee kaubajaama realiseerumisel vajalik maanteekoridor, et ühendada Paldiski lõunasadam Tallinna-Paldiski maanteega (põhimaantee nr 8);
- Tallinn-Paldiski maantee (põhimaantee nr 8) perspektiivne rekonstrueerimine või laiendamine;
- Klooga harjutusvälja lõunaosa ja Ämari lennuvälja põhjaosa ühendav riigikaitseline tee.

Täpsem teede ehitamise vajadus seoses põhimaantee nr 8 laiendamisega ning selle ühendamisega Paldiski lõunasadamaga on selgumisel. Üldplaneeringu koostamise hetkel on Tallinn-Paldiski maantee laiendamist käsitletud maakonnaplaneeringust tulenevalt oluliselt muudetava teelõiguna, mille täpne lahendus selgub riigi eriplaneeringu koostamise või projekteerimise käigus. Tallinn-Paldiski maantee rekonstrueerimiseks või laiendamiseks ning Paldiski lõunasadama ühendamiseks Tallinn-Paldiski maanteega maid ei reserveerita.

TINGIMUSED SÕIDUTEDE RAJAMISEKS

- Uute teede planeerimisel ja nende jätmisel avalikku kasutusse moodustatakse üldjuhul eraldi transpordimaa maaüksus;
- Elamualade sisetee tarbeks moodustatava katastriüksuse miinimumlaius peab olema vähemalt 10 m;
- Keskusalade ja selle lähiümbruse arenduste puhul tuleb vältida tupiktänavate tekkimist ning edaspidi pöörata suuremat tähelepanu sidusa tänavavõrgu, sh kergkliikluste võrgu, kavandamisele erinevate arenduste vahel ja piirkondlike keskuste suunas. Tänavate struktuur igas konkreetses arenduses peab võimaldama ühendamist olemasoleva ja perspektiivse ümbrusega;
- Tiheasustusaladel lähtutakse riigitee äärsete alade kavandamisel linnatänavate normidest;
- Ajalooliste teede rekonstrueerimisel hoitakse nende väljakujunenud laiust, kuju, looklevust ja tervikstruktuuri. Uue teekatte kavandamisel kaaluda selle sobivust väljakujunenud traditsioonilisse keskkonda ning senise ajaloolise maastikuilme säilitamist;
- Väljapool tiheasustusalala tuleb vältida asustuse planeerimist kitsa ribana piki riigiteed ja riigitee erinevatele pooltele, mis toob kaasa vajaduse pidevaks riigitee ületamiseks;
- Planeerimisel vältida müra- ja saastetundlike hoonete kavandamist riigitee kaitsevööndisse. Erandid on lubatud vastavalt seadusele, kuid sel juhul peab arendaja arvestama liiklusest tuleneva müra jm kahjuliku mõjuga ja tagama normidele vastavuse läbi leevendavate meetmete rakendamise omal kulul;

- Põhimaanteedel säilitada 50 m ulatuses puhverala, kuhu ei kavandata elamualasid ega muid maanteedest tulenevate mõjude suhtes tundlikke hooneid. Kõrghaljastuse olemasolu korral tuleb seda puhveralal säilitada;
- Üldplaneeringus on käsitletud olulise liiklussageduse teid (liiklussagedus >6000a/ööpäevas sõltumata riigitee liigist). Olulise liiklussagedusega teede funktsioon on teenindada eelkõige läbivat liiklust ja sellest tulenevalt on Transpordiameti üldine suunis, et kohalikku liiklust teenindab eelkõige kohalik tee ja läbivat liiklust teenindab riigitee. Planeeringulahendusega tuleb vältida võimalusel kohaliku liikluse suunamist olulise liiklussagedusega teele. 2023. aasta andmete järgi on Lääne-Harju vallas olulise liiklussagedusega tee Tallinna-Paldiski tee (nr 8). Olulise liiklussagedusega teelõikudel (edaspidi lühend OLT) tuleb arvestada järgmistest tingimustest:⁸⁵
 - üldjuhul ei ole lubatud rajada uusi samatasandilisi peale- ja mahaõite;
 - kinnistute maakorralduslikul jagamisel tuleb juurdepääs tagada seni kinnistut teenindanud juurdepääsu kaudu ühiselt ning uutel moodustatavatel katastriüksustel puudub õigus igaühel eraldi juurdepääsu saamiseks riigiteelt, kuna nendel teedel on riigiteega ristumiskohtade arv normidega piiratud;
 - Lähestikku asuvate arendusalade juurdepääs riigimaanteele lahendatakse ühise kogujateena ning ühe ristumiskohana. Uutel moodustuvatel katastriüksustel puudub õigus igaühel eraldi juurdepääsu saamiseks riigimaanteelt. Koostöös Transpordiametiga määratakse perspektiivse ja olemasoleva suletava juurdepääsu asukoha vajadus avalikult kasutatavale teele.
 - Ehitustegevuse kavandamisel riigiteega külgneval alal kasutada juurdepääsuks reeglina kohalikke teid ja olemasolevaid ristumisi riigiteega. Erandid on lubatud üksnes Transpordiameti nõusolekul;
 - kohalike teede uued liitumised põhimaanteedega tuleb lahendada asukohapõhiselt;
 - OLT teekoridor (nagu ka perspektiivne teekoridor), on piiranguala mõlemal pool riigitee teljest laiusena 75 m. Trassikoridoris kehtivad piirangud ning maad saab kasutada vaid sihtotstarbekohaselt ja meid tuleb kaasata lähiala puudutatavatesse menetlustesse.
- Maantee kaudu välja veetav Paldiski pump-hüdroakumulatsioonijaamas (edaspidi PHAJ) väljutatav gneiss on ette nähtud suunata Paldiski maanteele Tallinna suunas ja mööda Paldiski- Padise maanteed Pärnu suunas. Liikluskoormuse ehitusaegne kasv on mõõdukas, jääb see alla 300 auto ööpäevas, mis teeb Paldiski maanteel kasvuks kuni 10%, mis ei oma erilist mõju;
- Sõiduteede rekonstrueerimisel ning ümbersõitude rajamisel tuleb lähtuda põhimõttest, et jalg- ja jalgrattatee läbiks asulat ka siis, kui sellega samas suunas kulgev maantee viiakse asustusest eemale;
- Teede lähedusse kõrgete rajatiste kavandamisel (nt tuulik, sidemast), tuleb rajatis tee muldkeha servast paigutada vähemalt rajatise kogukõrguse kaugusele. Tuuliku puhul tuleb masti kõrgusele lisada tiiviku laba pikkus;
- Tee rekonstrueerimise kavandamisel on soovitatav eelisarendada neid, kus vajadus (tulenevalt elamualade, ettevõtete vms oluliste sihtkohtade paiknemisest) selleks on kõige suurem.

⁸⁵ Liiklussagedused:

<https://maanteeamet.maps.arcgis.com/apps/View/index.html?appid=293d200a16454c1c84f2cfe35720149f>

Tingimused sõiduteede kavandamiseks Pakri saartel (vt ka lisa 5 ptk 6.5.2).

- Kõik teed Pakri saartel säilivad pinnasteedena;
- Pakri saarte vaheline ühendus:
 - Saartevaheline mootorsõidukitega läbitav ühendustee kavandatakse sildade ja ühendusteena Nõukogude Armees rajatud ühendusteedest lõuna poole (kaardil märgitud perspektiivsed ühendusteel ja võimalik silla asukoht);
 - Pakri saarte üldplaneeringuga tehakse ettepanek silla põhimõttelise asukoha osas, täpse asukoha määramine ning silla rajamine eeldab uute ühendusteel ja silla asukohavaliku läbiviimist koos piirkonna linnustiku ja taimestiku inventuuriga. Linnustiku inventuuri alasse hõlmatakse soovitatavalt ka Suur-Pakri kaluriküla ala.
- Teede sirgendamine ja oluline laiendamine ei ole lubatud;
- Põhiteel on läbitavad mootorsõidukiga, ülejäänud teed on kergliiklusele mõeldud teed;
- Teedeäärsed kiviaiad säilitatakse maastikulise autentsuse tagamiseks;
- Kiviaedadega ääristatud perspektiivsetel põhiteedel võib kahesuunalise liikluse võimaldamiseks viia ühe sõiduraja kiviaedade vahelt väljapoole;
- Uued kavandatavad ühendusteel rajatakse pinnasteedena ning mitte laiematena põhiteedest;
- Kui tee/raja läheduses on tegemist väärtusliku taimestikuga, rajatakse liikide säilimiseks selles lõigus piirid, et liiklejad ei pääseks kaitstavate taimeliikide elupaikadele;
- Lõikudel, kus elamud asuvad teele lähemal kui 50 m, korraldatakse vajadusel tee niisutamine, et vältida tee tolmamiseega kaasneva võivad häiringuid;
- Kõik Pakri saarte üldplaneeringuga põhiteedeks määratud teed on avalikult kasutatavad kohalikud teed;
- Uute teede (sh sõiduteede, raudteelõikude) kavandamisel tuleb koostada mürauring ning vajadusel projekteerimisel ette näha leevendusmeetmed (nt kiiruspiirangud või müratõkked teatud piirkondades);
- Suure äri- ja tootmishoone, logistikakeskuse, suure liikumisvajaduse ja/või kaubavooga ehitise planeerimisele peab kaasnema liikuvus- ja liiklusanalüüs (nt liikuvuskava koostamine).

4.1.2. Tee kaitsevöönd

Tee kaitsevööndid:

- Valla piiresse jäävate riigiteede kaitsevööndid, arvestatuna teekatte servast, on üldjuhul 30 m laiad⁸, erandid on toodud alljärgnevas tabelis;
- Kohalike teede kaitsevööndi laius on 10 m⁸;
- Avalikuks kasutamiseks määratud erateede kaitsevööndi laius lepitakse kokku maaomanikuga eratee avalikuks kasutamiseks määramisel. Avalikult kasutatava tee kaitsevööndi tingimused tulenevad ehitusseadustikust.

Tabel 3. Tee kaitsevööndeid on üldplaneeringuga täpsustatud järgmistes asukohtades:

Tee nimetus, lõigu kirjeldus	Kaitsevööndi muutmise ettepanek	Põhjendus
Riigitee 11183 Paldiski Majaka tee km 0 – 3,75	10 meetrilt 30 meetrini	Asustusüksuses linn asuv tee, mis tegelikult paikneb linna hajaasustatud alal ning piirkonnas puudub linlik liikluskeskkond.
Riigitee 11174 Paldiski-Padise km 0,0-1,50	10 meetrilt 30 meetrini mõlemal tee küljel	Asustusüksuses linn asuv tee, mis tegelikult paikneb linna hajaasustatud alal ning piirkonnas puudub linlik liikluskeskkond.
Riigitee 17 Keila-Haapsalu km 18,55-20,35	10 meetrilt 30 meetrini mõlemal tee küljel	Piirkonnas puudub linlik liikluskeskkond.
Käesalu-Laulasmaa tee Keila-Keila-Joa kõrvalmaanteelt Laulasmaa tiheasustusala alguseni	10 meetrilt 20 meetrini mõlemal tee küljel	Uus ühendustee Laulasmaa sissesõidul, mistõttu on vajalik tagada liiklusohutus teedel ning linnalise asustuse üleminekuala.
Lehola – Klooga maantee Klooga aleviku tiheasustusala lõpust kuni Lehola küla tiheasustusala alguseni	10 meetrilt 20 meetrini mõlemal tee küljel	Oluliselt rekonstrueeritav ühendustee Lehola ja Klooga vahel, mistõttu on vajalik tagada liiklusohutus teedel ning linnalise asustuse üleminekuala.
Klooga – Maeru maantee Klooga aleviku tiheasustusala lõpust kuni Keila – Haapsalu maanteeni	10 meetrilt 20 meetrini mõlemal tee küljel	Oluliselt rekonstrueeritav ühendustee Klooga ja Keila – Haapsalu maantee vahel, mistõttu on vajalik tagada liiklusohutus teedel ning linnalise asustuse üleminekuala.
Vana-Tallinna maantee ja Sadama tänav Paldiski maanteelt kuni Paldiski linna tiheasustusalani	10 meetrilt 20 meetrini mõlemal tee küljel	Perspektiivne uus Paldiski linna sissesõit, mistõttu on vajalik tagada liiklusohutus teedel ning linnalise asustuse üleminekuala.
Leetse tee Vana-Tallinna maanteeni	10 meetrilt 20 meetrini mõlemal tee küljel	Linnalise asustuse üleminekuala ja ohutuse tagamine (ligipääs tootmisaladele).

4.1.3. Avaliku kasutuse vajadusega sõiduteed

Erateed, kus on vaja tagada avalik kasutus, on kajastatud üldplaneeringu joonisel *kohaliku tähtsusega sõiduteena*.

Eratee avalikult kasutatavaks määramine toimub õigusaktides sätestatud korras. Üldjuhul sõlmitakse valla ja kinnistuomaniku vahel kokkulepe, seades kinnistule servituut või sundvaldus. Kohaliku omavalitsuse volikogu võib tuginedes käesolevale üldplaneeringule teha otsustusi erateede avalikuks kasutamiseks määramiseks ka teede puhul, mis ei ole üldplaneeringu kaardil kajastatud, kui lähtutakse alltoodud põhimõtetest.

PÕHIMÕTTED ERATEE AVALIKUKS KASUTAMISEKS MÄÄRAMISEL

- Eratee võib avalikku kasutusse määrata kui terviktee teenindab kolme või enamat aastaringset kasutuses olevat või planeeritava hoonestusega maaüksust;
- Kui tee on vajalik teenindamiseks avalikku objekti, mis eeldab ligipääsu mootorsõidukiga või teed on tarvis ühistranspordi või muu avaliku teenuse korraldamiseks;
- Teelõigul on ühendus avalikult kasutatava teega või teega, mis on ühendatud avalikult kasutatava tänava või maanteega;
- Avaliku kasutusega tee määratakse terviktee põhimõttel, mis peab lõppema avalikus kasutuses tänava või maanteega.

4.1.4. Jalg- ja jalgrattateed

Jalg- ja jalgrattateed on kavandatud kvaliteetsema avaliku ruumi loomiseks (sh keskuste ja puhkealade, ühistranspordi peatuste, kodu- ja töökohtade omavaheliseks ühendamiseks) ning keskkonnasäästlike ja tervislike liikumisviiside soodustamiseks. Lääne-Harju valla suurust arvestades, tuleb üldplaneeringu elluviimisel arendada teiste liikumisvõimaluste kõrval prioriteetsena ühistranspordi, kombineerituna jalg- ja jalgrattateede võrgustiku arendamisega ning kergliikluse kasutusvõimalusi teiste liikumisvõimaluste kõrval, sh kergliikluseks mõeldud tänavaosade laiendamine, rekonstrueerimine jms.

Üldplaneeringu koostamisel on lisaks Harju maakonnaplaneeringuga kavandatud jalg- ja jalgrattateedele kavandatud täiendavad ühendused kohalikest vajadustest lähtuvalt.

TINGIMUSED JALG- JA JALGRATTATEEDE RAJAMISEKS

- Üldplaneeringu joonistele kantud jalg- ja jalgrattateede asukohad täpsustada detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Täpsemate asukohtade selgumisel kooskõlastada lahendused maaomanikuga;
- Jalg- ja jalgrattatee peab algama ja lõppema loogilises kohas, milleks on olemasolev tee, kauplus, bussipeatus, kohalik segaliiklusega tee vms. Projekteerimisel tuleb algus- ja lõppkohtades tagada ohutu üleminek teistsuguse liikluskorraldusega teele;
- Erinevate transpordiliikide integreerimiseks on vajalik kergliiklusteede ühendamine ühistranspordisõlmedega (bussiterminalid- ja peatused, sadamad, raudtee taastamisel raudteepeatustega);
- Jalg- ja jalgrattateede võrgustiku korrastamisel ning teede ja puhkekohtade ehitamisel on oluline arvestada piirkonna ilusate teelõikude ja vaadetega;
- Jalg- ja jalgrattatee peab olema katkematu ning võimalikult vähe lõikuv teega, millega paralleelset see paikneb. Kitsaskohtades tuleb leida sobiv lahendus ning jalg- ja jalgrattatee mahutamiseks tuleb vajadusel kaaluda sõidutee ümberehitamist;
- Jalg- ja jalgrattateede rajamisel tuleb üldjuhul vältida üksikute eraldiseisvate lõikude väljaehitamist, vaid siduda ehitatav tee juba olemasoleva kergliiklusteede võrguga;
- Jalg- ja jalgrattatee peab arvestama erinevate elanike gruppide ning erivajadustega inimeste liikumisvajadusi. Jalg- ja jalgrattateid on lubatud rajada tee kaitsevööndisse tee omaniku nõusolekul. Esmajärjekorras tuleb tee kaitsevööndisse jalg- ja jalgrattatee kavandamisel tagada liiklejate ohutus;
- Sõiduteede rekonstrueerimisel ning ümbersõitude rajamisel tuleb lähtuda põhimõttest, et jalg- ja jalgrattatee läbiks asulat ka siis, kui sellega samas suunas kulgev maantee viiakse asustusest eemale;

- Piirkondades, kus maastiku iseloom ning asustuse ja taristuobjektide paiknemine seda võimaldavad, tuleb eelistada jalgratta- ja jalgteede rajamist eemale mootorsõidukiliiklusest;
- Jalg- ja rattatee kavandamisel tuleb säilitada maksimaalselt puid ja alusmetsa, kasutada tee trassina olemasolevaid metsaradasid ja kaablikoridore. Looduskeskkonna sh kõrghaljastuse säilitamiseks tuleb kasutada erilahendusi, näiteks varieeruv teelaius, pinnakate;
- Jalg- ja rattateede kavandamisel tuleb arvestada maastiku miljöö ja eripäraga sh reljeefi maksimaalselt säilitades;
- Jalg- ja jalgrattateel tuleb teha laiendatud puhkekohtasid arvestusega üks puhkekoht kilomeetri kohta. Puhkekohas näha ette istumisvõimalus ning puhkekoht ei tohi takistada jalg- ja jalgrattateel liikujat. Kuna jalg- ja jalgrattateede ehitamise üheks eesmärgiks on tervislike eluviiside propageerimine, siis tuleb seal liiklejatele anda ka võimalus puhkepauside tegemiseks;
- Jalg- ja jalgratta tee kavandamisel üle olemasoleva silla tuleb tagada katkematu ja ohutu liiklus, sildade rekonstrueerimisel tuleb sõiduruumi jagamisel tagada vajalik ruum jalgsi ja jalgrattaga liikujatele. Mitte katkestada silla asukohas kahel pool silda olevat jalg- ja jalgrattateed;
- Piiratud ruumiga kohtades, kus ei ole võimalik jalg- ja jalgratta tee vahele kavandada eraldusriba, tuleb ohutuse tagamiseks kavandada pörkepiire. Jalg- ja jalgrattatee külgedele, kus on piirnev ehitist (pörkepiire, hoone, post jne) või säilitatav haljastus, tuleb jätta ohutu puhverala vältimaks jalgrattaga võimalikule külgnevale takistusele otsasõitmist. Puhverala puudumisel tuleb leida muu leevendav meede, mis vähendab võimalikku ohtu;
- Meremõisa külas kavandatakse jalg- ja jalgrattateed läbi kanakulli elupaiga. Tee kavandamisel on vaja täpsustada liigi elupaigakasutust ning liigile avalduvaid mõjusid ja leida selline lahendus, mis arvestab liigi vajadustega;
- Kitsastes kohtades on erandkorras lubatud jalg- ja jalgrattatee laiust vähendada projekteerimise normide erandlikule tasemele;
- Jalg- ja jalgrattatee ristumisel sõiduteega tagada piisav nähtavus ka jalg- ja jalgrattateel liikujale;
- Jalg- ja jalgrattatee ristumisel raudteega tagada piisav nähtavus ja muud raudteega lõikumisel vajalikud nõuded (tõkked, lõikumisnurgad jne);
- Kurvides ja ringristmikel tuleb jalg- ja jalgrattateede projekteerimisel arvestada sõidukite tulede pimestamise võimalusega ning ette näha leevendavad meetmed;
- Valgustada jalg- ja jalgrattateed tiheasustusaladel ning jalg- ja jalgrattatee ristumisel sõiduteedega;
- Pakri panga astangu serva kavandatud jalg- ja rattatee tuleb kavandada Majaka teest sisemaa poole, et tagada selle ohutu kaugus varisemisohuga astangu servast. Pakri pangal varingu toimumisel tuleb piirkonda jäävate teede paiknemine astangu suhtes üle vaadata. Kui tee jääb astangu servale lähemale kui 20 m, on ohutuse huvides otstarbekas nihutada see kaugemale, vähemalt 30 m kaugusele astangu servast.

4.1.5. Parklad

Parkimiskohad on vajalikud avaliku ruumi kasutusmugavuse ja teenuste kättesaadavuse suurendamiseks. Üldplaneeringuga olemasolevate parkimisalade laiendamiseks või uute rajamiseks eraldi maakasutuse juhtotstarvet määratud ei ole, kuid nende võimalikud asukohad on välja toodud üldplaneeringu kaardil. Parklate rajamisega tuleb arvestada üldplaneeringus määratud juhtotstarvete realiseerimisel – ennekõike avaliku kasutusega hoonete või alade arendamisel.

