

KUMNA TEE 28b JA 30 KINNISTUTE DETAILPLANEERINGU ESKIIS

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

arhitekt Ivo-Martin Veelma

SISUKORD:

SELETUSKIRI:

1. Planeeritava maa-ala asukoht ja suurus, üldandmed.	lk 1
2. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused.	lk 1
3. Detailplaneeringu ruumilise arengu eesmärgid	lk 1
4. Olemasolev olukord.	lk 1-2
5. Maa-ala üldplaneeringus.	lk 2
6. Planeeringus kavandatu	
6.1. Planeeritava maa-ala krundijaotus	lk 2
6.2. Hoonestusala ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted	lk 2
6.3. Krundid. Hoone kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuse koormusnäitajad	lk 2-3
6.4. Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded	lk 3
6.5. Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded	lk 3
6.6. Vertikaalplaneerimise põhimõtted	lk 3
6.7. Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted	lk 3
6.7.1. Jäätmete kogumine	lk 3
6.8. Teede ja tehnovõrkude planeerimise põhimõtted	lk 3
6.8.1. Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted	lk 3
6.8.2. Tehnovõrgud	lk 3
6.9. Teisi planeeringu ruumilise arengu elluviimise põhimõtteid	
6.9.1. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed.	lk 4
6.9.2. Tuleohutusnõuded	lk 4
7. Kehtivad ja planeeritavad kitsendused	lk 4
8. Planeeringu koostamiseks tehtud uuringud ja muud lähteandmed	lk 4

JONISED

– Asukoha plaan	M 1:10000	joonis 1
– Väljavõte Harku valla üldplaneeringust	M 1:5000	joonis 11
– Kontaktvööndi joonis	M 1:2000	joonis 2
– Tugiplaan	M 1:1000	joonis 3
– Maa-ala fotod		
– Põhijoonis	M 1:1000	joonis 4

SELETUSKIRI.

1. PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHT JA SUURUS, ÜLDANDMED.

Kumna tee 28b ja 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 m², sihtotstarve tootmismaa 100%.

Kumna tee 30 kinnistu (19801:001:2581) suurus on 18222 m², sihtotstarve tootmismaa 100%.

Huvitatud isikud:

Lauri Liimand, Piret Liimand

tel:

e-post:

Projekteerija:

Ivo-Martin Veelma

Arhitektuuribüroo Lokomotiiv OÜ

Tulika tn 20a, Tallinn

tel: 5579123

e-post: ablokomotiiv@hotmail.ee

2. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜSIL PÕHINEVAD JÄRELDUSED

Maa-ala asub Harku valla üldplaneeringus tootmismaaks määratud maa-ala loodepoolses otsas kahe maantee vahel. Maa-ala läänepoolisel küljel ja kõrval krundil on uued laohooned, maa-ala idapoolsel osal ning kagupoolsetel naaberkrundidel on nõukogudeaegsed endised põllumajandushooned. Osa on lasutusel, osa mitte. Lääne pool, Kumna tee vastasküljel on väikeelamud, kirde pool Kumna-Vääna maantee vastasküljel on põllud.

Kavandatakse ühe laguneva endise põllumajandushoone asendamist uue laohoonega. Kahe laohoonega väike kompleks täieneb ühe laohoonega. Ruumiliselt on muudatus suhteliselt väike. Muudatus on rohkem arhitektuurne-visuaalne – silikaattellised ja eterniit asenduvad plekiga (sandwich paneeliga); kõrguseliselt on olev ja kavandatav hoone sarnased, uus hoone on laiem ja pikem.

3. DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUSE RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Kumna tee 28b ja 30 kinnistute detailplaneeringu eskiislahenduse ruumiliseks eesmärgiks on:

- Kumna tee 28b ja 30 kinnistute liitmise teel muuta lihtsamaks ja selgemaks maa-ala kasutus;
- seada ehitusõigus ühe uue laohoone ehitamiseks;
- moodustada idapoolsete tootmismaa sihtotstarbega kruntide juurdepääsuteele eraldi transpordimaa sihtotstarbega krunt.

4. OLEMASOLEV OLUKORD.

Kinnistud.

Kumna tee 28b kinnistu suurus on 6066 m².

Kumna tee 30 kinnistu suurus on 18222 m².

Naaberkiinnistud.

Maa-ala kirde küljel on Kumna kergliiklustee L16 kinnistu (sihtotstarbeta maa 100%, teed ei ole) ja selle teisel küljel 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 asub vanade ja uute hoonetega tootmisala keskel. Maa-ala on tasane, vähese kõrghaljastusega. Kumna tee 30 kinnistul on hoone ümber rajatud uued platsid ja laadimisalad, Kumna tee 28b kinnistu on maha jäetud ja võsastuv.

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

Hoonestus.

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

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

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

Teed.

Pääs maa-alale on 11188 Kumna teelt lähtuvalt juurdepääsuteelt (Kumna kergliiklustee L14 kinnistul) ja läbi Kumna tee 32 kinnistu.

Tehnovõrgud.

Kumna tee 30 kinnistul on olemas elektri- ja sidevarustus.

