



HARKU VALLAVALITSUS PLANEERIMIS- JA EHITUSOSAKOND

Priit Sauk
Transpordiamet
info@transpordiamet.ee

kuupäev digiallkirjas nr 12-1/459-30

Harku vallas Kumna külas Põlluserva maaüksuse ja lähiala detailplaneering

Austatud peadirektor

Harku Vallavolikogu 25. mai 2023 otsusega nr 40 algatati Harku vallas Kumna külas Põlluserva (katastritunnus 19801:012:0417) maaüksuse ning lähiala detailplaneeringu koostamine.

Planeeritav ala, suurusega u 2,5 ha, paikneb Kumna külas u 350 m kaugusel Tallinn-Paldiski maantee ja Kumna-Vääna maantee ristmikust mööda Kumna-Vääna maanteed lääne suunas, piirnedes kirdest 11193 Kumna-Vääna maantee (katastritunnus 19801:012:0186) transpordimaaga, kagust Allikoti (katastritunnus 19801:001:2663) maatulundusmaaga, edelast Mõnumetsa tee 10 (katastritunnus 19801:001:2664) ja loodest Põlluveere (katastritunnus 19801:012:0416) maatulundusmaaga.

Põlluserva maaüksus, suurusega 25025 m², on maatulundusmaa 100%, millest haritav maa moodustab 24596 m², looduslik rohumaa 116 m² ja muu maa 313 m². Maaüksus on hoonestamata. Juurdepääs maaüksusele on Kumna-Vääna maanteelt.

Maaüksust kitsendavad maaparandussüsteemi maa-ala (maaüksus piirneb maaparandussüsteemi maa-alaga), arheoloogiamälestise- kultusekivi kaitsevöönd ning avalikult kasutatava tee kaitsevöönd.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on selgitada välja võimalused Põlluserva maaüksuse jagamiseks üheks 50% ärimaa ja 50% tootmismaa sihtotstarbega krundiks ning üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks. Äri- ja tootmismaa krundile soovitakse detailplaneeringu algatamise taotluse juurde esitatud eskiislahenduse kohaselt määrata ehitusõigus laopindade rajamiseks. Transpordimaa krunt kavandatakse Kumna-Vääna maantee äärde perspektiivse kergliiklustee tarbeks. Kavandatav transpordimaa krunt võõrandatakse tasuta kohalikule omavalitsusele. Lisaks on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks juurdepääsutee ning tehnovõrkudega varustamise lahendamine. Detailplaneeringuga tuleb määrata kavandatava äri- ja tootmismaa krundil minimaalne haljastuse osatähtsus protsentides, mis on vähemalt 30%, ja kaitsehaljastuse paiknemine.

Detailplaneeringuga kavandatakse Põlluserva maaüksusest üks 50% ärimaa ja 50% tootmismaa sihtotstarbega ja üks transpordimaa sihtotstarbega krunt. Moodustatavale äri- ja tootmismaa krundile määratakse ehitusõigus laopindade rajamiseks, ehitisealuse pinnaga vastavalt detailplaneeringu põhijoonisele kuni 7500 m². Laohoone suurimaks lubatud kõrguseks maapinnast on planeeritud kuni 12 m ja kuni 2 maapealset korrust. Abihoonete suurimaks lubatud kõrguseks maapinnast on planeeritud kuni 5 m ja üks maapealne korrus. Lubatud katuse kalle on määratud vahemikus 0-20°.

Juurdepääs planeeritavale alale on lahendatud Kumna-Vääna maanteelt.

Planeeritava alal veevarustust ja kanalisatsiooni ette nähtud ei ole.

Harku Vallavolikogu 17. oktoobri 2013 otsusega nr 138 kehtestatud üldplaneeringu ning Harku Vallavolikogu 31. mai 2018 otsusega nr 51 kehtestatud Harku valla ehitustingimusi, miljöväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu kohaselt paikneb planeeritav ala tootmismaa juhtfunktsiooniga tihehoonestusalal. Üldplaneeringuga on määratud tingimused detailplaneeringute koostamiseks tootmismaa, tootmis- ja äri segafunktsiooniga aladel. Üldplaneeringu seletuskirja punktis 2.3 on selgitatud, et tootmismaadena mõeldakse üldplaneeringus tootva ja ümbertöötleva tootmisega seotud hoonete, neid teenindavate abihoonete ja rajatiste maad, ladude ja transpordiettevõtete (eelkõige transpordikoormusest tulenevate keskkonnamõtjude 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). Maa-alade sihtotstarbed ja konkreetne arengusuund täpsustuvad detailplaneeringu algatamise staadiumis. Vastavalt sellele täpsustub ka maa-alade juhtfunktsioon (kas äri-, tootmis- või tootmis- ja ärimaa segafunktsiooniga ala või tehnorajatiste maa).

Kehtestatud teemaplaneering täiendab ja täpsustab Harku valla üldplaneeringu seletuskirja jaotistes 2.3 maakasutuse juhtotstarvete juures olevates raamitud kastides toodud planeerimise reegleid. Seega on teemaplaneeringu seletuskirja punktis 3.6 esitatud tabelis „Tingimused detailplaneeringute koostamiseks ja projekteerimistingimuste andmiseks tootmismaadel ning tootmis- ja äri segafunktsiooniga aladel“ täpsustatud ja täiendatud üldplaneeringu seletuskirja punktis 2.3 esitatud tingimusi detailplaneeringute koostamiseks – tootmismaa, tootmis- ja äri segafunktsiooniga aladel. Ka teemaplaneeringu kohaselt täpsustatakse krundi kasutamise sihtotstarbed ja konkreetne arengusuund koostatava detailplaneeringuga (kas äri-, tootmis- või tootmis- ja ärimaa või tehnorajatiste maa). Tootmisalade mitmekülgse arengu tagamiseks on tootmismaa juhtotstarbega aladele lubatud rajada ka kaubandus-, teenindus- ja büroohooneid v.a kaubanduskeskused.

Seega on detailplaneeringu eesmärgid kooskõlas Harku valla üldplaneeringu ning teemaplaneeringu lahenduse ja tingimustega.

Maaüksust kitsendab mh avalikult kasutatava tee kaitsevöönd.

Võttes aluseks Planeerimisseaduse § 127 lõike 1 ja § 133 lõike 1 ning juhindudes Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määruse nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ § 2 lõike 2 ja § 3 lõike 14, edastame kooskõlastamiseks Arhitex OÜ poolt koostatud Harku vallas Kumna külas Põlluserva maaüksuse ning lähiala detailplaneeringu.

Detailplaneeringu materjalid on leitavad [SIIT](#), menetlusdokumendid on leitavad [SIIT](#).

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kristiina Ott-Rätsepp
planeerimis- ja ehitusosakonna
juhataja

Kirja koostaja:
Laine Vain
Planeeringute spetsialist
laine.vain@harku.ee, 5887 2860