Avalike eparklate kavandamise vajadused:

- Lohusalu külla, Lohusalu teega külgnevatele aladele arvestades looduslikke olusi
- Lohusalu külla, Vainu ja Lohusalu tee ristumiskohta
- Lohusalu külla, Laheda katastriüksusele lautrikoha teenindamiseks
- Kloogaranna külla, Ranna tee ja Paldiski maantee ristumiskohta
- Lehola külla, Lehola tee ja Keila – Haapsalu maantee ristumiskohta

TINGIMUSED PARKLATE RAJAMISEKS

- Parkimine tuleb lahendada oma kinnistu piires;
- Avalikkusele suunatud ehitiste või avalike parklate kavandamisel tuleb arvestada parkimise normide, linnatänavate standardiga ja inimõõtmelise ruumi kavandamise⁸⁶ põhimõtetega;
- Sõiduautode ja jalgrataste (vajadusel ka busside) parklad tuleb eraldi ette näha kortermajade, äri- ja tootmisalade, puhkealade, ühiskondlike hoonete, bussipeatuste jm avaliku kasutusega aladel;
- Puhkealade, vaatamisväärsuste jm suure külastajate arvuga alade kavandamisel tuleb lahendada külastajate parkimine väljaspool riigiteed ning planeerida parkimine kavandatud objektiga samale poole teed, et tagada liiklejate ohutus;
- Parklate rajamisel ette näha piirkonda sobituvaid kohtlahendused. Looduskeskkonna, sh kõrghaljastuse maksimaalseks säilitamiseks tuleb eelistada parklate rajamisel looduslikku pinnakatet, tihendatud pinnast, olemasolevaid kruusapõhjaga maanteetaskuid;
- Looduskeskkonna sh kõrghaljastuse säilitamiseks tuleb kasutada erilahendusi, näiteks varieeruv teelaius, pinnakate;
- Tootmis- ja ärialade parkimine korraldada moel, et parklad ei asuks vahetult elamualade kõrval vaid pigem elamute suhtes teisel pool tootmishooneid, et parkimisega seotud müra ei häiriks elanikke;
- Parkimisalad liigendada haljastusega, soovitatavalt eraldada haljastatud ribadega 10-kohalised parkimisalad.

4.1.6. Sadamad

Valla territooriumil on Sadamaregistris registreeritud kuus sadamat: kaubasadamatena Paldiski Lõunasadam ja Paldiski Põhjasadam, ning väikesadamatena Kurske sadam, Lohusalu sadam, Ristna sadam, ja Alliklepa sadam. Lisaks kavandatakse üldplaneeringuga kaks väikesadamat – Keibu sadam ja Pakri sadam⁸⁷.

Üldplaneeringuga näeb ette Paldiski **Põhja- ja Lõunasadama** jätkuvat arendamist riiklikult olulise kauba- ja reisisadamana ehk üldplaneering loob ruumilised eeldused olemasolevate kaubasadamate laiendamiseks. Lisaks on üldplaneeringuga määratud **Pakrineeme kaubasadama** maa-ala (sadama asukoht kavandatud Paldiski LNG terminali teemaplaneeringuga). Paldiski Põhjasadamasse on kavandatud **Paldiski väikelaevasadam**. Üldplaneeringuga on määratud väikesadama arendamiseks väikesadama maa-ala Keibu külla ja Väike pakri saarele.

⁸⁶ Jan Gehl, Linnad inimestele, 2015.

⁸⁷ Pakri saarte üldplaneering (Kehtestatud Paldiski Linnavolikogu 25.09.2013 otsusega nr 28)

Sadamate asukohad on märgitud planeeringu joonisele *Maakasutus*. Üldplaneeringu joonisel *Taristu* on tähistatud olemasolevad lautrikohad ja võimalikud asukohtad paadisildumiskohtade kavandamiseks.

TINGIMUSED SADAMATE ARENDAMISEKS

- Üldplaneeringuga on määratud sadamate arendamiseks vajalik maa-ala, kus tuleb teiste tegevuste kavandamisel arvestada sadama laiendamise võimalusega;
- Üldplaneeringuga on ette nähtud vajadus tagada sadamatele juurdepääsud (sh raudteetranspordi). Juurdepääsude täpne asukoht määratakse järgmiste planeeringute ja/või projekteerimistingimustega;
- Sadamategevuse arendamise ja laiendamise juures arvestada keskkonnamõju leevendamise ja reostuse likvideerimise nõuetega, pöörata tähelepanu mürahäiringu vähendamisele ning vajadusel leevendusmeetmete väljatöötamisele. Selleks jätta piisava laiusga haljasriba või rajada häiringu levikut takistav piire. Piirde rajamine tuleb kavandada häiringut põhjustava objekti maa-alale, va juhul kui häiringut põhjustav objekt rajati varem;
- Kersalu küla alale väikesadama kaalumisel tuleb (DP koostamise raames) läbi viia Natura hindamine ja hinnata mõjusid Pakri loodusalale ja Pakri linnualale. Sadama rajamise võimalikkus selgub Natura hindamise tulemusena;
- Kui kallasrajal liikumine ei ole sadama territooriumil võimalik, siis peab sadama ala ümber jalgsi liikumine olema tagatud võimalikult sadama territooriumi lähedalt;
- Rannikuala potentsiaali realiseerimiseks on oluline taastada ja korrastada olemasolevad lautrikohad ja kavandada uusi paadisildamise võimalusi;
- Väikesadamad rajada looduslikult sobivatesse kohtadesse, sobiva sügavusega merealale ja arvestades majanduslikku jätkusuutlikkust ning ohutust, et vältida ebaproportsionaalselt suurt keskkonnamõju ning kulutusi süvendamisele, kaitsese lainetuse eest jms;
- Väikesadamatesse integreerida võimalikult lai tegevuste baas (nt merepääste, mereturism, sadamate kasutamine kalasadamatena ka harrastuskaluritele, sukeldujatele, purjelauduritele);
- Väikesadamate arendamise projektide osana kajastada juurdepääsude rajamist, vajadusel olemasolevate teede rekonstrueerimist ja tolmuvabaks muutmist. Koostöös kohaliku kogukonnaga mõelda läbi parkimiskohtade, jäätmekäitlussüsteemi ja WC-de kasutusvõimalused;
- Tegevuste kavandamisel navigatsioonimärkide (sh tulepaakide ja tuletorni) lähipiirkonnas tuleb tagada nende töövõime säilimine. Navigatsioonimärkide nähtavussektoris ega nende taga ei tohi olla objekte ega tulesid, mis halvendavad navigatsioonimärkide või nende tulede eristuvust taustast. Navigatsioonimärkide nähtavuse ja taustast eristatavuse halvenemise vältimiseks tuleb navigatsioonimärgi vahetus läheduses ja selle mõjupiirkonnas ehitustegevus kooskõlastada Transpordiametiga⁸⁸.

4.1.7. Raudtee

Lääne-Harju valla asustuspiirkondadel on head raudteeühendused – valda läbivad olemasolevad Tallinn–Paldiski, Tallinn–Kloogaranna ja Tallinn–Riisipere elektriraudteetrassid.

⁸⁸ Vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 06.12.2002. a määrusele nr 26 „Ehitustegevuse kord veeteel või navigatsioonimärgi vahetus läheduses või mõjupiirkonnas“ § 4 lõikele 1

Reisirongiühendused tagavad head liikumisvõimalused Paldiski, Klooga ja Niitvälja piirkondadele ning Keila lähiümbruse ja Vasalemma aleviku piirkondadele.

Üldplaneeringus on pikas perspektiivis arvestatud strateegilise vajadusega:

- Tallinn-Paldiski maantee äärde jääva äri maa-ala ühendamiseks olemasoleva raudteetrassiga;
- Taastada olemasoleval raudteetammil Vasalemma ja Rummu vaheline raudteeühendus reisijateveo pikendamiseks Rummule. Rummu-Vasalemma raudteetrassi taastamine on võimalik, kui maavara on ammendatud või kui selleks on saadud muu sisuga kooskõlastus või luba;
- PHAJ teenindamiseks on Tallinna mnt 40 kinnistule kavandatud raudteeharu, mille kaudu on võimalik graniiti vedada eeskätt Paldiski sadamatesse, kui ka Eestisse ida suunas.

Nendes asukohtades raudtee kavandamiseks maa-ala ei reserveerita. Raudtee täpne tehniline lahendus ja maavajadus selgub projekteerimisel.

Vasalemma ja Rummu vahelisel alal on kuni raudtee võimaliku taastamiseni üldplaneeringuga seatud alale jalg- ja jalgrattatee rajamise võimalikkus. Kui raudtee ehitamine tuleb päevakorda, tuleb jalg- ja jalgrattatele leida alternatiivne koridor Vasalemma ja Rummu vahel.

- Raudtee projekteerimisel tuleb raudteeülekäigukohad lahendada selliselt, et liikumisteed on nii ohutud kui ka optimaalsed – arvestatakse väljakujunenud liikumisteed, vajadusel eraldatakse raudtee ümbritsevast keskkonnast vajalikus ulatuses aiaga, likvideeritakse omavoliliselt tekkinud ületuskohad jms;
- Jalg- ja jalgrattateede ristumiskohad raudteega tuleb kavandada eritasandilistena, et tagada kergliiklejate ohutus;
- Paldiski Põhjasadama laienduse alale planeeritava perspektiivse raudteelõigu puhul tuleb silmas pidada, et piirkonnas on klindiasang ning kõrguste vahe Majaka tänava ja Salavat Julajevi tee vahel. Raudteelõigu kavandamisel on oluline analüüsida, millised on raudtee rajamiseks realselt võimalikud tehnilised lahendused;
- Detailplaneeringud, projekteerimistingimused ja projektid, mis käsitlevad ruumilisi lahendusi raudteemaal või sellega külgneval alal, peavad kajastama lahendusi või meetmeid, mis aitavad vältida jalakäijate ning sõidukite sattumist raudteemaale väljaspool ametlikke ristumisi;
- Raudtee projekteerimisel või raudtee trassikoridoriga külgneval maa-alal ehitustegevuse kavandamisel tuleb detailplaneeringute koostamisel või projekteerimistingimuste väljastamisel arvestada raudtee toimimiseks vajalike rajatistega nagu elektrivõrk, parklad, ülekäigukohad jms;
- Raudtee kavandamisel või rekonstrueerimisel tuleb pöörata tähelepanu mürahäiringu vähendamisele ning vastavate leevendusmeetmete väljatöötamisele ennekõike raudtee trassikoridoriga külgnevatel elamualadel ja teistel müratundlike ehitiste maa-aladel;
- Raudteepeatuste asukohas tuleb tagada kvaliteetne avalik ruum, mis on ligipääsetav erinevate liikumisvahenditega ning on haljastatud;
- Rohevõrgustiku toimimise tagamiseks tuleb jätta raudteed tarastamata lõikudel, kus need ristuvad rohevõrgustiku elementidega või kui tarastamine on möödapääsmatu siis tagada rohevõrgustiku sidusus ökoduktide/loomapääsude abil;
- Rohevõrgustiku toimimiseks on oluline Vasalemma-Rummu raudteeühenduse loomisel raudteed väljaspool tiheasustusalasid mitte tarastada.

4.1.8. Lennuväli

Lääne-Harju valla territooriumile jääb Ämari lennuväli.

Lennuvälja ümber on määratud kaitsevöönd, mis on lennuvälja sihtotstarbelise toimimise ja häireteta lennuliikluse tagamiseks ning lennuväljalt lähtuvate kahjulike mõjude vähendamiseks ettenähtud maa-ala, kus kitsendatakse kinnisasja kasutamist.

Lennuvälja kaitsevöönd moodustab ristkülikukujulise ala, mis ulatub 150–500 meetrini lennuraja telgjoonest mõlemale poole ja 600–2300 meetrini lennuraja lävedest lähenemisalade suunas.

4.2. Tehniline taristu

4.2.1. Elektrivarustus

Liini asukoha määramisel lähtutakse elektrienergia varustuskindluse piirkonna nõuetest võrgukooslusele, kus on arvestatud võimalikke riske varustuskindlusele ja mõjusid keskkonnale. Liinitrasside valikul on määrava tähtsusega liinide ehituse ja hilisema käidu ning võimalike riketega seotud kogukulude minimeerimine.

Üldplaneeringus arvestatakse kavandatava Paldiski-Keila 330 kV õhuliini koridoriga.

Strateegilise vajadusena on üldplaneeringus kajastatud Pakri saarte üldplaneeringust tuleneva sisendina Pakri saarte liitmist üle-Eestilisse elektrivõrku püsiva elektrivoolu ning pinge tagamiseks, seda ka taastuenergia kasutamise korral. Liitumine üle-Eestilise elektrivõrguga saab toimuda merekaabli kaudu, tõenäolise sihiga Paldiski Lõunasadama ja Väike-Pakri lõunaosa suunal ning maismaal ühendudes Paldiski peaalajaamaga. Merekaablite ja maismaaliinide täpsed asukohad määratakse eraldi planeeringuga ja ehitusprojektiga koos keskkonnamõjude hindamisega, sh viiakse läbi Natura mõjude hindamine.

TINGIMUSED ELEKTRIRAJATISTE KAVANDAMISEKS VÕI NENDEGA ARVESTAMISEKS

- Elektriliini rajamisel on soovitatav kasutada olemasolevate trasside koridori. Liini asukoha määramisel lähtuda elektrienergia varustuskindluse piirkondade nõuetest võrgukooslusele, kus on arvestatud võimalikke riske varustuskindlusele ja mõjusid keskkonnale. Liinitrassi valikul on määrava tähtsusega liini ehituse ja hilisema käidu ning võimalike riketega seotud kogukulude minimeerimine;
- Püsiva elektrivoolu ning pinge tagamiseks on vajalik Pakri saarte liitmine üle-Eestilisse elektrivõrku, mis saab toimuda merekaabli kaudu, tõenäolise sihiga Paldiski Lõunasadama ja Väike-Pakri lõunaosa suunal. Elektri edasine jaotamine toimub kas õhuliinidena või maa-aluste kaablite abil. Kohalik jaotusvõrk peab tagama külade elektriga varustatuse. Esialgse lahendusena on otstarbekas kasutada elektrienergia tootmiseks väikese võimsusega tuulegeneraatoreid (kuni 10 kW) või päikesepatareisid ning lisa-energiaallikana diisilgeneraatoreid. Suurema elektrivajadusega arenduste korral tuleb energiaallikate valikul lähtuda Natura linnualast tulenevatest piirangutest. Kuni 10 kW võimsusega tuulegeneraatorite paigutamise küsimus lahendatakse detailplaneeringu ja KSH koostamisel (vt ka lisa 5 ptk 6.4.1);
- Eelistatult paigaldatakse elektriliinid avaliku kasutusega maadele;
- Elektriliinide rajamisel tuleb lähtuda esmajärjekorras mõistliku maakasutuse põhimõttest. See tähendab, et elektriliinid peavad paiknema katastriüksuse piiridel, avalike teede kaitsevööndites, vältima maaüksuste killustamist, poolitamist jms;

- Pakri saarte ja Paldiski peaalajaama vahelise elektriliini mõjude leevendamiseks tuleb Paldiski linna territooriumile jääva elektriliini osas projekteerimise käigus eelistada maakaabli kasutamist;
- Eraldi kinnistud vormistatakse võrguettevõttele ainult piirkonnaalajaamade tarbeks;
- Olemasolevate piirkonnaalajaamade ümberehitamisel detailplaneeringu nõuet ei rakendata;
- Tiheasustusaladel ning väljaspool tiheasustusalasid kavandatud elamu maa-aladel ehitatakse uus 0,4–20 kV liin eelistatult maakaabelliinina. Juhul kui õhuliini kaitsevöönd ulatub elamumaale, tuleb kasutada maakaablit;
- 0,4 kV elektriliinide ehitamine toimub vastavalt nõudlusele ehitusprojektide alusel kokkuleppel võrgu valdajaga;
- Uue energiamahuka tootmisettevõtte asukoha valikul tasub elektrivõrguga liitumise kulude optimeerimise eesmärgil eelistada olemasoleva piirkonna alajaama lähedust;
- Elektriliini ja 6-20 kV alajaama rajamiseks sõlmitakse maaomanikuga isikliku kasutusõiguse leping.

4.2.2. Veevarustus ja -kanalisatsioon

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga või ainult veevärgiga on Lääne-Harju vallas varustatud Paldiski linn, Klooga, Keila-Joa, Karjaküla, Vasalemma, Ämari ja Rummu alevik ning Laulasmaa, Lehola, Tuulna, Kulna, Lohusalu, Kloogaranna, Meremõisa, Valkse, Kersalu, Padise ja Harju-Risti küla. Ülejäänud piirkondades ühisveevärk ja -kanalisatsioon puudub. Nendes piirkondades kasutatakse joogivee saamiseks isiklike puurkaeve ja salvkaeve.

Ajakohane ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni (edaspidi ÜVK) info kajastub täpsemalt valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavas, üldplaneering kajastab vaid olevaid ja perspektiivseid reoveekogumisalasid. Perspektiivsed ühisveevärgi- ja kanalisatsioonialad ning nendega liitumise tingimused määratakse ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arengukavaga, mille koostamine ja ülevaatamine viiakse igakordselt läbi avalikus menetluses, et kõigil huvitatud isikutel oleks arengukava koostamises võimalus kaasa rääkida. Arengukava koostamisel arvestatakse veevarustuse ja kanalisatsiooni arengute kavandamisel üldplaneeringuga määratud tiheasustusaladest. Põhilisteks arengusuundadeks on olemasolevate süsteemide renoveerimine ning vajadusel laiendamine.

TINGIMUSED VEEVARUSTUSE JA KANALISATSIOONI RAJAMISELE NING ÜHISTRASSIDEGA LIITUMISELE

- Olemasolevatel ja perspektiivsetel reoveekogumisaladel peab olema tagatud reoveepuhastus (ühiskanalisatsioon, erandkorras mahutid kuni ühiskanalisatsiooni valmimiseni), et säilitada kontroll piirkonna reoveepuhastuses, vähendada reostuskoormust põhjaveele ja tagada joogivee kvaliteedinõuetele vastava põhjavee kättesaadavus;
- ÜVK arengukava ülevaatamisel tuleb hinnata, kas vahepealse perioodi jooksul toimunud planeerimis- ja ehitustegevuse tulemusena vastab hoonestatud ala reoveekogumisalade määramiseks kehtestatud tingimustele ja kriteeriumitele. Seejuures tuleb arvestada piirkonna põhjavee kaitstust ja sotsiaalmajanduslikke tingimusi. Vajadusel tuleb ÜVK alade ulatust arengukavas korrigeerida;
- Tegevuse kavandamisel tuleb vältida põhjaveevaru liigvähendamist. Paldiski linna PHAJ ehitamisel ja kasutamisel tuleb rakendata PHAJ ehitusprojekti KMH aruandes⁸⁹ toodud

⁸⁹ Paldiski pump-hüdroakumulatsioonijaama ehitusprojekti keskkonnamõju hindamine. Skepast&Puhkim OÜ 2021

meetmeid sissevoolu piiramiseks Cm-V veekihist, et tagada Paldiski linna häireteta varustamine joogiveega. PHAJ ehitamise perioodil Paldiski linna teiste arendustegevuste kavandamisel, mis samuti vajavad põhjavee ressursi, on tarvis arvestada PHAJ-ga koos avalduda võiva mõjuga. Linna joogiveega varustamine peab olema tagatud ka erinevate tegevuste koosmõjus;

- Arengukavaga määratletud perspektiivsetel ÜVK aladel on kohtlahendused lubatud tingimusel, et ÜVK ala rajamisel liitutakse ÜVKga;
- Väljaspool ÜVK ala tuleb rakendada lokaalseid reovee ja heitvee käitlemise lahendusi. Reovesi tuleb juhtida kinnistesse ja vettpidavatesse kogumismahutitesse või rakendada muid reovee kohtkäitluslahendusi, kui looduslikud tingimused seda võimaldavad;
- Alal, kus ei ole perspektiivis ühisveevarustusega liitumist ette nähtud, tuleb soodustada ühiskasutatava veehaarde rajamist, et vältida olukorda, kus igale kinnistule rajatakse oma puurkaev;
- Hoonestusalade laiendamisel on soovitatav kõigepealt analüüsida, kas veevarustust on võimalik tagada mõne olemasoleva puurkaevu baasilt. Alles siis, kui on kindlaks tehtud, et see pole võimalik, teha otsus uue puurkaevu rajamiseks;
- Puurkaevu projekteerimisel tuleb arvesse võtta, et suurel osal Lääne-Harju valla territooriumil on maapinnalt esimene aluspõhjaline põhjaveekiht reostuse eest kaitsmata või nõrgalt kaitstud;
- Reoveekogumisalal tuleb tagada ühiskanalisatsiooni olemasolu reovee reoveepuhastisse juhtimiseks, välja arvatud reoveekogumisalal koormusega alla 2000 inimekvivalendi ning kui reoveekogumisalal ühiskanalisatsiooni rajamine toob kaasa põhjendamatult suuri kulutusi. Sellisel juhul võib reovee kogumiseks kasutada lekkekindlaid kogumismahuteid. Ühiskanalisatsiooni ja reoveepuhasti olemasolu korral tuleb need hoida tehniliselt heas korras, et tagada reovee nõuetekohane kogumine ja puhastamine. Sellisel juhul võib suublasse juhtida bioloogiliselt või süvapuhasstatud reovett;
- Reoveepuhastite lähedusse tegevuste kavandamisel tuleb silmas pidada, et kanalisatsiooniehitise kuja piires võivad asuda vaid kanalisatsiooniehitise teenindamiseks vajalikud hooned, sealhulgas tööstus- ja laohooned ning transpordihooned, mis ei teeninda regulaarselt inimesi (VeeS § 134);
- Vältida tuleb ehitiste planeerimist veehaarde sanitaarkaitsealale, et halvendada veehaarde veeomaduste halvenemist ning kaitsta veeharderajatisi (VeeS § 148-150);
- Pakri saartel rajatakse igasse külasse üks puurkaev ja reoveepuhasti, mille tootlikkus on piisav kogu küla veevajaduse rahuldamiseks. Veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse läbi detailplaneeringu (soovitatav on koostada kogu küla hõmbav detailplaneering). Reovee lausaline immutamine ei ole Pakri saartel lubatav, kuna selline tegevus võib kaitsmata põhjaveega alal põhjustada põhjavee reostumist. Reoveepuhastite rajamisel kasutatakse kas konventsionaalseid või looduslähedasi puhastustehnoloogiaid (vt ka lisa 5 ptk 6.4.1).

