



Paabor Projekt OÜ  
Reg nr: 14260182  
Kalda tee 8-80  
50703 TARTU  
Tel: +372 5358 6223  
E-mail: paaborprojekt@gmail.com

Detailplaneeringu nr: DP-5-2019

**HARJU MAAKOND, LÄÄNE-HARJU VALD, RUMMU ALEVIK**

**AIA TN 15 KINNISTU JA LÄHIALA**

**DETAILPLANEERING**

Planeeringu algataja:	Lääne-Harju Vallavolikogu
Planeeringu korraldaja:	Lääne-Harju Vallavalitsus
Planeeringu koostamisest huvitatud isik:	Anatoli Korobeinikov
Planeeringu koostaja, maastikuarhitekt:	Paabor Projekt OÜ, Marlen Paabor

SELETUSKIRI.....	3
1. Detailplaneeringu koostamise alus .....	3
2. Planeeritava ala suurus ja andmed planeeringuala maa-ala kohta.....	3
3. Planeeringu koostamise eesmärk .....	3
4. Lähtematerjalid ja arvestamisele kuuluvad dokumendid .....	4
5. Geodeetiline alusplaan.....	4
6. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs .....	4
6.1 Üldplaneeringust tulenevad tingimused.....	4
6.2 Planeeringualal ja lähialal kehtivad detailplaneeringud.....	5
6.3 Olemasolev olukord .....	5
6.4 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed ja planeeringulahenduse põhjendus .....	6
6.5 Planeeringuga kaasnevad mõjud .....	7
7. Planeeringulahendus .....	8
7.1 Krundi ehitusõigus .....	8
7.2 Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus .....	10
7.3 Ehitistevahelised kujad .....	10
7.4 Tehnovõrkude lahendus .....	10
7.4.1 Veevarustus ja kanalisatsioon .....	10
7.4.2 Sademevesi .....	11
7.4.3 Tuletõrje veevarustus .....	11
7.4.4 Elektrivarustus .....	11
7.4.5 Soojusvarustus.....	11
7.4.6 Sidevarustus .....	12
7.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	12
7.5.1 Haljastuse põhimõtted .....	12
7.5.2 Haljastuslahendus.....	13
7.5.3 Vertikaalplaneerimine.....	13
7.5.4 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine .....	13
7.6 Keskkonnatingimuste seadmine.....	13
7.6.1 Jäätmehooldus .....	14
7.7 Servituutide seadmise vajaduse määramine.....	14
7.8 Planeeringu rakendamise võimalused planeeringu elluviimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja .....	14
8. Detailplaneeringu koosseis .....	15
9. Kooskõlastused ja koostöö .....	16

