

# SELETUSKIRI

## 1. SISSEJUHATUS

**Töö nimetus:** Puusepa tee 2 ja 2a maaüksuste ning lähiala detailplaneering  
**Töö nr:** HDP-04/2017  
**Tellijaja:** ITT CAPITAL OÜ  
**Koostaja:** Hirundo OÜ, juhatus liige Taimi Kirs  
**Huvitatud isikud:** ITT CAPIT OÜ juhatus liige IVAR VALDMAA

Detailplaneeringu ala hõlmab Harju maakonnas Harku vallas Kumna külas alljärgnevaid katastriüksuseid:

| Maaüksuse lähiaadress | Katastriüksuse tunnus | Kinnistu nr | Pindala             | Sihtotstarve (katastri liik) | Kinnistu omanik |
|-----------------------|-----------------------|-------------|---------------------|------------------------------|-----------------|
| Puusepa tee 2         | 19801:001:2802        | 5421750     | 7088m <sup>2</sup>  | Tootmismaa 85%<br>Ärimaa 15% | ITT CAPITAL OÜ  |
| Puusepa tee 2a        | 19801:001:3078        | 4439050     | 23438m <sup>2</sup> | Maatulundusmaa 100%          | ITT CAPITAL OÜ  |
| Puusepa tee L1        | 19801:001:2799        | 5421550     | 998m <sup>2</sup>   | Transpordimaa 100%           | ITT CAPITAL OÜ  |

### Paneeritava ala suurus on u 3,2ha

**Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks** on maaüksuste jagamine neljaks äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krundiks, ehitusõiguse määramine ning juurdepääsu ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine. Harku Vallavolikogu 17. oktoobri 2013 otsusega nr 138 kehtestatud üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeritav ala tootmismaa juhtotstarbega tihehoonestusalal. Mitmekesisutamaks alade kasutust paindliku ettevõtlusalana annab üldplaneering võimaluse kõikidele tootmismaaadele ärimaa kõrvalfunktsiooni kavandamiseks (maa-alade arendamine kas tootmise või äri otstarbel või nimetatud funktsioonide kombinatsioonina). Seega detailplaneeringu eesmärgid on kooskõlas üldplaneeringu lahenduse ja tingimustega.

### Planeeringu koostamise alused:

- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus;
- Harku Vallavolikogu 17.10.2013 otsusega nr 138 kehtestatud Harku valla üldplaneering;
- Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering – „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonningimused“;
- Harku Vallavolikogu 31.05.2018 otsusega nr 51 kehtestatud Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustav teemaplaneering;
- Harku valla ehitusmäärusega;
- Kumna Broilerifarmi kinnistu detailplaneering, kehtestatud 18.04.2016 HVV korraldusega nr 242;
- Kumna külas Puusepa tee 2 ja Puusepa tee 2a maaüksuste ning lähiala detailplaneering, algatatud 25.01.2018 HVV otsusega nr 5.

### Planeeringu koostamise lähtedokumendid:

- Õigusaktid ja neist tulenevad eritingimused;
- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine;
- Eesti Standard EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus;
- Eesti Standardiga EVS 840:2017 “Radooniohutu hoone projekteerimine”;
- Maa-ala plaan tehnovõrkudega M 1:500 (EmPe OÜ töö nr 1091 13.09.2017);

### Planeeringu ülesanne on:

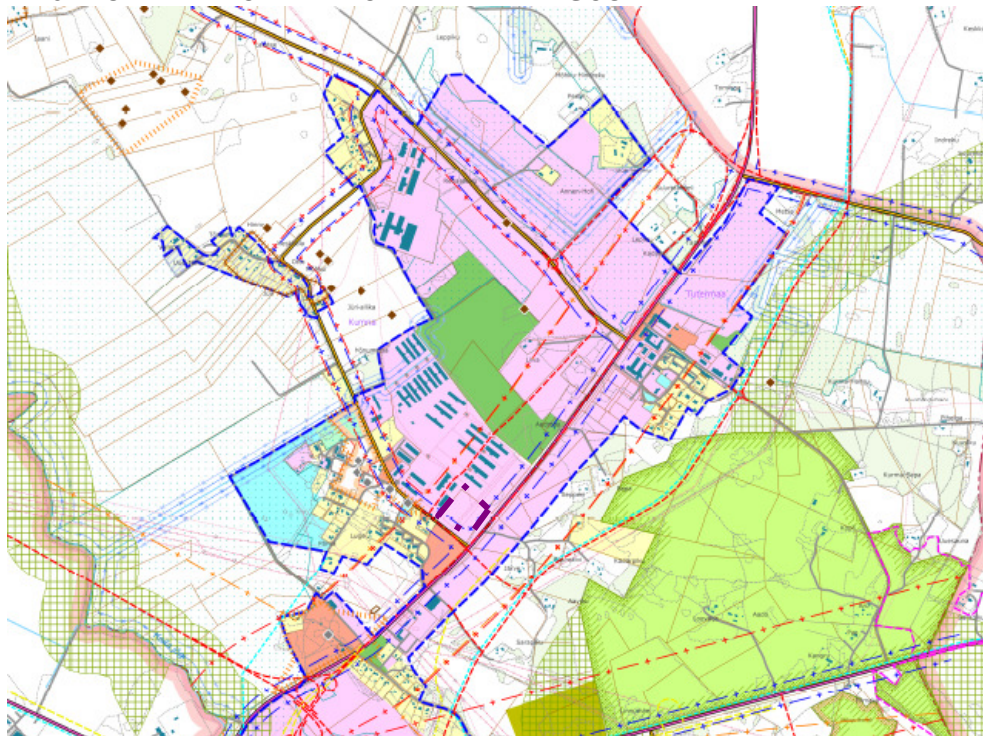
- Määrata maaüksuse taotletavad sihtotstarbed ja hoonestamise põhimõtted.
- Selgitada välja planeeringuala tehnovõrkudega varustamise vajadused ja võimalused.
- Töötada välja planeeringuala liiklusskeem.
- Määrata kindlaks heakorrastus- ja haljastustööde ulatus.
- Täpsustada planeeringuala kohta käivaid mitmesuguseid erinõudeid (servituudid, tulekaitse abinõud jne).

**Projekteerimisel on arvestatud kõiki Eesti Vabariigi kehtivaid projekteerimist ja ehitamist puudutavaid nõudeid ja ettekirjutusi.**

## 2. SEOS KÕRGEMA TASEME PLANEERINGUTEGA

Detailplaneering vastab Harku valla kehtivale üldplaneeringule (Harku Vallavolikogu 17.10.2013 otsus nr 138) ning vastavalt üldplaneeringule asub planeeritav ala tootmismaa juhtfunktsiooniga maa-alal.