4.2.3. Sademevee kanalisatsioon

Klooga, Karjaküla, Keila-Joa, Ämari, Vasalemma ja Rummu alevikus ning Laulasmaa, Lehola, Tuulna, Kulna, Lohusalu, Kloogaranna, Meremõisa, Valkse, Käesalu, Kersalu, Padise ja Harju-Risti külas on liigvete ärajuhtimine lahendatud kraavidesse juhtimisega ning sadevete immutamiseega haljasaladele. Lahkvoolne sademevee kanalisatsioon puudub.

Paldiski linnas juhitakse sademevesi sademevee kanalisatsiooni. Liigvete ärajuhtimine on lisaks lahendatud kraavidesse juhtimise ja sademevee imbumisega haljasaladele.

Sademevee kanalisatsiooni väljaarendamine toimub valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava põhjal, kus kajastub ajakohane info selle valdkonna arengusuundadest.

TINGIMUSED SADEMEVEE ÄRAJUHTIMISELE JA SELLE KAVANDAMISELE

- Sademevee ärajuhtimise lahendus tuleb leida igal konkreetsel juhul vastavalt olukorrale, ärajuhitava sademevee kogustele ja piirkonna eripärale. Projekteerimise käigus tuleb iga kinnistu sademeveesüsteem dimensioneerida õigete parameetritega, et ei toimuks sademevee valgumist naaberkinnistutele;
- Üldplaneeringuga määratud tiheasustusaladel ning hajaasutuses määratud elamualadel on esmatähtis kokku kogutava sademevee hulga piiramine ja võimalusel vähendamine. Selleks tuleb hoiduda kõvakattega, vett mitte läbilaskvate pindade, rajamisest. Kõvakattega pindadega aladel tuleb rakendada tehnilisi lahendusi, mis vähendavad löökkoormuseid eesvooludele ning mis tagavad sademevee nõuetekohase kvaliteedi. Võimalusel luua tingimused vee imbumiseks pinnasesse käsitletaval alal ja selle lähiümbruses. Selleks tuleb rajada immutusribasid, nõvasid, vett läbilaskvaid kõnniteid, parklaid, rohekatused ja- seinu ja sademevee kogumissüsteeme;
- Arvestada, et kliimamuutustega sagenevad ekstreemsed ilmastikuolud, sh tormid ja valingvihmad. Sademevee suublasse suunamisel tuleb vähendada valingvihmade löökkoormusi. Propageerida sademevee lokaalse immutamise lahendusi kui selleks on hüdroteoloogiliselt sobilikud tingimused. Tagada tuleb, et immutatav sademevesi vastab nõuetele;
- Suurte kõvakattega pindadega aladel tuleb rakendada tehnilisi lahendusi, mis vähendavad löökkoormuseid eesvooludele ning mis tagavad sademevee nõuetekohase kvaliteedi. Esmajärjekorras luua tingimused vee imbumiseks pinnasesse käsitletaval alal ja selle lähiümbruses;
- Lokaalselt, eriti tiheasustusaladel ja elamukruntidel, on soovitatav kasutada sademeveesüsteeme, mis jälgendavad looduslikke ökosüsteeme. Nende põhiline eesmärk on sademevesi kokku koguda ja aeglustada selle voolukiirust, võimaldades ühtlasi sademeveel pinnasesse imenduda ja aurustuda, samal ajal vett puhastades;
- Äri -ja tootmisalade kõvakattelistel pindadelt ning suurte parklate (üle 50 koha) aladelt kogutav sademevesi tuleb suunata liiva-õlipüüdurisse enne suublasse suunamist.

4.2.4. Maaparandussüsteemid

Maaparandussüsteemi maa-ala on ala, millel paikneb reguleeriv võrk. Maaparandussüsteemi reguleeriv võrk on veejuhtmete võrk liigvee vastuvõtmiseks või vee jaotamiseks. Maaparandussüsteemidega hõlmatud maa-alal tuleb arvestada maaparandussüsteemide toimimist tagavate meetmetega.

Ajakohane maaparandussüsteemide info kajastub vastavas registris.

TINGIMUSED MAAPARANDUSSÜSTEEMIDE ALADEL

- Ehitustegevuse kavandamine (sh projekteerimistingimused, detailplaneeringud, ehitusload) maaparandussüsteemide maa-alal kooskõlastatakse Põllumajandusametiga;
- Kuivendatud maa-alade kasutamisel tuleb tagada maaparandussüsteemide jätkusuutlik funktsioneerimine. Maaparandussüsteemide seisukorra parandamisel ja hoolduse kavandamisel on soovitatav lähtuda vastava vesikonna maaparandushoiukavast;

- Maavaldaja ei tohi oma tegevusega takistada veevoolu maaparandussüsteemis ega tekitada muu tegevusega kahju teistele maavaldajatele. Kinnistul asuvad kraavid tuleb kinnistu omaniku poolt hoida korras, need puhastada ja võsa eemaldada;
- Maaparandussüsteemide registrisse kantud kraavide hooldamisel tuleb järgida õigusaktides toodud nõudeid, registrisse mittekuuluvate kraavide korral tuleb kinnistu omanikul konsulteerida tegevuse osas omavalitsusega.

4.2.5. Tuletõrje veevarustus

Valla tuletõrje veevarustus on hajaasustuses üldjuhul lahendatud mahutite ja looduslike veevõtukohtade baasil, tiheasustusaladel ennekõike ühisveevärgi hüdrantidega.

TINGIMUSED TULETÕRJE VEEVÕTUKOHTADELE

- Tuletõrje veevõtukohtadega tuleb arvestada ehitustegevuse või muu arendustegevuse kavandamisel. Tagada tuleb veevõtukohta säilimine ning juurdepääs sellele;
- Perspektiivsete ehituspiirkondade tuletõrje veevarustus lahendatakse vastavalt normidele detailplaneeringute koostamisel või projekteerimistingimuste väljastamisel;
- Perspektiivsetes ehituspiirkondades ühisveevõrgu rajamisel näha ette tuletõrje veevarustus hüdrantidest või ehitada välja normikohased tuletõrje veevõtukohtad;
- Jõgede ja tiikide kasutamisel tuletõrje veevõtukohtana peab neile olema tagatud juurdepääs koos vajalike manööverdamise aladega ja vajalike seadmetega (kuivhüdrant, kaev) imemisvooliku paigaldamiseks. Vastavad lahendused tuleb koostada koostöös Päästeametiga.

4.2.6. Sidevarustus

Üldplaneeringuga ei ole kavandatud perspektiivseid sidemaste, valguskaableid vms. Olemasolevate mastidega on arvestatud teiste tegevuste kavandamisel. Ühendused sidevõrguga lahendatakse üldplaneeringule järgnevate tegevustega - detailplaneeringute koostamine, projekteerimistingimuste väljastamine.

TINGIMUSED SIDEVARUSTUSELE

- Uute tegevuste kavandamisel arvestada avalikes huvides olevate sidevõrkude rajamise võimalusega;
- Pakri saartele sidekaabli paigaldamist ei kavandata, sideühendused lahendatakse baasjaamade (sidemastide) abil (vt ka lisa 5 ptk 6.4.3);
- Sidemasti asukohavalikul arvestada nende sobivusega maastikupilti. Pakri saartel tuleb sidemasti püstitamisele eelnevalt tuleb läbi viia maastikuanalüüs, eesmärgiga selgitada välja maastikule avalduvad mõjud. Säilitamiseks Pakri saartele omast maastikupilti ning lähtuvalt Natura 2000 linnualast tuleb vältida mitme väiksema võimsusega sidemasti püstitamist ühe võimsama masti asemel;
- Keskustest kaugemale jäävates maalistes piirkondades on vajalik kvaliteetse sideteenuse väljaarendamine, et võimaldada paindlikke lahendusi teenuste kättesaadavuse osas ja kaugtööd;
- Üldkasutatava elektroonilise sidevõrgu liinirajatis tuleb üldjuhul paigutada mõne muu taristu (teemaa) koridori.

4.2.7. Gaasivarustus

Lääne-Harju valla territooriumile on välja ehitatud D-kategooria gaasitrass, mis algab Kiilist ning maismaa osa lõppeb Pakri poolsaarel asuvas kompressorjaamas. Edasi kulgeb gaasitrass Soome lahe alt läbi Soome.

Perspektiivis on võimalik väljaehitatud trassist tagada gaasivarustus selle lähistel asuvatel tiheasustusaladel eeskätt Paldsiki ja Klooga asulates.

TINGIMUSED GAASIVARUSTUSEGA ARVESTAMISEKS

- Gaasitorustiku kaitsevööndi tingimused tulenevad seadusest;
- Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada gaasitorustiku puutumatus ja nõuetekohane paiknemissügavus vastavalt kehtivale standardile (EVS 843: Linnatänavad).

4.2.8. Soojavarustus

Kaugkütet tarvivad Lääne-Harju vallas Paldiski linn, Klooga ja Keila-Joa alevikud, Padise küla ja osaliselt Rummus alevik. Kütetrassid kuuluvad nii vallale kui soojatootjatele. Valla kaugküttealad on toodud tehnilise taristu kaardil. Väljapool kaugküttealasid lahendatakse soojavarustus üldjuhul lokaalsete lahendustega.

TINGIMUSED SOOJAVARUSTUSELE

- Kaugküttepiirkonnas on võrguga liitumine kohustuslik kõigile kaugküttepiirkonnas asuvatele isikutele, kelle omandis või valduses on tarbijapagaigaldis ehitatava või rekonstrueeritava ehitise soojusega varustamiseks, va õigusaktides toodud erandjuhtudel;
- Soojavarustuse kavandamisel tuleb tagada ohutud kaugused kütusetorustike ja ühiskondlike alade, puhkealade ning peamiste transporditeede vahel;
- Detailplaneeringu või ehitusprojekti koostamisel tuleb kaugküttega liitumiseks taotleda tehnilised tingimused võrguettevõtjalt;
- Kaugküttevõrk dimensioneerida vastavalt soojuskoormustele;
- Lokaalsete soojavarustuse lahenduste puhul kasutada eelistatult energiasäästlikke ning keskkonda minimaalselt saastavaid süsteeme (maasoojuspump, õhk-vesi soojuspump, päikesepaneelid, puit jms). Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu paiskavad kütelliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi. Võimalusel eelistada taastuvaid soojusallikaid;
- Tähelepanu tuleb pöörata hoonete energiatõhususele, lähtudes hoone energiatõhususe miinimumnõuetest.

4.2.9. Taastuenergeetika

Üleriigilise planeeringu „Eesti 2030+“ kohaselt on energeetikavaldkonna üheks peamiseks eesmärgiks vältida soovimatut mõju kliimale, saavutada taastuenergia suurem osakaal energiavarustuses, tagada energiasäästlike meetmete rakendamine ja energiatootmise keskkonnamõju vähendamine⁹⁰. Senisest enam tuleb kasutada hajutatud energiatootmist, kus energiat toodetakse tarbimiskoha lähedal ning kohalikest energiaallikatest. Kasutusele tuleb võtta

⁹⁰ Üleriigiline planeering „Eesti 2030+“, kehtestatud Vabariigi Valitsuse 30.08.2012 korraldusega nr 368, lk 32

integreeritud energiatootmise lahendused, mis ühendavad mitu energiaallikat ning võimaldavad soojuse ja elektri koostootmist.

Üldplaneeringuga nähakse ette tingimused tuuleenergia ja päikeseenergia arendamiseks. Hüdrouenergia tootmise potentsiaal on madal ning sellele eraldiseisvaid tingimusi ei seata.

4.2.9.1 Tuuleenergeetika

Tuuleparkide ja üksiktuulikute rajamine ning kasutuselevõtt aitavad suurendada taastuueenergiaallikate kasutuselevõtu osakaalu ja vähendada taastumatute energiaallikate kasutamist.

Üldplaneeringuga ei ole teostatud ORME tuulepargi⁹¹ alade asukoha eelvalikut. Tuuleparkide rajamiseks sobilikud asukohad määratakse kohaliku omavalitsuse eriplaneeringuga.

Üldplaneeringuga on määratud tuulepargi asukoha valikut välistavad kriteeriumid ja täiendavad kaalutluskriteeriumid. Kriteeriumite valiku aluseks on täna väljakujunenud praktika ja asjakohased õigusaktid. Kaitstavatele loodusobjektidele on rakendatud Keskkonnaameti (KeA) poolt välja töötatud üldiseid soovituslikke puhvreid ja nõudeid, millega arvestada tuuleparkide kavandamisel⁹², erandid on võimalikud põhjendatud juhul kokkuleppel Keskkonnaametiga, tuginedes erialaekspertide poolt koostatud asukohapõhiselt teostatud analüüsidele. Keskkonnaameti poolt välja töötatud soovituslike puhvrite arvestamisel on aluseks võetud Eesti looduse infosüsteem (EELIS). Liikide puhul, kelle osas soovib Keskkonnaamet puhvrit arvestada alates pesapaigast ja kelle pesapaigad on EELISes registreeritud, on puhvrid mõõdetud pesapaigast. Juhul kui pesapaika EELISes märgitud ei ole, on puhver mõõdetud elupaigast. Samuti on osaliselt lähtutud MTÜ Kotkaklubi ja MTÜ Eesti Ornitoloogiaühing poolt 2022. a koostatud tööst „Üle-eestiline maismaalinnustiku analüüs“⁹³. Juhul kui eelpool toodud praktikad ja asjakohased õiguaktid muutuvad ja sellega ka eelpool toodud kriteeriumid, siis eriplaneeringu koostamisel tuleb lähtuda asjakohastest kriteeriumitest.

Käesoleva üldplaneeringuga väiketuulikutele⁹⁴ tingimusi ei seata. Väiketuulikute kavandamine toimub omavalitsuse üksikotsuste (projekteerimistingimused vms) alusel.

TUULEENERGIA TOOTMISEKS VÄLISTATUD ALAD:

Välistavate kriteeriumitega kattuvad alad on üldjuhul ebasobivad alad tuuleparkide rajamiseks. Teatud teemade puhul on põhjendatud juhul võimalikud erandid ning need aspektid on selgitatakse välja asukohapõhiselt.

- Elu- või ühiskondlikule hoonele lähemal kui 750 m. Hajaasustuses käsitleda atmosfääri õhukaitse seaduses elamumaa mõistet põhikaardile kantud õuema kolviku piiri järgi või 100 m kaugust tuulepargi poolsest eluhoone välisseinast. Väiksematel õuemaadel tuleb arvestada 100 m järgi. Erisuse taotlemine on võimalik müra modelleeringu ning maaomaniku nõusoleku alusel;
- Natura võrgustiku linnualade puhver 600 m (kaugus kaitstava ala piirist):
- Kaitseala, hoiuala või püsielupaiga, mille kaitse-eesmärgiks on linnuliikide kaitse, puhver on 600 m:

⁹¹ Tuulepark on mitmest elektrituulikust ning elektrituulikuid omavahel ja neid liitumispunktiga ühendavatest seadmetest, ehitistest ning rajatistest koosnev elektrijaam. Vabariigi Valitsuse 26. juuni 2003. a määrus nr 184 „Võrgueeskiri“

⁹² Maismaa tuuleparkide mõjust elustikule ja Keskkonnaameti soovitusel nende planeerimise kohta kohaliku omavalitsuse üldplaneeringutes, seisuga 10.11.2021

⁹³ Tellija: Keskkonnaministeerium

⁹⁴ Väiketuulikuna mõistetakse antud üldplaneeringus kuni 30 meetrist üksiktuulikut.

- Nõva looduskaitseala;
 - Läänemaa Suursoo maastikukaitseala;
 - Pakri maastikuaitseala;
 - Nõva-Osmussaare hoiuala;
 - Suursoo-Leidissoo hoiuala.
- Projekteeritava kaitseala, hoiuala või püsielupaiga, mille kaitse-eesmärgiks on linnuliikide kaitse, puhver on 600 m;
 - Kaitse- ja hoiualad, Natura 2000 võrgustiku loodusualad ja nende 100 m puhvervööndid, kui kaitse-eesmärgiks ei ole linnud või nahkhiired;
 - Kotkaste (sh meri-, kalju- ja kalakotkas) püsielupaigast või kaitstaval alal asuvast elupaiga piirist 2000 m;
 - Must-toonekure püsielupaigast või kaitstaval alal asuvast elupaiga piirist 3000 m;
 - Väikepistriku kaitstaval alal asuvast elupaiga piirist 1000 m;
 - Kanakulli püsielupaigast või kaitstaval alal asuvast elupaiga piirist 1000 m;
 - Kassikaku püsielupaigast või kaitstaval alal asuvast elupaiga piirist 1000 m;
 - Metsise püsielupaigast või kaitstaval alal asuvast elupaiga piirist 1000 m;
 - Nahkhiirte kaitsealal asuvatest elupaikadest kaitseala piirist 600 m;
 - Kaitsealuste taimeliikide püsielupaigad (sh Padise käpalised, Keibu jugapuu ning Keila-Niitvälja kaitsealused taimeliigid);
 - I ja II kaitsekategooria taime-, seene- ja sambliku liikide pindalalised kasvukohad;
 - Puhke ja loodusliku juhtotstarbega maa-alale lähemal kui 1000 m;
 - Kalmistu juhtotstarbega maa-alale lähemal kui 1000 m;

TUULEENERGIA TOOTMISEL LÄHTUDA KAALUTLUSOTSUSEST (SH MÕJU HINDAMISEST)

Kaalutluskriteeriumitega alade puhul on vajalik täiendav asukohapõhine analüüs ja kaalumine, kas ala on sobiv tuulepargi kavandamiseks. Nende alade sobivus selgub mõjude hindamise käigus ja koostöös asjakohase riigiasutusega.

Looduskeskkond

- Kaitsealuste linnuliikide leiukohad ja toitumisalad ning liikumisteed elupaikade ja toitumisalade vahel (nt rohunepp, väikeluik, metsis, suurkoovitaja jm);
- Lindude olulised rändekoridorid ja rändepeatuspaigad väljaspool kaitsealasid;
- Nahkhiirte leiukohad (II kaitsekategooria) ja rändekoridorid;
- Kaitsealuste loomaliikide leiukohad (v.a linnud ja nahkhiired);
- I, II ja III kaitsekategooria taime-, seene- ja samblikuliikide leiukohad;
- Metsise elupaikade omavahelist sidusust tagavad alad;

- Väärtuslike ökosüsteemide alad (kattuvus ELME⁹⁵ ja IRENES⁹⁶ projektide kaardikihtidega);
- Projekteeritavad kaitsealused loodusobjektid;
- ELF ettepanekud märgalade kaitse alla võtmiseks;
- Vääriselupaigad (kõik VEP alad riigimaal ning lepinguga VEP alad eramaal)⁹⁷;
- Rohevõrgustik.

Asustus ja kultuur

- Kultuurimälestised;
- Pärandkultuuriobjektid;
- Väärtuslikud maastikud (Lääne-Harju valla üldplaneeringu alusel);

Riiklik huvi (vajalik asjakohase riigiasutuse kooskõlastus)

- Maardla ala;
- Maaparandussüsteemi võrk ja eesvool;
- Vooluveekogud;
- Väärtuslikud põllumajandusmaad (Lääne-Harju valla üldplaneeringu alusel);
- Arheoloogiatundlikud alad (Lääne-Harju valla üldplaneeringu alusel)
- I ja II kaitsekategooria loomaliikide püsielupaikade lähiümbruses:
 - Merikotka püsielupaigast üle 2000 m juhul kui tegemist on suuremate tuuleparkidega;
 - Musta-toonekure püsielupaigast 5000 m ulatuses;
 - Kanakulli püsielupaigast 2000 m ulatuses;
- II või III kaitsekategooria liikide esinemiskohtades;
- Ämari lennuvälja piirangupinnal. Ämari lennuvälja ümbritsevas 15 kilomeetri laiuses tsoonis on Kaitseministeeriumil õigus keelata elektrituulikute püstitamist või kehtestada neile kõrguspiiranguid, kui see on vajalik Ämari lennuvälja tööväime tagamiseks;
- Riigikaitse ehitise piiranguvööndis;
- Olemasolevate tuuleparkide ja tuulegeneraatorite vahetus läheduses;
- Rohevõrgustikus;
- Väärtuslikel maastikel;
- Väärtuslikel põllumajandusmaadel;
- Maardlatel.

