

## LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

### 1. LÄHTEANDMED

- 1.1 Vasalemma valla üldplaneering;
- 1.2 Planeerimisseadus (jõust 01.07.2015);
- 1.3 Planeeringu algatamise taotlus (registreeritud 10.09.2025 nr 6-2/1539);
- 1.4 Maa-ameti kaardiserver.

### 2. DETAILPLANEERINGU ÜLESANNE

Planeeringu koostamise eesmärk on tootmismaa sihtotstarbega katastriüksuste piiride muudatused kasvava tootmistegevuse nõuete rahuldamiseks, ettevõtte külastajate teenindamiseks liikluskorralduse ja parkimise reguleerimine ja tagamine, kruntide hoonestusalade ja ehitusõiguste määramine arvestades tootmistegevuse võimalikke arenguid ning planeeringuala katastriüksuste piiride korrastamine vastavalt kehtivatele seadustele.

### 3. OLEMASOLEV OLUKORD

#### 3.1 Asukoht

3.1.1 Planeeringuala asub Rummu alevikus Kooli tn 8 (katastritunnus 86801:001:0580, sihtotstarve 100% elamumaa), Kooli tn 8a (katastritunnus 43101:001:0985, sihtotstarve 100% sihtotstarbeta maa), Kooli tn 10 (katastritunnus 86801:001:0274, sihtotstarve 100% tootmismaa), Kooli tn 10a (katastritunnus 86801:001:0275, sihtotstarve 100% tootmismaa), Kooli tn 10b (katastritunnus 86801:001:0477, sihtotstarve 100% tootmismaa) ja Soojuse haljasala H1 (katastritunnus 43101:001:0277, sihtotstarve 100% üldkasutatav maa) katastriüksustel ning lähialal.

3.1.2 Planeeringuala suurus on ca 26 ha.

3.1.3 Planeerimisseaduse ja Vasalemma valla üldplaneeringu alusel asub planeeringuala planeeringukohustusega alal.

3.1.4 Planeeringuala asub Vasalemma Vallavolikogu 30.08.2013 otsusega nr 37 kehtestatud Kooli tn 10a ja selle lähiala detailplaneeringu alal.

#### 3.2 Piirangud

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- 3.2.1 Veehaarde sanitaarkaitseala;
- 3.2.2 Elektripaigaldiste kaitsevööndid;
- 3.2.3 Sideehitiste kaitsevööndid.

### 4. NÕUTAVAD GEODEETILISED MÕÖDISTUSED JA UURINGUD

Teostada planeeritava maa-ala geodeetiline mõõdistus M 1:1000–1:2000 koos tehnovõrkude ja kinnistute piiridega (ka naaberkiinnistute piirid ja aadressid).

### 5. NÕUDED MAA-ALA PLANEERIMISEKS

#### 5.1 Üldnõuded

5.1.1 Koostada maa-ala detailplaneering mõõdus M 1:1000 kuni 1:5000.

5.1.2 Määrata kruntide hoonestusala, hoonete ning rajatiste ehitusõigused ja -tingimused. Krundi ehitusõigus anda detailplaneeringu põhijoonisel ja seletuskirjas tabeli kujul.

5.1.3 Planeeringu koostamisel järgida riigihalduse ministri 17.10.2019 määruses nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ toodud tingimusi;

5.1.4 Detailplaneeringu koosseisus esitada situatsiooniskeem mõõdus M 1:5000...1:20000.

## 5.2 Krundi jaotus ja hoonestus

- 5.2.1 Planeeringus määrata kruntide piirid koostöös kinnistu omanikega vastavalt linnaplaneerimise heale tavale ja maakorraldusreeglitele;
- 5.2.2 Määratleda kruntide hoonestusalad;
- 5.2.3 Äri- ja/või tootmiskaare kruntide puhul analüüsida tegutseva ettevõtte majandustegevust ning määratleda võimalusel hoonestusalad ja ehitusõigused ettevõtte perspektiivseid arenguid arvesse võttes.

## 5.3 Arhitektuur

- 5.3.1 Vajadusel anda soovitusel hoonete välisviimistluse kohta arvestades olemasoleva keskkonnaga.
- 5.3.2 Määratleda kruntidele piirete püstitamiseks tingimused, arvestades nii turvala.

## 5.4 Haljastus ja heakord

- 5.4.1 Säilitada väärtuslik kõrghaljastus võimalikult maksimaalselt;
- 5.4.2 Planeeringu käigus analüüsida tootmistegevusest tekkivate häiringute ulatust ja mõju nii kontaktvööndis asuvatele elamutele kui ka planeeringuala keskkonnale;
- 5.4.3 Anda haljastuse ja heakorrastuse lahendus.

## 5.5 Teed ja parkimine

- 5.5.1 Lahendada liikluskorraldus, ligipääsud kruntidele ja nõuetekohane parkimine vastavalt standardile EVS 843 „Linnatänavad“.

