



Paabor Projekt OÜ

Reg nr: 14260182

Kalda tee 8-80

50703 TARTU

Tel: +372 5358 6223

E-mail: paaborprojekt@gmail.com

Detailplaneeringu nr: DP-1-2019

HARJU MAAKOND, LÄÄNE-HARJU VALD, RUMMU ALEVIK

JÄRVEKALDA JA PAEKALDA

KINNISTUTE DETAILPLANEERING

Planeeringu algataja:

Lääne-Harju Vallavolikogu

Planeeringu korraldaja:

Lääne-Harju Vallavalitsus

Planeeringu koostamisest huvitatud isik:

MTÜ Rummu Järve Puhkeala

Planeeringu koostaja, maastikuarhitekt:

Paabor Projekt OÜ, Marlen Paabor, MSc

TARTU 2019

SELETUSKIRI

SISUKORD

SELETUSKIRI	4
1. Detailplaneeringu koostamise alus	4
2. Detailplaneeringu koostaja	4
3. Planeeringuala andmed.....	4
4. Planeeringu koostamise eesmärk.....	5
5. Arvestamisele kuuluvad dokumendid	5
6. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks	6
6.1 Üldplaneeringust tulenevad tingimused.....	6
6.2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	7
6.3 Olemasoleva Paemurru mü ja lähiala detailplaneeringu ülevaade.....	8
6.4 Planeeringulahenduse põhjendus	9
6.5 Olemasolev olukord	9
7. Planeeringulahendus	11
7.1 Krundi ehitusõigus	14
7.2 Arhitektuurinõuded ehitistele.....	15
7.3 Krundi hoonestusala piiritlemine	15
7.4 Liiklus- ja parkimiskorraldus	16
7.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	17
7.6 Ehitistevahelised kujad	19
7.7 Tehnovõrgud	19
7.8 Servituutide vajaduse määramine	21
8. Muud planeeringu eesmärgid	22
8.1 Keskkonnatingimuste seadmine.....	22
8.2 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine	22
9. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks.....	23
10. Kooskõlastused ja koostöö	24

JOONISED

Joonis 1 – Situatsiooniskeem M 1:20 000

Joonis 2 – Kontaktvööndi ehituslik analüüs M 1:5000

Joonis 3 – Tugiplaan M 1:2000

Joonis 4 – Põhijoonis M 1:1000

Joonis 5 – Tehnovõrkude skeem M 1:2000

SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alus

- MTÜ Rummu Järve Puhkeala (reg kood: 80424903) taotlus Lääne-Harju Vallavalitsusele detailplaneeringu koostamise algatamiseks.
- Vasalemma valla volikogu 26.07.2017 otsus nr 34 Järvekaldade kinnistu rendileping
- Lääne-Harju Vallavolikogu 30.10.2018.a otsus nr 135 detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta.

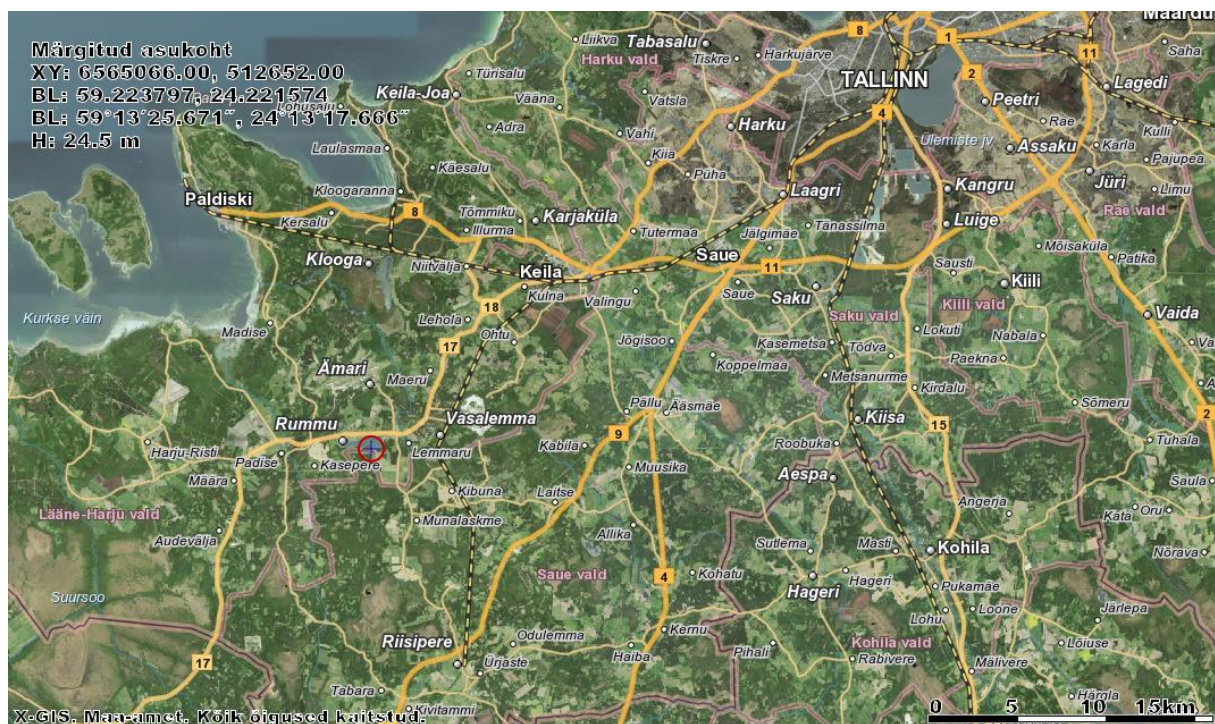
2. Detailplaneeringu koostaja

Algatamise taotluse esitaja valikul koostab detailplaneeringut Paabor Projekt OÜ, maastikuarhitekt Marlen Paabor.