# SELETUSKIRI

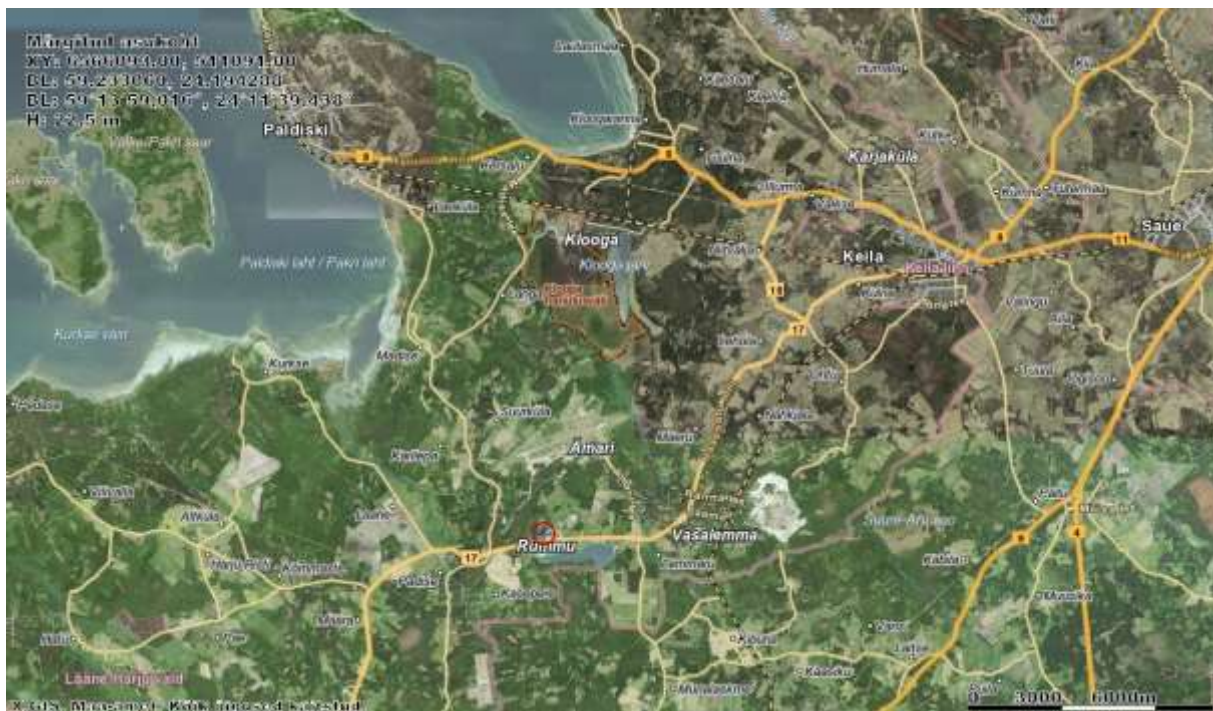
## 1. Detailplaneeringu koostamise alus

- Huvitatud isiku poolt 12.11.2018 esitatud taotlus (registreeritud nr 6-2/5213) Lääne-Harju Vallavalitsusele detailplaneeringu koostamise algatamiseks.
- Lääne-Harju Vallavolikogu 27. augusti 2019.a otsus nr 79 Rummu alevikus Aia tn 15 detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta.

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

Planeeritav kinnistu asub Lääne-Harju vallas Rummu alevikus Aia tänava ääres. Aia 15 kinnistu on ümbritsetud reformimata riigimaaga. Juurdepääs planeeringualale on olemasolevalt avaliku kasutusega Aia tänavalt (katastritunnus 86801:001:0892). Planeeritava ala moodustab põhiosas Aia tn 15 kinnistu ja lisaks on kaastatud planeeritavasse alasse juurdepääsutee osas jätkuvalt riigi omandis olev maa-ala. Planeeringuala suurus on ca 0,4 ha. Planeeringuala asub Harju maakonnas Lääne-Harju vallas Rummu aleviku põhjaosas (*skeem 1*). Täpsem asukoht on esitatud joonisel nr 1 „Situatsiooniskeem“.

*Skeem 1. Asukoha skeem. (Aluskaart: Maa-amet)*



## 3. Planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu eesmärk on muuta Vasalemma valla üldplaneeringuga Rummu alevikus Aia 15 kinnistule määratud juhtotstarve „olemasolev äri, büroo- või teenindus ehitiste ala“ väike elamu maaks ning seejärel muuta katastriüksuse sihtotstarve ärimaast elamumaaks. Lisaks

määratakse detailplaneeringuga hoonestusala ja ehitusõigus pereelamu ning abihoonete rajamiseks ning antakse lahendus heakorrasusele, haljastusele, juurdepääsuteele, parkimisele ja tehnovõrkudega varustamisele.

#### 4. Lähtematerjalid ja arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Harju maakonnaplaneering 2030+, kehtestatud Riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78
- Vasalemma valla üldplaneering, kehtestatud Vasalemma Vallavolikogu 28.06.2011 otsusega nr 28
- Lääne-Harju valla heakorraeskiri (Lääne-Harju Vallavolikogu 27.12.2018 määrus nr 41)
- Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskiri. (Lääne-Harju Vallavolikogu 29.05.2018 määrus nr 11)
- Lääne-Harju valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2019-2030, Lääne-Harju Vallavolikogu 30.09.2019 määrus nr 16
- Eestis kehtivad õigusaktid, projekterimisnormid ja Eesti standardid (Planeerimisseadus; Veeseadus; Looduskaitseadus; Jäätmeseadus; Siseministri 30.03.2017.a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“; EVS 843:2016 „Linnatänavad“; EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“; EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“)
- Rahandusministeeriumi 30.05.2019 kiri nr 14-11/3141-2 „Seisukoht Rummu aleviku Aia 15 kinnistu detailplaneeringu algatamise kohta“
- Keskkonnaameti 05.08.2019 kiri nr 6-2/19/7610-3 „Seisukoht Rummu aleviku Aia tn 15 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse kohta.“
- Tehnovõrgu valdajate tehnilised tingimused

#### 5. Geodeetiline alusplaan

Geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 on koostatud Geodeesia24 OÜ poolt augustis 2019. a, töö nr. 3138-19. Maa-ala on mõõdistatud riigi koordinaatide süsteemis L-EST'97 ja kõrgused on antud EH2000 kõrguste süsteemis. Mõõdistamine tugineb GPS-mõõtmistele.

#### 6. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs

##### 6.1 Üldplaneeringust tulenevad tingimused

Aia 15 kinnistu sihtotstarve on ärimaa ja see vastab Vasalemma valla üldplaneeringu juhtotstarbele. Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta üldplaneeringu juhtotstarbe ärimaast perspektiivseks väikeelamu maaks. Üldplaneeringus muutuva ala piirid on välja toodud täpsemalt joonisel 6, mille järgselt määratakse Aia tn 15 katastriüksuse uueks juhtotstarbeks väikeelamute maa (EV).

Väikeelamute maale on lubatud kavandada väikeelamuid ja tehnoehitisi, haljasalasad, mängu- ning spordiväljakuid jms. Lisaks võib kavandada lähipiirkonda teenindavaid kaubandus-, teenindusharidus-, tervishoiu-, vabaaja harrastusega seonduvaid ettevõtteid ja asutusi, kui see ei too kaasa olulisi mõjusid elukeskkonnale (müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni, autoliikluse olulist kasvu) ning parkimine on võimalik lahendada krundi piires kahjustamata seejuures olemasolevat kõrghaljastust.