⁹⁵ Keskkonnaagentuuri projekt „Elurikkuse sotsiaal-majanduslikult ja kliimamuutustega seostatud keskkonnaseisundi hindamiseks, prognoosiks ja andmete kättesaadavuse tagamiseks vajalikud töövahendid“: <https://keskkonnaagentuur.ee/elme#okosusteemide-seisun>

⁹⁶ Keskkonnaagentuuri Interreg Europe projekt „Ökosüsteemi teenuste kuumkohad ja kombineeritud kaardid“: <https://storymaps.arcgis.com/stories/2c2b3527e2134450b321e6e8a7100a14>

⁹⁷ VEP võib paikneda tuulikute vahel ja tuuleenergia tootmiseks sobiva ala sees

ÜLDISED TINGIMUSED TUULEENERGIA TOOTMISEKS:

- Suuremate omaette maakasutust vajavate üksiktuulikute ja tuuleparkide rajamine on välistatud väljaspool selleks põhimõtteliselt sobivaid alasid, mis on leitud eespool kirjeldatud metoodika alusel;
- Täiendavalt on üksiktuulikute või tuuleparkide püstitamine võimalik detailplaneeringu alusel, mis on kehtestatud enne käesoleva üldplaneeringu kehtestamist. Juba kehtestatud detailplaneeringuga aladel tuuleparkide ehitusõiguse või muude detailplaneeringus määratud tingimuste võimalikuks muutmiseks või täpsustamiseks tulevikus koostatakse vastavalt igakordselt kehtiva õiguse nõuetele näiteks uus detailplaneering või antakse projekteerimistingimused ning kõnealust olukorda ei käsitleta üldplaneeringu muutmisenä;
- Tuulepargi või üksiktuuliku sobivus põhimõtteliselt sobivatel aladel tuleb täpsustada detailplaneeringuga, millele viiakse läbi mõjude hindamine;
- Tuulepargid tuleb kavandada selliselt, et välistatud on oluline ebasoodne mõju kaitstavatele loodusobjektidele, taimestikule ja loomastikule. Toimima peab jääma rohevõrgustik, säilima loodus- ja muinsuskaitsealused väärtused, bioloogiline mitmekesisus, alade terviklikkus, vaated maastikele ning tagatud peab olema väärtuslike põllumajandusmaade sihtotstarbeline kasutamine;
- Loodusalade osas, mille piirile/lähedusse kavandatakse tuuleenergeetika arendamist, tuleb läbi viia Natura hindamine. Selle aluseks on ettevaatusprintsip, mille kohaselt tuleb Natura mõjusid hinnata igal juhul kui arendusega on väikseimgi võimalus negatiivsete mõjude avaldamiseks Natura alale;
- Kaitstavatest aladest väljaspool paiknevate linnuliikide elupaikade piirkonnas tuuleparkide kavandamisel (DP staadiumis) tuleb täpsustada kaitstavate liikide elupaiku (vajadusel teostada linnustiku inventuur) ja toitumisasasid. Tuulepargi lahendus peab arvestama liikide vajadustega;
- Tuulepargi sobivuse kaalumisel tuleb igakordselt täpsustada kaitstavate loodusobjektide (kaitsealad, hoiualad, kaitstavad liigid, püsielupaigad, kaitstavad looduse üksikobjektid) esinemist tegevuse alal ja selle mõjualal, sest EELIS-e ja keskkonnaregistri andmeid täiendatakse pidevalt. Samuti võidakse muuta kaitstavate loodusobjektide kaitse-eeskirju ja kaitsekorda;
- Tuulepargi sobivuse kaalumisel tuleb arvestada, et kaitstava loodusobjekti kaitse on tagatud selle kaitsekorraga, mis piirab arendusi ja tegevusi kaitstaval alal või nõuab selle kooskõlastamist Keskkonnaameti kui kaitstava loodusobjekti valitsejaga;
- Tuuleparkidel on oluline visuaalne mõju maastikule ja vaadetele, mistõttu tuleb nende kavandamisel esitada visuaalse mõju analüüs;
- Tuulepargi arendamise kavandamisel tuleb hinnata mõju linnustikule (sh rändeteede uuring) ja käsitiivalistele (sh rannikust kuni 5 km vööndi ulatuses);
- Tuulepargi kavandamisel rohevõrgustiku alale tuleb hinnata mõju võrgustiku sidususele ja toimimisele. Tuulikute asupaigad ning nendega seotud taristu tuleb paigutada nii, et rohevõrgustikku oluliselt ei killustata ja selle sidusus on tagatud. Samuti ei tohi langeda tugialade kvaliteet;
- Väärtuslike maastike ja vaadete osas maastikele tuleb vajadusel koostada maastikuanalüüs. Maastikuanalüüs koostatakse vajadusel, et kindlaks teha ümbritsevas maastikus leiduvad väärtused;
- Tuuleparkide kavandamine maardlate, kus on moodustatud mäeeraldis, on võimalik pärast kaevandamistegevuse lõppemist ning üldjuhul pärast maavara ammendumist. Kooskõlastuse tuuleparkide kavandamiseks maardlate maa-alal annab Maa-amet;

- Taastuvenergia ehitisi on võimalik rajada maardlatel vaid aladel, kus maavara on ammendunud (käib kõigi maardla alade kohta, mitte vaid nende maardlate kohta, kus on mäeeraldus) või kui selleks on saadud MaaPS alusel muu sisuga kooskõlastus või luba, seejuures on vajalik kaevandamisloa omaja või taotleja nõusolek, millest nähtub, kuidas maavara kaevandamisväärsus ja juurdepääs maavarale ei halvene, kui tuulepark rajatakse;
- Tuulepargi kavandamisel asukohta, kus see võib mõjutada maapõue seisundit ja kasutamist, tuleb hinnata kaasnevaid mõjusid ja mõjude olulisust;
- Mistahes kõrgusega tuuliku planeeringud, ehitusprojektid, projekteerimistingimused, ehitusloa eelnõu, ehitamise teatis vms tuleb koostada koostöös kohaliku omavalitsuse ja Kaitseministeeriumiga. Koostööd Kaitseministeeriumiga tuleb alustada tuulikute planeerimise algusetapis;
- Tuuleparki või üksiktuulikut võib põhjendatud juhul kavandada väärtuslikule põllumajandusmaale, kuid neile kavandamise võimalikkus on juhtumipõhine kaalutusotsus. Hinnata tuleb kaasnevaid mõjusid ning maakasutuse muudatust põhjendada. Eelistada tuleb põllumassiivi ebakorrapäraseid servaalasid, mille põllumajanduslik kasutamine on raskendatud;
- Tuuliku kaugus taristu suurtest elementidest (kõrgepingeliinid, riigimaanteed, raudtee, sidemastid) peab olema vähemalt võrdne tuuliku kogukõrgusega (mast+laba pikkus). Erisuste lubamine toimub taristu omaniku või valdaja nõusolekul;
- Rajatise asukoht kooskõlastatakse riigitee omanikuga juhul, kui rajatise kõrgus on suurem kui kaugus äärmise sõiduraja välimisest servast. Elekrituulikute ja tuuleparkide kavandamisel arvestada, et elekrituulik ei tohi avalikult kasutatavatele teedele (sõltumata nende funktsioonist, liigist, klassist ja lubatud sõidukiirusest) paikneda lähemal kui $1,5x(H+D)$ (sealjuures H = tuuliku masti kõrgus ja D = rootori e. tiiviku diameeter);
- Väikese kasutusega (alla 100 auto/ööpäevas) avalikult kasutatavate teede puhul võib põhjendatud juhtudel riskianalüüsile tuginedes ja teeomaniku nõusolekul lubada planeeringus elekrituulikut teele lähemale, kuid mitte lähemale kui tuuliku kogukõrgus ($H + 0,5D$). Tulenevalt üldplaneeringu pikaajalisest kehtivusest on soovitatav kindla vahemaa määramise asemel planeeringu koostamisel kasutada väljapakutud valemit;
- Tuuliku planeerimiseks kinnistu piirile lähemale kui tuuliku kogukõrgus peab olema naaberkinnistu omaniku nõusolek;
- Tuuliku kavandamisel tuleb tagada välisõhus leviva müra vastavus normidele, madalsagedusliku müra vastavus soovituslikele häirivustasemetele ning infraheli vastavus piirväärtustele. Vastavad normid ja häirivustasemed on kehtestatud õigusaktidega. Välisõhus leviva müra normidele vastavuse tagamiseks on detailplaneeringu koostamise raames soovituslik teostada müra arvutused ja leviku modelleerimine;
- Tuulikute kavandamisel tuleb hinnata tuulikute visuaalset mõju ning varjutuse teket ja varjude langemist eluhoonetele. Juhul, kui elekrituulikud paigutatakse metsa või metsaga piirnevale alale, tuleb varjutuse modelleerimisel arvestada ka taimestiku (sh metsaga). Vältida tuleb häiriva varjutuse esinemist. Seni, kuni Eestis ei ole norme varjutuse häirivuse osas kehtestatud ega juhendmaterjale koostatud, tuleb järgida teiste Euroopa riikide (nt Taani või Rootsi) kehtivaid norme ja juhendeid. Tuulikud tuleb üldjuhul kavandada selliselt, et eluhoonetel või puhkealadel ei esine häirivaid varjutustasemeid. Kui selle vältimine ei ole võimalik, on tuulikute püstitamiseks vajalik mõjutatud maaomaniku nõusolek;
- Tuuleparkide ja üksiktuulikute kavandamisel tuleb analüüsida, kas lähikonnas on olemas sobivad elektrivõrguga liitumise võimalused.

4.2.9.2 Päikeseenergia

Päikeseelektrijaamade rajamine ja kasutuselevõtt aitab suurendada taastuenergiaallikate kasutuselevõtu osakaalu ja vähendada taastumatute energiaallikate kasutamist. Üldplaneeringuga on päikeseelektrijaamade kavandamine lubatud nii vastaval maa-alal kuid ka väljapool neid alasid. Mõlemal juhul tuleb jaamade arendamisel arvestada käesolevas peatükis toodud tingimustega.

Lisaks siin toodud tingimustele, tuleb päikeseenergia kavandamisel arvestada ka üldplaneeringus ptk-is 3 ja 4 sätestatud väärtustele ja piirangutele, mis tulenevad teistes objektidest või nende kasutustingimustest.

TINGIMUSED PÄIKESEENERGIA TOOTMISELE

- Päikeseelektrijaamade rajamiseks sobilikud alad on üldjuhul liitumisvõimalustega elektriliinide ja alajaamade vahetus läheduses asuvad lagedad, vähemetsased või väheväärtuslikud alad ning kasutusest väljalangenud alad (nt endised tööstuspargid, laudakompleksid, väheviljakad põllumajandusmaad jmt);
- Metsa raadamine metsamaa kõlvikul päikesepaneelide püstitamiseks on keelatud;
- Päikesepaneelide paigaldamisel tuleb tagada, et ei tekitataks kõrvalolevatele hoonetele või hooneosadele valgusreostust (nt häirivaid peegeldusi) või valgustingimuste halvenemist (nt päikesevalguse varjamist);
- Päikeseelektrijaama kavandamisel ja ehitamisel tuleb tagada, et paigaldatavad päikesepaneelid ei tekitaks valgusreostust (nt peegeldusi), mis võib vähendada riigikaitse ehitiste töövõimet ning häirida Ämari lennuväljalt õhku tõusvaid ja seal maanduvaid õhusõidukeid;
- Päikesepargi või -elektrijaama paigutamisel väärtuslikule maastikule tuleb koostada maastikuanalüüs juhul, kui päikeseпарк või -elektrijaam võib vaateid väärtuslikule maastikule mõjutada;
- Päikesepargi kavandamisel tuleb vajadusel koostada (kohaliku omavalitsuse juhtumipõhisel kaalutusotsusel) visuaalse mõju analüüs ning vajadusel kavandada mõju leevendavad meetmed. Kohtades, kus päikeseparki kavandatakse elamualade lähedusse ning kavandatava pargi alal on kõrghaljastus, on soovitatav võimalusel jätta pargi ja elamualade vahele kõrghaljastatud puhvertsoon, et vähendada visuaalset häiringut;
- Päikesepargi ja -elektrijaama kavandamisel tuleb tagada päikesepaneelide arhitektuurne ja visuaalne sobivus piirkonda. Seetõttu tuleb nende kavandamisel kaaluda visuaalse mõjuhindamise vajalikkust. Kuna visuaalse hinnangu vajadus sõltub konkreetsest kavandatavast arendusest ja selle asukohast, on tegemist juhtumipõhise kaalutusotsusega;
- Oma majapidamise või ühe tootmiskompleksi tarbeks⁹⁸ on lubatud päikesepaneelide lokaalne kasutuselevõtmine elamu õuemaal või tootmisterritooriumil (paneelid paigutatakse õuemaale või hoonetele);
- Olemasolevate hoonete katustele ja seintele päikesepaneelide paigutamisel tuleb eelnevalt hinnata hoone konstruktsioonide vastupanuvõimet täiendavale koormusele;
- Tihedama asustusega aladel või maastikulise mõju vähendamiseks on soovitatav päikeseelektrijaamad rajada hoonete katustele;
- Üle 10 ha suuruste päikeseelektrijaamade rajamine ei ole soovitatav rohevõrgustiku aladel ja väärtuslikel maastikel. Põhjendatud vajaduse korral tuleb esitada täiendav analüüs, tuues

⁹⁸ Mikrotootmisena käsitletakse antud üldplaneeringus oma majapidamise või väiksema tootmisettevõtte tarbeks rajatud süsteemi, mis on kuni kahekordne kinnistu enda tarbeks vajalik võimsus.

põhjendused ning omavalitsuse soovi korral lisada väärtuste säilimise või leevendusmeetmete analüüs;

- Päikesepargi või -elektrijaama kavandamisel väärtuslikule põllumajandusmaale tuleb see kavandada selliselt, et pärast päikesepaneelide eemaldamist on võimalik ala taas kasutada põllumajandusmaana;
- Soovitav on päikesepargid kavandada vajadustele sobiva elektrivõrgu lähedusse;
- Päikeseelektrijaamad peavad vastama õigusaktidega kehtestatud elektromagnetilise ühilduvuse nõuetele ja asjakohastele standarditele;
- Üle 15kW päikese-elektrijaama kavandamisel tuleb põhjalikult hinnata kavandatava ehitise mõju elurikkusele. Üldiseks põhimõtteks on, et ei kahjustata elurikkust. Leevendusmeetmete paketi koostamisel tuleb lähtuda hierarhiast väldi, leevenda, taasta, kompenseeri.
- Paikeseparkide asukohavalikul tuleb eelistada:
 - Hoonete katuseid ja seinu
 - Reostatud alasid
 - Siduda olemasolevate elektrijaamadega
 - Integreerida põllumajandusega (näiteks agro-päikeseelektrijaamad, karjatamine jms)
 - Juba degradeerunud alasid
 - Tehisveekogusid
- Asukohavalikul vältida:
 - Rangelt kaitstavaid alasid, direktiivi elupaikasad
 - Rohevõrgustikku katkestavaid alasid
 - Heas seisukorras looduskoosluseid
 - Kultuuriliselt olulisi paiku

4.2.10. Jäätmemajandus

Üldplaneering ei määratle tegevusi, mis võivad oluliselt suurendada piirkonna jäätmeteket või põhjustada muid jäätmekäitlusalasid probleeme.

Omavalitsuse tasandil on raske mõjutada tekkivate jäätmete koguseid, kuid saab suunata jäätmete sortimist ja keskkonnanõuetele vastavat käitlemist. Põhieesmärk on maksimaalne jäätmete liigiti kogumine tekkekohas.

Lääne-Harju vallas on koostamisel on radioaktiivsete jäätmete lõppladustuspaiga eriplaneering, mille raames kaalutakse 3 erinevat asukoha alternatiivi⁹⁹.

TINGIMUSED JÄÄTMEAJANDUSELE

- Uued jäätmekäitlusobjektid tuleb planeerida selliselt, et need ei tekitaks olulist keskkonnanahäiringut (müra, vibratsioon, tolm, ebameeldiv lõhn jms) ja negatiivset mõju elanikkonnale;
- Biojätmete sorteerimist segaolmejäätmetest tuleb suurendada (tiheasustusalad, asulate kortermajad), et saavutada riigi jäätmekavas seatud eesmäärke;

⁹⁹ Planeeringu koostamisest täpsem üleaade:

<https://laaneharju.ee/radioaktiivsete-jaatmete-loppladustuspaiga-kavandamine?inheritRedirect=true>

- Tagada elanikkonnale jäätmete taaskasutuse kindlustamiseks mõistlikus kauguses ja mahus liigiti kogutavate jäätmete kogumisvõrgustik;
- Jäätmekäitluskohta teenindav raskeveokite regulaarne liikumine tuleb võimalusel suunata mööda elamu-, ühiskondlike hoonete aladest ja puhkealadest neid läbimata;
- Pakri saartel on jäätmete kogumine mõistlik lahendada ühiselt, ühe jäätmejaama rajamisega. Jäätmejaama kõige otstarbekamaks asukohaks on Väike-Pakri Väikeküla sadam, mis on ühtlasi Pakri saarte logistiliseks sõlmpunktiks. Jäätmejaama logistiliselt soodne asukoht on oluline seetõttu, et Pakri saartel on mõistlikuks lahenduseks jäätmete äraveo korraldamine kohapealse käitlemise asemel. Külades on jäätmete kohapealseks kogumiseks otstarbekas kasutada ühist, jäätmekogumispunktil põhinevat lahendust. Lokaalselt on otstarbekas käidelda vaid orgaanilisi jäätmeid. Vastav lahendus tuleb korraldada iga majapidamise/arenduse põhiselt. Turismiettevõtete ja teiste suuremate jäätmetekitajate puhul tuleb orgaaniliste jäätmete käitlemiseks kasutada kompostimiskaste (vt ka lisa 5 ptk 6.4.4).

5. Lisateemad

5.1. Seosed Harju maakonnaplaneeringuga

Üldplaneeringus on lähtuvalt kohalikust kontekstist ja vajadustest täpsustatud neid teemavaldkondi, millele maakonnaplaneeringutega on seatud üldised tingimused. Peamised üldplaneeringuga tehtud maakonnaplaneeringute täpsustused puudutavad rohevõrgustikku, väärtuslikke põllumajandusmaid ning transpordivõrgustikku.

Üldplaneeringus on arvestatud maakonnaplaneeringuga määratud linnalise asustusega aladega (tihedalt asustatud alad) ning keskuste võrguga, mille järgi käsitleb üldplaneering suuremate kompaktsed hoonestuse ja asustusega tiheasustusaladena ja valla keskusena Paldiski linna ja piirkondlike keskustena Laulasmaad, Kloogarannat, Kloogat, Leholat, Rummut, Vasalemmat, Padiset, Harju-Ristit. Maakonnaplaneeringuga määratud linnalise asustustega alade ja tiheasustusalade vahel päris otsest seost nende piirkondade osas pole. Arvestada tuleb, et maakonnaplaneeringu linnalise asustusega alad ja üldplaneeringu tiheasustusalad on oma olemuselt erinevad mõisted, need on erineva metoodika alusel määratud ja neil on erinev rakendamise põhimõte, seega on sisuliselt tegu erinevate piirkondadega. Tiheasustusalade määramisel on lähtutud maakonnaplaneeringutes toodud linnalise asustuse käsitlest, kompaktsed asustuse põhimõtetest ning valla vajadustest lähtuvalt.

Rohevõrgustiku planeerimisel on täpsustatud ja korrigeeritud maakonnaplaneeringus määratud alasid, sh on tehtud ettepanekud uute ribastruktuuride moodustamiseks (nt sinivõrgustik). Ettepanekute tegemisel ei lähtuta kinnistu omandivormist vaid rohevõrgustiku toimise vajadustest. Ettepanekud korrigeerida rohevõrgustiku alade ulatust on tehtud kõlvikute, kaitsealuste liikide leiukohtade, märgalade jms looduses esinevate objektide paiknemisest lähtuvalt. Ühtlasi on rohevõrgustikku täpsustatud asustuse arengu suunamise vajadusest lähtuvalt.

