

# KUMNA TEE 28b JA KUMNA TEE 30 MAAÜKSUSTE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

Kumna küla, Harku vald,  
Harjumaa

HUVITATUD ISIKUD:

Lauri Liimand  
Piret Liimand

KOOSTAJA:

**LOKOMOTIIV**  
A R H I T E K T U U R I B Ü R O O  
Arhitektuuribüroo Lokomotiiv OÜ  
Reg nr 11069845, EEP000172  
Tulika 20a, Tallinn 10613  
tel: 5579123  
e-post: [ablokomotiiv@hotmail.ee](mailto:ablokomotiiv@hotmail.ee)

arhitekt Ivo-Martin Veelma  
Volitatud arhitekt, tase 7

## SISUKORD:

### SELETUSKIRI:

1. Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid.	lk 1
2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk	lk 1
3. Planeeritava maa-ala asukoht ja suurus, üldandmed.	lk 1-2
4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused.	lk 2
5. Detailplaneeringu ruumilise arengu eesmärgid	lk 2
6. Olemasolev olukord.	lk 2-3
7. Maa-ala Harju maakonnaplaneeringus 2030+	lk 3
8. Maa-ala üldplaneeringus ja teemaplaneeringus.	lk 3-4
9. Pllaneeringus kavandatu	
9.1. Planeeritava maa-ala krundijaotus	lk 4
9.2. Hoonestusala ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted	lk 4-5
9.3. Krundid. Hoone kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuse koormusnäitajad	lk 5
9.4. Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded	lk 5
9.5. Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded	lk 5
9.6. Vertikaalplaneerimise põhimõtted	lk 5
9.7. Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted	lk 6
9.7.1. Jäätmete kogumine	lk 6
9.8. Teede ja tehnovõrkude planeerimise põhimõtted	lk 7
9.8.1. Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted	lk 7
9.8.2. Tehnovõrgud	lk 7-8
9.9. Teisi planeeringu ruumilise arengu elluviimise põhimõtteid	
9.9.1. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed.	lk 8
9.9.2. Tuleohutusnõuded	lk 8
9.9.3. Nõuded keskkonnatingimuste tagamiseks detailplaneeringu elluviimisel	lk 8-9
10. Kehtivad kitsendused	lk 9
11. Planeeringu elluviimisega kaasnevad mõjud	lk 9
12. Planeeringu elluviimise tegevuskava	lk 10
13. Planeeringu koostamiseks tehtud uuringud ja muud lähteandmed	lk 10
14. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks	lk 10
15. Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine	lk 10

### JOONISED

– Asukoha plaan	M 1:10000	joonis 1
– Kontaktvööndi plaan	M 1:2000	joonis 2
– Tugiplaan	M 1:1000	joonis 3
– Maa-ala fotod		
– Põhijoonis tehnovõrkudega	M 1:1000	joonis 4
– Illustratsioon		joonis 5

# SELETUSKIRI.

## 1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID

### Detailplaneeringu koostamise alused:

- Planeerimisseadus;
- Harku Vallavolikogu otsus 29.02.2024 nr 15 Kumna külas Kumna tee 28b ja Kumna tee 30 maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu algatamine.

### Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid:

- Harju maakonnaplaneering 2030+;
- Harku valla üldplaneering;
- Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustav teemaplaneering;
- Harku valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2021-2032;
- Harku valla jäätmehoolduseeskiri;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“;
- Eesti Standard EVS 812-4:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 4: Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutusnõuded“;
- Eesti Standard EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Eesti Standardi EVS 840:2023 Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes;
- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa: 1 Linnaplaneerimine;
- Naabruses kehtestatud ja koostamisel olevad detailplaneeringud;
- muud Eestis kehtivad õigusaktid, standardid ja projekteerimisnormid.

## 2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu eesmärgiks on selgitada välja võimalused Kumna tee 28b ja Kumna tee 30 maaüksustest ühe 23292 m<sup>2</sup> suurusega tootmismaa krundi moodustamiseks ja ühe 978 m<sup>2</sup> suurusega transpordimaa krundi moodustamiseks. Planeeritavale tootmismaa krundile soovitakse määrata ehitusõigus ühe täiendava laohoone püstitamiseks. Transpordimaa krunt kavandatakse Kumna tee 28b maaüksusest juurdepääsuks planeeringualale ning piirnevatele maaüksustele. Kavandatav transpordimaa krunt võrandatakse tasuta kohalikule omavalitsusele. Lisaks on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks juurdepääsute ning tehnovõrkudega varustamise lahendamine.

Kumna tee 30 kinnistul on üks laohoone, kus ladustatakse mööblit. Kumna tee 28b kinnistul on üks nõukogudeaegne lagunev laut-küün, mis on kavas lammutada. Kavas on rajada lammutava laut-küüni asemele laohoone, kus hakatakse ladustama mööblit. Maa-alal tegutseva mööblimüügiga tegeleva ettevõtte kasutuses on ka Kumna tee 32 kinnistul paiknev laohoone. Kaks olemasolevat ja üks kavandatav laohoone moodustavad ühe kompleksi.

