

KUMNA TEE 28 MAAÜKSUSE DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUS

Kumna küla, Harku vald,
Harjumaa

HUVITATUD ISIKUD:



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: imveelma@gmail.com

arhitekt Ivo-Martin Veelma
Volitatud arhitekt, tase 7

SISUKORD:

SELETUSKIRI:

1. Detailplaneeringu eskiislahenduse koostamise eesmärk	lk 1
2. Planeeritava maa-ala asukoht ja suurus, üldandmed	lk 1
3. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused	lk 1
4. Detailplaneeringu eskiislahenduse ruumilise arengu eesmärk	lk 1
5. Olemasolev olukord	lk 2
6. Maa-ala Harju maakonnaplaneeringus 2030+	lk 2
7. Maa-ala üldplaneeringus ja teemaplaneeringus.	lk 2-3
8. Pllaneeringus kavandatu	
8.1. Planeeritava maa-ala krundijaotus	lk 3
8.2. Hoonestusala ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted	lk 3
8.3. Kruunt. Hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuse koormusnäitajad	lk 3
8.4. Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded	lk 4
8.5. Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded	lk 4
8.6. Vertikaalplaneerimise põhimõtted	lk 4
8.7. Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted	lk 4
8.7.1. Jäätmete kogumine	lk 4
8.8. Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted	lk 4
8.9. Tehnovõrgud	lk 5
8.10. Teisi planeeringu ruumilise arengu elluviimise põhimõtteid	lk 5
8.10.1. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed.	lk 5
8.10.2. Tuleohutusnõuded	lk 5
9. Kehtivad ja planeeritavad kitsendused	lk 5
10. Planeeringu koostamiseks tehtud uuringud ja muud lähteandmed	lk 5

JOONISED

– Asukoha plaan	M 1:10000	joonis 1
– Kontaktvööndi plaan	M 1: 2000	joonis 2
– Tugiplaan	M 1: 500	joonis 3
– Maa-ala fotod		
– Põhijoonis	M 1: 500	joonis 4
– Illustratsioonid		

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUSE KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu eskiislahenduse eesmärgiks on selgitada välja võimalused ehitusõiguse määramiseks ühele tootmismaa krundile.

Kumna tee 28 kinnistul hoonestus puudub. Kavas on krundile rajada kaks hoonet. Kõrval kinnistutel (Kumna tee 30 ja 32) tegutsev ettevõtte soovib rajada krundi põhja ossa mööbli komplekteerimise ja ladustamise hoone ning krundi lõuna ossa laohoone.

2. PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHT JA SUURUS, ÜLDANDMED

Kumna tee 28 kinnistu asub Harku vallas Kumna külas. Kinnistu paikneb 11188 Kumna tee ääres. Kumna tee 28 kinnistu (19801:001:2574) suurus on 14904 m², sihtotstarve tootmismaa 100%.

Huvitatud isikud:

Lauri Liimand, Piret Liimand

Projekteerija:

Ivo-Martin Veelma

Arhitektuuribüroo Lokomotiiv OÜ

Tulika tn 20a, Tallinn

tel: 5579123

e-post: imveelma@gmail.com

3. 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 (Tutermäe 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 km² suuruse ala põhjaosas. Harku valla üldplaneeringus on maa-ala juhtsihtotstarbeks tootmismaa. Kinnistute sihtotstarve sel alal on enamuses tootmismaa, vähemal määral maatulundusmaa. Kinnistute suurus 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).

Põhja pool on, Kumna tee 30 ja 32 kinnistutel on uued laohooned. Hooned on 1-korruselised. Seinad on sandwich paneelidest, kastusekatteks SBS-kate.

Lääne pool, 11188 Kumna tee teisel küljel on üksikelaud. Hoonestatud kruntide suurus on vahemikus 1045-3576 m². Elamu on enamuses 1-korruselised, valdavalt erinevate kalletega viilkatustega. Kruntidel on hulgaliselt abihooneid.