Piirangud.

Maa-alale ulatub 11193 Kumna-Vääna maantee 30 m tee kaitsevöönd ja 11188 Kumna tee 20 m tee kaitsevöönd.

Keskpinge õhuliinil on 10+10 m kaitsevöönd.

5. MAA-ALA ÜLDPLANEERINGUS

Harku valla üldplaneeringus on maa-ala tootmismaa.

6. PLANEERINGUS KAVANDATU

6.1. Planeeritava maa-ala krundijaotus.

Detailplaneeringu eskiislahenduses on kavandatud üks tootmismaa 100% sihtotstarbega krunt ja üks transpordimaa 100% sihtotstarbega krunt.

6.2. 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 uusi laohooneid või vana hoonestust.

Hoonestusala kaugus lääne- ja idapoolsetest krundi piiridest on 4 m; lõuna küljel 4 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 12,6-13,6 m.

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

Uus laohoone on kavandatud krundi ida küljele paralleelselt krundi piiriga. Põhilised laadmispääsud on kavandatud hoone põhja- ja lõunapoolsetesse otstesse.

Olemasolev laohoone on põhimahus 1-korruseline, väikese 2-korruselise osaga. Uus laohoone on kavandatud sarnane- põhiosas 1-korruseline, väheses mahus võib olla 2-korruseline.

6.3. Krundid. Hoone kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuse koormusnäitajad.

Krunt pos 1

Krundi suurus on 23310 m².

Sihtotstarve tootmismaa 100%.

Hoonete korruselisus 2. Hooned on põhimahus 1-korruselised, väheses mahus võivad olla 2-korruselised.

Hoonete suurim ehitisealunepind 10500 m².

Krundil võib olla kaks hoonet.

Hoonete suurim kõrgus maapinnast kuni 10,0 m.

Krundi hoonestustihedus 0,51.

Krunt pos 2

Krundi suurus on 978 m².

Sihtotstarve 100% transpordimaa.

Krunt on avaliku kasutusega.

6.4. Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded

Olemasolev laohoone on riskülikukujuline 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, komposiitplaati.
- Kuna moodustab Kumna tee 32 kinnistuga ühe kompleksi, siis on soovitatav rajada uus laohoone arhitektuurselt sarnane Kumna tee 30 ja 32 olemasolevate laohoonetega.

6.5. Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded

Krundi piiridele on kavandatud piirdeaed.

- Piirdeaia suurim kõrgus 2,0 m. Teraspostidel terasvõrk või -varb.

6.6. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Maa-ala maapind ja selle kõrgused on põhiosas väljakujunenud. Seda ei kavandata muuta.

6.7. Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted.

Krundil pos 1 on haljasala tulenevalt krundi funktsioonist minimaalne. Krundi kirde ja ida külgedele on kavandatud 3-6 m laiused haljasvööndid.

6.7.1. Jäätmete kogumine

Krundil pos 1 prügikonteinerid paigutatakse krundi lõuna ossa. Jäätmeid koguda liigiti (olmejäätmed, pakendijäätmed).

6.8. Teede ja tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

6.8.1. 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 moodustab ühe kompleksi. Parkimine on lahendatud oma kinnistul. Kinnistul on vähemalt kümme parkimiskohta (prognoositav töötajate arv 3).

6.8.2. 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.

Veevarustus.

Krundile pos 1 veevarustust ei kavandata.

Kanalisatsioon.

Krundile pos 1 kanalisatsiooni ei kavandata.

Sademeveed.

Sademeveed juhatakse maapinna kalletega haljasvööndite suunas ja need imuvad maasse. Vajadusel võib täiendavalt kasutada platside all immutusplokkide.

Elektrivarustus.

Krundil pos 1 on olemas elektrivarustus (olemasolevas laohoones).

Sidevarustus.

Krundil pos 1 on olemas sidevarustus (olemasolevas laohoones).

6.9. Teisi planeeringu ruumilise arengu elluviimise põhimõtteid.

6.9.1. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed.

Maa-ala piiratakse piirdega. Alal on hea vaadeldavus. Hooned on varustatud turvasignalisatsiooniga.

6.9.2. 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.

Välitulekustutusvee vajadus 10 l/s. Kumna tee 32 kinnistul on maa-alune tuletõrje veemahuti mahuga 214 m³.

Hooned on VI kasutusviisiga (laohooned). Hoonete tuleohutuseklass TP-2. Hooned on põhimahus 1-korruselised, hoonetel võivad olla väikesed 2-korruselised osad. Hoonestusala vähim kaugus naaberkinnistu piiridest on 4 m. Hoonestusala kaugus lähimast naaberhoonest on 10 m.

7. KEHTIVAD JA PLANEERITAVAD KITSENDUSED

- 11193 Kumna-Vääna maantee 30 m tee kaitsevöönd.
- 11188 Kumna tee 20 m tee kaitsevöönd.
- Keskpinge õhuliini 10+10 m kaitsevöönd.

8. PLANEERIGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD JA MUUD LÄHTEANDMED

- Maa-ala plaan (1A GEODEESIA OÜ, töö nr 23069, 23.10.2023).