## 3. PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHT JA SUURUS, ÜLDANDMED

Kumna tee 28b ja Kumna tee 30 kinnistud asuvad Harku vallas Kumna külas. Kinnistud paiknevad 11193 Kumna-Vääna maantee ja 11188 Kumna tee vahelisel maa-alal.

Kumna tee 28b kinnistu (19801:001:3908) suurus on 6066 m<sup>2</sup>, sihtotstarve tootmismaa 100%.

Kumna tee 30 kinnistu (19801:001:2581) suurus on 18222 m<sup>2</sup>, sihtotstarve tootmismaa 100%.

**Huvitatud isikud:**

Lauri Liimand, Piret Liimand

**Projekteerija:**

Ivo-Martin Veelma

Arhitektuuribüroo Lokomotiiv OÜ

Tulika tn 20a, Tallinn

tel: 5579123

e-post: ablokomotiiv@hotmail.ee

**4. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜSIL PÕHINEVAD JÄRELDUSED**

Planeeritav ala paikneb Harku vallas Kumna külas. Keila linn on linnulennul 3 km kaugusel edelas; 8 Tallinn-Paldiski maantee (Tutermaa ristmik) on 1,4 km kaugusel kagus.

Planeeritav ala paikneb 11193 Kumna-Vääna maantee, 11188 Kumna tee ja Mõnumetsa tee vahele jääva lao- ja põllumajandushoonetega hoonestatud u 1,7 km<sup>2</sup> suuruse ala põhjaosas. Harku valla üldplaneeringus on maa-ala juhtsihtotstarbeks tootmismaa. Kinnistute sihtotstarve sel alal on enamuses tootmismaa, vähemal määral maatulundusmaa. Kinnistute suurused on vahemikus 0,11-9,28 ha.

Planeeritavast alast lõuna ja ida pool, Mõnumetsa tee 1 kinnistul, on valdavalt nõukogudeaegse hoonestusega laudakompleks. Hooned on 1-korruselised, viilkatustega. Enamus hooneid on rekonstrueeritud (katused vahetatud jms). Vahetult planeeritava ala lõuna küljel, Kumna kergliiklustee L14 teisel küljel, on puurkaevuga karjamaa.

Planeeritava ala lääne küljel, Kumna tee 32 kinnistul, on uus laohoone. Hoone on 1-korruseline, madala viilkatusega. Hoone seinad on sandwich paneelidest, katusekatteks SBS-kate. Sarnane hoone on ka planeeritava alal, Kumna tee 30 kinnistul. Planeeritava alal Kumna tee 28b kinnistul ning kõrval olevatel Mõnumetsa tee 1a ja Mõnumetsa tee 1 kinnistutel, on kasutuseta nõukogudeaegsed 1-korruselised põllumajandushooned. Seinad on silikaattellistest või kaetud eterniitplaatidega, katusekatteks eterniit.

Kirde pool, 11193 Kumna-Vääna maantee teisel küljel, on põllud. Kahele põllumaa kinnistule kavandatakse päikeseparki.

Lääne pool, 11188 Kumna tee teisel küljel on üksikelamud. Hoonestatud kruntide suurused on vahemikus 1045-3576 m<sup>2</sup>. Elamud on enamuses 1-korruselised, valdavalt erinevate kalletega viilkatustega. Kruntidel on hulgaliselt abihooneid.

Detailplaneeringuga kavandatakse Kumna tee 28b kinnistul paikneva nõukogudeaegse kasutuseta põllumajandushoone asendamist uue laohoonega. Kumna tee 30 ja 32 olevale kahele laohoonele lisandub üks sarnase suuruse ja välimusega laohoone.

Ruumiliselt on muudatus suhteliselt väike. Muudatus on rohkem arhitektuurne-visuaalne – silikaattellised ja eterniit asenduvad plekiga (sandwich paneeliga). Kõrguseliselt on olemasolev laut-küün ja kavandatav laohoone sarnased, laohoone on laiem ja pikem.

**5. DETAILPLANEERINGU RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID**

Kumna tee 28b ja Kumna tee 30 maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu ruumiliseks eesmärgiks on:

- Kumna tee 28b ja Kumna tee 30 kinnistute liitmine, et moodustada üks kompaktse kujuga krunt;
- seada ehitusõigus ühe uue laohoone ehitamiseks;
- moodustada Kumna tee 28b kinnistu osast planeeritava ala ja idapoolsete tootmismaa sihtotstarbega kruntide juurdepääsuteele eraldi avaliku kasutusega transpordimaa sihtotstarbega krunt.

## 6. OLEMASOLEV OLUKORD.

### Kinnistud.

Kumna tee 28b kinnistu suurus on 6066 m<sup>2</sup>, sihtotstarve tootmismaa 100%.

Kumna tee 30 kinnistu suurus on 18222 m<sup>2</sup>, sihtotstarve tootmismaa 100%.