Detailplaneeringu eskiislahendusega kavandatakse krundi põhja ossa Kumna tee 30 ja 32 kinnistutele sarnase arhitektuuriga hoone. Laiendab olemasolevat mööbli ettevõtte kompleksi. Krundi lõuna ossa kavandatud hoone võib olla mööbli ettevõtte kompleksi osa, võib toimida ka omaette.

4. DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUSE RUUMILISE ARENGU EESMÄRK

Kumna tee 28 maaüksuse detailplaneeringu eskiislahenduse ruumiliseks eesmärgiks on:

- seada ehitusõigus kahe tootmis-/laohoone ehitamiseks.

5. OLEMASOLEV OLUKORD.

Kinnistu

Kumna tee 28 kinnistu suurus on 14904 m², sihtotstarve tootmismaa 100%.

Naaberkinnistud

Põhja, loode ja edela külgedel on Kumna tee kergliiklustee L14 transpordimaa 100% sihtotstarbega kinnistu. Kergliiklusteed ei ole veel rajatud.

Põhja küljel on Kumna tee 28b tootmismaa 100% sihtotstarbega kinnistu. Kumna tee 28 b ja 30 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu järgset kruntimist ei ole veel toimunud, eraldi teemaa kinnistut ei ole veel moodustatud.

Ida küljel on Mõnumetsa tee 1a tootmismaa 100% sihtotstarbega kinnistu. Kinnistul on üks põllumajandushoone.

Kumna tee 28 kinnistusse „lõikub“ (sellest on välja lõigatud) Kumna tee 28a tootmismaa 100% sihtotstarbega kinnistu. Kinnistul on puurkaev.

Kagu küljel on hoonestamata Rebase maatulundusmaa 100% sihtotstarbega kinnistu.

Lõuna küljel on Mõnumetsa tee 1 tootmismaa 100% sihtotstarbega kinnistu. Kinnistul on laudakompleks.

Maastik

Maa-ala on tasane. Enamusel maa-alast on rohumaa, mis on kasutusel karjamaana. Loode küljel on väike põõsste ja põõsaspuude grupp. Maa-ala lõuna küljel kasvab lehtpuu puistu.

Maapind on 0,5-1 m kõrgneivate teede pinnast madalamal.

Hoonestus

Kinnistul hoonestus puudub.

Teed

Pääs maa-alale on põhja küljel 11188 Kumna teelt lähtuvalt juurdepääsuteelt (Kumna kergliiklustee L14 kinnistul) ning edela küljel Mõnumetsa teelt (Kumna kergliiklustee L14 kinnistul).

Tehnovõrgud

Maa-alal on kaks puurkaevust lähtuvat veetrassi.

Maa-alal on kaks naaberkinnistuid teenindavat madalpinge maakaablit.

Läbi maa-ala kulgeb 10 kV õhuliin.

Piirangud

Maa-alale ulatub 11188 Kumna tee 30 m tee kaitsevöönd.

Olemasoleva keskpinge õhuliinil on 10+10 m kaitsevöönd.

Olemasoleval puurkaevul on 50 m raadiusega sanitaarkaitsevöönd.

Olemasolevatel veetrassidel on 2+2 m kaitsevöönd.

Olemasolevatel madalpinge maakaablitel on 1+1 m kaitsevöönd.

6. MAA-ALA HARJU MAAKONNAPLANEERINGUS 2030+

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

11188 Kumna tee äärde on kavandatud kergliikustee.

Detailplaneering vastab Harju maakonnaplaneeringule 2030+.

7. 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.

Mitmekesistamaks alade kasutust paindliku ettevõtlusalana lubatakse kõikidele tootmismaadele 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 tiheasustusalal. 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 nähtavuslad, erandina võib teele lähemale paikneda alajaam või pumppla.

Planeeritava hoonestusala kaugus teemaa kruntidest on vähemalt 5 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 23,5%.

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

Planeeritaval tootmismaa krundil pos 1 on haljastuse osatähtsus 60%.

