

Töö nr: DP-01/09-2017

## **Aiamaa maaüksuse ja selle lähiala detailplaneering Rummu alevikus**

**Asukoht:**

Rummu alevik  
Lääne-Harju vald, Harjumaa

**Huvitatud isik:**

Vasalemma Vallavalitsus  
Ranna tee 8, Vasalemma alevik  
Harju maakond

**Planeerija:**

Liis Alver

Tartu 2017

**SISUKORD**

A	SELETUSKIRI	3
1.	Planeeringu koostamise alused ja eesmärk	3
2.	Arvestamisele kuuluvad dokumendid	3
3.	Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
4.	Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	4
5.	Planeeritava ala kruntideks jaotamine	4
6.	Krundi ehitusõigus	5
7.	Krundi hoonestusala piiritlemine	5
8.	Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded	5
9.	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	5
10.	Haljastuse ja heakorra põhimõtted	5
11.	Vertikaalplaneerimise põhimõtted	5
12.	Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded	6
13.	Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	6
14.	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	6
15.	Servituutide vajaduse määramine	6
16.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	6
17.	Muud seadustest ja teistest õigustaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	7
18.	Planeeringu elluviimise võimalused	7
B	KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	8
C	JOONISED	9
	Joonis 1. Situatsiooniskeem	9
	Joonis 2. Olemasolev olukord	9
	Joonis 3. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	9
	Joonis 4. Põhijoonis	9

## A SELETUSKIRI

---

### 1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Vasalemma Vallavolikogu 31.05.2016 otsus nr 30 „Rummu alevikus Aiamaa maaüksuse ja selle lähiala detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ ning selle juurde kuuluvad lisad.

Detailplaneeringu algatamise eesmärgiks on olemasoleva maatulundusmaa jagamine väljakujunenud suurusega aiamaa ja transpordimaa kruntideks ning liikluskorralduse lahendamine. Tegemist on maakorraldusliku detailplaneeringuga, mis võimaldab senistel maakasutajatel jätkata endistel kõogiviljamaadel maa sihtotstarbelist kasutamist.

Planeeringuala hõlmab Lääne-Harju vallas, Rummu alevikus asuvat Aiamaa maaüksust (k/ü 86801:001:0834). Detailplaneeringu ala kogusuurus on ca 6,13 ha.

Planeeringualal puuduvad kehtivad detailplaneeringud. Vasalemma valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala hooajaliste elamute juhtfunktsiooniga alal, millest tulenevalt on detailplaneering kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500. Koostaja OÜ Wew (reg nr: 10213694, litsentsid: MTR EG 10213694-0001), töö nr GEO-182-17 (12.10.2017).

### 2. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Vasalemma Vallavolikogu 28.06.2011 otsusega nr 28 kehtestatud Vasalemma valla üldplaneering;
- Vasalemma Vallavolikogu 23.11.1996 määrusega nr 1 kinnitatud Vasalemma vallavara eeskiri;
- Planeerimisseadus, vastu võetud 28.01.2015
- Ehitusseadustik, vastu võetud 11.02.2015
- Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus, vastu võetud 22.02.2005.

Detailplaneeringu vormistamisel on arvestatud Siseministeeriumi poolt 2013. aastal koostatud juhendiga „Ruumilise planeerimise leppemärgid“.

### 3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Detailplaneeringu ala moodustab Aiamaa maaüksus (k/ü 86801:001:0834), mille suurus on ca 6,13 ha ning maakasutuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa.

Aiamaa krundile omavoliliselt ehitatud suvilad, aiamaajad ja kuurid on ajutised ehitised ning ehtisregistrisse kandmata.

Planeeringuala on ühtlase reljeefiga, kerge languga kagu suunas. Suurim kõrguste erinevus planeeringuala erinevate osade vahel on ca 1,1 m (absoluutkõrgused 21.01–22.11).

Planeeringuala haljastus on iseloomulik tarbeaiale, kus valdavaks on marja- ja viljapuud ning taimekasvatuspennrad. Olemasolevat kõrghaljastust on maa-alal vähe, mõned üksikud suuremad kased.

Juurdepäas planeeringualale on võimalik lõunasuunas asuvalt Koidu tänavalt (k/ü 86801:001:0904). Aiamaadele on planeeringuala siseselt tagatud juurdepäas põhja-lõunasuunalistelt kruusakattega teedelt.

Olemasolevad tehnovõrkude ühendused planeeringualal puuduvad.

Planeeringualal ei esine kultuurimälestisi, loodusvarasid ega kaitstavaid loodusobjekte. Ümbruskonnas puuduvad Natura 2000 kaitsealad ning loodus- ja maastikukaitsealad.