3. Planeeringuala andmed

Planeeringualas on Järvekaldade katastriüksus katastritunnusega 86801:001:0898 ja Paekaldade katastriüksus katastritunnusega 86801:001:0526. Planeeringuala suurus on ligikaudu 13,1 ha. Järvekaldade kinnistu on 8,6 ha ulatuses antud rendile 26.09.2017 Vasalemma Vallavolikogu otsuse nr 34 alusel MTÜ-le Rummu Järve Puhkeala (registrikood 80424903) tähtajaga kuni 31.10.2037. Lepinguga on üle antud kohustus ja määratud tähtajad rajatiste ehitamiseks ja püstitamiseks MTÜ poolt. Paekaldade kinnistu omanikuks on Rummu Järv OÜ. Planeeringuala asub Harju maakonnas Lääne-Harju vallas Rummu alevikus (*skeem 1*). Täpsem asukoht on esitatud joonisel nr 1 „Situatsiooniskeem“.

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



4. Planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Järvekalda maaüksuse osaline kasutamise sihtotstarbe muutmine puhkeotstarbeliseks turismi-, matka- ja väljasõidukoha maaks (PT). Selleks, et rajada sinna inimestele organiseeritud puhkuseks ja värskes õhus liikumiseks vajalikud rajatised, nendele ehitusõiguse ja hoonestusala määramine, samuti nende toimimise tagamiseks vajalike teede ning tehnorajatiste kavandamine ning haljastuse ja heakorra põhimõtete määramine. Kuna rajatisi planeeritakse osaliselt Rummu järve ehituskeeluvööndisse, siis on see Vasalemma valla üldplaneeringut muudev detailplaneering ning ülesanded mis tuleb planeeringuga lahendada on vastavalt planeerimisseaduse planeeringu ülesanded Planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktidele 2-11 ja 16,17.

5. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

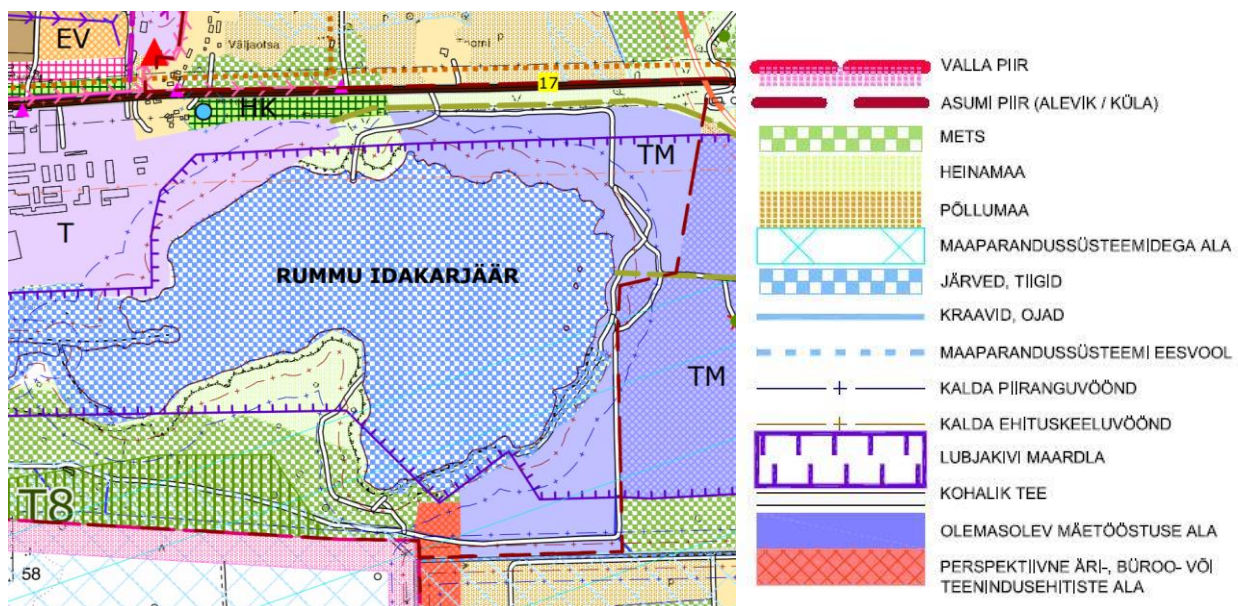
- Vasalemma valla üldplaneering
- Planeerimisseadus
- Veeseadus
- Looduskaitseadus
- Harju maakonnaplaneering 2030+

- DISAREK OÜ poolt koostatud „Paemurru maaüksuse ja selle lähiala detailplaneering“ (töö nr 01-120106; 2012.a)
- Geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 koostatud G.E.Point OÜ (litsents nr 542 MA, 458 MA) poolt 4. juulil 2018. a.
- 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)
- Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri (Lääne-Harju Vallavolikogu 30.04.2018 määrus nr 9)
- Siseministri 30.03.2017.a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- Õigusaktid, projekterimisnormid ja Eesti standardid (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“)

6. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

6.1 Üldplaneeringust tulenevad tingimused

Skeem 2. Väljavõte Vasalemma valla üldplaneeringust.