Üldplaneeringus määratakse väikeelamute alal ehitustingimustena:

- uute elamukruntide minimaalne suurus on 2500 m<sup>2</sup>;
- kruntidele hoonestuse kavandamisel nõuda haljastuse seisukohast oluliste puude maksimaalset säilitamist;
- koostada vajadusel haljastuse dendroloogiline hinnang;
- ehitusalune pind uutel kruntidel on kuni 10% krundi suuruselt;
- krundile on lubatud ehitada üks elamu ja pereelamutel kaks abihoonet;
- hoone korruselisus on kuni 2 korrust ja täpsustatakse detailplaneeringuga;
- planeeringutega säilitatud ja kavandatud haljasalasad ei ole lubatud asendada hoonestatava alaga;
- erandina on kruntide jagamine toodud piirväärtustest oluliselt väiksemateks kruntideks võimalik ainult jagatavat krundi ümbritseva kvartalit hõlmava detailplaneeringuga, millega antakse kogu kvartali krundi jaotus;
- parkimine tuleb lahendada krundi piires.

Käesolev detailplaneering muudab kehtivat Vasalemma valla üldplaneeringut. Uue juhtotstarbe määramisel juhendatakse detailplaneeringu koostamisel ja realiseerimisel üldplaneeringus toodud väikeelamute maa ehitustingimustest.

## 6.2 Planeeringualal ja lähialal kehtivad detailplaneeringud

Planeeringualal puuduvad kehtivad detailplaneeringud. Aia tänavast põhja suunas asuvad Lääne-Harju Vallavalitsuse 31.07.2018 korraldusega nr 520 Aiamaa detailplaneeringuga kehtestatud hoonestusõigusega maatulundusmaad.

## 6.3 Olemasolev olukord

Aia 15 kinnistul on asfalteeritud sissesõidu tee ja plats. Kinnistu lõuna ja edela osale ulatub elektriõhuliini 35-110 kV L-PADISE:(L35131) kaitsevöönd. Muud piirangud puuduvad. Planeeritav ala on kõigist neljast küljest ümbritsetud reformimata maatulundusmaaga. Kinnistu pindala on 3531 m<sup>2</sup>, millest 1115 m<sup>2</sup> on looduslik rohumaa, 1632 m<sup>2</sup> metsamaa ja 784 m<sup>2</sup> muu maa. Ehitisregistri andmetel on kinnistul üks ühekordne hoone nimetusega bensiinijaama dispetšeripunkt (ehitisregistri kood 116037934) ehitisealuse pindalaga 20 m<sup>2</sup>. Nimetatud hoonet kasutatakse praegusel hetkel abihoonena. Lisaks on kinnistu põhjaosas üks rekonstrueerimist vajav kivihoone, mida ehitisregistris ei ole, varikatus küttepuude kaitseks ja teisaldatav koerakuut. Kinnistu on piiratud lipp- ja võrkaiaga.

Kinnistu on olnud eelmise sajandi lõpus kasutusel mootorikütuse hoidlana. Nimelt asus kinnistul tol ajal vanglate kütusejaam ja suured maapealsed kütusemahutid. Kütusetankla lõpetas tegevuse Aia tn 15 katastriüksusel 90. aastate alguses ja seejärel likvideeriti

kütusemahutid, et hoida ära võimalik keskkonnareostus. Kinnistul asus ka varasemalt kraav, mille rajamise põhjuseks oli tuleohutusnõuete täitmine – st kraav kandis tuletõrje veevõtukohta rolli. Suure tõenäosusega piirkonna üldise liigniiskuse ja loodusliku kinnikasvamise tõttu toimus mõni aasta tagasi kraavi looduslik kinnikasvamine, mis põhjustas kraaviveest ebameeldiva haisu lekkimise. Kraavi põhja puhastamise käigus lükati kraav kinnistusesest kinni. Kinni lükkamiseks kasutatud kruus täidab praegu filtri rolli, ning kraavivesi ei haise enam ning vesi on puhas. Kinni lükkamise tagajärjel tekkis kraavi osast krundile väike tiik. Vee loomulik äravool toimub läbi pinnase, nii tekkinud tiiki kui ka üldkraavi teisel pool aeda.

Olemasolevat olukorda on kujutatud joonisel 3 „Olemasolev olukord“.



Foto 1. Vaade kinnistule juurdepääsuteelt

#### **6.4 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed ja planeeringulahenduse põhjendus**

Planeeringuala kontaktvööndi ehituslikud seosed ja maakasutused on kajastatud joonisel 2. Planeeringuala asub Rummu alevikus tiheasutusega alal. Aia tänava ääres asuvad korterelamud. Aia tänavast põhja suunas asuvad hoonestusõigusega maatulundusmaad. Lõuna suunal jääb Aia tänav. Aia 15 kinnistut piirnev alla on madal ja liigniiske, seetõttu on sinna rajatud kraavid mis suubuvad Metsapere peakraavi, mille suubla on Vasalemma jõgi. Metsapere peakraavi valgala on 12 km<sup>2</sup> ja kraavil on 10 m veekaitsevöönd. Planeeringuala läheduses asuvad peamiselt elamumaa, üldkasutatava maa ja maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksused.

