

**Planeeringu algataja / korraldaja:** Lääne-Harju Vallavalitsus

**Huvitatud isik:**

**Koostaja:**

TÖÖ NR: EX1412

Evox OÜ

Leetpõõsa 16 Vahi alevik Tartu vald

Evox@evox.ee

Mob 53739326

**Planeeringu vastutav isik:**

Merlin Kark

Maastikuarhitekt/planeerija, diplom MD 002914

# Vasalemma alevikus Metsa tn 2 maaüksuse detailplaneering

Stadium: detailplaneering

Tartu  
02.09.2022

---

## **TÖÖ KOOSTAJAD :**

Planeerija: Aivar Lääne, loodusteadused magistrikraad (MSc) Maastikukaitse- ja hooldus

- Projekti üldjuhtimine
- Planeerimislahendus
- Maakasutus

Evox OÜ

Maastikuarhitekt/planeerija: Merlin Kark

Diplom MD 002914

Evox OÜ

## **A-SELETUSKIRI**

### **Sisukord**

1.	Sissejuhatus.....	5
2.	Detailplaneeringu lähtedokumendid.....	5
3.	Olemasoleva olukorra iseloomustus ning planeeringuala mõjuala funktsionaalsed ja ehituslikud seosed ja vastavus kõrgema taseme strateegilistele dokumentidele.....	5
3.1	Olemasoleva olukorra analüüs.....	5
3.2.	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	6
3.3.	Planeeringulahenduse vastavus üldplaneeringule ja maakonnaplaneeringule.....	7
4.	Detailplaneeringu planeerimisettepanek.....	8
4.3	Ehitistevahelised kujad.....	8
4.4	Arhitektuurinõuded ehitistele ja piirded.....	9
4.5.	Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus.....	9
4.6	Haljastus, piirded, vertikaalplaneering.....	9
5.	Tehnovõrgud.....	10
5.1	Veevarustus.....	10
5.2	Reoveekanaliseerimine.....	10
5.3	Sadeveekanaliseerimine.....	10
5.4	Soojavarustus.....	10
5.5	Elektrivarustus.....	10
5.6	Telekommunikatsioonivõrk.....	10
5.7	Müra.....	10
5.8	Maaparandussüsteem.....	10
5.9	Tuleohutus ja tuletõrje veevarustus.....	10
6.	Ehituskeeluvööndi tehnovõrkude ja rajatiste kavandamine.....	12
7.	Keskkonnakaitse abinõud.....	12
8.	Servituudid, kitsendused.....	12
9.	Kuritegevuse riskide vähendamine.....	12
10.	Planeeringu rakendumine.....	12
11.	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine.....	13

## **LISAD**

### **OSA B – JOONISED**

Osa B Joonis 1. Situatsiooniskeem

Osa B Joonis 2. Kontaktvööndi joonis

Osa B Joonis 3. Tugiplaan

Osa B Joonis 4. Põhijoonis tehnovõrkudega (sh kitsendused)

Osa B Joonis 5. Illustreeriv joonis

### **C – KOOSTÖÖ JA KAASAMINE PLANEERIMISEL NING KOOSKÕLASTUSED**

## 1. Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu algatamise taotlejaks on juriidiline isik. Planeeringu alaks on Lääne-Harju vallas Vasalemma alevikus Metsa tn 2 (43101:001:1760) maaüksus, pindalaga 2692 m<sup>2</sup>. Planeeringu eesmärk on ehitusõiguse määramine, et kinnistule ehitada elumaja koos selle juurde kuuluva abihoone ja kommunikatsioonidega. Lisaks määratakse kinnistu hoonestusala paiknemine ja ehitusõigused, ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused, liikluskorralduse (sh juurdepääs Metsa tänavalt), haljastuse (sh kõrghaljastuse säilitamine) ja heakorrastus põhimõtted, servituutide seadmise vajadus. Metsa tn 2 kinnistu on 100% elamumaa. Juurdepääs kinnistule on tagatud avalikult kasutatavalt Metsa tänavalt.