- 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. piirded, mis on vajalikud müratõkke eesmärgil või vajalikud tööstusterritooriumi piiramiseks.

Planeeritavale tootmismaa krundile pos 1 piirdeaeda ei ole kavandatud.

8. PLANEERINGUS KAVANDATU

8.1. Planeeritava maa-ala krundijaotus

Detailplaneeringu eskiislahenduses on kavandatud üks tootmismaa 100% sihtotstarbega krunt

8.2. Hoonestusala ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Krundile pos 1 on kavandatud kaks hoonestusala. Suurem hoonestusala on kavandatud krundi põhja ossa, väiksem lõuna ossa. Põhiliselt määravad hoonestusala suuruse 30 m tee kaitsevöönd ja puurkaevu 50 m sanitaarkaitsevöönd. Hoonestusala kaugus teemaadepoolsetest krundi piiridest on 5 m, ida- ja kagupoolsetest poolsetest krundipiiridest 6 m.

8.3. Krunt. Hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuse koormusnäitajad.

Krunt pos 1

Krundi suurus on 14904 m².

Sihtotstarve tootmismaa 100%.

Hoonete korruselisus 1.

Hoonete suurim ehitisealune pind 3800 m².

Krundil võib olla kaks hoonet.

Hoonete suurim kõrgus maapinnast kuni 11,0 m.

Krundi hoonestustihedus 0,25.

Krundile pos 1 võib rajada ka kaks kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga ja kuni 4 m kõrguse ehitise (näiteks prügimaja).

8.4. Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded

Krundi pos 1 põhjaossa kavandatud hoone on riskülikujulise plaaniga. Orientatsioon on risti Mõnumetsa tee 1 laudakompleksi hoonete orientatsioonile. Krundi pos 1 lõunaossa kavandatud hoone on väiksem, samuti riskülikujulise plaaniga. Orientatsioon on paraleelne Mõnumetsa teega.

- Katuse kalle 0-10°.
- Katusekatte materjaliks plekk, SBS-kate. Seintel võib kasutada plekki (k.a. sandwich paneel), betooni, COR-TEN terast, fassaadiplaati.
- Krundi põhjaossa kavandatud hoone moodustab Kumna tee 30 ja 32 kinnistutel olevaga ühe kompleksi, siis on soovitatav rajada uus hoone arhitektuurselt sarnane Kumna tee 30 ja 32 olemasolevate laohoonetega.

Kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga ehitised (näiteks prügimaja):

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

8.5. Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded

Krundile pos 1 piirdeaeda ei ole kavandatud.

8.6. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Olemasoleva maapinna kõrgusmärgid on vahemikus 37.40-39.01. Maapind on 0,5-1 m ümbritsevate teede ja platside pinnast madalamal. Hoonete vahetus ümbruses ja sissesõitude/platside osas on kavas maapinda veidi tõsta olemasolevate teedega sujuvaks ühendamiseks.

8.7. Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted.

Maa-ala keskosas säilib haljasala- rohumaa, mille keskel on puurkaevu hoone, lõuna küljel on lehtpuu puistu. Põhjapoolse parkla ja Kumna tee vahelisele haljasribale ning lõunapoolse hoone ja Mõnumetsa tee vahele on kavas istutada põõsaid ja põõsaspuid.

8.7.1. Jäätmete kogumine

Krundi pos 1 prügikonteinerid on kavas paigutada kavandatud hoonete lähedusse kõvakatttega platsidele. Prügikonteinerite tarbeks võib rajada ka kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga jäätmemajad.

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

8.8. Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Juurdepääs krundi pos 1 põhjaosale on 11188 Kumna teelt lähtuvalt juurdepääsuteelt (Kumna kergliiklustee L14 kinnistul ja veel Kumna tee 28b kinnistust moodustamata teemaa krundil) ning lõunaosale Mõnumetsa teelt (Kumna kergliiklustee L14 kinnistul).