Vasalemma valla üldplaneeringu järgselt ei ole Järvekalda kinnistu maakasutuse juhtfunktsiooni määratud. Paekalda kinnistu maakasutuse juhtfunktsiooniks on määratud perspektiivne äri, büroo- või teenindus ehitiste ala. Alale on lubatud kavandada kaubandus-, teenindus-, majutus-, toitlustus- ja vabaaja harrastustega seonduvaid ettevõtteid ning asutusi, büroosid ja parklaid. Läheduses asuvad samuti perspektiivsed äri-, büroo või teenindus ehitise ala juhtfunktsiooniga maaüksused. Vasalemma valla üldplaneeringus on toodud välja järgnevad maakasutuse tingimused:

ÄRI-, BÜROO-VÕI TEENINDUSEHITISTE ALA (B)

Alale on lubatud kavandada kaubandus-, teenindus-, majutus-, toitlustus- ja vabaaja harrastusega seonduvaid ettevõtteid ning asutusi, büroosid ja parklaid. Tingimused detailplaneeringute koostamiseks: kõrval juhtotstarbena on lubatud 50% ulatuses elamumaa või üldkasutatavate ehitiste maa; krundi pindalast vähemalt 20% ulatuses kujundada heakorrastatud haljasaladeks; nõuetekohane ärihoonete parkimine lahendada krundi piires või ühisparklatena (kahe või enama ärihoone klientidele).

Käesolev detailplaneering arvestab üldplaneeringus välja toodud tingimustega. Planeeritavad krundi kasutamise sihtotstarbed ei ole vastuolus Vasalemma valla üldplaneeringu eesmärkidega. Kuna aga veekogude kaitse eesmärgil on Looduskaitseadusest tulenevalt keelatud ehitada rajatise ehituskeeluvööndisse, on antud detailplaneering üldplaneeringut muutev. Seetõttu esitatakse käesoleva planeeringuga üldplaneeringu muutmise ettepanek Järvekalda ja Paekalda kinnistul osaliselt ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Muudatuse ettepaneku piir on esitatud joonisel 4.

6.2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed ja maakasutused on kujutatud joonisel 2. Juurdepääs planeeritavale alale on olemasoleva kohaliku tee Järve tee (tee nr 8684049) kaudu algusega 11380 Riisipere – Vasalemma teelt Loigu kinnistu juurest. Järve tee on võrdlemisi rahuliku liiklusega tee ja eraldi kergliiklusteed sõidutee ääres ei ole. Seetõttu on jalakäijate peamised liikumissuunad tee ääres. Planeeringuala kontaktvööndis asuvad maatulundusmaa, üldkasutatava maa ja ärimaa sihtotstarbega katastriüksused. Planeeringuala paikneb piirkonnas, kus on arendustegevuse käigus juba loodud võimalusi Rummu järve ja lähiala kasutamiseks puhkeotstarbelistel eesmärkidel. Planeeringuala naaberkinnistutel (Paemurru, Murrangu) on kehtestatud 2012. aastal Paemurru maaüksuse ja selle lähiala

detailplaneering, mis hõlmas muuhulgas ka Paekalda kinnistut. Samuti asub planeeringualal ja vahetus läheduses Rummu järv, mis loob eeldused puhkeotstarbelistel eesmärkidel maakasutuseks. Rummu järv on veekoguna arvel keskkonnaregistris (tehisjärv, 88,1 ha). Järv pole avaliku kasutusega, seega ei ole seal ka kallasrada. Järvel pole läbivoolu ja veetase on kaevandamise järgselt tõusnud. Planeeringu koostamise ajal teostatud topo-geodeetiliste mõõdistuste andmetel on veetase praegu absoluutsel kõrgusel 21.66.

Kontaktvööndis asub veel Vasalemma maaparandussüsteemi peakraav (Sõeru peakraav VEE1100000), Likeri, TTP-527 maaparandussüsteemi maa-ala, lubjakivimaardla ja rohevõrgustiku tuumala T8 (mis jääb küll suuremas osas Saue valla territooriumile).

6.3 Olemasoleva Paemurru mü ja lähiala detailplaneeringu ülevaade

Planeeringuala hõlmab ka 2012. a Disarek OÜ poolt koostatud Paemurru maatüksuse ja lähiala detailplaneeringuala. Hetkel kehtiva Paemurru mü ja lähiala detailplaneeringu järgi on lubatud ehitada Paekalda katastriüksusele 1 hoone (jahimajake).

Planeeritava ala näitajad on järgmised:

- Suurim hoonealune pind - 160 m²
- Suurim hoonete arv – 1
- Suurim hoonete kõrgus – 9 m
- Hoonestuse min tulepüsivusklass – TP3
- Planeeritav parkimiskohtade arv - 2
- Krundi kasutusotstarbed ja osakaal – Parkmetsa maa 70% ja majutus 30%

Paemurru detailplaneeringuga oli veevarustus planeeritud puurkaevust, mis rajatakse Murrangu kinnistule. Praeguseks hetkeks on puurkaev rajatud ja keskkonnaregistris registreeritud tunnusega PRK0052942. Puurkaevust võetakse vett ööpäevas alla 10 m³ ja kasutatakse alla 50 inimese vajaduseks. Paemurru mü ja lähiala detailplaneeringus oli lahendatud elektrivarustus rajatava alajaama baasil, mis on tänaseks valmis ja kannab nimetust 6898:Harju-Risti alajaam.

Käesolev detailplaneering taotleb kehtiva Paemurru mü ja lähiala detailplaneeringus Paekalda katastriüksuse osas määratud krundi kasutamise sihtotstarvete muutmist ja krundi maakasutuse sihtotstarbe muutmist. Planeeringuga tehakse ettepanek muuta ka maksimaalne ehitisealune pind ja hoonete suurim lubatud arv krundil.