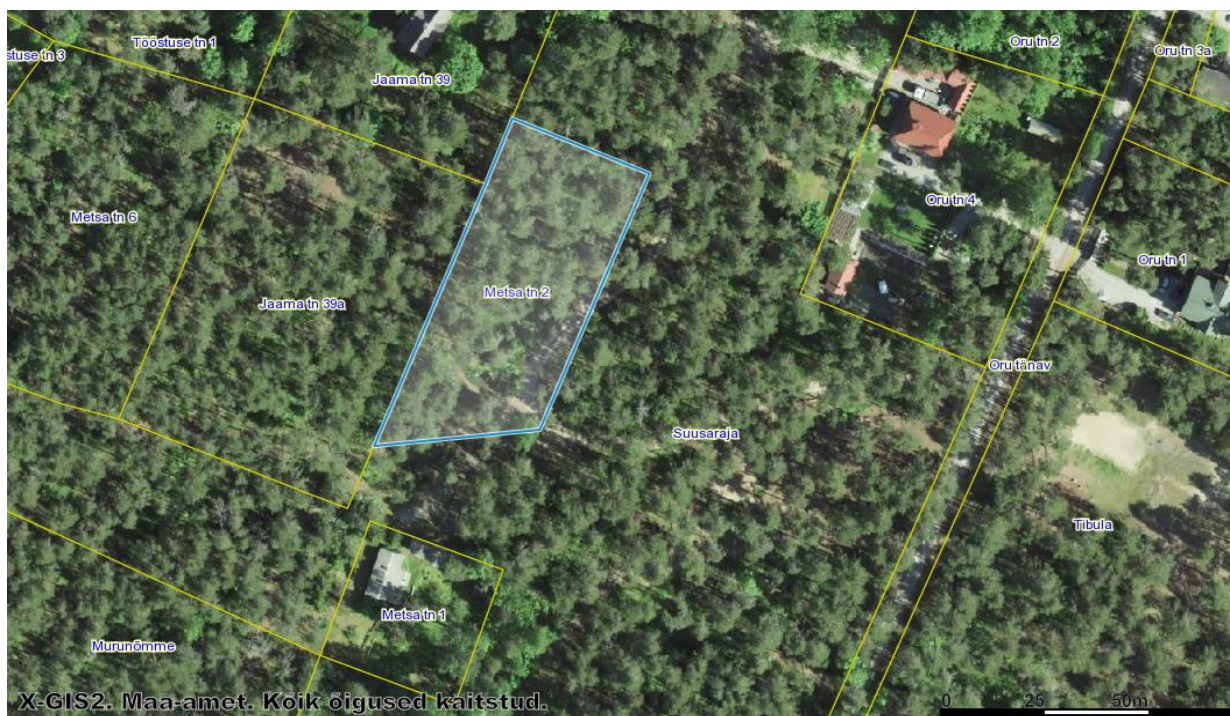
## 2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Vasalemma valla üldplaneering kehtestatud Vasalemma Vallavolikogu 28.06.2011a otsusega nr 28;
- Harju maakonnaplaneering 2030+ (Riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkiri nr 1.1-4/78);
- Planeerimisseadus (jõust 01.07.2015);
- Planeeringu algatamise taotlus (registreeritud 25.08.2021 nr 6-2/2184)
- Lääne-Harju Vallavalitsuse planeeringu algatamise korraldus 01.02.2022 nr 86;
- Lääne-Harju Vallavalitsuse lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks 01.02.2022 korralduse nr 86 lisa.