### VÄLJAVÕTE HARKU VALLA ÜLDPLANEERINGUST



Planeeringu ala asukoht

#### LEPPEMÄRGID

| Maakasutus   | Rohevõrgustik**  | Muud leppemärgid  |
|--|--|---|
| Elumumaa<br>Kortereumumaa on võimalik arendada ainult alevikes ning Tallinna linnaga piirnevas haldusüksuses (Harkuäärne, Takre ja Laabi külades).                   | Rohevõrgustiku tuumala (peafunktsiooniga elustiku mitmekesistuse hoidmine)                           | Vaikesadam  |
| Üldkasutatavate hoonete maa  | Rohevõrgustiku tuumala (peafunktsiooniga looduslike ressursside taastootmine)                        | Lautrikoht  |
| Ärimaa   | Rohevõrgustiku koridor (elustiku ja ainese liikumiskoridor)  | Juurdepääs kallasrajale   |
| Elamu- ja ärimaa   | <b>Tood</b>  | Ranna või kalda ehituskeeluvöönd*   |
| Tootmismaa   | Põhimaantee  | Ranna või kalda piiranguvöönd   |
| Sadama maa   | Tugimaantee  | Suurupi mereside saatekeskuse piiranguvöönd   |
| Haljasala ja parkmetsa maa<br>Vaidavalt lihtsustusarade, regulaarselt korrasdatavate parkide maa   | Kõrvalmaantee  | Kõrgepingeliin (35-330 kV)  |
| Puhke- ja virgestusmaa<br>Vaidavalt looduslik maa, kuhu võib ehitada väikesemahulisi puhkekohtarbelisi ehitisi   | Olemasolev tee (Eesti Topograafiline Andmekogu)  | Elektriühiliin pingega 6 - 10 kV  |
| Leebre režiimiga looduslik haljasmaa<br>Vaidavalt looduslik maa, kus on üldplaneeringuga määratletud tingimused võimalik arendada elamuehitust hõlmavate põhimõtetel | Perspektiivne tee  | Maaparandussüsteemi ala   |
| Range režiimiga looduslik haljasmaa<br>Looduslik maa, kus täiendavat hoonestust ette ei nähta  | Perspektiivne trammitee  | Kaugkütteprikkond   |
| Kalmistu maa   | Perspektiivne tee (Tallinna ringtee eelprojektist)   | Tiheasustusal   |
| Supelrandse maa  | Perspektiivne soovituslik kohalik tee (Tallinna ringtee projektist)                                  | Projekteeritav või muudatav kaitseala<br>Ala piir on kagastatud Eesti Looduse Infosüsteemis (seisuga 15.10.2013) registreeritud loatuse alusel, vt seletuskiri ptk 2.15 |
| Jäätmekäituse maa  | Perspektiivne soovituslik jalgte (Tallinna ringtee projektist)                                       | Maardla   |
| Riigi- ja sisekaitsemaa  | Jalgte (Olemasolev või perspektiivne)  | Taotletav maardla   |
| Teemaa   | Terviserada (Harku järve terviseraja eeskis, Tehnogen OU töö nr E 79/07 2005)                        | Valla piir  |
| Mäetööstusmaa  | Maantee kaitsevöönd  | Katastriüksuse piir   |
| Kaitsealune maa looduskaitseseaduse mõistes  | Tee perspektiivne sanitaarkaitsevöönd (Lõhuvast perspektiivsest liiklussagedusest)                   | Kavandatud parkimisplats  |
|  | Perspektiivse tee sanitaarkaitsevöönd  | Vaartuslik maastik  |
|  | <b>Muinsuskaitse</b>   | Traditsiooniline vaartuslik maastik   |
|  | Ajaloomälestis   | Miljöövaatustlik hoonestusala   |
|  | Ehitismälestis   |   |
|  | Arheoloogiamälestis  |   |
|  | Kinnismälestise kaitsevöönd (Ülepinnila kaardi kaitsevööndita, objektide kaitsevööndi laius on 50 m) |   |

Planeeringu lahutamatuks osadeks on seletuskiri ja kaardid

HARKU VALLA ÜLDPLANEERING

Tee projekteerimise normid punkt 1.8.1. lg 15 kohaselt on Harku valla üldplaneeringule peale kantud maanteede sanitaarkaitsevöönd äärmise sõidutee servast, kuid jõustunud Tee projekteerimise normidest (jõust 15.08.2014) tulenevalt on punkti 1.8.1. lg 9-17 ja tb 1.25-1.28 kehtetud.

### 3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOS

Üha olulisemalt mõjutab toodete omahinda tootmis-, lao- ja ärihoonete rajamise logistiline asukoht. Detailplaneeringu ala on selleks ideaalne, asudes Tallinnast kõigest 23 kilomeetri kaugusel, Keilast 3km ja Paldiskist 24km kaugusel.

Planeeritav ala paikneb riigimaanteed 11188 Kumna tee ja 8 Tallinn-Paldiski mnt ristmikul, juurdepääsuga Puusepa teelt.

Hetkel paikneb Kumna külas neli aktiivset ettevõtet s.o AS METSAKÜLA PIIM, AS HKScan Estonia, OÜ BENNETT GRUPP ja OÜ HARMET.

Kumnasse kunagiste kanalate kohale rajatud (vastavalt Kumna Broilerifarmi kinnistu detailplaneeringule, kehtestatud 18.04.2016 HVV korraldusega nr 242) OÜ HARMETI tootmishoone avamisega on Harmetist saanud Eesti suurim moodulmajasid tootev ettevõtte ning Baltikumi suurim puitmajade tootja.

Harmetist saab üks Harku valla suuremaid tööandjaid, kui tehas täisvõimsusel tööle hakkab, siis annab firma tööd u 250 inimesele.

Vastavalt Kumna Broilerifarmi kinnistu detailplaneeringule, kehtestatud 18.04.2016 HVV korraldusega nr 242, on planeetava ala juurdepääs Puusepa teelt, kuhu on tänaseks rajatud kõik tehnovõrgud.

Kumna Broilerifarmi kinnistu detailplaneeringus on arhitektuursed tingimused tootmis- ja ärimaa kruntidel valdavalt:

- ❖ **Hooned võib projekteerida max IV korruselisena , kõrgusega maapinnast kuni 14m**
- ❖ **Lubatud katusekalle on 0°-15°**

### 4. PLANEERINGUALA OLEMASOLEV OLUKORD

#### 4.1. Asukoht

Planeeritav ala asub Harku vallas Kumna küla kirde-osas, riigimaantee 8 Tallinn-Paldiski 23 km-l.



Maa-ala piirnevad maaüksused on:

- 19801:001:2812 Puusepa tee - TRANSPORDIMAA SIHTOTSTARBEGA
- 19801:001:2804 Puusepa tee 4 – 85% TOOTMISMAA JA 15% ÄRIMAA SIHTOTSTARBEGA
- 19801:001:2651 8-Tallinn-Paldiski mnt - TRANSPORDIMAA SIHTOTSTARBEGA
- 19801:001:3079 Kumna kergliiklustee L1 - TRANSPORDIMAA SIHTOTSTARBEGA
- 19801:001:2807 Kumna kergliiklustee L2 - TRANSPORDIMAA SIHTOTSTARBEGA

#### 4.2. Pinnas

Vastavalt Maa-ameti mulla kaardi andmetele on:

- 40% planeeritavast alast mullastiku struktuuriks on Gleistunud leostunud muld (Kog). Mulla lõimiseks on raudkivi veeriseline või paeveeriseline liivsavi millele järgneb paas (v°\_1ls\_160-100/v\_1ls\_1(p)).
- 60% on rähkmullad (K). Mulla lõimiseks on tugevalt veeriseline liivsavi millele järgneb paas (r3ls/p)

Huumushorisoni tüsedus on 22-28 cm.

### 4.3. Reljeef ja haljastus

Planeeritava ala loodusliku reljeefi langus on kagu-loode suunaga, jäädes absoluutkõrgustelt 33.00m -31.15m vahele.

Planeeritav ala kolvikuliselt koosseisult on valdavalt looduslik rohumaa. Puusepa tee poolisel küljel on osaliselt endise Talleggi territooriumi tee ja ehitisealune betoonplats.

### 4.4. Hoonestus

Planeeringualal hoonestus puudub.

### 4.5. Teed

Juurdepääs planeeritud alale on tagatud Puusepa teelt.

### 4.6. Tehnovõrgud

Planeeritava ala ida piiril kulgeb 10kV kaabelliin.