Uusi ristumiskohti riigiteega ei planeerita. 11188 Kumna teel on kiiruspiirang 40 km/h.

11188 Kumna teel on 30 m laiune tee kaitsevöönd. Krundil pos 1 on teekaitsevööndi piir hoonestusalade piires.

Parkimine on kavandatud oma krundil. Eesti Standardi EVS 843:2016 Linnatänavad järgi peaks krundile kavandama kokku $3800/90=42,2$ sõiduauto parkimiskohta. Krundi pos 1 põhjaossa kavandatavas hoones on prognoositav töötajate arv on 3. Külastajaid seal ei käi. Krundi pos 1 põhjaossa on kavandatud 14 parkimiskohta. Krundi pos 1 lõunaossa kavandatud hoone suurus u 1000 m², kavandama peab $1000/90=11,1$ sõiduauto parkimiskohta. Hoone juurde on kavandatud 11 parkimiskohta.

Eesti Standardi EVS 843:2016 Linnatänavad järgi peaks krundile kavandama $3500 \text{ m}^2/200=17,5$ jalgratta parkimiskohta. Krundile on kavandatud 18 parkimiskohta.

Sõiduautode ja jalgrataste parkimiskohad on kavandatud kavandatavate hoonete juurde.

8.9. Tehnovõrgud

Üldist

Krunti pos 1 teenindavad tehnovõrgud hetkel puuduvad.

Veevarustus

Veevarustus on kavas lahendada naaberkinnistul oleva puurkaevu baasil.

Kanalisatsioon

Kanalisatsioon on kavas lahendada kogumismahutitega.

Sademeveed

Sademeveed juhitakse maapinna kalletega haljasvööndite suunas ja need imuvad maasse.

Soojusvarustus

Soojusvarustus on kavas lahendada õhk-õhk soojuspumpadega.

Elektrivarustus

Elektrivarustus on kavas lahendada võrgu baasil.

Krundile pos 1 hoonete rajamiseks on põhjaosas vajalik muuta olemasolevate madalpinge maakaablite trasseeringut ning lõunaosas asendada keskpinge õhuliin maakaabliga, muuta selle trasseeringut.

Sidevarustus

Sidevarustus on kavas lahendada traadita sideühendusega.

8.10. Teisi planeeringu ruumilise arengu elluviimise põhimõtteid.

8.10.1. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed.

Alal on hea vaadeldavus. Hooned on kavas varustada turvasignalisatsiooniga, valvekaameratega.

8.10.2. Tuleohutusnõuded

Normdokumendid:

- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.
- EVS 812-6:2012/A2:2017 – Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.
- EVS 812-7:2018 – Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded.

Välistulekustutusvee vajadus 30 l/s. Kumna tee 32 kinnistul on maa-alune tuletõrje veemahuti mahuga 216 m³. Maa-alale on kavas rajada täiendav tuletõrje veemahuti.

Hooned on VI kasutusviisiga (tootmis-/laohooned). Hoonete tuleohutuseklass TP-2. Hooned on põhimahus 1-korruselised, hoonetel võivad olla väikesed 2-korruselised osad. Hoonestusala vähim kaugus naaberkinnistu piiridest on 5 m. Hoonestusala vähim kaugus lähimast naaberhoonest on 24,4 m.

9. KEHTIVAD JA PLANEERITAVAD KITSENDUSED

- 11188 Kumna tee 30 m tee kaitsevöönd.
- Olemasoleva keskpinge õhuliini 10+10 m kaitsevöönd.
- Olemasoleva puurkaevu on 50 m raadiusega sanitaarkaitsevöönd.
- Olemasolevate veetrasside on 2+2 m kaitsevöönd.
- Olemasolevate madalpinge maakaablite 1+1 m kaitsevöönd.

10. PLANEERIGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD JA MUUD LÄHTEANDMED

- Maa-ala plaan tehnovõrkudega (1A GEODEESIA OÜ, töö nr 25055, 15.10.2025).