Väärtuslike põllumajandusmaade määramisel on võetud aluseks Harju maakonnaplaneering 2030+. Selle põhjal käsitletakse väärtuslikena hajaasustuses paiknevaid üle 2 ha suuruseid põllumassiive, mille mullaviljakuse boniteet on Harju maakonna keskmisega võrdne (39 hindepunkti) ja sellest kõrgem. Lisaks on väärtuslike põllumajandusmaade täpsustamisel arvestatud kohalikke olusid – kavandatud elamu-, tootmis- ja äri maa-alasid, juba põllumajanduslikust kasutusest välja langenud alasid jms. Vajadus lähtuda üldplaneeringu koostamisel väärtuslike põllumajandusmaade määramisel kohalikest oludest on ka maakonnaplaneeringus sätestatud põhimõte.

Väärtuslike maastike piire ei ole üldplaneeringuga muudetud.

Üldplaneeringu lahenduses on lähtutud eesmärgist kasutada võimalikult palju olemasolevat teedevõrku. Üldplaneeringu lahendusega on täpsustatud maakonnaplaneeringuga kavandatud maanteetrassi koridori vastavalt välja kujunenud olukorrale, kuivõrd Kadaka ja Leetse tee on rekonstrueeritud, Rekonstrueeritud tee võimaldab teed kasutada ka vastavalt maakonnaplaneeringus toodud eesmärgile perspektiivse LNG sadama teenindamiseks. Sellest lähtuvalt uue teekoridori või selle nihutamine vastavalt maakonnaplaneeringu lahendusele ei ole enam tarvilik.

Üldplaneeringuga on täpsustatud maakonnaplaneeringu Keila ümbersõidu koridoride alternatiive. Põhjapoolset ümbersõidu trassi ja ristmiku asukohta on täpsustatud koostöös Transpordiametiga vastavalt K-Projekt AS töö nr 05298 eelprojekti järgi. Lõunapoolne trassikoridor on kavandatud vastavalt maakonnaplaneeringu lahendusele ja seda täpsustatud vastavalt Roadplan OÜ töö nr 20106-2 eelprojekti järgi.

5.2. Kliimamuutustega arvestamine

Planeeringute kavandamisel ja koostamisel ning projekteerimistingimuste väljaandmisel tuleb arvestada võimelike kliimamuutustega ning rakendada meetmeid nii nende ennetamiseks, leevendamiseks kui nendega kohanemiseks, lähtudes siinkohal eelkõige Keskkonnaministeeriumi poolt koostatud arengukavaga „Kliimamuutuste mõjuga kohanemise arengukava aastani 2030“.

- Soojussaare efekti tekkimise ennetamiseks ja leevendamiseks tiheasutusaladel tuleb rakendada jahutavaid mikrokliimaatilisi meetmeid (rohealade, haljastuse ning veekogude säilitamine, laiendamine, uute rajamine). Tähelepanu tuleb pöörata ka hoonestamise tingimustele, sh hoonestuse paiknemisele ja mahule – optimaalne asend päikese suhtes, vastastikus varjutuse vältimine, õhu liikumise soodustamine ja suunamine;
- Vältida tuleb ehitamist liigniisketel aladel;
- Jõeäärsetes piirkondades tuleb arendamisel tähelepanu pöörata võimalikule kaldaerosiooni suurenemisele;
- Sademevee ärajuhtimise lahenduste (süsteemid, kraavid, truupid vms) kavandamisel tuleb tähelepanu pöörata nende kliimakindlusele ning toimivusele valingvihmade korral. Arvesse tuleb võtta kavandatava tegevuse iseloomu ja piirkonna eripära;
- Maaparandussüsteemidega maa-alal tuleb tagada maaparandussüsteemide toimimine. Maaparandussüsteemide seisukorra parandamisel ja hoolduse kavandamisel on soovitatav lähtuda vastava piirkonna maaparandushoiukavast;
- Põllukultuuride kasvu soodustamiseks tuleb tähelepanu pöörata väärtuslike põllumajandusmaade säilitamisele ning sihtotstarbelisele kasutamisele;
- Uute hoonete ehitamisel ja rajatiste püstitamisel tuleb tähelepanu pöörata nende vastupidavusele äärmuslikele ilmastikuoludele (võimalikud tormikahjud, üleujutused).

5.3. Radoon

Kõrge (alates 50 kBq/m³) ja nendega piirnevatel normaalse (30-50 kBq/m³) radooni sisaldusega aladel (Pakri saartel, Paldiski linnas, Keila-Joa alevikus ning Laoküla, Lohusalu, Laulasmaa, Meremõisa, Käesalu, Keelva, Tõmmiku, Pedase, Vilivalla, Harju-Risti ja Altküla külades) tuleb elamute, olme- ja teiste samalaadsete hoonete kavandamisel teha radooniriski uuringud ja vajadusel rakendada standardis¹⁰⁰ esitatud radoonikaitse meetmeid. Alternatiivina radooni sisalduse mõõtmisele pinnases võib nendel aladel rakendada radoonikaitse meetmeid ennetavalt. Sellisel juhul on kohalikul omavalitsusel soovitatav nõuda nende lisamist detailplaneeringu või ehitusprojekti dokumentatsiooni.

5.4. Müra ja õhusaaste

Ülemäärase müra tõttu võib igasugusel tegevusel olla mõju inimeste heaolule ja tervisele. Seetõttu on atmosfääriõhu kaitse seadusest tulenevalt määratud üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarvetele järgmised mürakategooriad:

- I kategooria – puhke ja supleranna maa-ala. Tööstusmüra sihtväärtus päeval 45 ja öösel 35 dB; liiklusemüra sihtväärtus päeval 50 dB ja öösel 40 dB;

¹⁰⁰ Eesti Vabariigi standard EVS EVS 840:2023, „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“

- II kategooria – elamu, korterelamu, ühiskondliku hoone maa-ala (haridusasutused, tervishoiu- ja hoolekandeesutused), kalmistu, haljasala ja parkmetsa maa-ala. Tööstusmüra sihtväärtus päeval 50 dB ja öösel 40 dB, liiklusmüra sihtväärtus päeval 55 dB ja öösel 50 dB;
- III kategooria – segafunktsiooniga maa-ala ehk elamud ja ühiskasutusega hooned, kaubandus-, teenindus- ja tootmisettevõtted. Tööstusmüra sihtväärtus päeval 55 dB ja öösel 45 dB, liiklusmüra sihtväärtus päeval 60 dB ja öösel 50 dB;
- IV kategooria – Kõik muud ühiskondlikud hooned, v.a haridus-, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeesutused. Tööstusmüra sihtväärtus päeval 55 dB ja öösel 45 dB, liiklusmüra sihtväärtus päeval 60 dB ja öösel 50 dB;
- V kategooria - äri-, tootmise, sadama, väike-sadama, jäätmekäitluse ja mäetööstuse maa-ala.

MÜRA JA ÕHUSAASTE VALDKONNA TINGIMUSED

- Iga tootmisala ja -ettevõtte arenduse korral on vaja juhtumipõhiselt analüüsida ning kaaluda, kas ja milliseid häiringuid see võib põhjustada. Iga järgneva ettevõtte kavandamise käigus tuleb võtta arvesse lähipiirkonda varem kavandatud/rajatud ettevõtete keskkonnamõju, st hinnata, kas lisanduva tegevusega võib kaasnedagi koosmõju, mis võib osutuda oluliseks. Õhusaaste ja müra puhul peab arvestama mitmest allikast tuleneva võimaliku koosmõjuga;
- Kui tootmisalade väljaarendamise käigus (koosmõjus) esineb või võib tekkida müraprobleeme, siis tuleb läbi viia mürauring ja võtta tarvitusele asjakohased meetmed;
- Tootmishoonete rajamisel ja ventilatsioonisüsteemide projekteerimisel tuleb valida ventilatsiooniavade paigutus ja kõrgus selline, mis juhiks hoonest väljuva õhu ja kütmisest tulenevad gaasid välja võimalikult kaugel elamualast ning tagaks õhusaaste piir- ja sihtväärtused tootmisterritooriumi piiril;
- Tootmistegevus ja sadamate sisemine lahendus tuleb korraldada selliselt, et kaasnev müra ei leviks elamualadele ja muudele müratekitavatele aladele. Müratekitavad tegevused tuleb pigem teostada hoonetes sees. Nende tootmis- ja ärimaade puhul, mis piirnevad elamualadega, tuleb müratekitavad tegevused teostada elamute suhtes teisel pool tootmishoonet, et suunata müra pigem tootmisala sisse. Seejuures toimivad tootmis- ja ärihooned ise samuti müratõkestavate objektidena elamuala ja tootmisala vahel;
- Olemasoleva tootmisala, sadama või ärimaa kõrvale ei tohi lubada uute tundlikuma ala/objekti rajamist, kui ilmneb, et tegevus ei suuda tagada seal nõuetekohast välisõhu kvaliteeti. Alternatiivina on see lubatud vaid juhul, kui arenduse kavandaja rakendab ise meetmeid häiringute leevendamiseks;
- Soovitav on teostada ehitustöid (kui rakendatav ehitustehnoloogia seda võimaldab) ainult päeval ajal, et vähendada häiringuid lähedalasuvatele elamualadele või muudele müratundlikele aladele;

Mürarikaste objektide planeerimisel ja projekteerimisel tuleb teostada mürahinnang ning vajadusel rakendada leevendavaid meetmeid. Samuti on soovitatav mürahinnang teostada müratundlike objektide planeeringute osas juhtudel kui need kavandatakse mürarikka tootmisala või maantee lähialale. Tagada tuleb müranormidele vastavus elamualadel ja ühiskondlike hoonete aladel.

5.5. Valgusreostus

VALGUSREOSTUSE VALDKONNA TINGIMUSED

- Välisvalgustus tuleb kavandada selliselt, et see täidab oma eesmärged ning võimalikult vähe reostab keskkonda. Valgustuslahenduste väljatöötamisel tuleb rakendada vastavat kaasaegset oskusteavet, et vältida ülevalgustamist ja vähesäästlike süsteemide rakendamist;
- Välisvalgustuse kavandamisel tuleb jälgida, et valgus on suunatud valgustamist vajavale objektile, mitte sellest eemale;
- Tänavavalgusti puhul tuleb järgida, et valgus ei kiirgu ülespoole ja ka külgedele kiirguks valgust suhteliselt vähem;
- Liiklusohutuse seisukohalt tuleb jälgida, et ettevõtete (reklaam)valgustus ei häiri teedel liiklejaid;
- Välisvalgustuse puhul eelistada nutikaid lahendusi, et vältida valgusreostust vaikuse perioodil.

6. Olulise keskkonnamõju seire

Keskkonnaseire on keskkonnaseisundi ja seda mõjutavate tegurite järjepidev jälgimine, mis hõlmab keskkonnavaatlusi ja -analüüse ning vaatlusandmete töötlemist.

Keskkonnaseire eesmärgid on: keskkonda mõjutavate tegurite hindamine ja analüüsimine; meteoroloogiliste ja hüdroloogiliste tegurite ning nende muutuste jälgimine, hindamine ja prognoosimine; keskkonnaseisundi hindamine ja selle muutuste prognoosimine; taastuvate loodusvarade seisundi ja hulga määramine; abinõude rakendamist või täiendavat uurimist nõudvate keskkonnamuutuste väljaselgitamine; saasteainete kauglevi jälgimine ja rahvusvaheliste lepingute alusel võrdlusuuringute tegemine; keskkonnaseisundit iseloomustavate näitajate süsteemi arendamine ja täiendamine; lähteandmete saamine programmide, planeeringute ja arengukavade koostamiseks.

Looduskeskkonnale avaldavate mõjude selgitamiseks on vajalik jätkata valla territooriumile väljastatud keskkonnalubades sätestatud seireid ning riikliku keskkonnaseire programme.

Omaavalitsuse poolt on oluline valla territooriumil teostatavate seireandmete koondamine ja nende võrdlemine varem kogutud andmetega. Samuti on soovitatav omaavalitsuse poolt hinnata valla elanike rahulolu elukeskkonnaga. Vastavalt vajadusele viia läbi küsitlusi ja uuringuid, et teada saada elanike arvamust ja eelistusi valla arengu suhtes ning jälgida elanike juurde- või äravoolu vallast. Küsitluste osas oleks võrreldavuse huvides oluline kindel intervall ning samalaadse metoodika kasutamine.

Valla üldplaneeringu elluviimisega kaasneva tegevuse mõjude mõõtmiseks on soovitatav rakendada järgmisi indikaatoreid:

- naabrussuhetel ja avalikul huvil põhinevate vastuväidete arv DP-de menetlemisel, neist rahuldamata jäänud vastuväidete osakaal;
- üldplaneeringut muutvate detailplaneeringute osakaal¹⁰¹;
- rohealade pindala muutumine absoluutsuuruses ja elaniku kohta;
- ülenormatiivse müraga piirkonna suurus, seal elavate elanike arv ja osakaal;
- keskmine elamukruntide suurus piirkonnas;
- kortermajades elavate elanike osakaal;
- valda läbivate ja vallast lähtuvate liiklusvoogude suhe;
- kergliiklusteedega varustus;
- ühistranspordi kasutajate osakaal;
- laste koolitee: jalgsi, jalgrattaga, ühistranspordiga, autoga, muu – osakaal;
- eramootorsõidukitega tehtud sõitude osakaal.

Mõõtmise sagedus: üks kord aastas.

Oluline keskkonnaseire rakendus kohaliku omaavalitsuse tasandil on kehtestatud planeeringute regulaarne ülevaatamine. Seda ülesannet/kohustust tuleb käsitleda võimalusena analüüsida planeeringute elluviimisega kaasnevaid mõjusid ja kavandada ilmnunud ebakõladele uute planeeringutega leevendavaid meetmeid.

Sagedus: KOV-i valimisperiod 4 aastat.

Lisaks sellele on üldplaneeringu realiseerimise seisukohalt oluline tagada nende seiremeetmete rakendamine, mida kavandatakse:

- ettevõtetele keskkonnalubade väljastamisel;
- veekogude valgalade kaitseks;

¹⁰¹ Otstarbekas on hinnata ka esitatavaid taotlusi, mitte üksnes algatatud detailplaneeringuid, kuna üldplaneeringu muutmine on aktsepteeritav üksnes põhjendatud juhul.

- kaitsealade kaitsekorralduskavadega;
- teiste, üldplaneeringu lahendusega kooskõlas olevate kavade, planeeringute ja projektide realiseerimiseks.

7. Mõisted

Abihoone ehk kõrvalhoone on krundil paiknevat põhihoonet teenindav hoone (saun, garaaž, kuur, katlamaja, pesuköök, töökoda, ateljee vms);

Ajalooliselt väljakujunenud viisi all on silmas peetud eelmise sajandi esimesel poolel olnud külastruktuuri ja tihedust ning kinnistutel paikneva hoonestuse asetust kas kinnise või poolsuletud seto õue printsiibil või lihtsalt mitmest hoonest koosnevat majapidamist, kusjuures hoonete ehitusaeg võib olla ja tavaliselt ongi erinev;

Asustusstruktuur on piirkonnale iseloomulik väljakujunenud asustuse paiknemine. Asustuse iseloomu mõjutavad looduslikud, ajaloolis-kultuurilised ja transpordigeograafilised tegurid;

Avalik ruum on keskkond või koht, mis on avalikult ligipääsetav kõigile kasutajatele. See on oluline inimestevahelise suhtluse keskkond ning aitab kaasa kogukonnatunde tekkimisele ja olemasolule. Avalikuks ruumiks on näiteks väljak, külaplats, turg, kauplus, park, tänav, raamatukogu, matkarada jms;

Avaliku ruumi kvaliteet väljendub avaliku ruumi omadustes, mis muudavad selle atraktiivseks, tervislikuks, ligitõmbavaks, mitmekesiseks, kasutajasõbralikuks ja turvaliseks. Avalikku ruumi planeerides peab arvestama väga erinevate kasutajatega ning looma eeldused võimalikult mitmekesiste tegevuste jaoks;

Ehitisealune pind näitab hoone või rajatise alla jäävat pinda ruutmeetrites. See saadakse ehitise maapealse ja maa-aluse osa projektsioonina horisontaaltasapinnal. Mõiste on täpsemalt lahti kirjutatud määruhes, kus on täpsustatud, millised hoone osad peavad ehitisealuse pinna hulka kuuluma ja millised mitte. Maksimaalne ehitisealune pind antakse kõigi krundile kavandatud hoonete (vajadusel ka rajatiste) kohta kokku;

Elamu maa-ala on erinevat tüüpi elamute (nt üksik-, kaksik-, rida-, kahe või mitme korteriga elamud) alad;

Elamuühik on ühe leibkonna jaoks mõeldud eluruum. Üksikelamus 1 elamuühik, kaksikelamul 2, kortermajal või ridaelamul vastavalt korterite või bokside arvule;

Hajaasustusala on ala, mis jääbväljapoole üldplaneeringuga määratud tiheasustusalasid. Hajaasustusala tingimused ja rakendamine tuleneb õigusaktidest;

Hoone kõrgus on hoonet ümbritseva olemasoleva maapinna keskmise kõrguse ja hoone katuseharja või parapeti kõrguste vahe. Hoone kõrguse võib detailplaneeringus määrata ka absoluutse kõrgusena merepinnast, millisel juhul peab hoone kõrgus mahtuma absoluutkõrguse piirangu sisse;

Hoonestuslaad on piirkonna hoonestusele iseloomulike tunnuste kogum, mis võib seisneda hoone kõrguses, mahus, krundijaotuses, hoonete paiknemises üksteise suhtes või krundil;

Inimmõõde planeerimises on inimese vajadustele keskenduv ruumilahenduse kavandamine, mille juures arvestatakse inimeste taju, liikumise, huvid ja käitumisega, ning elanikud on kaasatud oma elukeskkonna arendamisse. Inimmõõtmeline välisruum on kvaliteetne ja turvaline, soodustab jalgsi või rattaga liikumist, väärtustab ruumi sotsiaalseid ja kultuurilisi funktsioone ning soodustab kogukondlikku tegevust ja suhtlemist;

Kaksikelamu – kahest ühele krundile või kahe kõrvutiseisva krundi piirile küljети kokku ehitatud ühepereelamust, kus mõlemal on omaette sissepääs;

Kalmistu maa-ala on kalmistu ja matmisega seotud loodusliku või poolloodusliku ilmega maa-ala, kuhu on lubatud rajada kalmistu jaoks vajalikke ehitisi (nt kabel, tavandihoone, krematoorium, urnimüür);

Keskkonnahäiring¹⁰² (häiring) on inimtegevusega kaasnev vahetu või kaudne ebasoodne mõju keskkonnale, sh keskkonna kaudu toimiv mõju inimese tervisele, heaolule või varale või kultuuripärandile. Keskkonnahäiring on ka selline ebasoodne mõju keskkonnale, mis ei ületa arvulist normi või mis on arvulise normiga reguleerimata;

Keskkonnarisk on vähendamist vajava keskkonnahäiringu tekkimise võimalikkus;

Kohalik kogukond - lähestikku elavad inimesed;

Kohaliku väärtusega metsa maa-ala - dendroloogiliselt, kultuurilooliselt, ökoloogiliselt, esteetiliselt ja puhkemajanduslikult väärtuslik metsa-ala;

Kohaliku tähtsusega sõidutee on üldplaneeringu kontekstis mootorsõidukiga läbitav tee, mis teenindab kohalikku liiklust hoolimata tee omandivormist. Tegu ei ole kohaliku teega ehitusseadustiku tähenduses;

Kompaktse asustusega ala on asustus- ehk rahvastikutihedusel põhinev piirkond, kus rahvastiku tihedus on ümbritsevatest aladest tihedam;

Kompaktse hoonestusega ala on hoonestustihedusel põhinev piirkond, kus hooned paiknevad üksteisele lähemal kui ümbritsevatel aladel;

Koormusindeks on korterelamu krundipinna suhe korterite arvu. Koormusindeksi kaudu antakse minimaalne lubatud krundipind korterelamu korteri kohta;

Korterelamu on kolme või enama korteriga elamu, kus korteritesse pääseb üldjuhul sisse maja ühiskasutatavast koridorist või trepikojast, mis moodustab osa hoone suletud brutopinnast;

Krundi minimaalne suurus - väikseima lubatud pindalaga maatükk, millele võib planeerida hoonestust;

Krundi täisehituse protsent näitab, kui suur osa krundist võib hoonete alla jääda. Arvutuse aluseks on kõigi krundile kavandatavate hoonete ehitisealuste pindade summa suhe krundi pindalasse (protsentides). Tehtes ei võeta arvesse hoone korruselisust ning tulemus illustreerib hoone alla jääva pinna suhet krundi suurusesse. Kui täisehituse protsent on näiteks 100%, on kogu krunt hoonega kaetud, kui aga 50%, siis on hoone alla jääv pind pool krundi suurusest;

Kultuurimälestis on kultuuripärandisse kuuluv ajaloolise, etnograafilise, linnaehitusliku, teadusliku, kunstilise, arhitektuurse, usundiloolise või muu kultuurilise väärtusega objekt, mida peetakse vajalikuks säilitada tulevastele põlvkondadele. Eestis on kultuurimälestis muinsuskaitseaduse järgi riigi kaitse all olev kinnis- või vallasmälestis või selle osa või asjade kogum või terviklik ehitiste rühm;

Kultuuriväärtus – objekti või ala ajalooline, arhitektuurne, arheoloogiline, etnograafilise, kunstilise, teadusliku või muu kultuuriline väärtus

Kõrghaljastus on haljastus, mille moodustavad leht- ja/või okaspuud ning kõrged (üle 2,5 m) põõsad;

Kõrghaljastuse säilitamise kohustusega ala on kõrgendatud kõrghaljastuse säilitamise vajadusega ala, kus ehitusõiguse kavandamisel peab olemasoleva kõrghaljastuse osatähtsus krundil säilima vähemalt 70%;

Maakasutuse juhtotstarve on territooriumi kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuuna;

Maakasutuse kõrvalotstarve on maakasutuse juhtotstarvet toetav või mitmekesisustav otstarve, mis ei takista juhtotstarbe ellu viimist;

¹⁰² Definitsioon vastavalt Keskkonnaseadustiku üldosa seadusele.