Puusepa teel paiknevad tänaseks kõik tehnovõrgud mis olid planeeritud vastavalt Kumna Broilerifarmi kinnistu detailplaneeringule (vee-, kanalisatsiooni-, sademeveetrassid, sidekaabel, tänavavalgustus, elektrikaablid).

### 4.7. Kehtivad piirangud

Planeeritaval alal ei paikne registritesse kantud maavaravarusid.

Antud detailplaneeringualal ja sellega piirnevatel katastriüksustel ei ole Natura 2000 alasid ja teisi looduskaitseobjekte ega looduskaitsealasid.

Detailplaneeringu joonisele on peale kantud Keskkonnaregistris koodiga KLO9116421 registreeritud kaitsealuse liigi põldtsiitsitaja leiukoht. Tegemist ei ole LKS § 14 lg 1 loetletud kaitseala, hoiuala, püsielupaiga ja kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndiga, seega ei ole vajalik Keskkonnaameti nõusolek detailplaneeringu kehtestamiseks. Kaitsealuse liigi leiukohas kavandatavatel tegevustel tuleb lähtuda LKS § 55 sätestatust. Kumna Broilerifarmi kinnistu detailplaneeringu (kehtestatud 18.04.2016 HVV korraldusega nr 242) sai kooskõlastatud Keskkonnaametiga, vastav kiri on detailplaneeringu lisades 10.

Kultuurimälestiste riikliku registri andmetel planeeringualal kaitsealuseid mälestisi ei ole.

Vastavalt Maa-ameti kitsenduste kaardirakendusele on näha, et planeeritaval alal on geodeetiline märk nr 1 (ehitises olev geodeetiline märk). RAS §24 lõike 2 kohaselt kõrvaldatakse või teisaldatakse geodeetiline märk märgi omaniku nõusolekul taotleja kulul. Kuna geodeetiline märk kuulub riigile, tuleb kavandatavatest tegevustest teavitada Maa-ametit. Tänapäevaks seda geodeetilist märki nr 1 enam ei eksisteeri, kuna hoone mille küljes see oli on lammutatud.

Olemasolevate tehnovõrkude piiranguvööndi ulatused on:

- 10 kV elektri kaabelliini 1+1m kaitsevöönd kaabelliini teljest.

Ehitusseadustiku (Vastu võetud 11.02.2015) 8. peatüki § 71. kohaselt on kõrvalmaantee 11188 Kumna tee kaitsevööndi laius kuni 30 meetrit äärmise sõiduraja välimisest servast ja põhimaantee 8 Tallinn-Paldiski mnt kaitsevöönd on äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 50m ning Puusepa tee kaitsevöönd on vastavalt Kumna Broilerifarmi kinnistu detailplaneeringule 15m äärmise sõiduraja välimisest servast.

## 5. DETAILPLANEERINGU LAHENDUS

### 5.1. Üldised põhimõtted

Planeeringu esmane ülesanne on maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksuse muutmise tootmismaa sihtotstarbeks, et planeeritavale alale esimeses etapis rajada Puusepa tee 4 maaüksusel oleva HARMET'i majatehase toodangu laoplat. Kuna HARMETI majatehas alustas oma tootmist alles, siis ei ole teada hetkel, kas antud planeeringu ala on vajalik kogu ulatuses laoplatiks või on vaja tulevikus täiendavat tootmishoonet või tootmishooneid.

Tellija poolt andnud lähteülesanne detailplaneeringule on võimaldada planeeringu alale nelja tootmis- ja ärimaa krunti moodustamist ühise ehitusalaga, mis võimaldab neid vajadusel kas liita või lahutada.

Kuna detailplaneeringut koostades ei ole täpselt teada tootmis ja ärimaa osakaal, siis tootmishoone projekti käigus täpsustatakse antud maaüksuse sihtotstarvet kuhu rajatakse hoone.

**Planeeringu eesmärgiks on:**

- määrata maaüksuse taotletavad sihtotstarbed ja hoonestamise põhimõtted;
- töödelda välja planeeringuala juurdepääs;
- määrata piirangute kehtestamise vajadused ja ulatused.
- selgitada välja keskkonnavalused võimalused planeeritavale maa-alale tootmishoone ja büroohoone püstitamiseks

Planeeritud tootmismaa krundid on suunatud eelkõige keskkonda mittekahjustavad kaasaegse tehnoloogiaga tootmisharud nagu puidu- ja mööblitööstus, toiduainetööstus, pakendamine, logistikateenuseid osutavad ettevõtted.

Suure müratasemega või keskkonnaohtlikku tootmist antud maa-alal pole lubatud.

Planeeritaval alal moodustatakse 4 tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega maaüksust.

**Tootmis- ja ärimaa kruntidele on antud ühine ehitusala, mis võimaldab kruntide liitmist/lahutamist ning hoonestamist kogu ehitusala piires.**

**Planeeritavad krundid**

| Pos nr              | Krundi kasutusotstarve DP liigi järgi  | Krundi plan. suurus m <sup>2</sup> | Moodustatakse katastriüksusest m <sup>2</sup> liites, lahutades (+/-) | Liidetavate/ lahtutavate osade pindala m <sup>2</sup> | Osade senine sihtotstarve katastriüksuse liikide järgi        |
|---------------------|--|------------------------------------|---|---|---|
| 1                   | TT/TL/TK 85-100%<br>ÄB 0-15%           | 5301                               | 19801:001:2802<br>19801:001:3078                                      | -3057<br>-2244  | Tootmismaa 85%, ärimaa 15%<br>Maatulundusmaa                  |
| 2                   | TT/TL/TK 85-100%<br>ÄB 0-15%           | 9800                               | 19801:001:3078  | -9800   | Maatulundusmaa  |
| 3                   | TT/TL/TK 85-100%<br>ÄB 0-15%           | 9214                               | 19801:001:3078  | -9214   | Maatulundusmaa  |
| 4                   | TT/TL/TK 85-100%<br>ÄB 0-15%           | 5275                               | 19801:001:2802<br>19801:001:3078                                      | -3095<br>-2180  | Tootmismaa 85%, ärimaa 15%<br>Maatulundusmaa                  |
| 5                   | LT või<br>TT/TL/TK 85-100%<br>ÄB 0-15% | 936                                | 19801:001:2802  | -936  | Tootmismaa 85%, ärimaa 15%                                    |
| 6                   | LT või<br>TT/TL/TK 85-100%<br>ÄB 0-15% | 998                                | 19801:001:2799  | -998  | Transpordimaa   |
| 1+2+<br>5           | TT/TL/TK 85-100%<br>ÄB 0-15%           | 16037                              | 19801:001:2802<br>19801:001:3078                                      | -3993<br>-12044                                       | Tootmismaa 85%, ärimaa 15%<br>Maatulundusmaa                  |
| 2+3                 | TT/TL/TK 85-100%<br>ÄB 0-15%           | 19014                              | 19801:001:3078  | -19014  | Maatulundusmaa  |
| 3+4+<br>6           | TT/TL/TK 85-100%<br>ÄB 0-15%           | 15487                              | 19801:001:2802<br>19801:001:3078<br>19801:001:2799                    | -3095<br>-11394<br>-998                               | Tootmismaa 85%, ärimaa 15%<br>Maatulundusmaa<br>Transpordimaa |
| 4+1                 | TT/TL/TK 85-100%<br>ÄB 0-15%           | 10576                              | 19801:001:2802<br>19801:001:3078                                      | -6152<br>-4424  | Tootmismaa 85%, ärimaa 15%<br>Maatulundusmaa                  |
| 1+2+<br>3+4+<br>5+6 | TT/TL/TK 85-100%<br>ÄB 0-15%           | 31524                              | 19801:001:2802<br>19801:001:3078<br>19801:001:2799                    | -7088<br>-23438<br>-998                               | Tootmismaa 85%, ärimaa 15%<br>Maatulundusmaa<br>Transpordimaa |