6.4 Planeeringulahenduse põhjendus

Planeeringuga määratakse Järvekalda kinnistule krundi kasutamise sihtotstarveteks looduslik maa (HL) 65%, puhkeotstarbeline turismi-, matka- ja väljasõidumaa (PT) 25% ning tehisveekogu maa (VT) 10%. Planeeringualasse kaasatud Paekalda kinnistul muudetakse katastriüksuse sihtotstarve maatulundusmaast ärimaaks ning krundi kasutamise sihtotstarveteks kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa (ÄK) 70% ning majutushoone maa (ÄM) 30%.

Planeeringulahendus on sobilik antud alale kuna vastab Vasalemma valla üldplaneeringu eesmärkidele. Nimelt Vasalemma valla üldplaneeringuga nähakse ette üldkasutatavate puhke- ning virgestusaladena Rummu alevikus Rummu karjäärijärve ümbrus, mis tuleb säilitada virgestus- ja puhkealana. Vajalikud meetmed: karjäärijärve ümbrus heakorrastada ja muuta ohutuks; piirkonda võib rajada ainult puhkajaid teenindavaid ehitisi ja maastikku säästvaid rajatisi; valmistada ette pikniku- ja ajaveetmiskohad järvekalda avatud aladel; märgistada matkarajad; rajada vajadusel kuivendussüsteemid. Järvekalda kinnistu on ideaalselt sobiv koht puhkeotstarbeliseks turismi-, matka- ja väljasõidukoha maaks, kuna Rummu järve kallas on selles asukohas lauge ja annab võimaluse puhkajatele meeldivaks vaba aja veetmiseks järve kaldal. Selleks, et inimeste vaba aja veetmise võimalusi veelgi laiendada Rummu alevikus pakub detailplaneeringu lahendus mitmeid atraktiivseid rajatisi ja loob meeldiva puhkekeskkonna. Kuna aga maastikust ja rajatistest üksi ei piisa, et vaba aega võimalikult mõnusalt ja mitmekesiselt veeta, luuakse detailplaneeringuga Paekalda kinnistule võimalus rajada lisanduv kaubandus- toitlustus- ja/või teenindushoone. Sel viisil on tagatud külastajatele aktiivsed ja kvaliteetsed vaba aja veetmise võimalused looduses ning täidetakse Vasalemma üldplaneeringus seatud ja lubatud maakasutuse eesmärged.

6.5 Olemasolev olukord

Planeeritava Järvekalda kinnistu asub Rummu järve (VEE2005520) lõunakaldal 12,67 ha suurusel alal, millest 4,66 ha on mets, 8,01 ha muu maa ja 2,39 ha on veealune maa. Kinnistu praegused sihtotstarbed on 90% üldkasutatav maa ja 10% veekogude maa. Lähialana kaasatud Paekalda kinnistu on pindalaga 4473 m², millest metsamaa on 4010 m² ja muu maa 463 m². Kinnistu sihtotstarbed on 30% ärimaa ja 70% maatulundusmaa.

Järvekalda kinnistu on hoonestamata ning osaliselt kaetud kõrghaljastusega. Kinnistut läbib ida lääne suunaline tee ja paralleelselt teega kraav, mis on ühenduses Likeri TTP-527 ja Vasalemma maaparandussüsteemidega, mille peakraavid suubuvad Vasalemma jõkke.

Paekalda kinnistul on puhkemaja ehisregistri koodiga 120582983, pindalaga 154 m². Paemurru mü ja lähiala detailplaneeringus planeeritud parkmetsa pole praeguseks realiseeritud. Kinnistu olemasolevaks haljastuseks on väiksed kuused ja lepik, millel puudub esteetiline väärtus kuna neid ümbritseb võsa (vt. foto 1). Lisaks läbib planeeringuala RMK matkarada. Planeeringuala edelaosas on ka osaliselt rohevõrgustiku tuumala T8 ning Järvekalda põhjapoolsel kinnistupiiril on väike osa lubjakivimaardlast. Planeeringuala lõunapiiril on Saue valla ja Lääne-Harju valla piir.

Planeeringuala piirneb põhjast reformimata riigimaaga, idast Paemurru ärimaa sihtotstarbelise hoonestatud katastriüksusega, lõunast Murrangu ärimaa sihtotstarbega katastriüksusega ja Rummu (Saue vald) maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusega ning läänest Laguuni veekogude maa 55% ja üldkasutatava maa 45% sihtotstarbetega katastriüksusega. Olemasolevat olukorda ja andmeid naaberkruntide kohta kirjeldab joonis 3 „Tugiplaan“.

Piirangud

Planeeritava alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused: Rummu järve kalda piiranguvöönd 100 m; Rummu järve kalda ehituskeeluvöönd 100 m (vastavalt Looduskaitseaduse § 38 lg 2); Rummu järve ja veekaitsevöönd 10 m ja Vasalemma maaparandussüsteemi peakraavi VEE1100000 veekaitsevöönd 10 m; Maaparandussüsteemi hoiuala; Lubjakivimaardla; Rohevõrgustiku tuumala T8; Tehnovõrkude piirangud; RMK matkarada.

Fotod olemasolevast olukorrast

Foto 1. Teenindushoone planeeritud asukoht ja Foto 2. Jalgtee planeeritud asukoht.



Foto 1



Foto 2

Foto 3. Järvekalda kinnistul planeeritud abihoone asukoht.



Foto 4. Lava ja varjualuse planeeritud asukoht.



Foto 5. Liivaranna planeeritud asukoht.



Foto 6. Mõnguväljaku planeeritud asukoht



Foto 7. Parkla planeeritud asukoht.