## 3. Olemasoleva olukorra iseloomustus ning planeeringuala mõjuala funktsionaalsed ja ehituslikud seosed ja vastavus kõrgema taseme strateegilistele dokumentidele

### 3.1 Olemasoleva olukorra analüüs

Maakasutus: Maa-ameti infosüsteemi kaardirakenduse kohaselt on Metsa tn 2 kinnistu 100 % elamumaa (vt joonis 1). Kinnistu kogu suurus on 2692 m<sup>2</sup>, millest 2584 m<sup>2</sup> on metsamaa ning 108 m<sup>2</sup> muu maa. Kinnistu on hoonestamata. Metsa tn 2 katastriüksus asub luitelisel metsaalal. Luite orientatsioon on kirde-edela suunaline ja maapind langeb loode suunal ning tõuseb kagu suunal. Elamu ja abihoonete ehitamiseks pole vaja muuta kinnistu üldist reljeefi.



Joonis 1 Planeeringuala aerofoto, planeeringuala märgitud sinise joonega (aluskaart Maainfo hübriidkaart, Maa-amet, 20.12.2021)

#### Planeeritav ala piirneb

- Põhjast Jaama tn 39 (86801:002:0220) 100% elamumaa (pindala 6638 m<sup>2</sup>). Kinnistul on üks elamu (ehitisealune pind 169,3 m<sup>2</sup>)
- Põhjast, idast, kirdest, kagust ja lõunast Suusaraja (43101:001:1761) 100% üldkasutatav maa (pindala 31397 m<sup>2</sup>). Kinnistu on hoonestamata.
- Läänest ja edelast Jaama tn 39a (86801:001:0340) 100% elamumaa (pindala 3564 m<sup>2</sup>). Kinnistu on hoonestamata.

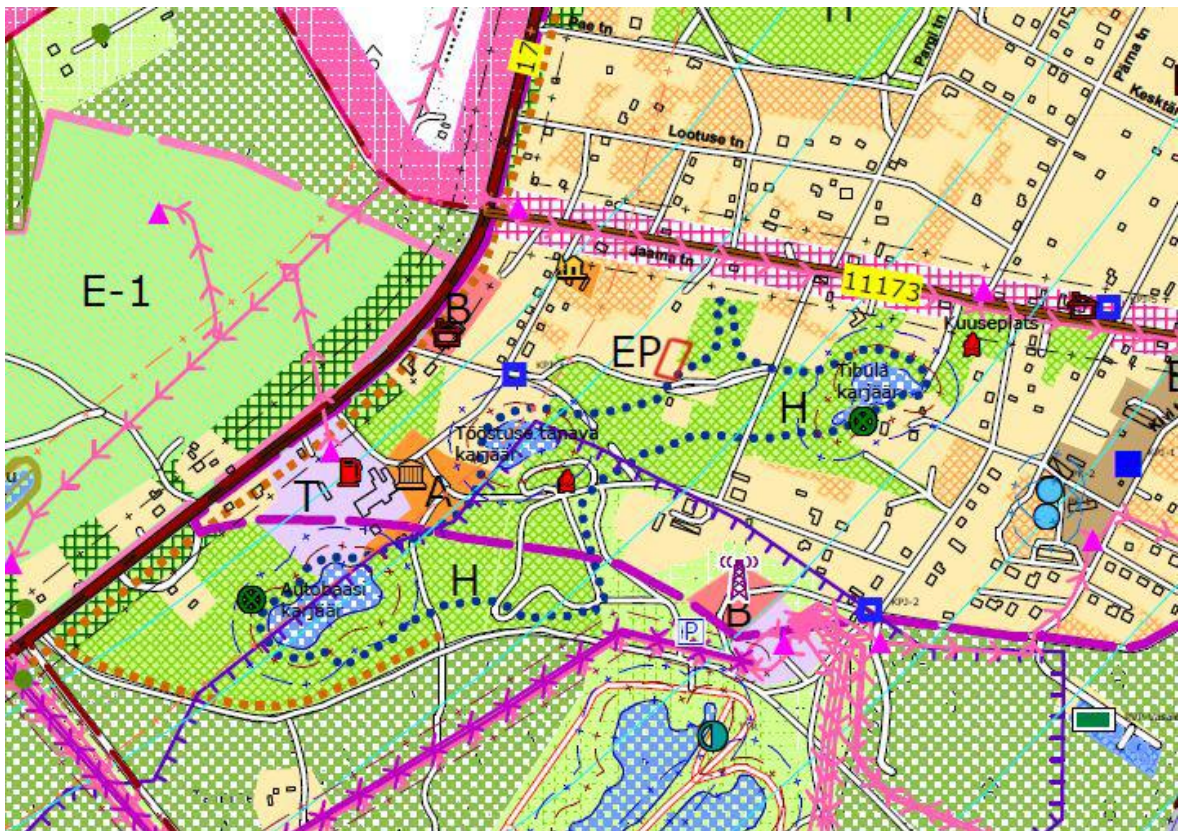
#### 3.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Vasalemma valla üldplaneeringu kohaselt asub Metsa tn 2 kinnistu tiheasustuse piirkonnas ning maakasutuse juhtotstarbeks on planeeringualal pereelamute maa (EP) ning osaliselt park ja üldkasutatav roheala. Planeeringuala naaberkinnistud on elamu- ning üldkasutatavad maad. Kontaktvööndi kinnistud on hoonestamata või seal asuvad elamud koos abihoonetega. Kontaktalas on algatatud planeeringuid – Jaama tn 39a kinnistu detailplaneering, mille eesmärgiks oli elamumaa sihtotstarbega kinnistule üksikelamu ja abihoonete rajamine. Samuti Metsa tn 6 kinnistu ja lähiala detailplaneering, mille eesmärgiks oli ala kruntideks jagamine, krundi hoonestusala ja krundi ehitusõiguse ning ehitise ehituslike tingimuste ja liikluskorralduse põhimõtete määramine.