Harju maakonnaplaneeringuga 2030+ kohaselt läbib planeeringuala perspektiivne põhimõtteline kõrgepingeliini koridor (kavandatav või olemasolev liin, millel tõstetakse pinget). Praegune kõrgepingeliini kaitsevöönd 25 m liini teljest pinget tõstmisel ei muutu ja jääb

samaks. Kontaktvööndis asuvatel kinnistutel on veevarustus ja kanalisatsioon tagatud aleviku ühisveevärgi baasil.

### **Planeeringulahenduse põhjendus**

Vasalemma valla üldplaneeringu kohaselt on Aia tn 15 juhtotstarve äri-, büroo- või teenindusehitiste ala (B) millele on lubatud kavandada kaubandus-, teenindus- ja majutus-, toitlustus ja vabaaja harrastusega seonduvaid ettevõtteid ning asutusi, büroosid ja parklaid. Tingimustes on lubatud 50 % ulatuses elamumaa või üldkasutatavate ehitiste maa sihtotstarbed ning vähemalt 20 % krundi pindalast peab olema heakorrastatud haljasala. Maa-ameti kaardirakenduse järgi ümbritseb Aia 15 kinnistut reformimata riigimaa katastriüksuse lähiaadress Aia tn 18 (kü tunnus 43101:001:1012) pindalaga 30 585 m<sup>2</sup>. Üldplaneeringus maakasutuse ala B, mille koosseisus planeeringuala asub on seega pindalaga 34 117 m<sup>2</sup>, millest Aia tn 15 kinnistu moodustab 10 %. Seetõttu on see kasutusotstarve muutus Aia tn 15 krundil väikesemahuline ja üldplaneeringu tingimustega kooskõlas kuna Aia tn 18 kinnistul on võimalik kavandada üldplaneeringus kavandatud kasutusotstarbeid ning seetõttu on sobilik tegevus antud piirkonnas. Lisaks paikneb ülplaneeringukohase maakasutuse alast B lääne suunal kohe väikeelamute (EV) arenduseks kavandatud ala.

Tulenevalt eelnevast on planeeritud tegevus sobiv antud asukohas, kuna arvestab lisaks omaniku soovile ka üldplaneeringu ning lähiümbruse olemasolevate katastriüksuste maakasutusega lähipiirkonnas. Lisaks on planeeringualal kavandatav tegevus elanike kasvu soosiv.

### **6.5 Planeeringuga kaasnevad mõjud**

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

#### **Majanduslikud mõjud**

Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju kinnistu heakorrastamise näol. Rajatavad hooned tõstavad piirkonna kinnisvara keskmist väärtust ning muudavad aleviku elamupiirkonda ilmekamaks. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

#### **Kultuurilised mõjud**

Planeeringualal ja vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitse alused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole alust eeldada, et elamu ja abihoonete rajamisel oleks otsene negatiivne kultuuriline mõju. Detailplaneeringuga on määratud sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Elamu rajamine planeeritud asukohas on kooskõlas Rummu aleviku ajalooliselt väljakujunenud asustusstruktuuriga. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.



## Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringuga planeeritud hoonete rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute kogukonnaelanike näol. Kuritegevuse ennetamiseks soovitatud välisvalgustuse rajamisel kaasneb positiivne mõju lähiümbruse elanikele turvalisuse suurendamise näol. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele ja kergliiklustee kasutajatele, põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liikluseduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

## Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeringualal ei asu kaitsealuseid taime- ega loomaliike ega Natura2000 ala. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Ehitiste valmimise järgselt negatiivsed mõjud vähenevad oluliselt. Vähest valgusreostust võib tekkida välisvalgustusest. Planeeritud hoonete rajamine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või mürataseme suurenemine. Planeeritava tegevusega kaasneb väga vähene liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine, kuid oodata ei ole ülenormatiivsete tasemete esinemist. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

## **7. Planeeringulahendus**

### **7.1 Krundi ehitusõigus**

Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on rajada Aia tn 15 katastriüksusele üks elamu ja kuni kolm abihoonet. Olemasolev dispetšerihoone (kasutusel abihoonena) on planeeritud likvideerida ja asendada uue abihoonega, varemtes kivihoone kinnistu põhjaosas on planeeritud rekonstrueerida ja laiendada, koerakuut on teisaldatav hoone ning ajutiselt paigutatud kinnistule. Lisaks on lubatud rajada lisanduv abihoonet. Kinnistu põhjaosas asuv küttepude varikatuse on planeeritud likvideerida.