### Naaberkiinnistud.

Maa-ala kirde küljel on Kumna kergliiklustee L16 kinnistu (sihtotstarbeta maa 100%, kergliiklusteed ei ole veel rajatud) ja 11193 Kumna-Vääna maantee.

Ida küljel on hoonestamata Rebase maatulundusmaa 100% sihtotstarbega kinnistu ja Mõnumetsa tee 1a tootmismaa 100% sihtotstarbega kinnistu.

Lõuna küljel on Kumna kergliiklustee L14 (transpordimaa 100%) ja Kumna tee 28 hoonestamata tootmismaa 100% sihtotstarbega kinnistu.

Lääne pool on Kumna tee 32 laohoonega hoonestatud kinnistu (tootmismaa 90% / ärimaa 10%).

### Maastik.

Maa-ala on tasane, vähese kõrghaljastusega loopealne.

Kumna tee 30 kinnistul on uus laohoone ja ümber sell rajatud uued platsid ja laadimisalad. Hoone paikneb põhja-lõunasuunaliselt kinnistu lääne küljel. Laadimisalad on kinnistu põhja ja lõuna osas. Ida küljel on läbisõidutee ja manööverduplats. Kinnistu põhjaservas on rohumaa riba.

Kumna tee 28b kinnistu on maha jäetud ja võsastuv. Hoone paikneb põhja-lõunasuunaliselt kinnistu keskel. Lõuna küljel on laiem juurdepääsutee. Ida küljel on laiem läbisõidutee. Põhja küljel on betoonplokkidest madala müüri piiratud plats. Lääne küljel on võsastuv rohumaa.

Maapind on 11193 Kumna-Vääna maantee ja põhja pool olevate põldude suhtes kõrgemal.

### Hoonestus.

Kumna tee 28b kinnistul on lagunev laut-küün (Ehitisregistri kood: 120586289).

Lauda osa silikaattelistest seintega, küüni osal on eterniitplaatidest seinad. Katusekatteks on eterniit.

Hoone ehitisealune pind on 1438 m<sup>2</sup>; kõrgus 11 m.

Kumna tee 30 kinnistul on uus laohoone (Ehitisregistri kood: 121358032).

Laohoone on sandwich paneelidest seintega ja plekk-katusega.

Hoone ehitisealune pind on 5054 m<sup>2</sup>; kõrgus 10 m.

Kumna tee 32 kinnistul on Kumna tee 30 laohoonele sarnane uus laohoone, mis kuulub samale omanikule. Toimivad ühe kompleksina.

### Teed.

Päas maa-alale on lõuna küljel 11188 Kumna teelt lähtuvalt juurdepääsuteelt (Kumna kergliiklustee L14 kinnistul) ning lääne küljel läbi Kumna tee 32 kinnistu.

### Tehnovõrgud.

Kumna tee 30 kinnistul on olemas elektri- ja sidevarustus.

Kumna tee 28b kinnistu tarbeks on paigaldatud elektrimaakaabel ja liitumiskilp.

### Piirangud.

Maa-alale ulatub 11193 Kumna-Vääna maantee 30 m tee kaitsevöönd ja 11188 Kumna tee kuni 30 m tee kaitsevöönd.

Olemasoleva keskpinge õhuliinil on 10+10 m kaitsevöönd.

Olemasoleva madalpinge maakaabli ja liitumiskilbi isiklik kasutusõigus.

## 7. MAA-ALA HARJU MAAKONNAPLANEERINGUS 2030+

Harju maakonnaplaneering 2030+ planeeritavale alale maakasutuspiiranguid ei sea. Planeeritavale alale rohevõrgustik ei ulatu.

11193 Kumna-Vääna maantee äärde ja 11188 Kumna tee äärde on kavandatud kergliikusteed. Kumna tee 30 ja 32 kinnistute ulatuses on kergliiklustee rajatud.

Detailplaneering vastab Harju maakonnaplaneeringule 2030+.

## 8. MAA-ALA ÜLDPLANEERINGUS JA TEEMAPLANEERINGUS

Harku valla üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeritav ala tootmismaa juhtfunktsiooniga tihehoonestusalal.

*Tootmismaadena mõeldakse üldplaneeringus tootva ja ümbertöötleva tootmisega seotud hoonete, neid teenindavate abihoonete ja rajatiste maad, ladude ja transpordiettevõtete (eelkõige transpordikoormusest tulenevate keskkonnamõjude tõttu) maad, samuti tehnorajatiste maad, mille puhul tuleb arvestada*

tootmisprotsessi võimaliku mõjuga ümbritsevale keskkonnale.

Mitmekesistamiseks alade kasutust paindliku ettevõtlusalana lubatakse kõikidele tootmisaadele ärimaa kõrvalfunktsiooni kavandamine (maa-alade arendamine kas tootmise või äri otstarbel või nimetatud funktsioonide kombinatsioonina).

Planeeritava krundi pos 1 sihtotstarbeks on planeeritud tootmismaa 100%. Detailplaneeringus kavandatu vastab Harku valla üldplaneeringule.

Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustav teemaplaneering

Planeeritav ala asub detailplaneeringu koostamise kohustusega alal ja tiheasustusosalal. Teemaplaneering täiendab ja täpsustab üldplaneeringus toodud planeerimise reegleid.

- Teeäärne maaüksuse osa peab reeglina jääma 5 m ulatuses hoonestamata, et tagada teel liikumise ohutus, tee hooldus, lume koristamise võimalused ja nähtavusalad, erandina võib teele lähemale paikneda alajaam või pumpla.

Planeeritava hoonestusala kaugus teemaa kruntidest on vähemalt 8 m.

- Tootmismaa või ärimaa sihtotstarbega krundist võib hoonestada kuni 70%, kui kehtestava detailplaneeringuga ei määrata mõjuvatel põhjustel teisiti (nt paikneb tootmis- või ärikrunt teiste samalaadsete kruntide vahel, mille piires ei pea olema kaitsehaljastust vms kaitsevööndeid).

Planeeritaval tootmismaa krundil pos 1 on täisehitus kuni 45%.

- Detailplaneeringuga tuleb määrata kruntide minimaalne haljastuse osatähtsus protsentides ja kaitsehaljastuse paiknemine krundil. Kui planeeritav tootmisala külgnab elamuala või ühiskondlike hoonetega, tuleb tootmismaa territooriumil ette näha piisavad haljastatud puhvertsoonid tootmisalalt leviva keskkonnamõju leevendamiseks.

Planeeritaval tootmismaa krundil pos 1 on haljastuse osatähtsus 23,4%. Krundi pos 1 lõuna küljele on kavandatud kõrghaljastusega haljasalad, mis on osa teedeäärsetest miljöödloovatest haljasvöönditest.

- Tootmismaa krunte ja tootmismaa kõrvalsihtotstarbega krunte võib piirata liikumist takistava läbipaistva piirdeaia, mille rajamisel peab arvestama ptk 3.14 toodud tingimusi või vajadusel müratõkkeadadega, mille kõrgus tuleb kindlaks määrata kas detailplaneeringus või ehitusprojektis lähtuvalt müra leevendamise põhjendatusest.

Teemaplaneeringuga on keelatud üle 1,5 m kõrguste aedade rajamine välja arvatud juhul, kui piirdeaedade püstitamine on lubatud kehtestatud detailplaneeringu või ehitusloaprojektiga. Keelatud on läbipaistmatute plankpiirete rajamine v.a. piirde, mis on vajalikud müratõkke eesmärgil või vajalikud tööstusterritooriumi piiramiseks.

Planeeritavale tootmismaa krundile pos 1 piirdeaeda ei ole kavandatud.

## 9. PLANEERINGUS KAVANDATU

### 9.1. Planeeritava maa-ala krundijaotus.

Detailplaneeringus on kavandatud üks tootmismaa 100% sihtotstarbega krunt ja kaks transpordimaa 100% sihtotstarbega krunti.

Teine transpordimaa 100% sihtotstarbega krunt (pos 3) on kavandatud maa-alast, millel paikneb osa alajaamast. Krunt on mõeldud liitmiseks Kumna kergliiklustee L14 krundiga, et olemasolev alajaam jääks kogu ulatuses ühele transpordimaa krundile.

Kavandatavad transpordimaa sihtotstarbega krundid pos 2 ja pos 3 antakse peale detailplaneeringu kehtestamist tasuta üle kohalikule omavalitsusele.

### 9.2. Hoonestusala ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted.

Krundi pos 1 hoonestusala on planeeritud ühtse suure alana. Hoonestusala võimaldab uue laohoone paigutamisel kahte orientatsiooni varianti- järgida Kumna tee 30 ja 32 laohooneid või lõuna pool oleva laudakompleksi hoonestust.

Hoonestusala kaugus läänepoolsest krundi piirist on 4 m; ida küljel 8 m ja lõuna küljel 8 m kruntide pos 1 ja pos 2 vahelisest piirist ja selle pikendusest lääne poole. Kirde küljel on hoonestusala piiriks maantee 30 m tee kaitsevöönd, hoonestusala kaugus krundi piirist 12,5-13,5 m.

Olemasolev laohoone paikneb krundi lääne serval paralleelselt krundi piiriga. Laadimispaäsud on hoone põhja- ja lõunapoolsetes otstes.

Uus laohoone on kavandatud krundi ida küljele paralleelselt krundi piiriga. Põhilised laadimispaäsud on kavandatud hoone põhja- ja lääne külgedele, kaubiku laadimispaäs lõuna küljele.

Olemasolev laohoone on 1-korruseline. Olemasolev laut-küün lammutatakse. Kavandatav laohoone on sarnane olemasolevale laohoonele, 1-korruseline.

Krundile pos 1 võib rajada ka ühe kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga ehitise (näiteks prügimaja). Ehitisealune pind peab mahtuma krundi suurima ehitisealuse pinna sisse. Paikneda võib hoonestusalas.