Maaparandussüsteem on maatulundusmaa viljelusväärtuse suurendamiseks ja keskkonnakaitseks vajalike ehitiste kogum;

Maaparandussüsteemi maa-ala on ala, mis on kuivendatud või niisutatud või mille veerežiim on kahepoolsest reguleeritud maaparandussüsteemi toimimise tulemusena;

Miljööväärtuslik ala on kohaliku tasandi kaitsealune piirkond, mille terviklik miljöo kuulub säilitamisele oma ajalooliselt väljakujunenud teede, haljastuse, hoonestusviisi, ühtse ja omanäolise arhitektuuri või muu avaliku huvi tõttu. Ala ilme säilitamiseks on määratud tingimused, mis tulenevad piirkonna ajaloolis-kultuurilisest eripärast;

Mäetööstuse maa-ala on maavara kaevandamiseks ja töötlemiseks kasutatav ala, kuhu on lubatud rajada maavara kaevandamiseks ja selle teenindamiseks vajalikke hooneid ja rajatisi.

Müратundlikud objektid on nt elamud, lasteasutused, koolid, hooldekodud, mänguväljakud, teatud spordirajatised jms;

Natura elupaik¹⁰³ - looduslike tingimuste kogum, mis on vajalik, et liik või selle populatsioon saaks selles kohas elada;

Oluline ruumiline mõju¹⁰⁴ on mõju, millest tingitult muutuvad eelkõige transpordivood, saasteainete hulk, külastajate hulk, visuaalne mõju, lõhn, müra, tooraine või tööjõu vajadus ehitise kavandatavas asukohas senisega võrreldes oluliselt;

Olulise ruumilise mõjuga tuulepark - Tuulepark Vabariigi Valitsuse 26. juuni 2003. a määruse nr 184 „Võrgueeskiri” tähenduses, mis koosneb vähemalt 30 meetri kõrgustest elektrituulikute;

Paadisild on rajatis, mis on ehitatud paatide jm veesõidukite teenindamiseks, sh vette laskmine, randumine, kinnitamine jm;

Planeeringulahendus on planeeringuala kohta koostatav terviklik ruumilahendus, mis elluviimisel võimaldab planeeringuga kavandatud maa ja ehitiste sihtotstarbelist kasutamist planeeringuga määratud maakasutus- ja ehitustingimustest kinnipidamisel;

Puhke ja looduslik maa-ala on mõeldud puhkamiseks, virgestustegevuseks ja mitmesugusteks vaba aja veetmise võimalusteks;

Puhver(ala) või **puhvervöönd** on ala, kus mingile objektile kahjulike keskkonnategurite mõju sumbum, näiteks haljasala elamu ümber, võsariba veekogu kaldal, kaevu kaitsevöönd jm;

Põhihoone on hoone, mille peamine kasutusotstarve on määratud kehtestatud planeeringus vastavalt krundi kasutamise sihtotstarbele;

Raadamine on raie, mida tehakse, et võimaldada maa kasutamist muul otstarbel kui metsa majandamiseks. Raadamise tulemusena võidakse metsamaa muuta näiteks põllumaaks, hoonestatud alaks, kaevandamismaaks vms, mis eeldab metsa jäädavat eemaldamist;

Ridaelamu on kolmest või enamast sarnasest küljети kokku ehitatud ja eraldi sissepääsudega elamuühikust (ehk ridaelamuboksist) koosnev elamu, mis võib paikneda mitmel kinnistul krundil;

Riigikaitse maa-ala on riigikaitse, piirivalve ja päästeteenistuse otstarbel kasutatav maa (nt piirületuspunkti-, tollipunkti-, riigikaitse-, kinnipidamiskoha-, päästeteenistuse- ja korrakaitseehitiste maa, sisekaitse- ja kaitseværaajatiste maa, harjutusväljaku maa);

Rohekoridor ehk ribastruktuur on tugialasid ühendav rohevõrgustiku element. Koridor on tugialaga võrreldes vähem massiivne ja kompaktne ning ajas kiiremini muutuv või muudetav;

¹⁰³ Loodusveeb <https://loodusveeb.ee/et/themes/okoloogiline-mitmekesisus/natura-elupaigad>

¹⁰⁴ Definiatsioon tugineb PlanS-ile.

Rohevõrgustik ehk ökoloogiline võrgustik, mis on planeerimisel kõige selgemini ja lihtsamini eristatav kui nn roheline domineerimisega ala. Rohevõrgustikku hulka on kaasatud lisaks siseveekogud (sinivõrgustik) ja loodusliku ilmeiga avamaastikud;

Ruumiline planeerimine - Ruumiline planeerimine on teadlik väliskeskonna kujundamine, mille kaudu luuakse eeldused ühiskonnaliikmete vajadusi ja huve arvestava, demokraatliku, pikaajalise, tasakaalustatud ruumilise arengu, maakasutuse, kvaliteetse elu- ning ehitatud keskkonna kujunemiseks, soodustades keskkonnahoidlikku ning majanduslikult, kultuuriliselt ja sotsiaalselt jätkusuutlikku arengut. Planeeringuga koostatakse planeeringuala kohta terviklik ruumilahendus, millega määratakse maakasutus- ja ehitustingimused;

Supelranna maa-ala on avalikult kasutatav, nõuetele vastavalt rajatud supelranna ala, mille eesmärk on inimestele suplemise ja puhkamise võimaldamine;

Suurõnnetuse ohuga ja ohtlikud ettevõtted on kemikaaliseadusest tulenevalt künniskogusest või alammäärast¹⁰⁵ suuremas koguses ohtlikke kemikaale käitlevad ettevõtted;

Terviktee - terviktee on katkematu ning algab ja lõpeb teisel tervikteel;

Tiheasustusala on üldplaneeringu raames määratud piirkondades, kus on tegu keskmisest intensiivsemas kasutuses oleva ehitatud keskkonnaga, kuhu on koondunud rohkem inimesi, huve ning väärtusi. Tiheasustusala iseloomustab lähestikku ja tihedalt paiknev hoonestus ning asustus, inimhõõtmeline tänavaruum, funktsioonide paljusus, sidus tänavavõrk ning soovituslikult ühtsete tehnovõrkude olemasolu. Tiheasustusala tingimused ja rakendamine tuleneb õigusaktidest;

Tootmise maa-ala on erinevate tootmisetegevuste (sh tootmishooned, laohooned ja hoidlad, tootmist toetavad ehitised jne) jaoks mõeldud maa-ala;

Tugiala (varem kasutati mõistet tuumala) on rohevõrgustiku ruumielement. Piirkond, millele süsteemi funktsioneerimine valdavalt toetub. Tugialadel paiknevad rohevõrgustiku süsteemi seisukohalt kõige olulisemad elemendid nagu kaitsealad, loodus- ja keskkonnakaitseliselt väärtustatud alad, suured looduslikud alad jm;

Tuulepark¹⁰⁶ on mitmest elektrituulikust ning elektrituulikuid omavahel ja neid liitumispunktiga ühendavatest seadmetest, ehitistest ning rajatistest koosnev elektrijaam;

Visuaalne mõju – kavandatava objekti sobivus ümbritsevate hoonete ja maastiku taustal. Objekti sobivust keskkonda tuleb arvestada iga uue kavandatava objekti osas ja see on üks kaalutluskriteeriume lahenduse koostamisel ja selle sobivuse hindamisel - kas kavandatav objekt (taotletav objekt, selle parameetrid) võivad visuaalselt kedagi häirida. Üldjuhul esitab objekti kavandaja omapoolse eksperthinnangu planeeringu või projekteerimistingimuste koosseisus objekti sobivusest keskkonda. Visuaalse mõju olulisus avaldub ennekõike ka naabrite suhtumisest, ehk kerkib esile avalikkuse kaasamisega, kes otseselt puudutatud huvigrupid on;

Väikeehitis on kuni 60 m² ehitisealuse pinnaga ehitis, mille projekteeritud kõrgus maapinnast on kuni viis meetrit;

Väiketuulik¹⁰⁷ on tuulik kogukõrgusega kuni 30 m ning tegu on seadmega, mis muundab tuuleenergia elektrienergiaks tarbijate vahetus läheduses;

Väiketuulikute park – mitmest kuni 30 kõrgusest elektrituulikust ning elektrituulikuid omavahel ja neid liitumispunktiga ühendavatest seadmetest, ehitistest ning rajatistest koosnev elektrijaam;

¹⁰⁵ Alammäärad ja künniskogused on kehtestatud majandus- ja taristuministri 02.02.2016.a määrusega nr 10 „Kemikaali ohtlikkuse alammäär ja ohtliku kemikaali künniskoguse ning ettevõtte ohtlikkuse kategooria määramise kord“.

¹⁰⁶ Vabariigi Valitsuse 26. juuni 2003. a määrus nr 184 „Võrgueeskiri“.

¹⁰⁷ Mis on väiketuulik? <https://vana.tuuleenergia.ee/vaiketuulikud/mis-on-vaiketuulik/>

Vääriselupaik¹⁰⁸ – ala metsas, kus kitsalt kohastunud, ohustatud, ohualdiste või haruldaste liikide esinemise tõenäosus on suur;

Väärtuslik maastik¹⁰⁹ - mitmekesise maakasutuse ja taimestikuga alad, milles leidub nii kohalikku identiteeti määratlevaid elemente kui ka elupaiku mitmesugustele looma- ja taimeliikidele. Maastike väärtused võivad olla nii kultuurilis-ajaloolised, puhkemajanduslikud, esteetilised, identiteeditilised kui ka looduslikud;

Väärtuslik põllumajandusmaa - haritav maa (põllumaa), püsirohumaa ja püskikultuuride all olev maa, kus tulenevalt mulla viljakusest peaks jätkuma põllumajanduslik maakasutus. Lääne-Harju vallas käsitletakse väärtuslikena hajaasustuses paiknevaid üle 2 ha suuruseid põllumassiive, mille mullaviljakuse boniteet on Harju maakonna keskmisega võrdne (39 hindepunkti) ja sellest kõrgem;

Õuema – elamust (põhihoonest) ja seda teenindavatest kõrvalehitistest koosnev hooneterühm koos nende vahel ja ümber asuva maa-alaga, mis harilikult on piiratud aiaga. Õuema sisse ei arvestata maatulundusmaa sihtotstarbeliseks kasutamiseks või põllumajandusloomade pidamiseks hooneid või rajatisi, mis paiknevad õuemaast eemal põllumaal või karjamaal. Õuema on määratud vastava õuema kõlviku ulatuses Eesti Põhikaardil või detailplaneeringuga. Õuema on vajalik seal asuvate hoonete teenindamiseks ning seal võivad paikneda teed, platsid, haljasalad ja muud lagedad alad;

Äri maa-ala on äri ja teenindustegevuste (majutus, toitlustus, kaubandus, meelelahutus, teenindus, sport jne) pakkumiseks mõeldud maa-ala;

Ökodukt - tunnel, mis võimaldab metsloomadel ületada teid, raudteed, kanaleid või muid kunstlikke tõkkeid;

Ökosüsteemi moodustavad samal territooriumil elavad ja omavahel toitumissuhetes olevad elusorganismid ning neid ümbritsev eluta keskkond, mis moodustab ühtselt toimiva isereguleeruva terviku. Ökosüsteem koosneb nii elus kui eluta loodusest, mis on aineringlusega omavahel tihedas seoses. Ökosüsteem on näiteks mets, tiik, niit, põld jms;

Ökosüsteemiteenus ehk looduse hüve on inimesele kasu toov teenus. Need on väga mitmesugused keskkonnakaitselised, sotsiaalsed ja majanduslikud hüved, mida ökosüsteemid inimkonnale pakuvad. Kuna inimese heaolu ei sõltu ainult materiaalistest asjadest, vaid ka tervisest ja puhtast elukeskkonnast, headest sotsiaalsetest suhetest, turvatundest, samuti vabadusest iseseisvalt valikuid teha ja tegutseda, jagunevad ökosüsteemiteenused väga paljudeks hüvedeks, mis toetavad inimkonna heaolu. Ökosüsteemi teenuseks on näiteks puhta vee ja toidu tagamine, looduslik tolmeldamine, puhkealade võimaldamine, üleujutuste eest kaitse pakkumine jm;

Üksikelamu ehk eramu, väikeelamu, pereelamu, individuaal elamu, ühepereelamu vms on ühel krundil paiknev ühele perele projekteeritud ja ehitatud elamu, mis on korteriteks jaotamata. Siia alla kuuluvad ka taluelamud (sh rehielamud) ja endised suvilad, mis on kohandatud aastaringseks elamiseks;

Üksiktuulik on elektrituulik, mis pole teiste elektrituulikutega ühendatud ning mis muundab tuuleenergia elektrienergiaks tarbijate vahetus läheduses;

Üleminekuala – kompaktsem arenduspiirkond, mis jääb tihe- ja hajaasustusala piirimaile. See on keskmiselt tihedamalt hoonestatav ala, millel siiski puuduvad klassikalisele tiheasutusale omased tunnused. Samas ei ole see käsitletav ka tüüpilise hajaasustusena, sest krundi suurus ja hoonetevaheline kaugus on seal üldjuhul väiksemad.

¹⁰⁸ Vääriselupaik: <https://keskkonnaamet.ee/elusloodus-looduskaitse/metsandus/vaariselupaigad>

¹⁰⁹ Väärtuslik maastik <https://loodusveeb.ee/et/themes/maastikud/vaartuslikud-maastikud>

8. Lisad

Üldplaneeringu lahenduse koostamise esimese etapina analüüüsi Lääne-Harju valla asustusalade arengusuundi, mis andsid sisendi üldplaneeringule maakasutus- ja ehitustingimuste välja töötamisel.

8.1. Asustuse arengusuunad¹¹⁰

8.1.1. Paldiski linna tiheasustusala

Paldiski linn on arenenud eelkõige sadama- ja tööstuslinnaks, ning selline arengusuund tõenäoliselt ka jätkub. Ulatuslikud sadama- ja tööstusalad on hõivanud praktiliselt kogu mereääre linna piires. Täiendavaks barjääriks mere poole pääsemiseks on raudtee. Sadamad ja tööstus mängivad Paldiskis küll väga olulist rolli, kuid edaspidises arengus tuleb nende kõrvale võrdseks prioriteediks seada elukeskkonna parendamine sh kaasaegse elamufondi tagamine, avalik ligipääs merele ning avaliku ruumi kvaliteet. Säilitada tuleb Pakri poolsaare looduse mitmekesisus ja maastikuilme. Olulise väärtusena tõuesb esile ürglooduse objektina arvele võetud astmeline madal Pakri pankrannik, mis on elanike poolt aktiivses kasutuses ja kus on oluline säilitada avalik kasutus.



Joonis 1. Paldiski mereääre aktiveerimine. Kontaktpunktid merega: 1) Peetri kindluse rand 2) Pakri tn väljapääs 3) Jaama rand. A – Peetri kindlus; B – uus kohalik tõmbepunkt raudteejaama juures

Nii Rae kui Peetri tn telgede fookuspunktiks loodes peab saama Peetri kindlus, kuhu tuleb tagada loogiline kergliiklusühendus vähemalt Peetri tänavalt. Selliselt saab Peetri tn tähtsaimaks ühenduseks Paldiski raudteejaama ja kindluse vahel. Ühenduse aktiivseks kasutuseks tuleb seada kõrged nõuded tänavaruumi visuaalsele ja tehnilisele kvaliteedile – nt pinnakatete, väikevormide, valgustuse aga ka ümbritsevate hoonete ja nende funktsioonide osas. Mõlema telje fookuspunktiks kagus saab üldkasutatavale maale rajatav haljasala, kust tagatakse kergliiklusühendus raudteejaamaga ja edasi üle raudtee Jaama randa (kontaktpunkt 3).

¹¹⁰ Asustuse arengusuunad tuginevad üldplaneeringu alusanalüüsis toodud asustusüksuste arenguanalüüsile. Vt täpsemalt üldplaneeringu Lisa 4.

Kontaktpunkt 2 on perspektiivne läbipääs randa Pakri tänavalt, mis ühendab Paldiski Spordikeskuse rannaga ja võimaldab juurdepääsu kontaktpunktide 2 ja 3 vahel looduses olevale kallasrajale, mille säilimine tuleb tagada kas eritasandilisi lahenduse või kergliikluse läbipääsu võimaldava tarastamise abil.

Kontaktpunkt 1 on oluline kokkupuutekoht Paldiski olulise maamärgi – Peetri kindluse – ja mere vahel, läbi mille on võimalik Peetri tänava ja kindluse avalik ruum pikendada mere äärde. Kasutusvõimaluse parandamiseks tagatakse turvaline ülekäik S.Julajevi teele ja korrastatakse vastavas suunas liikumisrajad kindluse territooriumil. See on Paldiski linnaskoht, kust tuleb tagada võimalus põhjasuunaliseks kallasrajaks ja/või avalikult juurdepääsetavaks rannaks.

Paldiski linna tiheasustusala on välja kujunenud Paldiski linna tuumast, lähimatest (endistest) aiandusühistustest ning sadamate alast. Linna tuuma laialivalgumist soodustavaid arendused ei ole üldplaneeringu elluviimisel eelistatud. Arendustegevus tuleb suunata linna keskossa ja tagada võimalused Põhja- ja Lõuna sadama vahelisel alal linna avanemiseks merele, luues selleks eeldusi kesklinnaga vahetus kontaktis oleva merääre aktiivseks kasutamiseks ning seal paikneva unikaalse astmelise Pakri panga reljeefi säilimiseks. Antud ala on ainuke säilinud avaliku ligipääsuga mereäärne lõik linnakeskuses, mis on seotud linna tänavavõrgustiku ja raudteejaamaga.

8.1.2. Lohusalu poolsaar

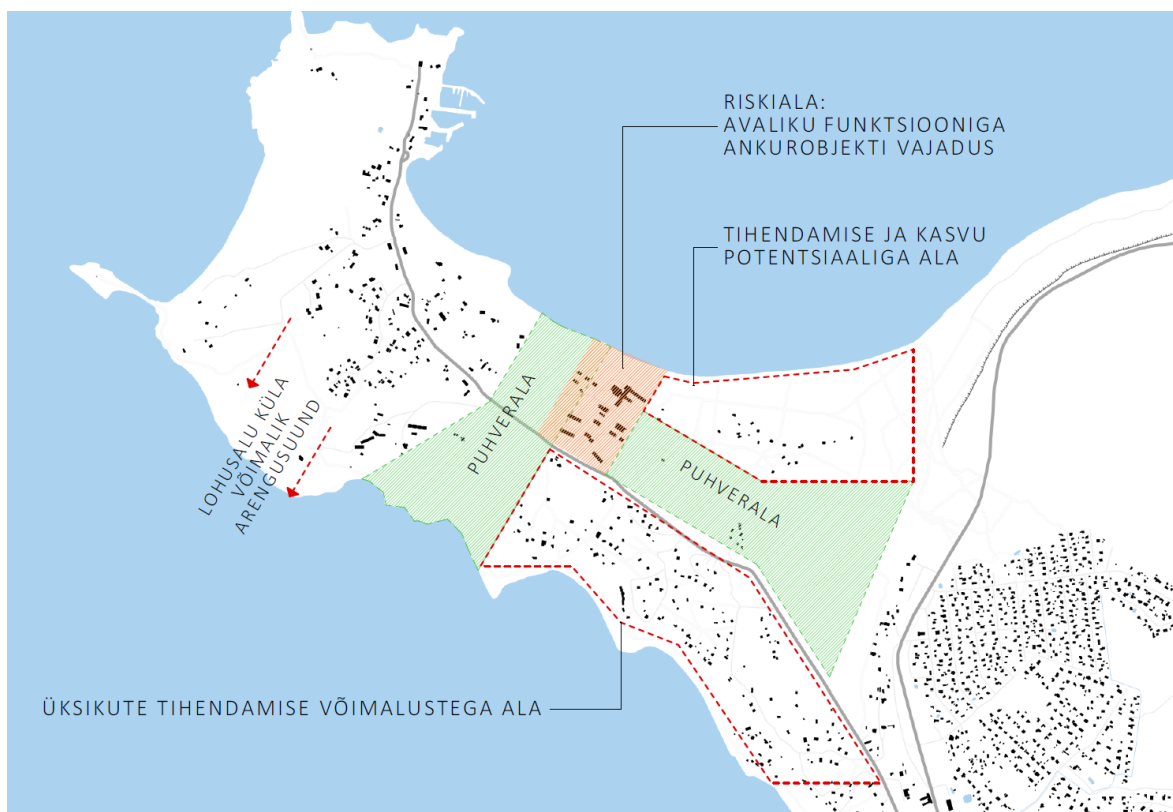
Lohusalu poolsaare oluliseks asustuse arengu mõjutajaks on terviklikud metsaalad ja nendest moodustuv rohevõrgustik, mille piirid ja sidusus peavad säilima¹¹¹. Rohevõrgustik eraldab poolsaarel selgelt kolm asustuspiirkonda – Lohusalu küla, Heliküla ja Laulasmaa küla osa Lohusalu teest lõunas ja Kingu tee piirkond.