Krundi kasutusotstarve DP liigi järgi:

ÄB- kontori- ja büroohoone maa, TT- tootmishoone maa, TL- laohoone maa, TK- logistikakeskuse maa, LT-transpordimaa

Näitajad kruntide kohta

| Pos nr              | Krundi aadressi ettepanek | Krundi planeeritud suurus m <sup>2</sup> | Maksimaalne ehitistealune pind m <sup>2</sup> | Maksimaalne korruselisus põhihoone/kõrvahoone | Hoonete arv krundil põhihoone/kõrvahoone | Krundi kasutusotstarve DP liigi järgi  | Krundi sihtotstarve katastri järgi | Suletu brutopind Katastriüksuse sihtotstarvete kaupa | Parkimiskohtade arv Norm/kavandata |
|---------------------|---------------------------|--|---|---|--|--|------------------------------------|--|------------------------------------|
| 1                   | Puusepa tee 4a            | 5301                                     | 2950  | IV  | 1  | TT/TL/TK 85-100%<br>ÄB 0-15%           | T85-100<br>/Ä 0-15                 | 4200   | 21/12                              |
| 2                   | Puusepa tee 4b            | 9800                                     | 4000  | IV  | 1  | TT/TL/TK 85-100%<br>ÄB 0-15%           | T85-100<br>/Ä 0-15                 | 6000   | 30/30                              |
| 3                   | Puusepa tee 2a            | 9214                                     | 3750  | IV  | 1  | TT/TL/TK 85-100%<br>ÄB 0-15%           | T85-100<br>/Ä 0-15                 | 5300   | 27/27                              |
| 4                   | Puusepa tee 2             | 5275                                     | 2840  | IV  | 1  | TT/TL/TK 85-100%<br>ÄB 0-15%           | T85-100<br>/Ä 0-15                 | 4500   | 26/12                              |
| 5                   | Puusepa tee L3            | 936                                      | -   | -   | -  | LT või<br>TT/TL/TK 85-100%<br>ÄB 0-15% | L100 või<br>T85-100<br>/Ä 0-15     | -  | -/17                               |
| 6                   | Puusepa tee L1            | 998                                      | -   | -   | -  | LT või<br>TT/TL/TK 85-100%<br>ÄB 0-15% | L100 või<br>T85-100<br>/Ä 0-15     | -  | -/17                               |
| 1+2+<br>5           |                           | 16037                                    | 6950  | IV  | 1  | TT/TL/TK 85-100%<br>ÄB 0-15%           | T85-100<br>/Ä 0-15                 | 10200  | 51/51                              |
| 2+3                 |                           | 19014                                    | 7750  | IV  | 1  | TT/TL/TK 85-100%<br>ÄB 0-15%           | T85-100<br>/Ä 0-15                 | 11300  | 57/57                              |
| 3+4+<br>6           |                           | 15487                                    | 6590  | IV  | 1  | TT/TL/TK 85-100%<br>ÄB 0-15%           | T85-100<br>/Ä 0-15                 | 9800   | 53/53                              |
| 4+1                 |                           | 10576                                    | 5790  | IV  | 1  | TT/TL/TK 85-100%<br>ÄB 0-15%           | T85-100<br>/Ä 0-15                 | 8700   | 47/24                              |
| 1+2+<br>3+4+<br>5+6 |                           | 31524                                    | 14000   | IV  | 2  | TT/TL/TK 85-100%<br>ÄB 0-15%           | T85-100<br>/Ä 0-15                 | 20000  | 104/<br>104                        |

Katastriüksuse liigi järgi: T- tootmismaa; Ä- ärimaa, L-transpordimaa

**Tagamaks detailplaneeringu ala täisväärtuslikku ning keskkonnasäästlikku keskkonda on paika pandud järgmised ehituspõhimõtted:**

- ❖ Planeeritav hoone peab sobima ümbritsevate hoonetega;
- ❖ Hoone peab olema arhitektuurselt kõrge tasemega ja kaasaegne;
- ❖ Hooned on lubatud rajada detailplaneeringu põhijoonisel näidatud ehitusalasse;
- ❖ Fassaadi lahenduses tuleb kasutada ja omavahel kombineerida vähemalt kahte erinevat materjali. Materjalidest võib kasutada sandwich paneele, betooni, laudist, vineeri, krohvi. Plekki tohib kasutada maksimaalselt kuni 40% ulatuses fassaadist.
- ❖ Puusepa tee suunas ette näha esinduslik fassaad ja suuremad klaasipinnad;
- ❖ Lubatud katusekalle on 0-15°. Lamekatus varjata parapetiga. Katuse projekteerimisel tuleb kinni pidada detailplaneeringus ette antud kõrgusmärgist. Katusekatte materjal - rullmaterjal või plekk.
- ❖ Moodustatavate äri- ja tootmismaa kruntide ümbritsemine piirdeaiaga ei ole kohustuslik. See võimaldab vabama liikumise ja hoonete paigutamise kruntidel. Kui on soov rajada piirdeaed, siis on lubatud rajada 2m kõrguseid piirdeaedu, mille rajamiseks kasutada metallpostidel võrk- ja metallpiirdeid. Vajadusel võib piirded ette näha mitte kruntide piiridele, vaid ümbritseda kuritegevuse ennetamiseks ladustamise platsid või näidiste alad;
- ❖ Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

### Arhitektuursed tingimused kruntidel

Krundil võib paikneda 1 hoone  
Hooned projekteerida IV korruselisena  
Hoone kõrguse 14m  
Lubatud katusekalle on vahemikus 0-15°  
Hoonestusviis on lahtine

### Arhitektuursed tingimused kruntide 1+2+3+4+5+6 liitmisel

Krundil võib paikneda 2 hoone  
Hooned projekteerida IV korruselisena  
Hoone kõrguse 14m  
Lubatud katusekalle on vahemikus 0-15°  
Hoonestusviis on lahtine

### Piirangud ja servituudi vajadus

| Pos. nr     | Piirangud ja servituudi vajadus  |
|-------------|--|
| 1           | Puusepa tee 15m tee kaitsevöönd<br>Planeeritava elektri kaabli -w1- servituut  |
| 2           | 8 Tallinn-Paldiski mnt 50m tee kaitsevöönd<br>10kV kaabelliini kaitsevöönd/servituudi ala 1m kaablist mõlemale poole   |
| 3           | Kumna tee 30m tee kaitsevöönd<br>8 Tallinn-Paldiski mnt 50m tee kaitsevöönd<br>10kV kaabelliini kaitsevöönd/servituudi ala 1m kaablist mõlemale poole  |
| 4           | Puusepa tee 15m tee kaitsevöönd<br>Kumna tee 30m tee kaitsevöönd<br>Planeeritava elektri kaabli -w1- servituut   |
| 5           | Puusepa tee 15m tee kaitsevöönd<br>Planeeritava trasside servituudi ala  |
| 6           | Puusepa tee 15m ja Kumna tee 30m tee kaitsevöönd<br>Planeeritava trasside servituudi ala   |
| 1+2+5       | Puusepa tee 15m tee kaitsevöönd<br>8 Tallinn-Paldiski mnt 50m tee kaitsevöönd<br>10kV kaabelliini kaitsevöönd/servituudi ala 1m kaablist mõlemale poole<br>Planeeritava elektri kaabli -w1- servituut                                  |
| 2+3         | Kumna tee 30m tee kaitsevöönd<br>8 Tallinn-Paldiski mnt 50m tee kaitsevöönd<br>10kV kaabelliini kaitsevöönd/servituudi ala 1m kaablist mõlemale poole  |
| 3+4+6       | Puusepa tee 15m tee kaitsevöönd<br>Planeeritava elektri kaabli -w1- servituut<br>Kumna tee 30m tee kaitsevöönd<br>8 Tallinn-Paldiski mnt 50m tee kaitsevöönd<br>10kV kaabelliini kaitsevöönd/servituudi ala 1m kaablist mõlemale poole |
| 4+1         | Puusepa tee 15m tee kaitsevöönd<br>Planeeritava elektri kaabli -w1- servituut  |
| 1+2+3+4+5+6 | Puusepa tee 15m tee kaitsevöönd<br>Kumna tee 30m tee kaitsevöönd<br>8 Tallinn-Paldiski mnt 50m tee kaitsevöönd<br>10kV kaabelliini kaitsevöönd/servituudi ala 1m kaablist mõlemale poole   |