7. Planeeringulahendus

7.1 Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigused on esitatud joonisel 4 „Põhijoonis“ tabelis. Krundi ehitusõigusega määratakse:

- 1) Krundi kasutamise sihtotstarbed
- 2) Ehitiste suurim lubatud ehitusalune pind
- 3) Suurim korruselisus
- 4) Ehitiste (sh ka rajatiste) maksimaalne kõrgus

Krundi kasutamise sihtotstarbed on määratud vastavalt reaalsele vajadusele ja kogu Rummu järve lõunaosa terviklikule toimimisele. Ehitiste suurim lubatud ehitusalune pind on Järvekalda kinnistu puhul 10% krundi pindalast. Paekalda kinnistu puhul on lubatud laiendada olemasolevat ehitusalust pinda 330 m² võrra.

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 Paekalda kinnistule muu kaubandushoone (kood 12319) või muu teenindushoone (kood 12339). Järvekalda kinnistule on lubatud ehitada muu nimetamata spordi- või puhkerajatisi (kood 24129).

Paekalda kinnistule on lubatud rajada järgnevad ehitised:

- Kaubandus, toitlustus- või teenindushoone

Järvekalda kinnistule rajatakse ehitised kahes etapis.

Esimeses etapis (2019 – 2022. a) on planeeritud rajada järgnevad ehitised (sh rajatised):

- Juurdepääsutee puhkealale
- Jalgtee
- Parkla
- Mänguväljak väikelastele
- Spordivarustuse hoiustamiseks abihoone
- Liivarand
- Ujuvõrk komplekt
- Rannavõrkpalliplats

Samuti paigaldatakse esimeses etapis prügikastid, vajadusel teisaldatavad välikäimlad, riietuskabiinid ja rajatakse vajalikud piirdeaiad turvalisuse ja tsoneerimise eesmärgil.

Teises etapis (2022 – ...a) on planeeritud rajada järgnevad ehitised (sh rajatised):

- Aktiivne puhkeala
- Lava koos tantsuplatsiga
- Varjualune või telk
- Vaatetorn

Ehitisluba mitte nõudvate väikeehitistele (*väikeehitis - kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrgune hoone, nt riietuskabiin*) seatakse järgnevad nõuded:

- Väikeehitiste ehitamisel ja materjalide valikul lähtuda põhihoonete arhitektuursest stiilist ja detailplaneeringus määratud hoonestusalast, lahendada harmoneeruvalt ja looduskeskkonna eripära arvestavalt.

7.2 Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonete arhitektuursed nõuded on toodud joonisel 4 „Põhijoonis“ tabelis ja märkuste all punktis 5. Hoonestuse arhitektuuriliste nõuetega määratakse:

- 1) Hoonete lubatud korruselisus
- 2) Hoonete lubatud välisviimistluse materjal
- 3) Hoonete lubatud katusekalded
- 4) Hoonete lubatud katusetüübid
- 5) Ujuvsilla ehitusmaterjal

Ehitatavad hooned peavad sobima ümbritseva keskkonnaga. Hoonete arhitektuur peab olema planeeritavasse avalikku ruumi sobiv, piirkonna eripäraseid arhitektuurseid lahendusi tagav, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat elukeskkonda väärtustav. Katusekattematerjalid ja viimistlusmaterjalid peavad sobima olemasolevate hoonete arhitektuurilahendusega ja välisilmega. Kõik rajatised peavad oma stiililt omavahel sobima ja moodustama ühtse terviku.

7.3 Krundi hoonestusala piiritlemine

Ehitiste (nii hoonete kui rajatiste) hoonestusala on näidatud joonisel 4 „Põhijoonis“. Hoonestusala planeerimisel on arvestatud olemasoleva olukorraga, maapinna reljeefiga, kõrghaljastusega, vajalike tuleohutuskujadega ja liikluskorraldusega. Järvekalda hoonestusala

asub põhjas oleva reformimata maa kinnistu piirist ja idas oleva Paekalda kinnistu piirist 8 m kaugusel ja lõunapiiril jookseb hoonestusala piir sõidutee paremal pool oleva kraavi serva järgi, Rummu järve poolt jälgib hoonestusala veekaitsevööndi piiri ning läänest jälgib hoonestusala MTÜ Rummu Järve puhkealale rendiks antud osa piiri. Nõnda suur hoonestusala võimaldab vabalt valida ehitiste asukohtasid ja võimaldab kasutada hõredamat hoonestustihedust. Paekalda kinnistu hoonestusala asub olemasolevast juurdepääsuteest vasakul, põhjapool jälgib olemasoleva hoone piiri, lõuna pool mööda tee äärt ning läänes on hoonestusala piir krundi piiril. Hoonestusalast välja on lubatud rajada ka haljastust, juurdepääsutee ja tehovõrke. Detailplaneeringu joonisel nr 4 „Põhijoonis“ kujutatud hoonete asukohad ja suurused on soovitatavad ja täpne lahendus hoonete asukoha ja suuruse kohta määratakse ehitusprojekti käigus.

7.4 Liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringualale on juurdepääs mõlemalt poolt avalikult kasutatavalt Järve teelt. Planeeringuga on määratud juurdepääsutee asukoht Järvekalda kinnistule ja rajatav parkla. Joonisel nr 4 „Põhijoonis“ märgitud juurdepääsutee mahasõit Järve teelt on paigutatud joonisele sõltuvalt parkla soovitatavast asukohast ja täpsustatakse hilisema projekteerimise ja ehitamise käigus. Soovituslik on parkla konkreetse asukoha valikul leida asukoht nii, et olemasolevat kõrghaljastust tuleks minimaalselt likvideerida. Parkla minimaalne suurus 1000 m². Parkla rajada killustikkattega või tugevtatud murukattega. Parkla ja jalakäijate tee vahele rajada madal puitpiire, et tagada jalakäijate turvalisus. Jalgteed rajada tugevdatud murukattega, killustikkattega või kruusakattega. Lisaks rajada juurdepääs inimestele parklast planeeritud jalgteeni. Parkimine lahendada parkimisala näol vastavalt teede ja tänavate standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ väljatoodud parkimismormatiivile, mille järgi Paekalda kinnistul olevatele teenindus ja majutushoonete minimaalne lubatud parkimiskohtade arv on 2 ühe hoone kohta. Parkimiskohtade arv Järvekalda kinnistul võiks olla minimaalselt 30, et tagada ka suurema külastatavuse korral kõigile sõidukitele piisavalt parkimiskohti, kuna juurdepääsutee ääres ei ole parkimine võimalik. Täpsem juurdepääsutee kuju ja asukoht määratakse ehitusprojekti käigus, kui selgub parkla konkreetne asukoht.