### **9.3. Krundid. Hoone kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuse koormusnäitajad.**

#### *Krunt pos 1*

Krundi suurus on 23292 m<sup>2</sup>.

Sihtotstarve tootmismaa 100%.

Hoonete korruselisus 1.

Hoonete suurim ehitisealune pind 10500 m<sup>2</sup>; sh olemasolev laohoone ehitisealuse pinnaga 5054 m<sup>2</sup>.

Krundil võib olla kaks hoonet.

Hoonete suurim kõrgus maapinnast kuni 11,0 m.

Krundi hoonestustihedus 0,45.

Krundile pos 1 võib rajada ka ühe kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga ja kuni 4 m kõrguse ehitise (näiteks prügimaja).

#### *Krunt pos 2*

Krundi suurus on 978 m<sup>2</sup>.

Sihtotstarve 100% transpordimaa.

Krunt on avaliku kasutusega.

#### *Krunt pos 3*

Kumna tee 30 kinnistu osast kavandatud krunt, millel paikneb osa alajaamast. Soovitav liita Kumna kergliiklustee L14 kinnistuga. Siis jääb olemasolev alajaam täies ulatuses ühele transpordimaa kinnistule.

Krundi suurus on 18 m<sup>2</sup>.

Sihtotstarve 100% transpordimaa.

Krunt on avaliku kasutusega.

### **9.4. Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded**

Olemasolev laohoone on riskülikukujulise põhiplaaniga, madala viilkatusega hall. Uus laohoone on kavandatud sarnane.

- Katuse kalle 0-10°.
- Katusekatte materjaliks plekk, SBS-kate. Seintel võib kasutada plekki (k.a. sandwich paneel), betooni, COR-TEN terast, fassaadiplaati.
- Kuna planeeritav ala hoonestus moodustab Kumna tee 32 kinnistuga ühe kompleksi, siis on soovitatav rajada uus laohoone arhitektuurselt sarnane Kumna tee 30 ja 32 olemasolevate laohoonetega.

Kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga ehitise (näiteks prügimaja):

- Katuse kalle vaba.
- Katuse ja seinte materjali kasutus vaba.
- Värvitoonidena kasutada maastikku ja keskkonda sulanduvaid toone, mitte kasutada kirkaid värvitoone.

### **9.5. Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded**

Krundile pos 1 piirdeaeda ei ole kavandatud.

### **9.6. Vertikaalplaneerimise põhimõtted**

Maa-ala maapind ja selle kõrgused on põhiosas väljakujunenud. Kõrgusmärgid on vahemikus 37.19-39.12. Seda ei kavandata muuta.

Kõvakattega platside kalded antakse immutusvalade suunas. Vältida sademevee- ja liigvee valgumist naaberkinnistutele, sh teemaale.

## 9.7. Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted.

Maa-ala paikneb loopealsel. Pinnase kiht on väga õhuke. Kõrghaljastus on minimaalne. Kumna tee ääres kasvab paar puud. Lammutatava lauda-küüni servad on võsastunud. Maa-ala kirdenurgas kasvab kuusehekk.

Krundil pos 1 on haljaspinda 23,4%; kogu planeeritaval alal 25,2%. Krundi kirde, ida ja osaliselt lõuna külgedele on kavandatud ühtne haljasvöönd, milles on ka sademeveete immutusala. Lõuna küljele on kavandatud istutada põõsaste, puude grupe (näiteks kadakas, mänd).

Eraldi haljasala on krundi pos 1 ja Kumna tee 32 kinnistute piiril, mida on kavas laiendada olemasoleva asflatplatsi arvelt. Haljasala Kumna tee poolses servas kasvavad mõned leht- ja okaspuud. Kõrghaljastust on kavas täiendada põõsaste, puude gruppidega (näiteks kadakas, mänd).

Kitsam haljasala-sademeveete immutusala on kavandatud kahe laohoone vahele.

Harku vallavalitsuse seisukoha järgi oma haljaspinna min osakaal tootmismaa kruntidel 30%, et võimaldada sademeveete imbumist krundisiselt. Krundil pos 1 on haljaspinda 23,4%.

Antud asukohas on sademeveete krundisiseks immutamiseks vajalik maa-ala palju väiksem. Kumna tee 32 ja 30 hoonete vahel immutamiseks <math><150\text{ m}^2</math> suurune ala. Sinna voolavad sademeveed u <math>6000\text{ m}^2</math> suuruselt alalt; immutusala ja sademeveete ala suhe 1:40. See on olemas 2020.aastast saadik ja on toiminud probleemideta. Olemasolevat lahendust tutvustati kohal peal kahel erineval korral Harku vallavalitsuse ametnikele (veespetsialist Helena Uuspõllule; teedespetsialist Gert Gregor Källole ja tehnovõrkude spetsialist Henry Pritsile).

Krundil pos 1 olemasoleva ja kavandatava hoone vahele planeeritakse sarnane lahendus. Immutusala suurus on u <math>350\text{ m}^2</math>. Sinna voolavad sademeveed u <math>9300\text{ m}^2</math> suuruselt alalt; immutusala ja sademeveete ala suhe 1:27. Krundi pos 1 on muudes osades on immutusala ja sinna voolavate sademeveete suuruse ala suhe palju suurem.