Kultuurimälestisi, pärandkultuuri- ega looduskaitse all olevaid objekte planeeringualal ega lähiumbruses pole. Olemasolev tänavavõrk tagab hea juurdepääsu planeeringualale.

### 3.3. Planeeringulahenduse vastavus üldplaneeringule ja maakonnaplaneeringule

Vasalemma vallavolikogu 28. juuni 2011. a määrusega nr 28 kehtestatud Vasalemma valla üldplaneeringu kohaselt asub Metsa tn 2 kinnistu detailplaneeringu koostamise kohustusega alal, maakasutuse juhtotstarbeks on planeeringualal pereelamute ala (Vt joonis 2). Alale on lubatud kavandada pereelamuid, tehnoehitisi, haljasalaid, mängu- ja spordiväljakuid jms. Piirkonnas on ette nähtud säilitada traditsioonilist maakasutust ja maastikustruktuuri (ka asustusstruktuur ja teedevõrk); ei ole lubatud ehitustegevuse laienemine maastikuliselt esteetilistes ja ökoloogiliselt tundlikes paikades; uusehitised peavad kandma endas piirkonda sobiva hoonestuse põhimõtteid ja arhitekturseid suundumusi.



Joonis 3. Väljavõte Vasalemma üldplaneeringust. Planeeringuala märgitud punase joonega.

Planeeringualal kehtib Riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirja nr 1.1-4/78 kehtestatud Harju maakonnaplaneering 2030+. Detailplaneering on kooskõlas maakonnaplaneeringuga.

Käesolev detailplaneering on koostatud Vasalemma valla üldplaneeringule vastavalt ning sellega ei taotleta Vasalemma valla üldplaneeringu muutmist. Käesoleva

detailplaneeringuga tehakse ettepanek kinnistule üksikelamu ja abihoone rajamiseks ning ehitusõiguse määramiseks.