7.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Haljastus

Olemasolevat haljastust on kujutatud joonisel 3 „Tugiplaan“. Olemasolevast kõrghaljastusest on soovitatav säilitada nii palju kui võimalik terveid ja esteetilisi puid. Väljaspool hoonestusala on kõrghaljastuse raie keelatud. Olemasolev võsa tuleks muuta visuaalselt nauditavaks ja esteetiliseks harvendamiseks ja raie käigus. Paekalda kinnistul olev võsastunud lepik koos väikeste kuuskedega tuleb heakorrastada. Olemasolevad puud on ebaesteetilise välimusega kuna on kasvanud paksus võsas valguse poole. Sellest tulenevalt on tüved alt oksteta, peenikesed ning nõrgad. Peale ala korrastamist võsast oleksid peenikesed tüved tuultele valla ja ei oleks seetõttu kuigi vastupidavad. Näiteks võivad allesjäänud puud suurema tuulega murduda. Kuna puud asuvad puhkealal ja hoonete vahetus läheduses, on need ohuks ka rajatistele ning puhkajatele, kes puhkealal viibivad. Kuna olemasolev lepik ei ole jätkusuutlik, siis planeeringuga antakse soovitus lepik ja võsastunud osa likvideerida ning asendada näiteks esteetiliste ja vastupidavamate kõrghaljastusega. Krundisisene haljastus lahendatakse projekti käigus. Soovitatav on kaasata hoonete ehitusprojekti koostamisel ja haljastuse planeerimisel ka maastikuarhitekt. Soovi korral võib krundi haljastamiseks tellida näiteks haljastusprojekt või konsulteerida spetsialistiga.

Krundi haljastuse planeerimisel tuleks arvestada järgnevaga:

- Krunt peab olema esteetiline ja heakorrastatud.
- Planeeritud hoonestusele, rajatistele, parklale ja juurdepääsu teele ette jääv haljastus on lubatud likvideerida.
- Peale hoonestuse ja teede ehitamist peab krundi haljastatavaks ala (looduslik ala) (puud, põõsad, ilutaimed, muru, heinamaa jne) osakaal jääma vähemalt 85% üldpindalast.
- Haljastuse rajamisel planeeringualal peab arvestama taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku.
- Paekalda krundi pindalast vähemalt 20% ulatuses tuleb kujundada haljasalaks.

- Paekalda kinnistu haljastamisel on soovitatav kasutada nii kõrghaljastust kui ka madalhaljastust. Samuti on soovitatav kasutada nii heitlehiseid kui ka igihaljaid puid ja põõsaid, mis tagavad roheluse terve aasta vältel.
- Kõrghaljastuse rajamisel peab silmas pidama, et kõrghaljastus ei tohi paikneda tehnovõrkude peal ja nende kaitsevööndis. (Kõrghaljastuseks on puittaimed, mille puu tüve läbimõõt 1,3 m kõrgusel on vähemalt 0.08 m)
- Kõrghaljastuse istutamisel hoonete lähedal arvestada puu maksimaalse võralaiusega.

Vertikaalplaneerimine

Krundi täpsem maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoone ehitusprojekti. Krundil peab olema selline vertikaalplaneering, et krundilt tulenevalt sademe- ja lumesulamisvett ei juhitaks naaberkruntidele. Kuna lähtuvalt asjaõigusseadusest ei tohi üks omanik oma tegevusega teistele põhjustada negatiivseid mõjusid.

Piirded

Planeeringualale on lubatud rajada piirdeid eesmärgil piiritleda ja tsooneerida erinevaid tsoone. Piirdeaiad peavad olema osaliselt läbipaistvad puit või metallaiad ja ei tohi olla kõrgemad kui 1,4 m. Keelatud on läbipaistmatute plankpiirete rajamine. Samuti pole Vasalemma üldplaneeringu alusel lubatud rajada piirdeaedu T8 rohevõrgustiku alale, mis sätestab "rohevõrgustiku toimimise tagamiseks ei tohi rohevõrgustiku elementidele jäävat krunti tarastada". Ühisürituste jaoks mõeldud ala (lava ja varjualune koos ümbritsevaga) puhul on soovituslik rajada turvalisuse eesmärgil madal piirdeaed (*võib olla ka teisaldatav*), millel on väravad juurdepääsu tagamiseks. Näiteks sel viisil ei saa väikelapsed sattuda lihtsasti järve ääres ohtlikku olukorda ning kergelt ära kaduda.

Piirdeaia soovituslik asukoht on kujutatud joonisel 4 „Põhijoonis“. Rajatavad piirded peavad tüübilt, värvitoonilt ja välisviimistluselt sobima ümbritsevasse keskkonda.

Jäätmehooldus

Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskiri on kohustuslik kõigile füüsilistele ja juriidilistele isikutele Lääne-Harju valla haldusterritooriumil. Jäätmehoolduseeskirja eesmärgiks on tagada Lääne-Harju vallas jäätmeseaduse, pakendiseaduse ja nende seaduste alusel antud rakendusaktide nõuete täitmine. Planeeringualale peab paigaldama piisavalt prügikaste.