Planeeritav krunt pos 1 ja Kumna tee 32 moodustavad ühe kompleksi. Kompleksil piirdeaeda ei ole, on ümbritsetud haljasvöönditega. Kumna tee 32 kinnistu lääne küljel on haljasvöönd üksiku männi ja kadakatega, suurte maakividega. Ideeliselt võiks sellist lahendust jätkata planeeritava ala lõuna küljel. Täiendades ka Kumna tee 32 haljasvööndit, tekib laokompleksi elamuala poole olevatele külgedele loopealsele iseloomuliku haljastusega vöönd.



Kumna tee 32 kinnistu lääne serv.

### 9.7.1. Jäätmete kogumine

Krundil pos 1 prügikonteinerid paigutatakse krundi lõuna ossa kõvakattega platsile. Prügikonteinerite tarbeks võib rajada ka kuni <math>20\text{ m}^2</math> ehitisealuse pinnaga jäätmemaja.

Jäätmeid koguda liigiti (olmejäätmed, pakendijäätmed). Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Harku valla jäätmehoolduseeskirja nõuetele.



## 9.8. Teede ja tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

### 9.8.1. Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Juurdepäas krundile pos 1 on 11188 Kumna teelt lähtuvalt juurdepäasuteelt (Kumna kergliiklustee L14 kinnistul ja krundil pos 2) ja läbi Kumna tee 32 kinnistu, millega planeeritav krunt pos 1 moodustab ühe kompleksi. Uusi ristumiskohti riigiteedega ei planeerita. 11188 Kumna teel on kiiruspiirang 40 km/h.

11193 Kumna-Vääna maanteel on 30 m laiune tee kaitsevöönd. Krundil pos 1 on teekaitsevööndi piir hoonestusala piiriks.

11188 Kumna teel on kuni 30 m laiune tee kaitsevöönd. Arvestades kehtestatud detailplaneeringu alusel rajatud Kumna tee 32 hoone kaugust teest, teeb detailplaneering ettepaneku määrata tee kaitsevööndi laiuseks planeeritava ala ulatuses 20 m äärmise sõiduraja välimisest servast.

*Ehitusseadustik:*

*§71. Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd*

*(1) Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd on teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid. Teel on kaitsevöönd, kui tee on avalikult kasutatav.*

*(2) ÜRO Majandus- ja Sotsiaalnõukogu poolt nimetatud maantee (edaspidi Euroopa teedevõrgu maantee) kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 50 meetrit. Ülejäänud maanteede kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 30 meetrit. Maantee omanik võib kaitsevööndi laiust põhjendatud juhul vähendada.*

Parkimine on lahendatud oma krundil. Eesti Standardi EVS 843:2016 Linnatänavad järgi peaks krundile kavandama  $10500/90=116,7$  sõiduauto parkimiskohta. Olemasolevas ja kavandatavas hoones on mööbliload, kus külastajaid ei käi. Prognoositav töötajate arv on 3. Krundile on planeeritud 10 parkimiskohta.

Eesti Standardi EVS 843:2016 Linnatänavad järgi peaks krundile kavandama  $10500 \text{ m}^2/200=52,5$  jalgratta parkimiskohta või 3 töötajat/ $12=0,25$  parkimiskohta. Vähim lubatud parkimiskohtade arv on 6. Krundile on planeeritud 6 parkimiskohta.

Sõiduautode ja jalgratate parkimiskohad on kavandatud olemasoleva ja kavandatava laohoone vahele. Täpsustada kavandatud hoone ehitusprojektiga.

### 9.8.2. Tehnovõrgud

#### *Üldist.*

Krunt pos 1 moodustab ühe funktsionaalse terviku Kumna tee 32 kinnistuga. Tegemist on ühele omanikule kuuluvate ühe ettevõtte ladudega. Kumna tee 32 kinnistul on olemas veevarustus ja kanalisatsioon, elektri- ja sidevarustus.

Planeeringuala asub perspektiivse ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga (ÜVK) kaetaval alal. Peale ÜVK kohase vee- ja kanalisatsioonitrassi väljaehitamist piirkonda on maaüksuse igakordne omanik kohustatud 2 aasta jooksul trassi väljaehitamisest arvates liituma trassiga vee-ettevõtja poolt seatavatel tingimustel, sh tasuma liitumistasu liitumise hetkel kehtiva hinnakirja alusel. Pärast veetrassiga liitumist, kohustub puurkaevu omanik puurkaevu koheselt likvideerima.

#### *Veevarustus.*

Krundile pos 1 on kavandatud veevarustus Kumna tee 32 olemasoleva puurkaevu baasil. Plastist veetoru paigaldada vähemalt 1,8 m sügavusele planeeritavast maapinnast. Kavandatav veetarbimine on kuni 0,1 m<sup>3</sup>/ööpäevas. Kavandatud torustiku pikkus on 216 m. Veevarustuse lahendus täpsustada hoone ehitusprojektiga.