#### 4. Detailplaneeringu planeerimisettepanek

##### 4.1 Ehitusõigus

Krundi ehitusõigustega (vt Tabel 3) on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarve; 2) krundi pindala; 3) katastriüksuse sihtotstarve; 4) hoonete suurim lubatud arv krundil; 5) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind; 6) hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast; 7) katusekalle kraadides.

Tabel 3 Krundi ehitusõigus (vt Osa B Joonis4. Põhijoonis tehnovõrkudega (sh kitsendused))

Nr	Nimetus	POS 1
1	Krundi kasutamise sihtotstarve	Üksikelamu maa
2	Krundi pindala	2692 m <sup>2</sup>
3	Katastriüksuse sihtotstarve	Elamumaa 100%
4	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Elamu 1 Abihoone 1
5	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	269 m <sup>2</sup>
6	Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast elamu/abihoone	9 m/5m
7	Katusekalle kraadides	15-45

Abihooned projekteerida eluhoonega samas stiilis. Kõik ehitised, vaatamata ehitusloa olemasolu kohustuslikkusest, peavad jääma ehitusala sisse, arvestades tuleohutuskujasid.

##### 4.3 Ehitistevahelised kujud

Ehitistevahelised kujud on lahendatud vastavalt Eesti Projekteerimismäärdele, kus on kehtestatud tuld kartvate hoonete kauguseks krundi piirist vähemalt 4 m ning hoonete omavaheliseks kauguseks vähemalt 8 m. Ka abihoonete asukohtade valiku puhul peab ka järgima tuleohutusnõudeid. Ehitusõigusest tulenevalt on lubatud ehitada kuni 2-korruselisi, I kasutusviisiga hooneid tulepüsivusklassiga TP3.



#### *4.4 Arhitektuurinõuded ehitistele ja piirded*

Uue hoonestuse kavandamisel tuleb silmas pidada piirkonnale omast väljakujunenud hoonestusmiljööd, iseloomulike joonte säilimist hoonestusmahtude ja olemasolevate katusekallete osas. Detailplaneeringuga on määratud kruntide planeeritud hoonestusala.

Hooned peavad kandma endas piirkonda sobiva hoonestuse põhimõtteid ja arhitektuurseid suundumusi, arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline.

Arhitektuursed nõuded (vt Osa B Joonis 4. Põhijoonis tehnovõrkudega (sh kitsendused):

- Välisviimistluse materjal: puit, krohv, kivi, klaas. Imiteerivad viimistlusmaterjalid (nt plastvooder) on keelatud.
- Katusekatte materjal: katusekivi, plekk, eterniit, vm alaga ühtiv materjalid.
- Katuseharja kulgemise suunda ei määrata
- Katusekalle 15°-45°
- Üksikelamu lubatud korruselisus on kuni 2 maapealset korrust ja 1 maa-alune korrus, abihoonetel 1 maapealne ja 1 maa-alune korrus.
- Hoonete tulepüsivusklass TP3
- Hoone ±0.00 sidumine 0,3-0,5 maapinnast

#### Piirded

- Piirdeaia materjaliks võib kasutada keevis- või punutud metallvõrku, loodusliku kivi või puitu.
- Piirde lubatud maksimaalne kõrgus 1,5m.
- Hekkide lubatud kasvukõrgust ei määrata.

#### *4.5. Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus*

Juurdepääs planeeritavale elamualale on kavandatud mööda üldkasutatavat Metsa tänavat, mille laius on 4 meetrit.

Parkimine arvutatud vastavalt standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ tabel nr 9.2. Kinnistutele kavandada 2 parkimiskohta.

#### *4.6 Haljastus, piirded, vertikaalplaneering*

Planeeringualal tuleb säilitada kõrghaljastust 50% ulatuses krundi pindalast. Piirete asukoht, kõrgus ja tüüp määrata ehitusprojektis. Planeeringualal ei ole ette nähtud maapinna kõrguse olulist muutmist. Kuna maapinna keskmine absoluutkõrgus on ca 27,5 m, on lubatud hoonealust maapinda tõsta vastavalt vajadusele kuni 0,5 m. Samuti on lubatud maapinna tasandamine. Krundi maapinna planeering peab olema selline, et vihmavesi ei oleks juhitud naaberkruntidele.