## 5.6 Tehnovõrgud

- 5.6.1 Anda tehnovõrkude koondplaan koos uute tehnovõrkude näitamise koostööstatut tehnovõrkude valdajatega. Koondplaani alusplaanina kasutada vormistatud detailplaneeringu põhijoonist. Vajadusel määrata tehnovõrkude jaoks servituudid või kitsendused. Tehnilised tingimused taotleb projekterija võrguvaldajatel.
- 5.6.2 Lahendada vertikaalplaneerimine ning sade- ja drenaaživee kõrvaldus kruntidelt, välistada vee valgumine naaberkinnistutele. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast;
- 5.6.3 Lahendada tuletõrje veevarustus;
- 5.6.4 Veevarustus ja kanalisatsioon lahendada ÜVK baasil.

## **6. NÕUTAVAD DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSED**

- 6.1 Detailplaneeringu eskiis koostööstatada Lääne-Harju Vallavalitsusega.
- 6.2 Detailplaneering koostatakse koostööst planeeritava ala kinnisaja ja naaberkinnisaja omanikega ning olemasolevate ja kavandatavate tehnovõrkude valdajatega. Detailplaneering koostööstatada tehnovõrkude valdajatega.
- 6.3 Koostööst saadud nõusolekud detailplaneeringu lahenduse kohta ja tehnovõrkude valdajate koostööstatused lisada detailplaneeringule tabeli kujul.

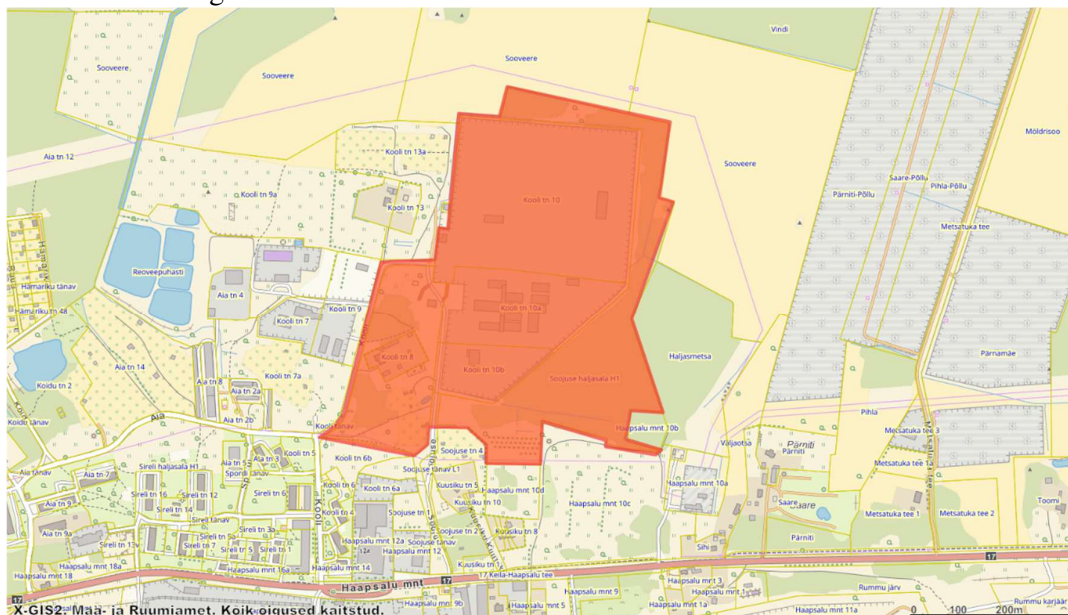
## **7. NÕUTAV DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS**

- 7.1 Detailplaneering esitada planeerimisseaduses kehtestatud mahus juhindudes teistest seadustest ning vara ja maaomandit reguleerivatest õigusaktidest. Detailplaneeringu üldosas anda planeeringu vajalikkuse põhjendus ja haakuvus kontaktvööndiga, seletuskirja alapunktides lahenduste põhjendus.
- 7.2 Esitada kruntide moodustamise andmed eraldiseisva tabelina, kus on välja toodud liidetavate ja lahutatavate osade suurused.
- 7.3 Joonistest on vajalik esitada situatsiooniskeem, kontaktvöönd naaberplaneeringute lahendustega, tugiplaan kehtival topogeodeetilisel alusplaanil koos naaberkinnistute piiridega mõõdetuna vähemalt 20 m planeeringualast väljaspool, põhijoonis, illustreeriv joonis,

- tehnovõrkude plaan M 1:1000 kuni 1:5000 ning vajadusel teede lõiked ja tehnovõrkude skeemid liitumispunktideni ja eelvooluni.
- 7.4 Detailplaneering esitada Lääne-Harju Vallavalitsusele ühes eksemplaris köidetult paber kandjal ja digitaalselt; joonised \*.dwg- ja \*.pdf-formaadis, seletuskiri \*.doc- ja \*.pdf-formaadis.
- 7.5 Planeeringute andmekogu PLANIS esitluskuju esitada Lääne Harju-Vallavalitsusele rakenduses kontrollitult ja ilma kriitiliste vigadeta.
- 7.6 Detailplaneering tuleb esitada kaustas ja digitaalselt erinevates etappides (eskiis, vastuvõtmine, kehtestamine).

## 8. LISAD LÄHTESEISUKOHTADELE

### 8.1 Planeeringuala skeem



Väljavõte Maa-ameti põhikaardist

### 8.2 Detailplaneeringu lähteseisukohad kehtivad 3 aastat.

Koostas: Sven Liivak, nõunik