#### *Kanalisatsioon.*

Krundile pos 1 kanalisatsioon on kavandatud kogumismahutiga. Kavandatav reovee hulk on kuni 0,1 m<sup>3</sup>/ööpäevas. Kavandatud torustiku pikkus on 13 m. Kanalisatsiooni lahendus täpsustada hoone ehitusprojektiga.

#### *Sademeveed.*

Maa-ala paikneb loopealsel alal, kus sademeveed imuvad kergelt maapinda. Hoonete katustelt ja kõvakattega platsidelt juhitakse sademeveed immutusaladele. Immutusalad (vööndid) on kavandatud krundi kirde ja ida külgedele, osaliselt ka lõuna küljele ning krundi keskkossa kahe hoone vahele. Immutusalad on kavandatud nõvadena, milles on jäme killustik ja/või sobiv taimestik.

Sademevee hulk:  $Q=69,5 \times 1 \times 1,05 + 69,5 \times 0,8 \times 0,85 = 117$  l/s; 20 minutiga 140 m<sup>3</sup>.

Kavandatud immutusalade pindala on 1700 m<sup>2</sup>; keskmiselt 0,4 m sügavuse nõvana on mahtuvus 390 m<sup>3</sup>.

#### ***Soojusvarustus.***

Soojusvarustus lahendatakse õhk-õhk soojuspumpadega.

#### ***Elektrivarustus.***

Krundil pos 1 on olemas elektrivarustus. Liitumiskilp on krundi edela nurgas.

Peakaitse suurus on 80 A. Olemasolev hoone on ühendatud elektrivõrguga.

Kavandatava hoone tarbeks on Elektrilevi OÜ-ga sõlmitud leping (Liitumisleping nr 464293) uue võrguühenduse rajamiseks, mis tänaseks on teostatud. Liitumiskilp paikneb planeeritava krundi pos 2 loodenurgas. Peakaitse suurus on 80 A.

#### ***Sidevarustus.***

Krundil pos 1 on olemas sidevarustus (olemasolevas laohoones).

#### ***Päikesepaneelid.***

Laohoonete katustele ja seintele võib paigaldada päikesepaneele. Päikesepaneelide paigaldamine maapinnale on keelatud.

### **9.9. Teisi planeeringu ruumilise arengu elluviimise põhimõtteid.**

#### **9.9.1. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed.**

Alal on hea vaadeldavus. Hooned on varustatud turvasignalisatsiooniga, valvekaameratega.

#### **9.9.2. Tuleohutusnõuded**

*Normdokumendid:*

- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“;
- Eesti Standard EVS 812-4:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 4: Tööstus- ja laohoonete ning garaazide tuleohutusnõuded“;
- Eesti Standard EVS 812-7:2018 – Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded.

Välisest tuleohutusvee vajadus on 20 l/s. Kumna tee 32 kinnistul on maa-alune 216 m<sup>3</sup> tuletõrjervee mahuti.

Hooned on VI kasutusviisiga (laohooned). Hoonete tuleohutuseklass TP-2. Hooned on 1-korruselised. Hoonestusala vähim kaugus naaberkinnistu piiridest on 4 m. Hoonestusala kaugus lähimast naaberhoonest on 10 m.

Kavandatava tegevuse tuleohuks on 2.tuleohuklass (mööbli ladustamine). Kavandatav hoone peab vastama vähemalt II tulekaitsetasemele.

#### **9.9.3. Nõuded keskkonnatingimuste tagamiseks detailplaneeringu elluviimisel**

Olemasolev ja kavandatava tegevus, mööbli ladustamine) ei kuulu Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduses § 6 (1) nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste hulka. Kavandatud tegevuse puhul ei ole kohustuslik keskkonnamõju strateegiline hindamine. Kavandatav tegevus ei ole olulise keskkonnamõjuga, mis tooks kaasa ohu inimese tervisele ja heaolule, keskkonnale, kultuuripärandile või varale.

#### *Müra*

Planeeritaval alal toimuv tegevus (mööbli laod), ei ole tundlik maanteelt tuleva liikluse müra suhtes. Seetõttu ei ole vaja rakendada erilisi leevendusmeetmeid.

Müra tekib olemasoleva küün-lauda lammutamisel ja kavandatava laohoone ehitamisel. Ehitamisel tuleb arvestada öösel kehtivate rangemate müranormidega ja vältida müra põhjustavaid töid kella 21:00 ja 07:00 vahelisel ajal.

#### *Radoonihuga arvestamine ja selle vähendamine*

Harjumaa pinnase radooniriski kaardi järgi asub planeeritav ala kõrge radoonisisaldusega (50-150 kBq/m<sup>3</sup>) maa-alal. Hoone projekteerimisel ja ehitamisel tuleb kasutada radoonitõrje kompleksmeetmeid (sh hea töö kvaliteediga ja hästi tehndatud liitekohtadega raudbetoonpõrand, radoonitõkketile kasutamine jm). Projekteerimisel ja ehitamisel lähtuda Eesti Standardi EVS 840:2023 Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutest ja olemasolevates hoonetes nõuetest.