## 5. Tehnovõrgud

### 5.1 Veevarustus

Planeeringualal on veevarustus lahendatud kinnistule rajatavast puurkaevust. Puurkaevu ümber hooldusala 10 m ja hooldusala piirist lähemal kui 50 m kehtib reovee immutamise keeluala.

### 5.2 Reoveekanaliseerimine

Reovesi on suunatud reovee kogumismahutisse 8 m<sup>3</sup>. Kogumismahuti ümber kaitsevöönd 5 m.

### 5.3 Sadeveekanaliseerimine

Looduslikult langevad sademeveed kogutakse hoonelt vihmaveesüsteemiga ja suunatakse pinnasesse. Keelatud on sademevee juhtimine naaberkinnistutele.

### 5.4 Soojavarustus

Soojavarustus lahendatakse lokaalselt õhk-vesi soojuspumpadega. Kütelliigi täpne valik täpsustatakse hoone(te) projektiga.

### 5.5 Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse uue kavandatava liitumise baasil, Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel nr 423938 koostatud 12.09.2022. Olemasoleva alajaama Kolonni:(Harju-Risti) fiidri F3 õhuliini baasil nähakse ette uuele objektile toiteliin 0,4 kV maakaabelliinina. Objekti elektrivarustuseks planeeritakse kinnistu piirile tealasse 0,4 kV liitumiskilp. Elektritoide liitumiskilbist hooneteni kavandatakse maakaabliga.

### 5.6 Telekommunikatsioonivõrk

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata telekommunikatsioonivõrkude rajamist.

### 5.7 Müra

Projekteeritavates hoonetes tuleks järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest"

### 5.8 Maaparandussüsteem

Planeeringualal ning lähiümbruses puuduvad maaparandussüsteemid.

### 5.9 Tuleohutus ja tuletõrje veevarustus

**Tuleohutuse käsitlemisel on lähtutud järgmistest normdokumentidest:**

- Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded [RT I, 23.02.2021, 6 - jõust. 01.03.2021]
- EVS 812-3:2018 „Ehitise tuleohutus. Osa 3: Küttesüsteemid“

- EVS 812-7:2018 „Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“

### Tuleohutuse tagamise põhimõtted

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei või ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selle täitmiseks peab hoonete vaheline kuja olema 8 meetrit. Ka abihoonete asukohtade valikul tuleb järgida tuleohutusnõudeid. Kui kuja on väiksem, tuleb tule levikut piirata ehituslike või muude abinõudega. Ettenähtud ehitiste vähimaks tuleohutusklassiks on TP-3. Täpsed tuleohutuskujud ning ehitiste tulepüsivusklassid määrata ehitusprojekti käigus igale konkreetsele hoonele eraldi. Planeeringualale on tagatud päästetehnika vaba juurdepääs.

### Hoonete tuleohutusklass, kasutusviis, korruste arv ja pindala

Ehitise tuleohutusklass: TP-3

Ehitise kasutusviisi klass: I (elamud ja eluruumid, majapidamise abihooned).

Hoonete kõrgus elamul kuni 9,00 m. Krundil lubatud täisehitus 269 m<sup>2</sup>.

Hoonete korruselisus: elamul kuni 2 korrust ja abihoonel kuni 1 korrust.

### Tulekustutusvesi

Planeeringuala asub tiheasustusega alal. Tulekustutusvesi lahendatakse sprinkler automaatse tulekustutuse süsteemiga eramajadele Lähim tuletõrje veevõtukoht on LVK VID 7748 kaugus ca 1,5 km.