¹¹¹ Muuhulgas aitab rohevõrgustik lisaks oma põhieesmärkidele ka leevendada ja hajutada inimeste poolt tekkivat kasutuskooormust poolsaarele suveperioodil ja ürituste ajal.



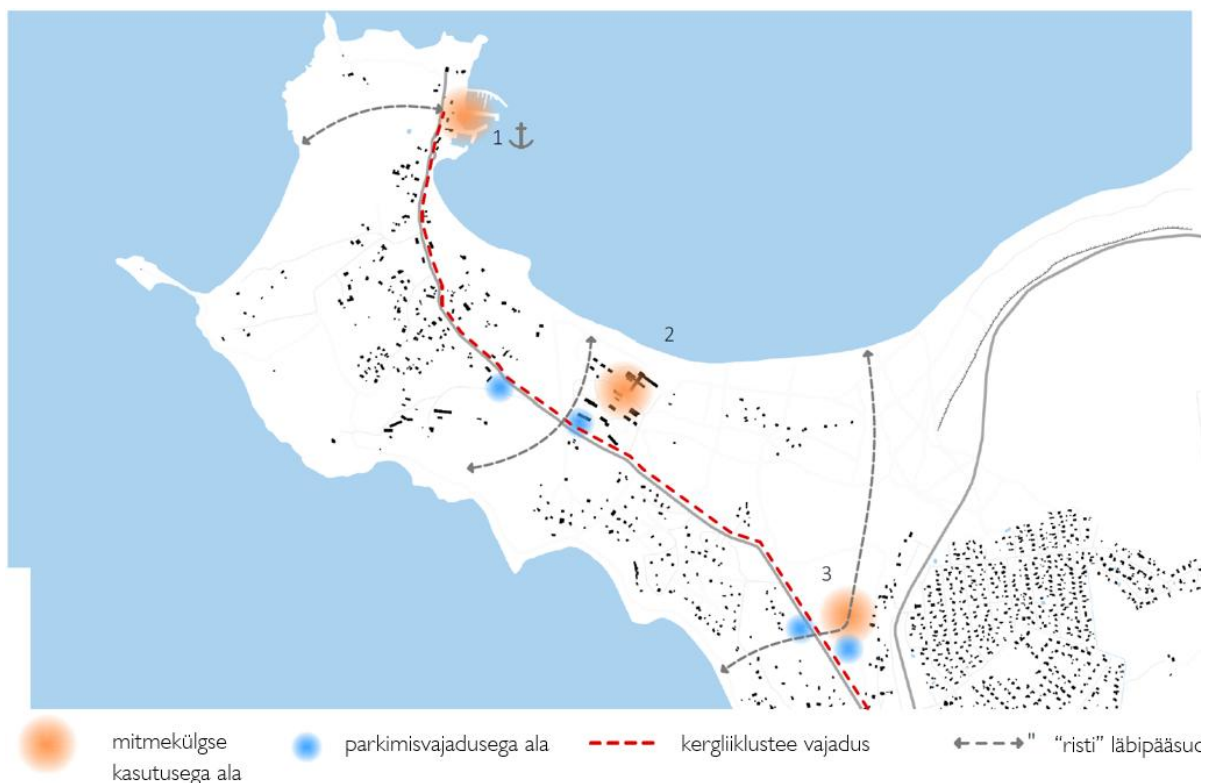
Joonis 2. Üldplaneeringuga määratud rohevõrgustiku alad Lohusalu poolsaarel (vt üldplaneeringu lisa 6).

Pansionaadi teel paiknevate alade arendamisel tuleb rohevõrgustiku säilimise huvides alale ette näha mitmekesisemat funktsiooni, mis tagaks mereranna avalikud kasutusvõimalused ning roheühenduse säilimise.



Joonis 3. Lohusalu poolsaare skemaatilised arendusalad, puhveralad ja riskiala (rohevõrgustiku toimimise seisukohast)

Poolsaarel tuleb mistahes arendustegevuse elluviimisel lähtuda küladele omasest ehituslaadist ja looduskeskkonna taluvusega arvestavatest lahendustest. Kuna Lohusalu poolsaare võtmeväärtusteks on loodus ja meri, tuleb poolsaarel tagada nii kallasraja läbitavus kui ligipääs sellele. Samuti on olulised kogu poolsaare ulatuses kui ka "risti" üle poolsaare kergliikluse võimaluste tagamine. Juurdepääsud on toetatud avalike parkimisvõimalustega, arvestades sealjuures loodusmaastike ja asustusalade koormustaluvusega.



Joonis 4. Lohusalu poolsaare skemaatilised liikuvusettepanekud

8.1.3. Meremõisa ja Keila-Joa

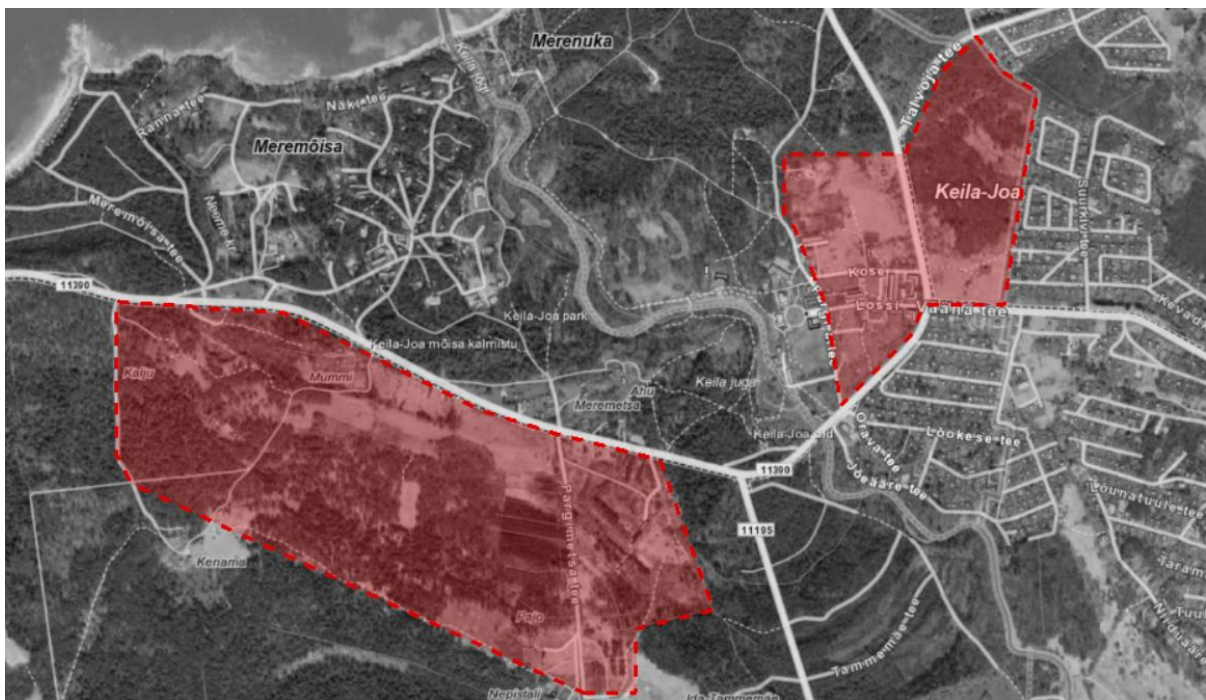
Meremõisa küla ja Keila-Joa aleviku keskkonda iseloomustavad mere ja jõe lähedus ja atraktiivne loodus. Perspektiivis on Keila-Joa kohaliku sidusa turismiobjektide võrgustiku keskus, kuhu kuuluvad Meremõisa puhkeala, Keila-Joa loss ja lossipark, Keila jõgi oma kasutusvõimalustega ja Peeter Suure Merekindluse Türisalu-Naage positsioon. Selleks on oluline tagada neid objekte omavahel siduv jalg- ja jalgrattateede võrgustik ja mere- ning jõekalda avalik kasutus Keila-Joa pargi ja Meremõisa puhkeala sidumiseks.



Joonis 5. Kasutusvõimaluste ja ligipääsetavuse perspektiivse parandamise vajadusega suunad Keila-Joa pargi ja Meremõisa vahel võimalike ühenduskoridoride ja konfliktalade äranäitamiseks

Meremõisas perspektiivsete arendusalade realiseerimisel Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna teest lõunas tuleb tagada tänavavõrgu sidusus, läbipääsud kallasrajale ning rohepuhvri säilimine Meremõisa ja Laulasmaa vahel, mis on oluline nii piirkondlikult kui ka Tallinna linna laiemale lähikümbrusele. Meremõisa ja Laulasmaa külade sees terviklikke suuri avalike rohealasid ei ole.

Keila-Joal on perspektiivsed arendusalad suunatud Vääna tee, Talvoja tee ja Türisalu küla vahele, sidudes uusi tänavaid mh ka Türisalu külaga.



Joonis 6. Arenduste reservaalad Meremõisas ja Keila-Joal, kus võivad paikneda nii elukondlikud, kui ühiskondlikud arendused

Keila-Joa keskuses (kui Meremõisa-Keila-Joa-Türisalu piirkondlik keskus) moodustub maamärgiliste objektide kolmnurk Keila-Joa sild – Keila-Joa loss – uus ühiskondlik objekt Vääna tee ja Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna tee ristil (kool, lasteaed, tervisekeskus vmt). Sellele alale tuleb rakendada kõrgendatud avaliku ruumi kvaliteedi nõudeid, sh pinnakatted, väikevormid, valgustus jne.



Joonis 7. Keila-Joa piirkondliku keskuse potentsiaaliga ala ja võimalike uute avaliku funktsiooniga asukohad munitsipaalmaadel

8.1.4. Laulasmaa-Kloogaranna-Kersalu

Lahepere lahte ümbritsevad kolm suhteliselt eriilmelist küla – Laulasmaa oma väga tiheda homogeense hoonestusega Kloogaranna teest idas, hõredam ja kaootilisema kinnistute struktuuriga Kloogaranna ja väga hõredalt asustatud Kersalu.

Selge väljakujunenud keskus on Laulasmaal Lohusalu tee ristil, kus tuleb suurendada teenuste mitmekesisust. Potentsiaal teise kohaliku keskuse tekkeks on Kõltsu mõisa piirkonnas Kloogaranna tee ääres. Kloogarannas on suurimaks kohalikuks tõmbepunktiks raudteejaama läheduses olev rand. Nimetatud tõmbepunktid moodustavad Laulasmaa-Kloogaranna arengutelje, mille kordoris tuleb pöörata tähelepanu avaliku ruumi kvaliteedile ja headele kergliiklusvõimalustele.

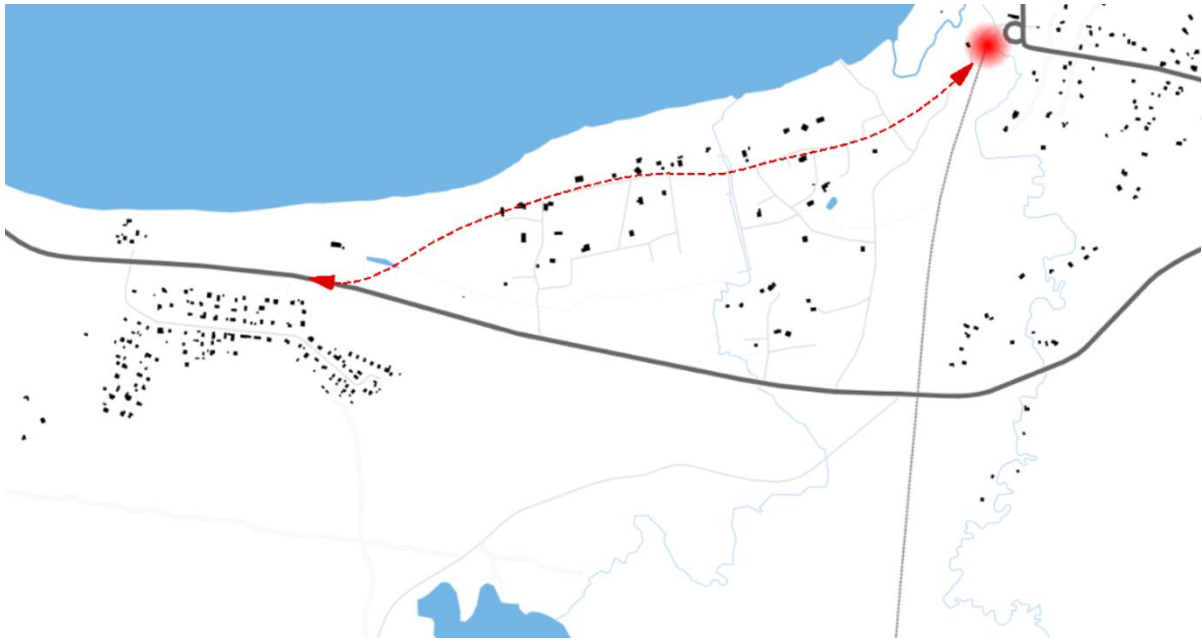


Joonis 8. Näide Laulasmaa tihedusest. Tuvastatav on kohalik keskus suuremate hoone mahtudega (pood, kool, hotell)

Kloogarannas säilib hea ligipääs raudteele (Kloogaranna peatus). Kersalu külas tuleb raudtee kättesaadavuse parandamiseks kavandada täiendavalt juurdepääsuvõimalusi raudteepeatustele (nt Kloogaranna, Klooga-Aedlinn ja Põllküla peatused). Sidus kergliiklustee Laulasmaa-Kloogaranna arenguteljel parandab raudtee ligipääsetavust Laulasmaa poolt.



Joonis 9. Oluliselt hõredama struktuuriga Kloogaranna. Näidatud on Kloogaranna raudteepeatuse ja ühenduse vajaduse suund



Joonis 10. Kersalu idaosa (Aida tee piirkond) ja võimalik kergliikluse ühendus Kloogaranna raudteepeatusega läbi Aduvahi ja Kämpinguranna teede

Nimetatud tõmbepunktide sidumine omavahel ennekõike jalg- ja jalgrattateede katkematu võrgustikuna loob Laulasmaa-Kloogaranna-Kersalu piirkonnast polütsentrilise piirkonna, kus suurim keskus on Laulasmaa ja logistiline keskus Kloogaranna küla. Selles piirkonnas kehtivad järgmised arengupõhimõtted:

- tõmbepunktide säilitamine ja tugevdamine uute avaliku ja erasektori funktsioonidega, mis on suunatud avalikuks kasutamiseks;
- tõmbepunktide vahel sidusate kergliikluskoridoride tagamine lühimal võimalikul marsruudil lisaks olemasolevale kergliiklusteele riigitee 11390 kõrval;
- kergliikluskoridoridest mere poole jäävatelt aladelt tuleb tagada avatud pääs merele: olemasolevad juurdepääsud tuleb säilitada, uute arenduste puhul tuleb vältida mereranna „kinnimüürimist“, tarastamist, tupikteid jne;
- Kloogaranna raudteepeatusest kujuneb uus kohalik keskus, kus nt rannahoone on kombineeritud rongide ootepaviljoniga, millele lisanduvad avalikud ja kommertsteenused.



Joonis 11. Laulasmaa-Kloogaranna-Kersalu polütsentriline piirkond, avaliku ruumi ja kergliikluse arengukoridorid (punased nooled), mere äärde juurdepääsu prioriteetalad (rohelised sektorid) ja kaugemas perspektiivis võimalik rööbastee pikendus Laulasmaale. Tõmbekeskused: 1 – Laulasmaa keskus (kool, pood, hotell), 2 – Kõltsu keskus 3 – Kloogaranna rand, raudteepeatus ja persp. uus rannahoone vms

8.1.5. Klooga alevik

Klooga aleviku väärtuseks on kompaktsus, loodusväärtused (männimets, järv) ja ligipääs raudteele. Klooga aleviku ruumilise arengu eesmärgiks on nende väärtuste säilitamine ja parendamine.



Joonis 12. Klooga aleviku arengusuunad: järvekalda aktiveerimise ala ja kaks elamuarenduse reservala. Põhja osas aedlinnaaliku miljöö säilitamiseks mõeldud pargialad on orienteeruvad ja skemaatilised. Lõunaala puhul on oluline etapilisus ja sidusad ühendused aleviga

Elamuehituse reservaalade puhul Aedlinna tee ja raudtee vahel tuleb tagada aedlinnaalinnale omane miljöö pöörates erilist tähelepanu olemasoleva kõrghaljastuse säilitamisele. Osa antud alast on sobilik arendada avaliku pargina. Järve kallas Saare tänava teljest kuni Klooga mõisa varemetereni omab potentsiaali aktiivsemaks (puhkeotstarbeliseks) kasutuseks. Selleks tuleb parandada külastustingimused Klooga mõisa varemetele (valgustus, ohutus, ligipääsud, infotahvlid jne) ja rajada kaldapromenaad, mille äärde kuulub olemasolev ujumiskoht järve põhjatipus. Aleviku lõunaosas krunditud elamumaa kinnistutel on suur väärtuspotsiaal. Arenduse realiseerimisel tuleb sätestada hoonestusetapid ja hoonestada ala alates põhjast komplekselt, tagades sidusad ühendused aleviku tänavavõrguga.

8.1.6. Lehola

Lehola külas on arvestatava suurusega tootmiskaade klaster, mille säilimist ja edasiarendamist tuleb toetada. Vajadusel saab käsitleda tootmiskaade reservina olemasoleva klasteri kõrval paiknevaid alasid maanteest lõunas käsitletakse. Ruumilise sidususe loomise eesmärgil tuleb Lehola mõisa kompleks korrastada ja arendada pigem avaliku või poolavaliku funktsiooniga maa-alana. Mõisa kompleksi varemete ümbruse ja varemete turvalise külastamise võimaluse loomisel (valgustus, piirded, väikevormid, infotahvlid, videovalve vms) saab see ala toimida külapargi jätkuna ja vahelülina korruselamute piirkonna ja lasteaia-alkkooli ning raamatukogu vahel.

Lehola küla ühendamise raudteega tuleb luua läbi jalg- ja jalgrattateede ühenduse Kulna ning Niitvälja peatuseni.

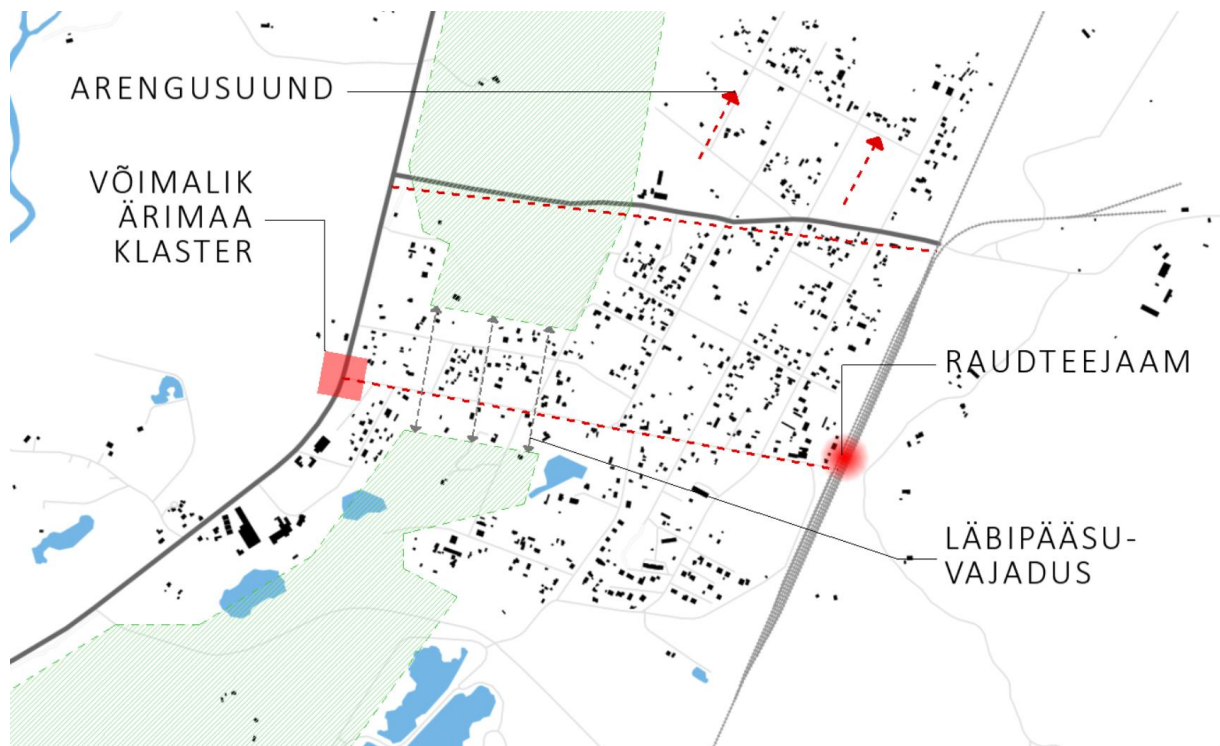
Elamumaade reserv on kavandatud väljakujunenud külakeskusest kirdesse: Lehola tee, Orisküla tee, Lehola oja ja Keila-Haapsalu maantee vahele, jättes riigitee ja Lehola oja suunas piisavalt rohepuhvleid.