### 5.2. Vertikaalplaneering ning sademevesi

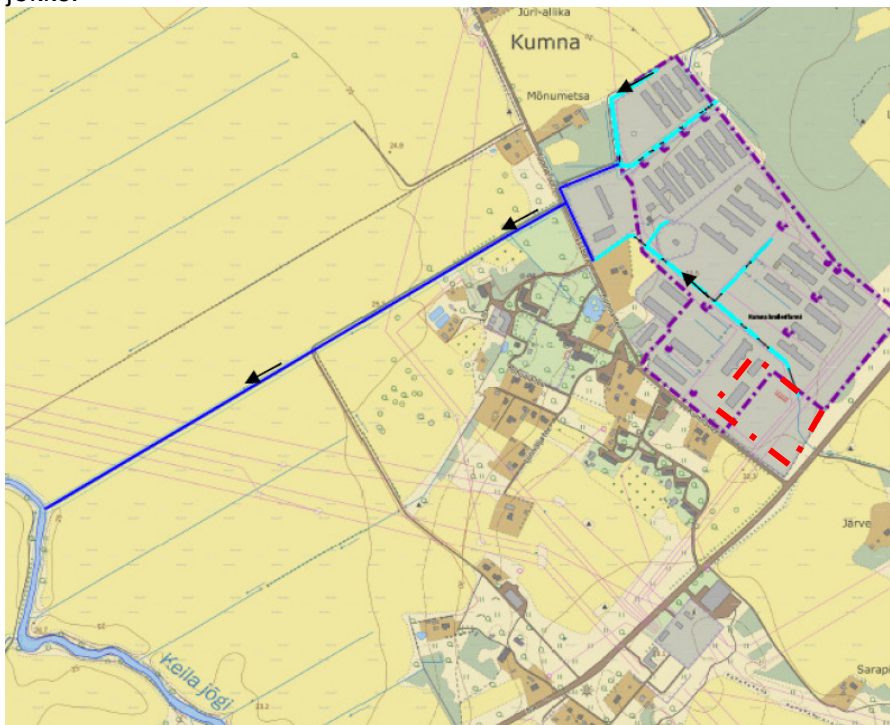
Vertikaalplaneerimisel lähtuda olemasolevast reljeefist ja maapinna kallakust kagu-loode suunas. Sademeveed juhtida Puusepa tee teemaale rajatud sademeveekanaliseerimisele, kus need juhitakse mööda olemasolevaid kuivenduskraave Keila jõkke, mis on kraavide eesvooluks. Täpsemalt lahendada vertikaalplaneerimine hoonete ja haljastuse projekti mahus. Vertikaalplaneerimisel võtta aluseks Puusepa teele rajatud asfalttee ning Puusepa tee 4 asfaltplatsi kõrgused.

Esimeses etapis kui kogu planeeritavat ala kasutatakse killustikalusel laoplatina, siis sademeveed imuvad pinnasesse. Planeeritaval alal kulgev kraav pannakse truupi ning veed juhitakse Puusepa tee L1 maaüksusel olevasse kuivenduskraavi.

Katustelt ja kõvakattega pinnalt tulev sademevesi kogutakse kokku ja juhitakse läbi õli, bensiini, liivapüüduki kinnistu piiril olevasse kuivenduskraavi või sadeveekanaliseerimise.

*(Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublaste juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed' VV määrus nr 99 29.11.2012)*

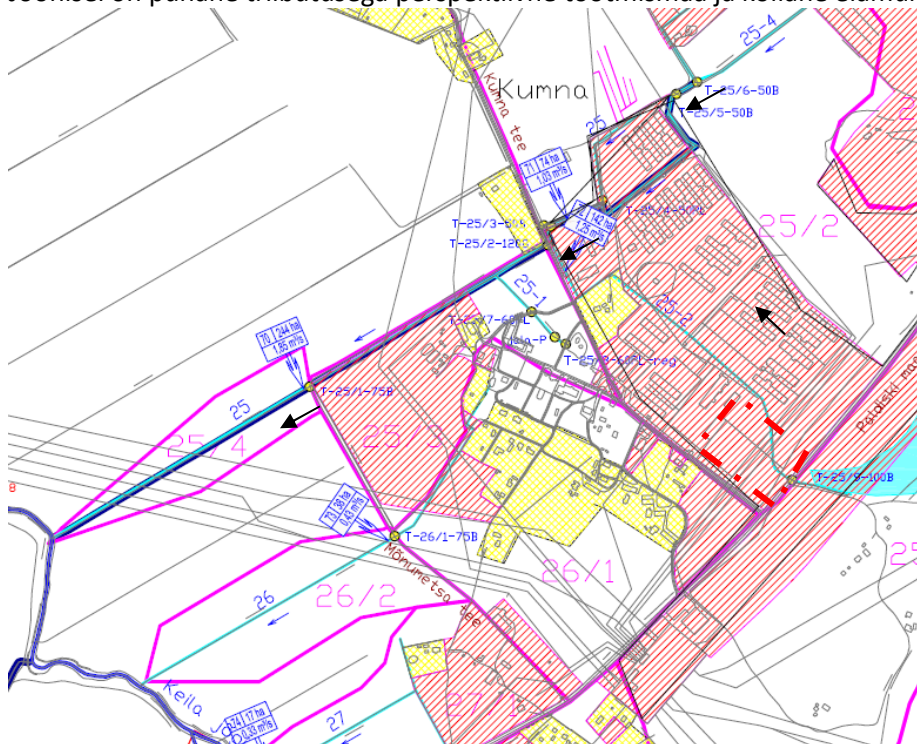
Sademeveed planeeringuala teedelt, parklatest ja muudelt asfaltkattega hoovipindadelt ning hoonete katustelt on ette nähtud juhtida Puusepa tee teemaal olevasse sadeveekanaliseerimise, kust need juhitakse Puusepa tee L1 kü olevasse kuivenduskraavi ja sealt edasi suubuvad Keila jõkke.