Krundi ehitusõigusega määratakse:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed;
- 2) rajatavate hoonete suurim lubatud arv maa-alal;
- 3) hoonete suurim lubatud ehitisealne pind maa-alal kokku;
- 4) hoonete suurim lubatud ehitisealne pind;
- 5) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus;

1) krundi kasutamise sihtotstarve	Elamumaa 100%
2) hoonete suurim lubatud arv maa-alal	4 (1 põhihoone ja 3 abihoonet)



3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	353 m <sup>2</sup>
4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus;	9 m

Määratud rajatavate hoonete suurim lubatud arv krundil näitab ehitusloa- ja ehitisteatisekohustuslike hoonete arvu. Ehitusõiguse hulka (lubatud maksimaalne ehitisealune pind) on arvestatud kõik hooned (elamu ja abihooned). Maksimaalne lubatud ehitisealune pind on 10% katastriüksuse pindalast, ehk 353 m<sup>2</sup>. Seega detailplaneeringu realiseerimise järgselt on Aia tn 15 kinnistul kokku lubatud paikneda 4 hoonel: rajatav elamu ja kolm abihoonet.

Detailplaneeringu joonisel nr 4 „Põhijoonis“ kujutatud hoonete asukohad ja suurus on soovitatavad ja täpne lahendus hoonete asukoha ja suuruse kohta määratakse ehitusprojekti käigus.

Lisaks määratakse detailplaneeringuga krundi hoonestusala ja ehitise arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused. Hoonete lubatud hoonestusala on näidatud joonisel 4. Hoonestusala planeerimisel on arvestatud vajalike tuleohutuskujudega ja liikluskorraldusega. Hoonestusala on planeeritud katastriüksuse piirist 4 m kaugusele Aia tänava poolsest küljest jälgib hoonestusala osaliselt elektri kõrgepingeliini kaitsevööndi ulatuse piiri. Nõnda suur hoonestusala võimaldab vabalt valida hoonete asukohti. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Hoonestusalast välja on lubatud rajada haljastust, teid ja hoonete sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalike tehnovõrke (nt elektri madalpingekaabel).

Planeeringuga määratavad rajatavate hoonete ehitusõigused ning ehitiste täiendavad arhitektuurilised ja kujunduslikud nõuded on toodud joonisel 4 tabelis 1 ja 2.

Ehitatavad hooned peavad sobima ümbritseva keskkonnaga. Hoonete arhitektuur peab olema planeeritavasse keskkonda sobiv, heatasemeline ja ümbritsevat elukeskkonda väärtustav. Hoonete projekteerimisel on soovituslik kasutada traditsioonilisi ehitismaterjale ja neutraalset värvilahendust. Väikeehitiste ehitamisel ja materjalide valikul lähtuda põhihoone arhitektuursest stiilist ja detailplaneeringus määratud hoonestusalast, lahendada harmoneeruvalt ja looduskeskkonna eripära arvestavalt. Olemasolevate hoonete rekonstrueerimisel tuleb eelistada kogu keskkonnaohtliku ehitismaterjali likvideerimisel

Lisanduvaid piirdeaedaid planeeritud ei ole. Planeeringuala korrastamise käigus on planeeritud likvideerida olemasolev okastraataed. Lubatud on ka olemasolevaid piirdeaedu rekonstrueerida, sh tuleb silmas pidada, et maksimaalne lubatud piirdeaia kõrgus on 1,5 m.

Katusekattematerjalid ja viimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega. Elamu ja abihooned peavad omavahel sobima ja moodustama ühtse terviku.

Ehitise kasutamise otstarbe määramise aluseks on võetud „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ majandus ja –taristuministri 02. juuni 2015.a määrusega nr 51, mille alusel on lubatud ehitada üksikelamu (kood 11101) ja abihooned (kood 12744).

## 7.2 Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringualale on juurdepääs avalikult kasutatavalt Aia tänavalt ja lisaks tuleb ületada väike lõik reformimata riigimaad. Juurdepääsuna planeeringualale tuleb kasutada olemasolevat juurdepääsuteed ja uut juurdepääsu ei ole lubatud rajada. Olemasolev kinnistule juurdepääs on osaliselt riigiomandis. Kui jätkuvalt riigi omandis olev maa-ala välja krunditakse, tuleb uue omanikuga notariaalne teeservituudi seadmise leping sõlmida.

Parkimine lahendada krundisiseselt parkimisala näol, mis vastaks teede ja tänavate standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ väljatoodud parkimisnormatiivile. Parkimiskohtade minimaalne arv krundil on standardi järgselt 3, millest osa võivad olla rajatud ka hoonesiseselt. Külaliste parkimine tuleb lahendada krundisiseselt ja selleks piisavalt ruumi kinnistul näiteks sissesõidutee ääres.

## 7.3 Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Tuleohutuse tagamiseks peab olema väljatoodud määruse järgi hoonete (sh mitte loakohustuslike hoonete ehk väikeehitiste) vaheline tuleohutusküja ulatusega 8 m. Päästetööde tegemiseks peab päästemeeskonnale olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Detailplaneeringuga lubatud pereelamu madalaim tulepüsivusklass on TP3, samuti võib ehitada ka kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid. Täpne tulepüsivusklass määrata elamu projekteerimise käigus.