Võimalikud prügikastide asukohad on näidatud joonisel 4. Prügikastide asukoht määrata vastavalt planeeritud rajatiste asukohtadele. Jäätmete kogumine ja äravedu tuleb lahendada vastavalt Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjas väljatoodule. Krundi valdajal on kohustus tagada tekkivate olmejäätmete äravedu, mida võib teostada vastavat õigust omav ettevõtte. Keelatud on jäätmete ladustamine või ladestamine selleks mitteettenähtud kohta.

7.6 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“. Ehitiste vaheline tuleohutuskuja peab olema vastavalt väljatoodud määrusele 8 m. Päästetööde tegemiseks peab päästemeeskonnale olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Detailplaneeringuga lubatud ehitiste madalaim tulepüsivusklass on TP3, samuti võib ehitada ka kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid. Täpne tulepüsivusklass määrata projekteerimise käigus vastavalt konkreetse hoone mahule, kasutusviisile ja hoonet kasutavate inimeste arvule.

1. 7.7 Tehnovõrgud

Planeeringu joonisel nr 5 „Tehnovõrkude joonis“ on esitatud planeeritud tehnovõrkude soovituslikud asukohad.

7.7.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Paekalda kinnistul on olemasolev veeühendus. Järvekalda kinnistul olemasolev veeühendus puudub. Käesoleva detailplaneeringu järgselt on lubatud Paekalda kinnistule rajatava hoone jaoks luua lisanduv ühendus kinnistul olemasolevast veetorustikust. Järvekalda kinnistule planeeritud hoonete tarbeks, kui peaks tekkima vajadus veeühenduse järele, saab veevarustuse luua Murrangu kinnistul asuvast puurkaevust PRK0052942. Mille puhul tuleb puurkaevu omanikuga sõlmida vee kasutamise ja torustiku rajamise kokkulepe. Selleks rajatakse veetorustikud objektidest kuni olemasoleva torustikuni, mis asub Paekalda katastriüksusel. Joonisel 5 Tehnovõrkude skeem on näidatud üks võimalik lahendus, lõplik veevarustuse lahendus leitakse projekteerimise käigus. Samuti on lubatud rajada mõlema kinnistu tarbeks nõuetele vastav uus puurkaev Paekalda kinnistule.

Planeeringualale rajatavate hoonetele kanalisatsioonilahendus on ette nähtud lokaalselt, kuna antud piirkonnas ei ole ühisveevärgi ja –kanalisatsioonitorustike rajatud. Seega lahenduseks on kasutada lekkekindlaid kogumismahuteid. Kogumismahutid tuleb paigaldada ja hooldada vastavalt tootjapoolsetele juhistele ja Lääne-Harju Vallavolikogu 30.04.2018 määrusele nr 9 „Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri“. Lisaks on lubatud paigaldada Järvekalda kinnistule hooajalisi kuivkäimlaid (2 tk), mida tuleb samuti tootjapoolsete nõuete kohaselt kasutada ja tühjendada. Samuti tohib alternatiivina kasutada kõiki alternatiivseid reoveepuhastuse võimalusi, kui on täidetud kõik seadusaktidest tulenevad kindlaks määratud nõuded. Puhastamata reovee juhtimine maapinda on rangelt keelatud. Joonisel 5 Tehnovõrkude skeem on näidatud üks võimalik lahendus, lõplik kanalisatsiooni lahendus leitakse projekteerimise käigus vastavalt reaalsele vajadusele.

Sademevesi tuleb immutada oma krundil. Hoonete projekteerimise käigus lahendada vertikaalplaneerimise abil sademevee immutamine. Silmas tuleb pidada, et sademeveed tuleks suunata ehitatavatest hoonetest, rajatistest ja teedest eemale ja immutada oma krundi piirides, milleks võib vajadusel kasutada immutuskassete. Suuremahuline maapinna kõrguste muutmine planeeringualal on keelatud, sealhulgas on keelatud olemasolevat maapinda tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkiinnistu maapinnast. Krundilt tulevat sademe- ja lumesulamisvett ei tohi juhtida naaberkruntidele, samuti on keelatud puhastamata ja nõuetele mittevastava vee valgumine Rummu järve, naaberkiinnistutele ja maaparandussüsteemi kraavi.

7.7.2 Tuletõrjevesi

Tuletõrjevee saamise võimalus planeeringualal on Järvekalda kinnistule rajatavast tuletõrjeehüdrandist, mis vastab EVS 812-6:2012+A1+A2 standardis väljatoodud kaugusele (150m) ja täidab nõudeid ka Paekalda kinnistule planeeritava hoone tuletõrjevee jaoks. Tuletõrjevee ammutamiseks rajatakse kuiv hüdrant Rummu karjäärijärve äärde (vt asukoht joonis 4). Juurdepääsutee hüdrandini peab olema vähemalt 3 m lai ja tuletõrje veevõtukoht peab vastama standardis EVS 812-6:2012+A1+A2 välja toodud nõuetele.