- — — Kumna Broilerifarmi kinnistu detailplaneeringu ala asukoht
- — — Puusepa tee 2 ja Puusepa tee 2a mü ja lähiala dp ala asukoht

### Harku valla sademete- ja pinnavee ära juhtimise perspektiivskeem.

Joonisel on punane triibutusega perspektiivne tootmismaa ja kollane elumumaa



- — — Puusepa tee 2 ja Puusepa tee 2a mü ja lähiala dp ala asukoht

**PB Maa ja Vesi AS poolt 2011.a. koostatud Harku valla sademete- ja pinnavee ära juhtimise perspektiivskeemi kohaselt on 11188 Kumna tee profiilis kraavi valgala 216ha (plaanil 25-1 ja 25-2) ja arvestades Harku valla üldplaneeringujärgset olukorda on vooluhulk 1,7m<sup>3</sup>/s. 11188 Kumna tee all on 1200mm r/b truup, mille läbilaskevõimeks on 1,8m<sup>3</sup>/s.**

Kumna Broilerifarmi kinnistu detailplaneeringus arvutuste kohaselt oli planeeringualalt tulev vooluhulk Kumna tee profiilis:

$$Q_a = q \times k_\psi \times A = 80 \times 0,476 \times 27,63 = 1052 \text{ l/s so } 1,05 \text{ m}^3/\text{s}$$

$Q_a$  – arvutusvooluhulk (l/s);

$q$  – arvutusvihma intensiivsus (l/s ha)

$k_\psi$  – kaalkeskmine äravoolutegur, mis arvestab valgala pinnakatet;

$A$  – valgala pindala (ha).

Antud planeeringuga suureneb vooluhulk vaid Puusepa tee 2a maaüksuse osas, kuna Puusepa tee 2 ja Puusepa tee L1 maaüksused on varem planeeritud Kumna Broilerifarmi kinnistu detailplaneeringuga moodustunud maaüksused, seega suureneb vooluhulk:

$$Q_a = q \times k_\psi \times A = 80 \times 0,476 \times 2,34 = 89 \text{ l/s so } 0,09 \text{ m}^3/\text{s}$$

**Arvutustest järeldub, et 11188 Kumna tee all oleva truubi läbilaskvus on suurem Kumna Broilerifarmi kinnistu detailplaneeringus ja antud detailplaneeringus planeeritud Puusepa tee 2a maaüksuse osale planeeritud sademevee vooluhulk kokku s.o. 1,14 m<sup>3</sup>/s.**

### **5.3. Insenertehniline lahendus**

Krunti läbivate tehnovõrkudega aladele tuleb kehtestada servituut vastavalt maakasutusele ja hoonestusõiguse plaanile, mis kohustab krundi omanikku võimaldama trassi ehitust ja hooldamist. Detailplaneeringuga on määratud servituudi alad.

Kuna Puusepa teele on rajatud kõik tehnovõrgust vastavalt Kumna Broilerifarmi kinnistu detailplaneeringule (kehtestatud 18.04.2016 HVV korraldusega nr 242), siis vastavalt sellele on rajatud Puusepa tee 2 maaüksuse tarvis kõik vajalikud vee-, sademevee ja kanalisatsioonitrasside ning side ja elektri liitumispunktid.

**Hooneprojekti staadiumis lahendatakse tehnovõrkude liitumine vastavalt tehnovõrkude valdajate tehnilistele tingimustega vastava tootmise eripära arvestades.**

#### **5.3.1. Elektrivarustus**

Kuna Puusepa teele on rajatud kõik tehnovõrgust vastavalt Kumna Broilerifarmi kinnistu detailplaneeringule (kehtestatud 18.04.2016 HVV korraldusega nr 242), siis vastavalt sellele on rajatud ka Puusepa tee 2 maaüksuse tarvis elektri liitumispunkt.

AS Loo Elektri väljastas detailplaneeringu kooskõlastuse (kooskõlastatud DP joonis ja seletuskiri 28.09.2018) käigus detailplaneeringule elektrivarustuse tehnilised tingimused nr 16-2018 28.09.2018, kus on välja toodud, et planeeritava ala elektrivarustus on realiseeritav olemasolevast Puusepa alajaamast. Tekkivatele uutele trassikoridoridele on vajalik kasutusõiguse seadmine Loo Elektri AS kasuks. Võrguühenduse rajamine läbi võrgu lisateenuse lepingu üldistel alustel.

Detailplaneeringu joonisele on peale kantud võimalikud transiit ja liitumiskilbid ning 0,4kV elektri kaablitrass.

#### **5.3.2 Veevarustus ja kanalisatsioon**

Kuna Puusepa teele on rajatud kõik tehnovõrgust vastavalt Kumna Broilerifarmi kinnistu detailplaneeringule (kehtestatud 18.04.2016 HVV korraldusega nr 242), siis vastavalt sellele on rajatud Puusepa tee 2 maaüksuse tarvis kõik vajalikud vee-, sademevee ja kanalisatsioonitrasside liitumispunktid.

OÜ Strantum on väljastanud detailplaneeringule tehnilised tingimused 28.09.2018.a.

Planeeringu veevarustus ja kanalisatsioon ühendada Puusepa tee ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooniga. Ühisveevärgist tagatakse tuletõrjesevi 10l/s. Taotletud veekasutus on 12m<sup>2</sup>/d, seega ärarajuhitava reovee kohus on samuti 12m<sup>2</sup>/d.

*Puusepa tee 2 ja Puusepa tee 2a maaüksuste ning lähiala detailplaneering töö nr HDP-04/2017 lk 9*

Planeeringuala kanalisatsioon näha ette lahkvoolne. Sademe-, pinnase- ja pinnavee juhtimine ühiskanalisatsiooni ei ole lubatud. Detailplaneeringu tehnovõrkude joonisel näidatud planeeritavate kinnistute ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni liitumispunktid, mis on paigaldatud 0,5m väljapool kinnistu piiri.

### **5.3.3. Tuletõrjevee varustus**

Planeeritavate hoonete lubatud maksimaalne kõrgus on 14m.

Hoone maksimaalne korruselisus on 4 korruseline.

Hoonete lubatud vähim tulepüsivusklass on TP-3 (lubatud TP-2 ja TP-1).

Hoonete suurimat kubatuuri täpsustatakse järgnevate ehitusprojektidega vastavast tootmistegevusest lähtudes. Hoone projekti raames määratakse hoone tuleohu klass, tulepüsivusklass ja pannakse paika tuleohutuskujad.

Suurema tuletõrjevee vajaduse korral lahendatakse tuletõrjevee vajadus vastavalt tootmishoone hooneprojekti staadiumis ning lahendatakse oman kinnistul.

Vajalik tulekustutusvesi kvartali väliseks tulekustutuseks  $Q=10$  l/s 3 tunni jooksul saadakse Puusepa teele rajatud tuletõrjehüdrandist ning tuletõrjehüdrandist, mis paikneb Puusepa tee ristmikul 11188 Kumna tee.

### **Tulekustutusvesi vastab EVS 812-6:2012**

Tuleohutuskujad tagatakse vastavalt Siseministri määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“

Tuleohutuse tagamine tuleb teostada vastavalt Tuleohutuse seadusele.

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

### **5.4. Tee maa-ala ja liikluskorraldus**

Planeeringu ala asub põhimaantee 8 Tallinn-Paldiski ja 11188 Kumna tee vahetus läheduses.

Juurdepääs planeeritud alale on tagatud Puusepa teelt.

Ehitusseadustiku (Vastu võetud 11.02.2015) 8. peatüki § 71. kohaselt on kõrvalmaantee 11188 Kumna tee kaitsevööndi laius kuni 30 meetrit äärmise sõiduraja välimisest servast ja põhimaantee 8 Tallinn-Paldiski mnt kaitsevöönd on äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 50m ning Puusepa tee kaitsevöönd on vastavalt Kumna Broilerifarmi kinnistu detailplaneeringule 15m äärmise sõiduraja välimisest servast.

Kuna esimeses etapis kasutatakse planeeritavat ala Puusepa tee 4 maaüksusele rajatud majatehase toodangu laoplatsina, siis kasutatakse maha sõite Puusepa teelt, mis on rajatud vastavalt Kumna Broilerifarmi kinnistu detailplaneeringule, kehtestatud 18.04.2016 HVV korraldusega nr 242. Esmases etapis täiendavat liikluskasutust pole ette nähtud, kuna ka Kumna Broilerifarmi kinnistu detailplaneering pole täies ulatuses realiseerunud.