Piki krundi lõunapiiri kulgeb Metsapere peakraav, mille veekaitsevöönd on 10 m.

Planeeringualast läänesuunda jääb Ämari lennuvälja territoorium, millel on 300 m laiune riigikaitse ehitise piiranguvöönd, mis osaliselt ulatub planeeringualale.

### 4. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Harju maakonnas Lääne-Harju vallas Rummu alevikus, asula loodeservas. Maa-ala on ida-, lääne- ja põhjaküljest piiratud metsaga. Lõunasuunda jäävad krundid, kuhu on samuti rajatud aiamaad. Koidu 1 krundil asub tiik. Planeeringuala piirinaabrid on toodud tabelis 1.

Tabel 2. Planeeringuala piirinaabrid

Aadress	Katastriüksuse tunnus/EHAK kood	Katastriüksuse sihtotstarve
Aia tn 12	86801:001:0928	maatulundusmaa 100%
Rummu	86801:001:0134	maatulundusmaa 100%
reformimata riigimaa	7121	-
Koidu tänav	86801:001:0904	transpordimaa 100%
Koidu tn 1	86801:001:0944	üldkasutatav maa 80% veekogude maa 20%

Aiamaakruntide peamised kasutajad on Rummu aleviku kortermajade elanikud. Lähimad korterelamud asuvad lõunasuunas, ca 250 m kaugusel. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on toodud joonisel 3.

## **5. Planeeritava ala kruntideks jaotamine**

Planeeringuga moodustatakse olemasolevast Aiamaa maaüksusest 88 põllumajandusmaa (MP 100%) ja 4 tee ja tänava maa (LT 100%) sihtotstarbega krunti. Kokku 92 krunti.

Maakasutuse koondtabel on toodud põhijoonisel.

## **6. Krundi ehitusõigus**

Detailplaneeringuga moodustatavatele kruntidele ehitusõigust ei määrata. Tegemist on maakorraldusliku planeeringuga.

## **7. Krundi hoonestusala piiritlemine**

Vajadus puudub

## **8. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded**

Vajadus puudub

## **9. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus**

Juurdepääs planeeringualale säilib Koidu tänava kaudu.

Ligipääs planeeritud kruntidele säilib olemasolevate kruusakattega teede kaudu. Igale krundile on ette nähtud eraldi juurdepääs. Liikluse korraldamisel tuleb arvestada, et kitsamatel kui 5 m laiustel teelõikudel tuleb kavandada ühesuunaline liiklus ning laiematel teelõikudel on lubatud kahe-suunaline liiklus. Liikluskorralduse põhimõtted on tähistatud põhijoonisel.

Kergliiklejatele eraldi kõnniteid ette nähtud ei ole.

Parkimine korraldada vajadusel krundisisiselt.

## **10. Haljastuse ja heakorra põhimõtted**

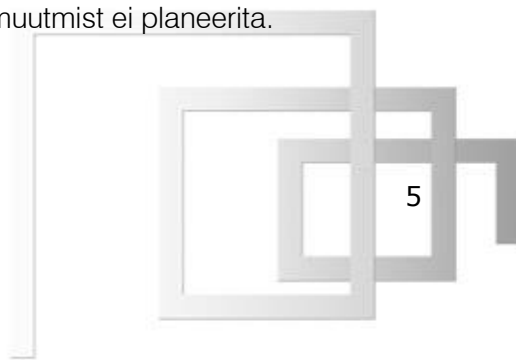
Haljastus säilitatakse olemasoleval kujul.

Krundid on lubatud piiritleda läbipaistvate piirdeaedadega (võrkaiad, puitlippaiad jms). Läbipaistmatute müüride rajamine on keelatud.

Heakorra tagamisel tuleb järgida kohaliku omavalitsuse heakorraeeskirjas sätestatud nõudeid.

## **11. Vertikaalplaneerimise põhimõtted**

Planeeritud kruntide maapind on ühtlase reljeefiga ning selle muutmist ei planeerita.



## 12. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded

Käesolev detailplaneering on maakorralduslik ning planeeringuga ei määrata ehitusõigust. Planeeritud krundid on ette nähtud kasutamiseks aiandus- ja põllumajandusmaana ning olemasolevad ehitised (aiamajad, kuurid) on ajutised.

## 13. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Planeeritud kruntidele ei kavandata ühendusi tehnovõrkudega.

## 14. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeringualal ei asu teadaolevalt looduskaitsealuseid objekte ja loodusvarasid, ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte.