8.1.7. Vasalemma

Vasalemma alevikus on välja kujunenud selge struktuuriga tänavavõrk raudtee ja Haapsalu mnt vahel. Vasalemma põhiteljeks on Jaama tänav, mida arendatakse segafunktsiooniga maa-alana. Vasalemma fookuspunktiks läänes, maantee ristmikul on ärimaade klaster ning idas raudteepeatus.

Elukondlikult areneb alevik olemasoleva tuumala sees ja osaliselt põhja suunas, mille tulemusena tõuseb tulevikus teiseks oluliseks teljeks Ranna tee. Ranna tee ja Jaama tn vahelist ala käsitletakse aleviku keskosana, kus tuleb soodustada funktsioonide mitmekesistamist.

Keskosa läbib perspektiivselt välja arendatav avalike haljasalade süsteem, mis peab võimaldama jalg- ja jalgrattatee või terviseraja kaudu läbipääsu läbi aleviku.



Joonis 13. Vasalemma aleviku keskosa jääb Jaama tn ja Ranna tee vahele. Näidatud on ka sidustamise vajadusega võimalik rohealade süsteem

Perspektiivne ühendus Rummu ja Vasalemma vahel on tagatud vanale raudteetammile rajatava jalg- ja jalgrattatee abil, mis parandab Rummu elanike ligipääsu raudteele, ja ühtlasi võimaldab Rummu karjääri turismi eesmärgil külastamist kasutades Vasalemma rongipeatust.



Joonis 14. Vasalemma-Rummu võimalik ühendamine olemasoleva raudteetammi trassil

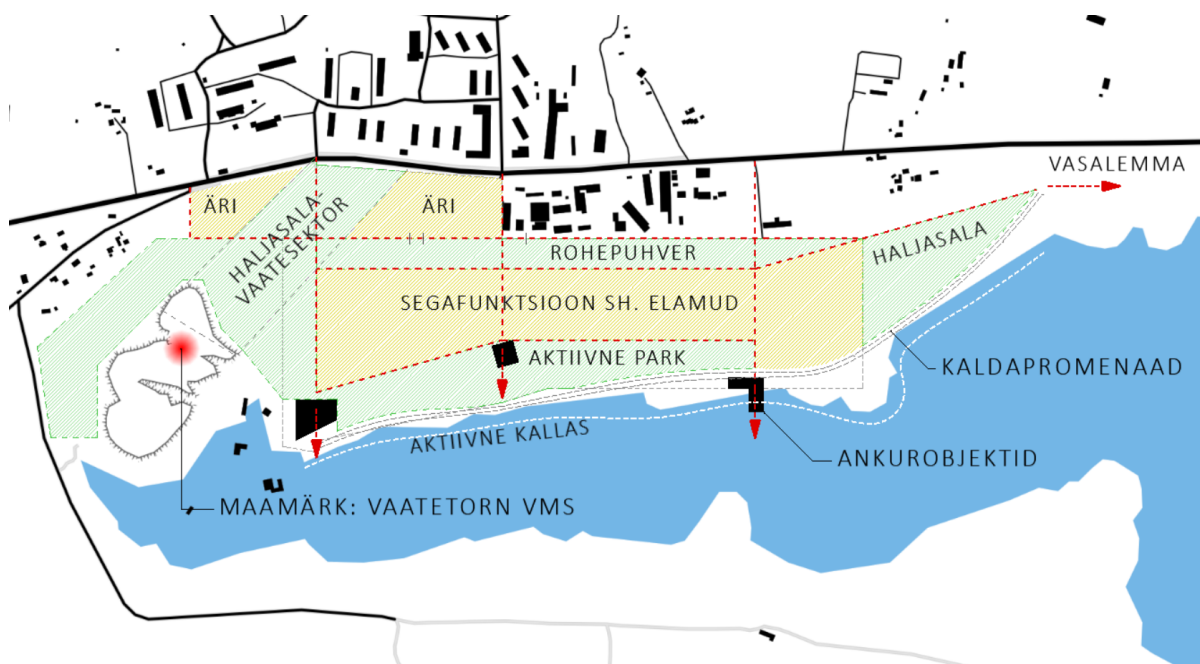
8.1.8. Ämari

Seoses Ämari lennubaasiga ei ole aleviku korruselamutel väärtuse kasvu perspektiivi ja seega ei ole vajadust näha ette korterelamute maa-ala Ämaris laiemalt, kui olemasolevad elamud. Aleviku arengu kavandamisel tuleb arvestada Kaitseväega, sh nende vajadusega lennubaasi läheduses teenindava funktsiooniga objektide rajamisele, ühiselamutele vms.

Elamufunktsioon on alevikus piiritletud olemasolevate korruselamute piirkonnaga. Perspektiivis keskendutakse olemasoleva ruumi parendamisele, looduskauni keskkonna säilitamisele ja ühendustele Rummu ja Vasalemma suunas.

8.1.9. Rummu

Rummu vangla ulatuslikud kasutusest välja langenud territooriumid põhjakaldal vajavad uut funktsiooni. Sobida võib nii elufunktsioon, kui ka mitmekesiste turismiobjektide arendamine. Põhjakallast tuleb karjääri ja Haapsalu mnt vahel vaadelda tervikliku segafunktsiooniga alana. Soodsas asukohas maantee ääres võib paikneda nii äri- kui tootmismaa, kuid kaldale lähemal peab saama prioriteetseks puhke- ning elukondlik funktsioon. Oluline on tagada kergliikluse ühendus Vasalemmaga.



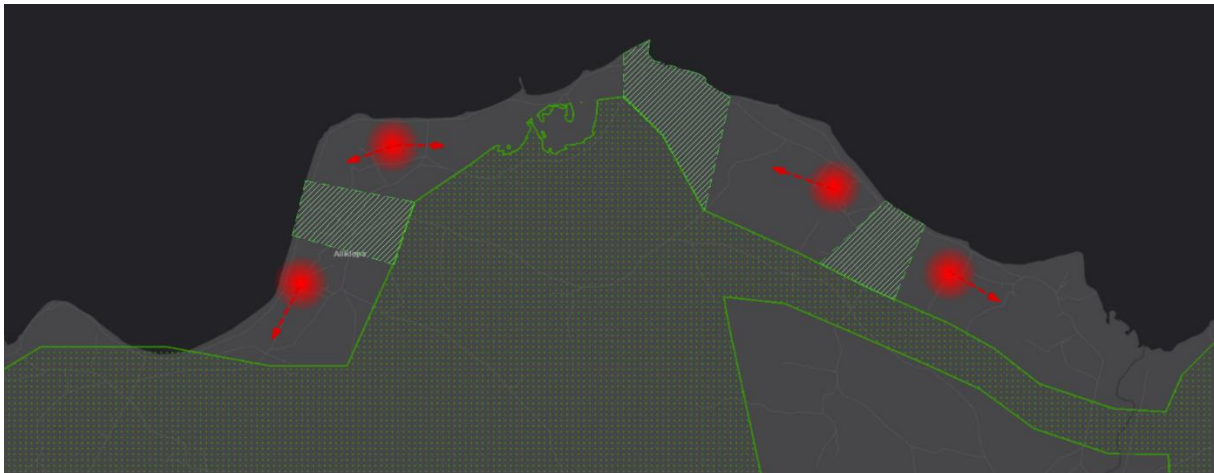
Joonis 14. Rummu karjäari põhjakalda näitlik struktuurplaan: tõmbepunktideks on tugeva avaliku funktsiooniga asutused. Kogu kallas on aktiivses kasutuses. Olemasolevad toimivad tootmisalad säilivad

8.1.10. Padise

Padise küla on oluline kohalik keskus populaarsete turismiobjektidega (mõis ja klooster, linnamägi, RMK matkatee) ja arenenud sotsiaalse taristuga – küla keskosas on lasteaed ja põhikool. Küla keskosa paikneb logistiliselt soodsas asukohas ning piirkonna väärtuseks on looduskaunis keskkond, kus parkmetsade avatus ja sidusus on suures osas säilinud tänu korterelamute ehitamisele suurema kompaktse kogumina ilma piireteta. Uute korruselamute kavandamisel tuleb lähtuda keskosa parkmetsade sidususe tagamisest ja olemasolevate korruselamute grupi tihedusest ning haljastuse osakaalust. Üksikelamute arendamiseks on sobiv Kloostri jõest läänes, Sireli ja Viikingi tee vaheline ala.

8.1.11. Vihterpalu ja Alliklepa mereäärsed elamualad

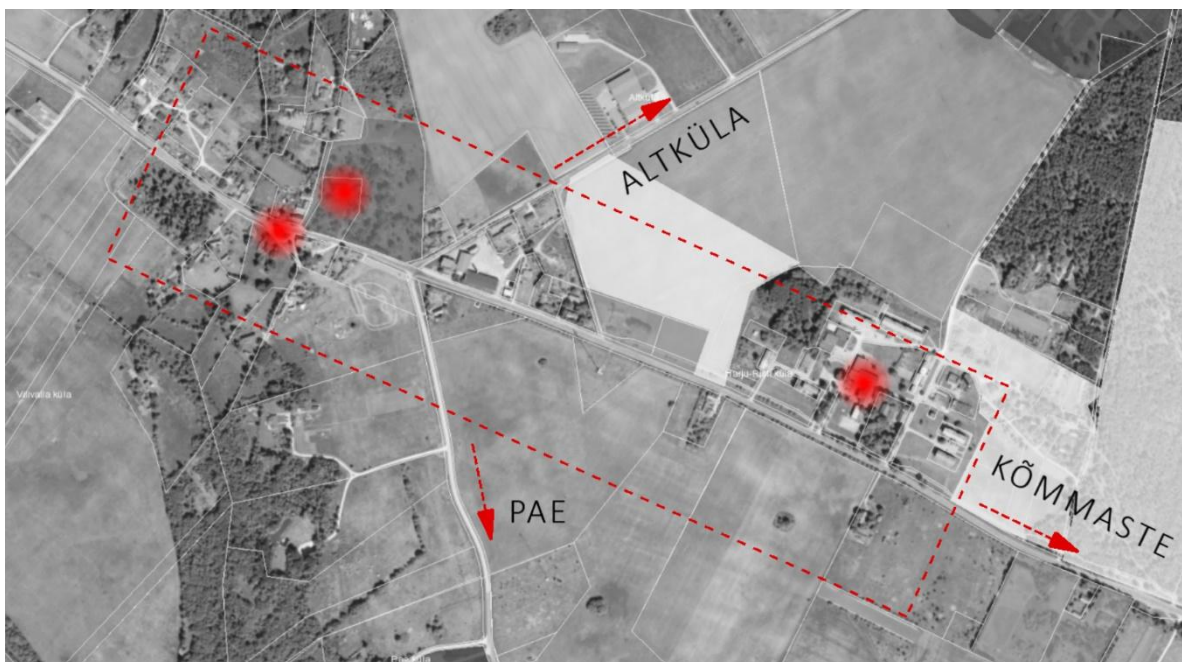
Vihterpalu ja Alliklepa külades tuleb mereäärsed elamualad struktrueerida, lähtudes rohevõrgustikust ja olemasolevatest tuumaladest. See aitab vähendada piirkonna homogeensust, ja igal tekkival asumil on võimalik luua oma konkreetne identiteet. Asumite vahele peab jääma roheline puhver. Ligipääs merele ja kallasrajale peab olema tagatud nii elamuklastrites, kui nende vahel. Mereäärseid elamualasid ümbritsevad metsapiirkonnad on olulised säilitada puhkealadena.



Joonis 15. Alliklepa külas on olemasolevate tuumalade tuvastamine keeruline, lähtunud on olemasolevatest tõmbepunktidest ja/või juba välja krunditud kinnistute tihedatest klastritest.

8.1.12. Harju-Risti ja Pae

Suurimat rolli mängib teenuste kättesaadavuse kohapealt Harju-Risti, mille keskusala tuleb tugevdada, sh ümbritsevate alade ühendamise kaudu jalg- ja jalgrattateede võrgustikuga. Harju-Ristil pakutavate teenuste mitmekesistamiseks on arendusreservina käsitletud kõrvalmaanteest mõlemale poole jäävat ala, mida on mõistlik arendada segafunktsiooniga maa-alana.



Joonis 16. Harju-Risti küla segafunktsiooniga arendusala kooli, kiriku ja bussipeatuse vahel ning põhiliste jalg- ja jalgrattateede vajaduse suunad

Kohalike elanike seisukohast on Harju-Risti küla idaosas oluline rekreatsioonimets, kuhu elamualasid ei sobi kavandada.



Joonis 17. Kaitsealuse metsa maa-ala ettepanek Harju-Risti idaosas ja perspektiivsete elamumaadena edaspidi mittekäsitletavad alad

8.1.13. Valkse ja Karjaküla

Valkse küla puhul on tegemist sisuliselt Keila äärelinna alaga, kuid ühendused – eelkõige kergliiklusühendused – vajavad parandamist. Paldiski mnt ja Tõmmiku tee ristmik on Valkse külas tõenäolise arendussurvega alad nii elukondliku- kui ärikinnisvara osas, kust tuleb tagada sidusad ühendused Keila kesklinna suunas.

Tallinn-Paldiski maantee kui olulise transpordikoridori (sh transiitliiklus) äärsel maa-alal tuleb maakasutusena eelistada äri ja tootmiskaad (sh Keki tn tööstuspiirkond), mille arendamisel tuleb silmas pidada Keila linna ruumiarengut tervikuna.

Karjaküla aleviku maakasutuses on olulisel kohal tootmine ja mäetööstus, kuid kaevandamise lõppemisel kujundatakse alad ümber puhkealadeks. Aleviku kergliiklusühendus Keilaga olemasolevas Karjaküla tee koridoris tuleb säilitada.

8.1.14. Pakri saared

Pakri saarte – Väike-Pakri ja Suur-Pakri – arendamisel on esmastähtis hoida ja väärtustada rannarootsi kultuuripärandit ning säilitada saartele omane loodusmaastik. Pakri saared on täies ulatuses hõlmatud looduskaitsealade koosseisu (Pakri maastikukaitseala ja Pakri hoiuala), mis seab rangemad piirangud asustuse arengule.

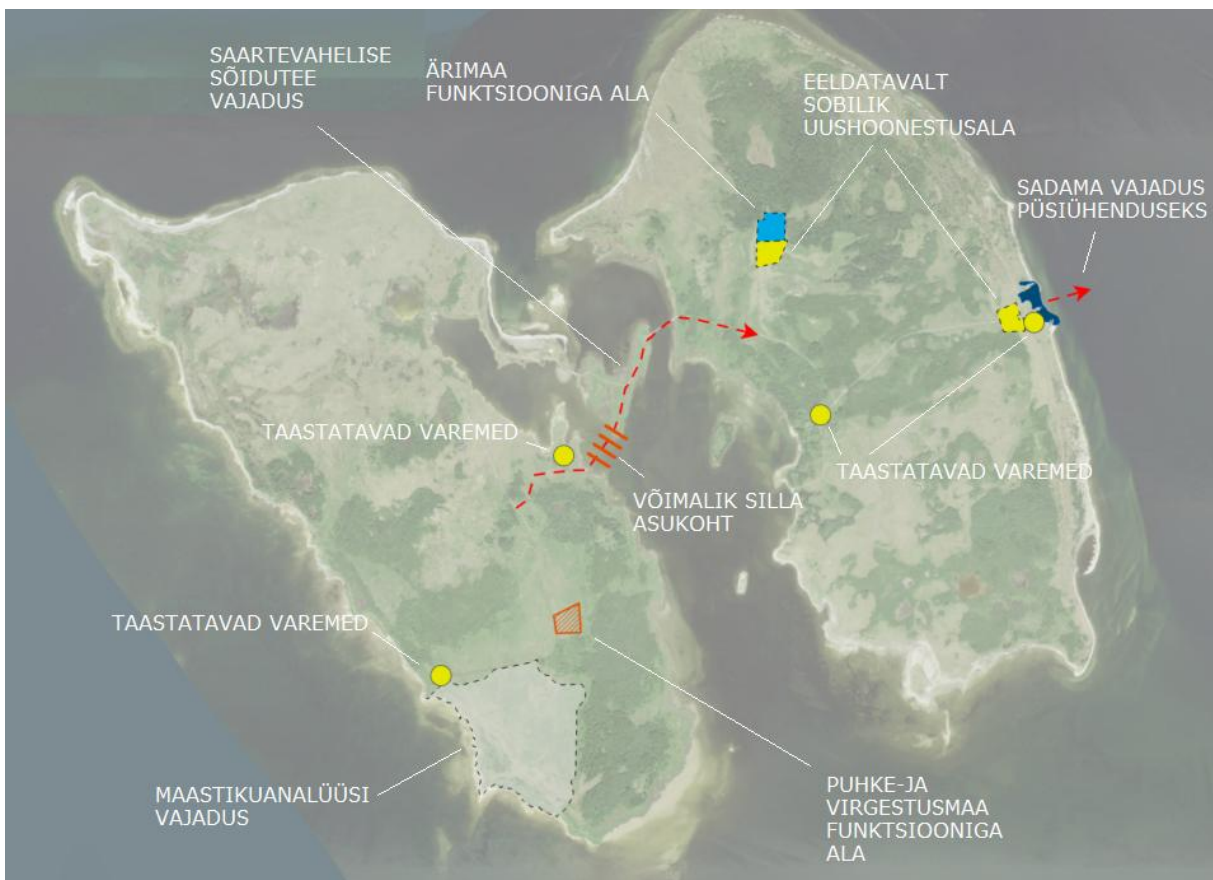
Saarte arengu suunamine lähtub püüasustuse taastamise vajadusest, mis järgib Pakri saartele kuni 1940. aastani omast rannarootsi kompaktsete küladega asustumustrit. Eeldatavalt sobilike uushoonestusalade paiknemine põhineb olemasolevatel ja kavandatavatel ligipääsudel (sadam, põhiteedevõrk), juba kavandatud arenduste paiknemisel ja hinnangulistel vaatlustel kaitstavate elupaigatüüpide asukohale (taimkatteuuringu tulemused, külastamisel tehtud hinnangulised vaatlused).

Arendustegevus on suunatud esmajärjekorras Väike-Pakri saarele, millele on paremad ligipääsu võimalused (ühendus mandriga ja saare sisene teedevõrk). Suur-Pakri saarel on võimalus hoonestuse taastamiseks varemteel, kuid vajalikke taristuid ei kavandata. Ligipääs Suur-Pakri saarele taastatud hoonetele on võimalik merelt sõltuvalt oludest, eraldi randumist võimaldavaid

rajatise ei kavandata. Taristute kavandamine Suur-Pakrile on võimalik pikas perspektiivis, kui on valminud mootorsõidukiga läbitav saartevaheline ühendustee.

Hoonete kavandamisel on oluline, et säiliksid avarate vaadetega loodusmaastikud ning asustus taastatakse kunagistel varemetel ja varemekohtadel ehk rannarootsi aegsetes külates. Mitmed rannarootsi külad paiknesid vahetult mere ääres, kuivõrd toonane elu oli tihedalt seotud kalanduse ja merega. Selleks, et soodustada mereäärse asustuse taastamist, on Väike-Pakri Väikekülas ja Suur-Pakri Rannakülas vajalik ehituskeeluvööndi vähendamine.

Pakri saarte ja Paldiski vahelise püsiühenduse loomiseks on kavandatud väikesadam Väike-Pakri saare Väikekülasse. Pakri saarte teedevõrgu arendamisel tuleb tugineda olemasolevatele teedele. Kõik teed Pakri saartel tuleb kavandada pinnaseteedena, järgida tuleb kiviaedade kulgemise loogikat ning üldjuhul ei kavandata laiematena kui olemasolevad sõiduteed. Matkaradaeks on sobilikud kõik olemasolevad pinnaseteed, mis peavad tagama ligipääsu peamistele vaatamisväärsustele ning suunama liikumist läbi maastiku selliselt, et väärtuslikud looduskooslused on kaitstud. looduskooslusi.



Joonis 19. Püsiasustuse taastamiseks vajalikud eeldused: saartevahelise sõidutee ühenduse ja mandriga püsiühenduse taastamine sh sadama ehitamine, rannarootsikülade asustuse taastamine ajaloolistel hoonekohtadel ja asustuse laienemiseks uushoonestusele sobilike alade leidmine, äri ja puhke funktsiooniga seotud tegevustele sobilike maa-alade reserveerimine.