Vastavalt Kumna Broilerifarmi kinnistu detailplaneeringule on rekonstrueeritud 11188 Kumna tee lõik 8 Tallinn – Paldiski maanteest kuni Puusepa tee ristmikuni ning on lahendatud 8 Tallinn – Paldiski maantee kiirendusraja laiendus Keila suunas.

Detailplaneeringu tugiplaanile, kui ka põhijoonisele on kantud peale K-Projekti koostatud T-8 Tallinn-Paldiski teeprojekt. K-Projekti koostatud T-8 Tallinn-Paldiski teeprojekti realiseerimisel kaob võimalus 8 Tallinn-Paldiski ja 11188 Kumna tee ristmikul parem- ja vasakpöördeks, kuna antud ristmikule rajatakse eritasandiline riste. Eelprojekti lahendusega kaasneb kaitsevööndi suurenemine, kuna 11188 Kumna tee pikendusel paiknev riste jääb perspektiivis põhimaantee koosseisu, siis hakkab ka seal kehtima 50m kaitsevöönd, mis on detailplaneeringule peale kantud kui perspektiivne tee kaitsevöönd.

Liiklusruumi planeerimise aluseks on Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad.

Kruntide pos.5 ja pos.6 sõiduteed on kavandatud kahesuunalisele liiklusele.

Planeeritud teed on äärekivideta, kus sajuveed suunatakse teekalletega kõrval olevatele haljasaladele.

Planeeringu ala teed detailplaneeringu raames on veotänaava mõõtmetega ning planeeritud segaliiklusega. Teede projekteerimise lähtetasemeks on hea (H) ja tee projektkiiruseks 30km/h. Asfaltkattega kahe-suunalise sõidutee laiuks on planeeritud 7m, sõidutee killustikuga teepeenra osa on planeeritud 0,5 m. Planeeringu raames olevad ristmikud on lahendatud teeandmise kohustusega peatee-kõrvaltee põhimõttel. Kavandatava tee täpsed kõrgusarvud leitakse projekteerimise käigus.

Detailplaneeringu teede pos 4 ja pos 5 on kantud nähtavuskolmnurgad „Peatu ja anna teed“ 8m x 150m. 11188 Kumna tee ja Puusepa tee ristmikule on peale kantud Kumna Broilerifarmi kinnistu detailplaneeringus planeeritud nähtavuskolmnurgad.

Piirdeaedu, haljastust ja muid nähtavust piiravaid takistusi ei tohi kavandada ristmike nähtavuskolmnurkadesse.

Parkimine toimub kogu planeeritava ala osas oma kruntidel välja arvatud kruntide pos. 1 ja pos. 4 hoonestamisel on täiendavad parkimiskohad lubatud transpordimaa krundil pos. 5 ja pos. 6.

### Liiklusruumi planeerimise aluseks on Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad.

Kuna vastavalt katastriüksuste liigile on planeeritud kruntide sihtotstarbed  $\ddot{A}$  0-15% ja 85-100%T, sellest tulenevalt arvestatakse ka parkimismormatiivid.

**Tabel -1 „Parkimiskohtade arvutus“**

| Positsiooni nr | Krundi bruto pind | Maa sihtotstarve ja osakaalu % |                  | Brutopindade jagunemine (m <sup>2</sup> ) |                             | Parkimiskohtade arv Normatiiv |                  | KOKKU:     |
|----------------|-------------------|--------------------------------|------------------|---|-----------------------------|-------------------------------|------------------|------------|
|                |                   | Ärimaa                         | Tootmis-<br>-maa | Äripindade pindala.                       | Tootmis-<br>pindade pindala | Äri (1/90)                    | Tootmine (1/250) |            |
| Pos 1          | 4200              | 15%                            | 85%              | 630                                       | 3570                        | 7                             | 14               | 21         |
| Pos 2          | 6000              | 15%                            | 85%              | 900                                       | 5100                        | 10                            | 20               | 30         |
| Pos 3          | 5300              | 15%                            | 85%              | 795                                       | 4505                        | 9                             | 18               | 27         |
| Pos 4          | 4500              | 15%                            | 85%              | 675                                       | 3825                        | 11                            | 15               | 26         |
| <b>Kokku:</b>  | <b>20000</b>      |                                |                  | <b>3000</b>                               | <b>17000</b>                | <b>37</b>                     | <b>67</b>        | <b>104</b> |

1/90 –IV klassi linna „uus väikese külastajate arvuga asutuse“ normatiiv

1/250 -IV klassi linna „tööstusettevõtte ja ladude“ normatiiv

Kumna Broilerifarmi kinnistu detailplaneeringus planeeritud tootmismaa krundid pole veel realiseerunud ning eeldame, et kogu planeering realiseerub alles aastaks 2035. Samuti pole teada, kas antud detailplaneeringu alal lähitulevikus tekkib vajatud hoonestamiseks või ei.

Riigiteede omanik (Maanteeamet) on teavitanud võimalikest maanteeliiklusest põhjustatud häiringutest (müra, vibratsiooni, õhusaaste) ning tee omanik ei võta endale kohustusi maanteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seonduvad (müratõkkeseina ...- rajamise) kulud kannab arendaja.

Piirdeaedu, haljastust ja muid nähtavust piiravaid takistusi ei tohi kavandada ristmike nähtavuskolmnurkadesse.

Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Hoonestustalad pole kavandatud riigitee kaitsevööndisse ning on lähtunud Puusepa tee 4 kinnistul Broilerifarmi detailplaneeringuga välja kujundatud hoonestusjoonest.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.

## 6. HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

Hoonetest, teedest ja parklatest vabad pinnad tuleb haljastada. Puude istutamisel tuleb järgida tehnovõrkudest tulenevaid kujasid. Istutavate puude kaugus tiheasustatud teedest vastavalt Standardist EVS 843:2016.

Haljastuse kujunduslikuks ideeks võiks olla vabakujuline haljasriba, mis oleks värviküllane ja vaheldusrikas igal aastaajal. Valida tuleks puud ja põõsad, mis oleks ühtlasi vähenõudlikud. Haljastuse rajamist tuleks kaaluda ka planeeritavate parkimiskohtade lähedusse, kuna see pakuks lisaks muudele positiivsetele külgedele ka päikesevarju parkivatele autodele. Tootmismaa krundil tuleb uue haljastuse rajamisel arvestada ohutusnõuetega, st rajatav haljastus ei tohi hakata takistama päästetöid jms.

Moodustatavate äri- ja tootmismaa kruntide ümbritsemine piirdeaiaga ei ole kohustuslik. See võimaldab vabama liikumise ja hoonete paigutamise kruntidel. Kui on soov rajada piirdeaed, siis on lubatud rajada 2m kõrguseid piirdeaedu, mille rajamiseks kasutada metallpostidel võrkpiirdeid. Vajadusel võib piirded ette näha mitte kruntide piiridele ja ümbritseda kuritegevuse ennetamiseks vaid ladustamise platsid või näidiste alad.

**Täpsemalt lahendada kruntide haljastus, parkimine, piirded, prügikonteinerite paigaldus jne. iga hoone- ja haljastuse projekti mahus.**

## 7. KESKKONNAKAITSE ABINÕUD

Keskkonnakaitse abinõude alus: **Säästva arengu seadus § 3**

Eesti Vabariigi põhiseaduse järgi on igaüks kohustatud säästma elu- ja looduskeskkonda ning hoiduma sellele kahju tekitamast. Looduskeskkond on ressursiks, mida tuleb kasutada läbimõeldult ja säästvalt.