7.7.3 Elektrivarustus

Paekalda kinnistul on olemasolev elektrivarustus ja seetõttu on võimalik rajatavale hoonele rajada elektrivarustus olemasolevast ühendusest. Kui Järvekalda kinnistule tekib vajadus elektrivarustuse järgi, siis selleks tuleb rajada maakaabelliin 6898:Harju-Risti jaotusalajaamast. Vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele tuleb

objekti elektrivarustuseks planeerida kinnistule liitumiskilp. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Elektritoide liitumiskilbist objektini tuleb rajada maakaabliga. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tuleb tagada servituudialana. Elektri kaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektri kaablite kaitsetsoonidesse. Planeeringu joonisel 5 „Tehnovõrkude skeem“ on näidatud ühte võimalikku lahendust maakaabelliini rajamiseks Järvekalda kinnistu abihoone varustamiseks elektriga. Täpsem elektrimaakaabli asukoht liitumiskilbist elektripaigaldisse krundisiseselt tuleb lahendada ehitusprojekti käigus, kuna sõltub hoonete ja rajatiste täpsest asukohast ja vajadusest. Elektrimaakaablile on määratud kaitsevöönd 1 m maakaabli teljest mõlemale poole. Juhul kui elektrivajadus Järvekalda kinnistul on harv ja väga väike, näiteks vaid laelambi tarbeks abihoones, või mõne ürituse ajal lava tarbeks, siis pole elektriliitumine ja elektrimaakaabli rajamine nõutud, kuna see pole keskkonnakaitselistel ja majanduslikel kaalutlustelt otstarbekas. Sel juhul on lubatud lahendada vähese ja/või harva elektrivajaduse puhul hoone elektrivarustus generaatori abil.

7.7.4 Soojusvarustus

Paekalda krundile rajatavale hoonele on määratud lokaalne soojavarustus. Hoone küte lahendatakse projekteerimise staadiumis.

7.7.5 Sidevarustus

Planeeringuga ei nähta ette uusi sideühendusi.

7.8 Servituutide vajaduse määramine

Servituutide seadmise vajadus üldiselt puudub. Kui rajatakse tehnovõrke, mille haldaja nõuab servituutide seadmist, seatakse servituudid tehnovõrgu valdaja ja maaomaniku vahel ehitusprojekti või ehitamise käigus. Võimalike servituudivajadusi kirjeldab tabel 1.

Tabel 1. Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi/isik	Valitsev kinnisasi/isik	Servituut /kasutusvaldus
Paekalda	Elektrilevi OÜ	Elektri madalpingekaabli talumiskohustus. Juurdepääsuservituut madalpingekaablile ja liitumiskilbini
Paekalda	Järvekalda	Isiklik kasutusõigus veetorustiku rajamiseks ja talumiseks.

8. Muud planeeringu eesmärgid

8.1 Keskkonnatingimuste seadmine

Lääne-Harju Vallavolikogu 30. oktoober 2018. a. otsuse nr 88 järgi küsis Lääne-Harju Vallavalitsus 06.03.2018 kirjaga nr 6-1/11-2 Keskkonnaametilt KeHJS § 33 lõike 6 alusel keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise osas seisukohta. Keskkonnaamet esitas 06.04.2018 vastuskirjas nr 6-2/3297-2 märkused eelnõu täiendamiseks ja nõustus, et lähtudes esitatud materjalidest ning teadaolevast informatsioonist ei kaasne planeeritava tegevusega eeldatavalt KeHJS § 2² mõistes olulist keskkonnamõju ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik PlanS § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus.

Keskkonnakaitse abinõuetena planeeritaval alal tuleb kinni pidada seadusejärgsetest tehnovõrkudele seatud kaitsevõõnditest, tehnosüsteemide väljaehitamisel tuleb tagada nende korrektne funktsioneerimine (sh kogumismahutite põhjadesse aukude tegemine on rangelt keelatud), prügikastide paigaldamine krundile olmejäätmete kogumiseks, prügiveolepingute sõlmimine ja jäätmete käitlemine vastavalt Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjale.

8.2 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Kuritegevuse riski vähendavad tingimuste esitamisel on lähtunud EVS 809-1 : 2002 „Kuritegevuse ennetamine läbi linnaplaneerimise ja arhitektuuri“ standardis väljatoodust. Ebaturvalist keskkonda võib tekitada halva nähtavusega kohad, nõrga järelevalvega kohad, pimedad nurgatagused ja teised hirmutekitavate tunnustega paigad.

Soovitused kuritegevuse riskide vähendamiseks:

- 1) Eelistada läbipaistvaid piirdeaedu
- 2) Turvalisuse tagamisele aitab kaasa ka alade piiramine piirdeaiaga
- 3) Võimalusel välisvalgustuse rajamine krundisestel parkimisaladel ja hoovis
- 4) Kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, klaasid)

9. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

Planeeringuga seatud ehitusõigused peab realiseerima planeeritava krundi valdaja. MTÜ Rummu Järve Puhkeala on kohustatud ehitised välja ehitama ehitusprojekti ja ehitusloa alusel juhul kui seda on seadusega nõutud. Lahendada tuleb hoonete projektide käigus täpsemalt hoonete asukoht, juurdepääsutee ja parkimisala, haljastuslahendus ja tehnovõrkude täpne paiknemine krundil. Ehitusprojekti koostamise korraldab ja tasub MTÜ Rummu Järve Puhkeala. Kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega rajab omanik vastavalt hoone täpsele paigutusele hoonestusallas vastavalt vajadusele ühendused tehnovõrkudega. Kõik planeeringualal koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigi kehtivatele seadustele, projekteerimismõnudele ja heale projekteerimistavale.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustada ka avalikku huvi. Tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaatüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Samuti ei tohi tekitada naaberkinnistu omanikele täiendavaid kitsendusi. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitaja.

10. Kooskõlastused ja koostöö

Kaasatavad					
Jrk nr	Isik või asutus kellega on koostööd tehtud	Arvamuse esitamise kuupäev	Arvamuse täielik ära kiri// kooskõlastuse tingimus	Arvamuse originaali asukoht	Märkused arvamuse esitaja tingimuste täitmise kohta
1	Päästeameti Põhja päästkeskuse ohutusjärelvalve büroo				
2	Maa-amet				
3	Põllumajandusamet				
4	Elektrilevi OÜ				
5	Oldest OÜ				