## 7.4 Tehnovõrkude lahendus

Joonisel 5 toodud tehnovõrkude asukohad on põhimõttelised ja täpsustatakse ehitiste projekteerimise käigus sõltuvalt vajadusest. Projekteerimisel lähtuda Eesti Vabariigis kehtivate seaduste ja standarditega (kinnistu veevärgi projekteerimine EVS 835:2003, kinnistu kanalisatsioon EVS 846:2003, rajatise ehitusprojekt EVS 940:2010 jne). Aia tn 15 kinnistu piirist välja jäävatele tehnovõrkudele on soovituslik seada notariaalsed isiklikud kasutusõigused määramaks õigused ja kohustused kinnistu omaniku ja tehnovõrgu omaniku vahel.

### 7.4.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringualale rajatavate hoonete vee- ja kanalisatsiooniga liitumine on ette nähtud olemasolevast ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustikest. Vastavalt Lääne-Harju valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavale on planeeritud esimeses etapis Rummu alevikus ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustike rekonstrueerimine. Tegelik rekonstrueerimise aeg sõltub vastavate rahastustaotluste koostamistest ning otsustest.

Ehitatava pereelamu veevarustuse tagamiseks ja reovee ärajuhtimiseks rajatakse olemasolevast ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustikust uued majaühendustorustikud ja liitumispunktid. Vee liitumispunktiks on maakraan. Arvestuslik vee kogus on pereelamul, arvestades keskmist ühiktarbimist ja keskmiselt pere suurust, ca 0,4 m<sup>3</sup>/ööpäevas. Arvestuslik tekkiv reovee kogu

on samuti ca 0,4 m<sup>3</sup>/ööpäevas. Vee- ja kanalisatsiooniühenduse rajamisel tuleb kinni pidada kohaliku vee-ettevõtja AS Lahevesi tehnilistest tingimustest (vt detailplaneeringu lisad).

Vee- ja kanalisatsioonitorustikele on seadusest tulenevad kaitsevööndid 2 m toru teljest mõlemale poole.

#### **7.4.2 Sademevesi**

Piirkonnas puudub sademeveekanaliseerimine. Hoonete projekteerimise käigus lahendada vertikaalplaneerimise abil sademevee immutamise krundi piirides haljasalal.

#### **7.4.3 Tuletõrje veevarustus**

Rummu aleviku avalik tuletõrje veevõtukoht asub Rummu karjääri ääres. Päästetöödeks kasutatakse Rummu alevikus peamiselt tuletõrjekomando paakautosid. Samuti on paakautod varustatud ujuvpumpadega, et oleks veevõtt võimalik looduslikest veekogudest.

Lääne-Harju valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2019 - 2030 järgselt on Rummu alevikus viimastel andmetel 11 hüdranti, kuid need kõik ei ole töökorras. Olemasolevad hüdrandid on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava järgi plaanis seisundi määramiseks katsetada, mittetöökorras olevad hüdrandid asendada ja hüdrantide asukohad on planeeritud tähistada. Rummu aleviku hüdrante hooldab Lahevesi AS, kelle lähiajal planeeritud tegevustes on ka Rummu aleviku veetorustike ja hüdrantide rekonstrueerimine. Kui elamu kasutusloa taotlemise hetkeks ei ole tuletõrjehüdrantide rekonstrueerimistööd lõppenud, saab tulekustutusvee seni vajadusel lisaks paakautodele ka tagada kirde suunas ca 100 m kaugusel Koidu tn 2 kinnistul asuvast tiigist tuletõrjeauto ujuvpumba kasutamise teel.

Ehitusprojekti koostamise ajal tuleb täpsustada lähima nõuetele vastava hüdrandi asukoht või kuidas on tuletõrje veevarustus tagatud.

#### **7.4.4 Elektrivarustus**

Aia tänav 15 kinnistu elektrivarustus nähakse ette Vasuri: (Harju-Risti) kioskalajaama projekteeritava uue 0,4 kV kaabelliini toitel. Objekti elektrivarustuseks on planeeritud kinnistu piirile 0,4 kV liitumiskilp. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Elektriliitumiskilbist luuakse 0,4 kV maakaabli abil majajuhendus. Täpsem elektrimaakaabli asukoht liitumiskilbist elektripaigaldisse krundisisesele tuleb lahendada ehitusprojekti käigus, kuna sõltub hoone täpsest asukohast. Elektrimaakaablitele kehtib kaitsevöönd 1 m maakaabli teljest mõlemale poole. Teisi kommunikatsioone ei ole lubatud planeerida elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

#### **7.4.5 Soojusvarustus**

Hoonete soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Lubatud kütteallikad on elektri- ja maaküte-, õhk- ja õhk-vesi soojuspumbad, tahkeküte ning päikesepaneelid. Sealjuures on maaküte puhul lubatud vaid horisontaalne lahendus ja päikesepaneelid on lubatud rajada vaid hoonete katustele. Keelatud on kasutada looduskeskkonda saastavaid küttekiide nagu näiteks põlevkivi, raskeõlid

ja kivisüsi. Täpsem soojavarustus lahendada hoone projekteerimise käigus. Hoonete rajamisel peab silmas pidama energiatõhususe nõudeid. Hoone energiasäästlikus aitab kokku hoida küttekulusid ja säästa looduskeskkonda.