Kinni pidada kehtestatud kaitsevöönditest ja kujadest.

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu.

Vastavalt EELIS andmebaasile ja Maa-ameti kaardiserveri informatsioonile ei ole planeeritaval alal teadaolevalt loodus- või muinsuskaitselisi objekte. Planeeringuala ei paikne Natura 2000 alal.

Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Planeeringuga kavandatud ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid kõrvalmõjusid.

Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn.

Samuti ei avalda detailplaneeringuga kavandatud tegevus olulist negatiivset mõju tegevuse ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustele, sest otseselt ümbruskonna keskkonnatingimusi ei kahjustata.

Eelnevast lähtudes sobib kavandatav tegevus lähiümbrusesse ilma, et piirkonnale või planeeritavale

kinnistule olulisi kahjulikke mõjusid kaasneks.

**Jäätmed.**

**Jäätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel lahendatakse vastavuses Jäätmeseaduses toodud nõuetega.** Olmejäätmed tuleb koguda sorteeritult prügikastidesse ja -konteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedu kehtivat jäätmeluba omava firma poolt. Prügikastide ja -konteinerite asukoht kinnistul määratakse hooneprojekti käigus.

Kokkuvõtvalt võib tõdeda, et käesoleva detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja pöördumatuid suure ulatusega negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too kui edaspidistes ehitus- ja kasutusstaadiumites tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitsealustest nõuetest, headest tavadest ja siintoodud keskkonnakaitsealustest tingimustest kinnipidamine.

Tulevase ettevõtja jaoks on oluline teadvustada, et ta osaleb ühise keskkonna loomises ka ise. Samuti peab territooriumi omanik tagama ala korrashoiu. Selliselt on võimalik rajada ümbritsevasse maastikku hästi sulanduvaid tootmiskomplekse detailplaneeringus esitatud kujul.

Mõningaid paratamatuid ajutisi ebamugavusi (tolm, müra, vibratsioon, ehitusmaterjalide vedu jne) on kindlasti oodata ehitamise ajal. Kõik ehitustööd peavad toimuma aga konkreetse projekti alusel ning tööde käigus tuleb kinni pidada kehtivatest tööohutuse, tuletõrje- ja tervisekaitsealustest. Negatiivsete keskkonnamõjude vältimisel on oluline, et ehitusstaadiumis ning hoone ja rajatiste

ekspluatatsioonil tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest ja headest tavadest kinnipidamine, samuti järgitakse rangelt detailplaneeringus kindlaks määratud tingimusi.

## 8. KURITEGEVUSRISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD

Detailplaneeringus on arvestatud kuritegevuse ohjeldamiseks juhendmaterjalina „**Kuritegevuse ennetamine läbi linnaplaneerimise ja arhitektuuri**“ lähtuvalt **EVS 809-1:2002**. Kuriteohirmu alla mõistetakse inimese hirmu sattuda isiklikult teatud tüüpi kuriteo ohvriks - sissemurdmised, vargused jms. Ebaturvalisust tekitavad kohad võivad olla nõrga järelevalvega ja halva nähtavusega kohad, hirmutekitavate tunnustega ning halvasti hooldatud paigad (nt tühjad ja rüüstatud hooned, kõnnumaad), pimedad nurgatagused. Kodanike elukvaliteedi oluliselt määrav igapäevane julgeolek on seotud erinevate ruumiliste ja sotsiaalsete aspektidega, mida on võimalik juhtida läbi keskkonna planeerimise ja arhitektuursete lahenduste. Kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine peaks käima koostöös omavalitsuse ning politseiga ja läbi planeerimise ning arhitektuursete lahenduste.

**Strateegia kuritegude ja kuriteohirmu vähendamiseks:**

- **Korrashoid** on üks tähtsamaid tegureid. Keskkond, mis on korras on ka turvaline ja seal on meeldiv viibida. Korrashoiu kõrge tase paneb eeldama, et alal on tugev järelevalve ja vähendab seega kuriteohirmu. Seega tuleks hoonestuse ja ehitustegevuse lõppedes alad kohe korrastada ja lõplikult viimistleda. Head mõju avaldab ala kiire koristamine (prügikonteinerite regulaarne tühjendamine, graafiti seintelt eemaldamine jne), mille tulemusena on tahtliku kahjustamise tõenäosus palju väiksem.
- **Elavus**. Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäeva- ja aastaringelt. Tootmispiirkonnas võib olla inimeste vähest liikumist öhtusel ja öisel ajal, see aga vähendab kontrollitunnet. Seepärast on hea kui piirkonnas asub erinevate funktsioonidega hooned, see aitab luua nii päevasel kui öösel elu täis oleva naabruskonna ja vähendab vandalismi. Samuti on tulemuslik ööpäevaringsete valvete rakendamine.
- **Territoriaalsus**. Suurte üldkasutatavate alade jaotamine väiksemateks osadeks annab suurema kontrollitunde. Territoriaalsus, kombineeritud järelevalve strateegia vähendab vägivaldsete kuritegude riski.
- **Nähtavus ja vaateväli**. Tuleks vältida läbipaistmatuid ja kõrgeid takistusi vaateväljas (nt plankaiad) ning võimalike ründajate peidupaiku. Hea vaateväli hoonete akendest krundile vähendab salajasi vargusi. Turvalisuse parandamiseks peaks olema võimalik potentsiaalse ründaja nägemine (ka näo) tuvastamine vähemalt 4 m kauguselt. Vajalik on piisav valgustus, sisehoovid, parklad, kõnniteed, ka majaesised tuleks valgustada.
- **Valgustus ja vargused**. Pimedad nurgatagused ja hoovid tekivad järelevalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleks hoonete tagumisi sissepääse, mis on tänavalt nähtamatud. Seal hakkab mõju avaldama uste ja akende vastupidavusaeg murdvarguste katsete suhtes. Tagumised ukSED ja aknad tuleb muuta turvalisemaks ja tugevamaks (nt metalluksed ja turvaaknad), see vähendab sissemurdmise riski või siis riskialdis tsoonis piirata juurdepääsu ustele. Sissepääsu paigutus rahvarohkesse, valgustatud kohta vähendab murdvarguste riski.
- **Piirded**. Piiritletud tootmismaad tõstavad turvalisust

## 9. PLANEERINGUGA KAVANDATU REALISEERIMISE VÕIMALUSED

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele.

**Pärast detailplaneeringu kehtestamist on kohustuslik järgida detailplaneeringu realiseerimise ehk elluviimise kava:**

- 1) Detailplaneeringus kavandatud kruntide väljamõõtmine ühe (1) aasta jooksul Detailplaneeringu kehtestamisest arvates;

- 2) katastriüksuste sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele;
- 3) planeeringujärgsete servituutide osas notariaalse kokkuleppe sõlmimine ja servituudi kandmine kinnistusraamatusse;
- 4) detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku finantseerimisel. Tehnovõrgud ja –rajatised 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>;

*[1] Kinnistu omanikul on kohustus mitte alustada või lubada kinnistul hoonete ehitustegevust seni, kuni kinnistuni on rajatud kinnistu suhtes kehtivale Detailplaneeringule vastavad tehnovõrgud ja -rajatised ning neile on väljastatud kasutusload.*

#### **10. PLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA**

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik. Kahjude all on mõeldud eeskätt ehitustegevusest tulenevaid kahjusid (rikutud teed, haljastus, tehnovõrgud vms samuti ebamõistlikult pikk teel või tänaval transpordi kinnihoidmine jms).

Detailplaneeringu autor  
Maakorralduse insener  
Taimi Kirs

19.10.2018.a.