### *Jäätmed.*

Jäätmete kogumine lahendada vastavuses Jäätmeseaduses ja Harku valla jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetega. Jäätmete äravedu tuleb organiseerida jäätmeluba omava firma poolt.

Kui lammutamise ja ehitamise käigus tekib jäätmeid rohkem ku 10 m<sup>3</sup>, tuleb ehitise kasutusloa taotlusele lisada õiend jäätmete nõuetekohase käitlemise kohta. Liigiti kogutud sobilikud ehitusjäätmed võib taaskasutada kohapeal täitmisel, antud juhul purustatud silikaattelliseid, järgides õigusaktidest tulenevaid nõudeid.

### *Haljastus.*

Uue täiendava haljastuse kavandamisel ja rajamisel lähtuda naabruskonnale iseloomulikust maastikupildist ja haljastuslahendusest. Säilitatav ja täiendavalt rajatav haljastus peavad moodustama ühtse harmoonilise terviku.

## **10. KEHTIVAD KITSENDUSED**

- Olemasoleva 11193 Kumna-Vääna maantee 30 m tee kaitsevöönd krundil pos 1.
- Olemasoleva 11188 Kumna tee 20 m tee kaitsevöönd krundil pos 1.
- Olemasoleva keskpinge õhuliini 10+10 m kaitsevöönd krundil pos 1.
- Olemasoleva madalpinge maakaabli ja liitumiskilbi isiklik kasutusõigus krundil pos 2.

## **11. PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD**

### *Majanduslik mõju*

Detailplaneeringu realiseerimisel saab tegutsev ettevõtte laiendada ja tõhustada oma tegevust. Potentsiaalselt luuakse mõned uued töökohad. Laguneva hoone asendamisel uuega paraneb koha atraktiivsus ja tootmismaa kruntide väärtus. Planeeritava tegevusel on positiivne majanduslik mõju.

### *Kultuuriline mõju*

Planeeringualal ja ümbruskonnas puuduvad muinsuskaitsealused mälestised, miljööväärtuslikud alad jms, mistõttu ei ole alust eeldada, et uue laohoone rajamisel oleks otsene negatiivne kultuuriline mõju. Detailplaneeringuga on määratud antud kohale sobilikud arhitektuurinõuded hoone rajamiseks.

### *Sotsiaalne mõju*

Detailplaneeringu realiseerimisel ei ole märgatavat kestvat sotsiaalset mõju. Ajutine negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda lähiumbruse elanikele suurenenud mürataseme ja liiklussageduse näol ehitusperioodil.

### *Mõju looduskeskkonnale*

Detailplaneeringu realiseerimisel on minimaalne mõju looduskeskkonnale. Detailplaneeringuga on kavandatud uus laohoone laguneva laut-küüni asemele olemasoleval tootmismaa sihtotstarbega maa-alal. Kasutusse võetakse juba varem hoonestatud ja kasutuses olnud maa-ala. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhu saastatus, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub.

Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariiolekordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

## 12. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Peale kehtestamist on detailplaneering aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavuses Eesti vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele.

Elluviimise tegevuskava:

- 1) Katastriüksuste moodustamine ja katastriüksuste sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele;
- 2) planeeringujärgsete servituutide osas notariaalse kokkuleppe sõlmimine ja servituudi kandmine kinnistusraamatusse;
- 3) transpordimaa krunt pos nr 2 suurusega 978 m<sup>2</sup> ja transpordimaa krunt pos 2 suurusega 18 m<sup>2</sup> tasuta võõrandamine vallale;
- 4) detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku finantseerimisel. Tehnovõrgud ja -rajatise ehitatakse olemasolevatest liitumispunktidest kuni eraomandisse jääva krundi kavandatud liitumispunktideni;
- 5) alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimist sellel maaüksusel<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Kinnistu omanikul on kohustus mitte alustada või lubada kinnistul hoonete ehitustegevust seni, kuni kinnistuni on rajatud kinnistu suhtes kehtivale Detailplaneeringule vastavad tehnovõrgud ja -rajatise ning neile on väljastatud kasutusloa.

## 13. PLANEERIGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD JA MUUD LÄHTEANDMED

- Maa-ala plaan (1A GEODEESIA OÜ, töö nr 24021; 17.04.2024, 30.07.2024).

## 14. NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS

- Kõik ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

## 15. PLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAMINE.

Detailplaneeringu realiseerimisel ei tohi põhjustada kolmandatele osapooltele kahjusid. Tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naaberkinnistute maakasutamise võimalusi. Kui kavandatud tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahju tekitanud krundi igakordne omanik kahjud hüvitama. Kahju all on mõeldud eeskätt ehitustegevusest tulenevaid kahjusid- näiteks rikutud tee, haljastus, tehnovõrgud vms; samuti teel transpordi ebamõistlikult pikk kinnihoidmine jms.