#### **7.4.6 Sidevarustus**

Planeeringuga antakse põhimõtteline lahendus sideühenduse loomiseks kontaktvööndis paikevast sidevõrgust. Sideühenduse loomiseks peab jälgima Telia Eesti AS poolt väljastatud tingimusi. Sellest tulenevalt tuleb projekteerida ja välja ehitada sideühenduseks PVC torudest sidekanalisatsioon hoonestuseni alates Telia-le kuuluvast sidekaevust RMM-022. Sidekanalisatsiooni nõutav sügavus pinnases 0,7m, teekatete all 1m. Näha ette kõik vajalikud tööd varemehitatud siderajatiste kaitsmiseks, tagada normatiivsed sügavused, vahekaugused. Enne ehitustööde alustamist teostada Telia järelevalve esindajaga objekti ülevaatus, mille käigus fikseerida olemasolevate liinirajatiste asukohad.

Sidekaablile kehtib kaitsevöönd 1 m sidekaabli teljest mõlemale poole. Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega.

### **7.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted**

#### **7.5.1 Haljastuse põhimõtted**



*Foto 12 Vaade olemasolevale haljastusele*

Planeeringualal on loodusliku rohumaal all ning alal asuvad mõned leht- ja okaspuud. Kinnistu põhjaosas on võsa. Krundisisene haljastus lahendatakse ehitusprojekti käigus. Katastriüksusel paiknev lagunenu asfalt likvideeritakse ja asendatakse haljastusega. Asfaltkatte likvideerimisel ja utiliseerimisel tuleb jälgida Jäätmeseaduses ja Lääne-Harju valla heakorraeeskirjas toodud nõudeid. Kõik ehitusjäätmel, sh ka asfaltkatte jäätmel tuleb utiliseerida nõuetekohases jäätmekäitluskohas.

### **7.5.2 Haljastuslahendus**

Soovi korral võib krundi haljastamiseks tellida haljastusprojekti või konsulteerida spetsialistiga.

Krundi haljastuse planeerimisel tuleb arvestada järgnevaga:

- Krunt peab olema esteetiline ja heakorrastatud.
- Haljastuse rajamisel planeeringualal peab arvestama taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku.
- Haljastamisel on soovitatav kasutada nii kõrghaljastust kui ka madalhaljastust. Samuti on soovitatav kasutada nii heitlehiseid kui ka igihaljaid puid ja põõsaid, mis tagavad rohelse terve aasta vältel.
- Kõrghaljastuse rajamisel peab silmas pidama, et kõrghaljastus ei tohi paikneda tehnoorkude peal ja nende kaitsevööndis. (Kõrghaljastuseks on puittaimed, mille puu tüve läbimõõt 1,3 m kõrgusel on vähemalt 0.08 m)
- Kõrghaljastuse istutamisel hoonete ja tehnoorkude lähedale tuleb arvestada puu suurima võralaiusega ja juurepalli maksimaalse suurusega.

### **7.5.3 Vertikaalplaneerimine**

Maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoone ehitusprojekti. Silmas tuleb pidada, et sademeveed tuleks suunata ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale ja immutada oma krundi piirides. Krundilt tulevat sademe- ja lumesulamis vett ei tohi juhtida naaberkruntidele.

### **7.5.4 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine**

Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste esitamisel on lähtutud EVS 809-1 : 2002 „Kuritegevuse ennetamine läbi linnaplaneerimise ja arhitektuuri“ standardis väljatoodust. Ebaturvalist keskkonda võivad tekitada halva nähtavusega ja/või nõrga järelevalvega kohad, pimedad nurgatagused ning teised hirmutekitavate tunnustega paigad. Nõuded kuritegevuse riskide vähendamiseks:

- 1) Piirata juurdepääs võõrastele inimestele
- 2) Eelistada läbipaistvaid piirdeaedu
- 3) Sõidukite parkimine hoone läheduses
- 4) Võimalusel välisvalgustuse rajamine katastriüksusesisesel parkimisalal ja hoovis
- 5) Kvaliteetsete ja vastupidavate välisvalgustite kasutamine
- 6) Kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, klaasid)

### **7.6 Keskkonnatingimuste seadmine**

Keskkonnakaitse abinõuetena planeeritaval alal tuleb tagada tehnosüsteemide väljaehitamine ja nende funktsioneerimise tagamine.

### 7.6.1 Jäätmehooldus

Krundile peab paigaldama kinnised konteinerid olmeprügi jaoks. Soovitatavalt tuleks konteiner paigutada nõnda, et sellele oleks ligipääs prügiveoautol ning, et see jääks elanike vaateväljast kaugemale. Konteinerit on võimalik varjata näiteks haljastuse või variseina abil. Täpne konteineri asukoht määrata ehitusprojekti käigus. Jäätmete kogumine ja äravedu tuleb lahendada vastavalt Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjas väljatoodule. Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskiri on kohustuslik kõigile füüsilistele ja juriidilistele isikutele, kes elavad, viibivad või tegutsevad Lääne-Harju valla haldusterritooriumil. Jäätmehoolduseeskirja eesmärgiks on säilitada vallas puhas ja terviklik elukeskkond, vähendada jäätmete koguseid nende tekkekohas ning soodustada jäätmete taaskasutamist. Krundi valdajal on kohustus tagada tekkivate olmejäätmete äravedu, mida võib teostada vastavat õigust omav ettevõtte. Keelatud on jäätmete ladustamine või ladestamine selleks mitteettenähtud kohta.