Joonis 3. Lähim tuletõrje veevõtukoht, tähistatud sinise tingmärgiga, kinnistu sinise joonega (Allikas: Maa-Ameti Geoportaal)

## **6. Ehituskeeluvööndi tehnovõrkude ja rajatiste kavandamine**

Planeeringus ei ole kavandatud rajatisi ega hoonestust ehituskeeluvööndi.

## **7. Keskkonnakaitse abinõud**

Planeeringualale ei jää kaitstavaid loodusobjekte ega ole registreeritud kaitsealuste liikide elupaiku. Samuti pole piirkonnas Natura 2000 võrgustiku ala. Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, mis võiksid põhjustada negatiivset keskkonnamõju, ega objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Planeeringualal tehtava ehitustegevuse perioodil ja selle järgselt planeeringuala keskkonnatingimused eeldatavalt ei halvene. Käesolev detailplaneering tuleb ellu viia võimalikult keskkonnasõbralikult ja kehtivatele normidele vastavalt. Võimaluse korral tuleb kahjustatud haljastus taastada. Ehitustegevuse ajal on võimalik ajutiselt suuremas koguses jäätmete teke. Planeeringualal tekkivate jäätmete sorteerimine ja kogumine toimub vastavalt Vasalemma valla jäätmehoolduseeskirjale.

## **8. Servituudid, kitsendused**

Seoses uute tehnovõrkude rajamisega tehakse detailplaneeringuga ettepanek reaalservituutide seadmiseks vastavalt planeeringu põhijoonisele (Osa B Joonis 4. Põhijoonis tehnovõrkudega (sh kitsendused)) elektri maakaabelliinile. Põhijoonisel on võrkude näitlik asukoht, lõplik asukoht selgub projekteerimisel.

Planeeringualale ei ulatu kitsendusi ega piiranguid.

## **9. Kuritegevuse riskide vähendamine**

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- teede ja hoonete vaheline hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.
- jälgitavus (videovalve, naabrivalve);
- valdusele sissepääsu piiramine.

## **10. Planeeringu rakendumine**

Krundile jäävate juurdepääsuteede, haljastuse jms väljaehitamise kohustus on vastava krundi valdajal. Planeeringu elluviimise kava:

- maakorraldustööd ja katastriüksuste moodustamine.
- katastriüksuse sihtotstarbe määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele;

Vasalemma alevikus Metsa tn 2 maaüksuse detailplaneering.

- krundi hoonestuse ehitusprojekti(de) koostamine ja kooskõlastamine;
- vajalike tehnovõrkude ja kommunikatsioonide rajamine;
- hoone(te) püstitamiseks ehitusloa(lubade) taotlemine Vasalemma Vallavalitsuselt;
- hoone(te) püstitamine;
- hoone(te) kasutusloa(lubade) taotlemine Vasalemma Vallavalitsuselt;
- haljastustööd (projekteerimistööde ja ehitustööde käigus).

## **11. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine**

Käesoleva planeeringu kehtestamisega ei kaasne kohalikule omavalitsusele ega eraomanikele hüvitamisele kuuluvaid kahjusid. Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (k.a haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahju hüvitama krundi igakordne omanik. Tehnovõrgud ehitatakse välja vastavalt tehnilistele tingimustele liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus. Planeeringualal oleva haljastuse rajamine ja likvideerimine toimub igakordse krundiomaniku kulul. Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks maakorraldustöödele ja edaspidi teostatavatele ehitusprojektidele.

### **OSA B – JOONISED**

Osa B Joonis 1. Situatsiooniskeem

Osa B Joonis 2. Kontaktvõõndi joonis

Osa B Joonis 3. Tugiplaan

Osa B Joonis 4. Põhijoonis tehnovõrkudega (sh kitsendused)

Osa B Joonis 5. Illustreeriv joonis

### **C – KOOSTÖÖ JA KAASAMINE PLANEERIMISEL NING KOOSKÕLASTUSED**