Aiaamaa maaüksus paikneb ca 2,2 km kaugusel Ämari lennujaama lennurajast ning asub osaliselt lennuvälja piiranguvööndis. Kaitseministeeriumi 12.07.2016 kirjas nr 12.2-1/16/2706 toodud info põhjal ei ületa päevane ja öine ekvivalentne müratase Aiaamaa maaüksusel normtasemeid. Samas tuleb arvestada, et tulenevalt õhusõidukite muutuvatest liikumistrajektoridest ning Ämari lennuvälja kasutuskoomuse suurenemisest, suureneb tõenäoliselt ka Rummu alevikku leviv müratase ning ka normi piiresse jääv müratase võib olla häiriv, millega tuleb kruntide kasutajatel arvestada.

Planeeringuga ei määrata ehitusõigust hoonete ning muude ehitiste ja rajatiste rajamiseks, millest tulenevalt puudub uute ehitiste ehitamisest ja kasutamisest tuleneda võiv keskkonnamõju.

Tekkivad olmejäätmed tuleb koguda selleks ette nähtud konteineritesse ning need tuleb anda üle jäätmeluba omavatele ettevõtetele. Jäätmete käitlemine korraldatakse vastavalt omavalitsuses kehtivale jäätmehoolduseeskirjale.

## 15. Servituutide vajaduse määramine

Igale moodustatavale krundile (v.a transpordimaa) on ette nähtud Eesti vabariigi kasuks isikliku kasutusõiguse seadmine müra, vibratsiooni ja muu häiringu talumiseks.

## 16. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002. Keskkonna turvalisuse tõstmiseks tuleb rakendada järgmisi meetmeid:

- Tagada ümbruses hea nähtavus ning rakendada naabrivalvet;
- Hoida juurdepääsud ja liikumisteed avaratena ning vältida tupikute ja pimedate nurkade tekkimist;
- Eraldada krundid vajadusel piirdeaedadega;
- Tagada maa-ala korrashoid ning kasutada süttimatust materjalist suletavaid

prügianumaid.

### **17. Muud seadustest ja teistest õigustaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus**

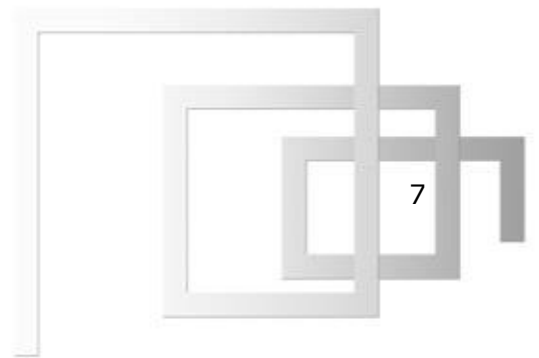
Planeeringualal piiravad tegevust muud seadustest tulenevad kitsendused, mis on loetletud alljärgnevalt:

- tegevuspiirangud kalda veekaitsevööndis, mis on kooskõlas looduskaitseaduses sätestatuga.
- Tegevuspiirangud riigikaitse ehitise piiranguvööndis, mis on kooskõlas ehitusseadustikus ja määruses "Riigikaitse ehitise tööviime kriteeriumid, piirangute ruumiline ulatus ja andmed riigikaitse ehitise tööviimet mõjutavate ehitiste kohta" sätestatuga.

### **18. Planeeringu elluviimise võimalused**

Käesolev detailplaneering on kehtestamise järgselt aluseks planeeringualal teostatavatele maakorralduslikele toimingutele.

Lubatud on ühise krundipiiriga kruntide liitmine eeldusel, et liidetavatel kruntidel on rohkem kui üks ühine piiripunkt. Lubatud on kruntide jagamine eeldusel, et moodustatavate kruntide suurus on  $\geq 500 \text{ m}^2$ .



**B KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE**

Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd riigiametite, Rummu Koit MTÜ ja naaberkruntide omanikega. Kooskõlastuste kokkuvõte on toodud tabelis 5. Planeeringu koostamise käigus toimunud kirjavahetus ning kooskõlastused on Lisade kaustas.

**Tabel 5.** Koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõte

Jrk	Ametiasutus	Kuupäev	Nõusoleku asukoht	Kooskõlastajanimi
1.	Kaitseministeerium			
-				
2.	Maa-amet			
-				
3.	Päästeamet			
-				



## **C JOONISED**

---

**Joonis 1. Situatsiooniskeem**

**Joonis 2. Olemasolev olukord**

**Joonis 3. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed**

**Joonis 4. Põhijoonis**