### 7.7 Servituutide seadmise vajaduse määramine

Servituutide seadmise vajadusi kirjeldab tabel 1. Tehnovõrkudele, mis asuvad planeeringualal ja lähialal, on vajalik seada isiklik kasutusõigus nende omanikega (Elektrilevi OÜ, Telia Eesti AS, AS Lahevesi). Detailplaneeringu koostamise ajal ei saa seada reformimata riigimaale servituute, kuna praegusel hetkel ei ole katastriüksust moodustatud. Kohe kui katastriüksus moodustatakse ja kinnistu endale omaniku saab, siis seatakse ka teeservituut ja tehnovõrkude servituudid Aia tn 15 kasuks.

Tabel 1. Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi/isik	Valitsev kinnisasi/isik	Servituut /kasutusvaldus
Aia tänav (86801:001:0892)/ Lääne-Harju vald	Aia tn 15	Tehnovõrgu talumise servituut – elektri madalpingekaabel Juurdepääsu servituut – Elektri madalpingekaabel ja liitumiskilp.
Aia tänav (86801:001:0892)/ Lääne-Harju vald	Aia tn 15	Isiklik kasutusõigus – ühisveevärgi ja - kanalisatsioonitorustikud
Aia tänav (86801:001:0892)/ Lääne-Harju vald	Aia tn 15	Tehnovõrgu talumise servituut – sidekaabel Isiklik kasutusõigus– sidekaabel

### 7.8 Planeeringu rakendamise võimalused planeeringu elluviimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustada ka avalikku huvi. Kinnistu igakordsel omanikul tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks

naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

Planeeringuga seatud ehitusõigused peab realiseerima planeeritava krundi valdaja. Krundi omanik on kohustatud ehitised välja ehitama ehitusprojekti ja ehitusloa alusel. Projekteerimise käigus lahendatakse täpsemalt hoonete asukohad, parkimisala, haljastuslahendus ja tehnovõrkude täpne paiknemine krundil. Ehitusprojekti koostamise korraldab ja tasub krundi omanik. Kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega rajab omanik vastavalt hoone täpsele paigutusele hoonestusallas ühendused tehnovõrkudega.

Koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, projekteerimismäärustele ja heale projekteerimistavale. Ehitusloa väljastamise eelduseks on planeeringujärgsete servituutide seadmine notariaalselt ning vastavate kannete kinnistusraamatusse sisse viimine. Servituutide seadmisel peavad tehnovõrgu valdajad seadma oma kuludega servituudid neile kuuluvatele tehnovõrkudele. Planeeringujärgsete servituutide, mis seatakse huvitatud isiku kasuks (nt tee isiklik kasutusõigus), eest peab huvitatud isik oma kuludega tasuma. Hoonetele ei väljastata enne kasutuslubasid, kui on välja ehitatud planeeringujärgsed tehnovõrgud ja tehnorajatised.

## 8. Detailplaneeringu koosseis

- Detailplaneeringu seletuskiri
- Joonis 1 – Situatsiooniskeem M 1:5000
- Joonis 2 – Kontaktvööndi ehituslikud seosed M 1:2000
- Joonis 3 – Tugijoonis M 1:500
- Joonis 4 – Põhijoonis M 1:500
- Joonis 5 – Tehnovõrgud, maakasutus ja kitsendused M 1:500
- Joonis 6 – Ettepanek üldplaneeringu muutmiseks



## 9. Kooskõlastused ja koostöö

Jrk nr	Kooskõlastuse andnud asutus	Kooskõlastaja nimi	Kooskõlastuse kuupäev ja nr	Kooskõlastamisel tehtud märkused või seatud tingimused
1	Päästeamet	Arvo Kuuse, Ohutusjärelvalve büroo juhtivinspektor Põhja päästekeskus	01.09.2020 nr 7.2-3.1/7973-2	-
2	AS Lahevesi	Meelis Bauman	15.05.2020	Veetühendus luua ühisveevärgitorustikust, mitte puurkaevust tuleva torustiku peale.
3	Telia Eesti AS	Arvo Sepp, Telia Eesti AS volitatud esindaja	28.04.2020 nr 33709995	-
4	Elektrilevi OÜ	Enn Truuts, tehnovõrkude spetsialist	28.04.2020 nr 9989604846	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
5	N.R Energy	Ahto Tisler, juhatuse liige	15.05.2020	Kooskõlastame tingimused, kõik rajatavad tehnovõrgud paigaldatakse kaugküttetorustikuga ristumisel selle alt ning pidades kinni majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määruses nr 73 sätestatust. Tööde teostamisel kaugküttetorustiku kaitsevööndis kutsuda kohale N.R. Energy OÜ esindaja (info@nrenergy.ee).