

PÜHA KÜLA KÜNKA KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

ADDRESS: KÜNKA KINNISTU, PÜHA KÜLA, SAUE VALD, HARJUMAA

STAADIUM: PÕHIPROJEKT

TELLIJA: GREENTECH NORDIC OÜ

juhatuse liige: Meelis Maiste

Aadress: Möldre tee 6-8, Tallinn, 10915

Tel. 5149039

e-mail: maiste70@gmail.com

TÖÖ NR: 01-15DP

PROJEKTEERIJA: MILESSON PROJEKT OÜ

Reg.nr. 11428623

MTR EEP001204

Aadrsss: Gonsiori 33-8, Tallinn, 10147

Tel. 56630577

Mail: info@milessonprojekt.eu

Juhataja: Mihkel Leinsaar

Vastutav spetsialist: Mihkel Leinsaar

Arhitekt: Mihkel Leinsaar

**2015.a.
TALLINN**

II SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu põhiprojekti koostamise aluseks on Saue Vallavalitsuse korraldus 07.04.2015.a. nr 299 „Püha küla Künka kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine”.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on:

- Planeerimisseadus
- Ehitusseadus
- Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused”
- Saue valla üldplaneering
- Saue valla ehitusmäärus

Planeeritava ala suuruseks on 5421m².

Planeeritava ala geodeetilise alusplaani on teostanud Ankord OÜ töö nr 223M, aprill 2015.a.

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on määrata Künka kinnistule ehitusõigus kuni kahe äri- ja tootmishoone rajamiseks, suurendatakse hoonestusala ning krundi täisehitusprotsendiks määratakse kuni 40%.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1. SITUATSIOONI ANALÜÜS

Detailplaneeringuala asub Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” kohaselt väärtusliku traditsioonilise maastiku alal ning Saue valla üldplaneeringu kohaselt hajaasustusalal, millele ei ole määratud juhtotstarvet.

Planeeritav maa-ala asub Saue vallas Püha külas Künka kinnistul. Künka kinnistu maa sihtotstarve on ärimaa 50% ja tootmismaa 50% . Künka kinnistu asub 51m kaugusel Tallinn-Paldiski maanteest. Künka kinnistule juurdepääs on lahendatud olemasoleva servituudi kaudu läbi Viinamäe kinnistu Pagavere teelt. Künka kinnistul on hetkel sealauda varemeh. Ehitisregistri andmetel on kinnistul ehitusalust pinda 992m². Künka kinnistu piirneb Viinamäe kinnistuga. Künka kinnistu maapind on suhteliselt tasane.

3.1.1. Kitsendused

- arheoloogilise mälestise kultuskivi kaitsevöönd 50m (reg nr 18956).

3.1.2. Maaomand planeeritava alal

Planeeritava alal asuvad järgmised kinnistud:

	Aadress	Pindala m ²	Kinn. nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	Künka	5421	6712102	72701 002 0293	Ärimaa 50% ja tootmismaa 50%	Greentech Nordic OÜ

4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

4.1. Üldosa

Detailplaneeringuga määratakse Künka kinnistule ehitusõigus kuni kahe äri- ja tootmishoone rajamiseks, suurendatakse hoonestusala ning krundi täisehitusprotsendiks määratakse kuni 40%.

4.1.1. Krundijaotus ja ehitusõigus

Käesoleva detailplaneeringuga säilib Künka kinnistu maa sihtotstarve 50% ärimaa ja 50% tootmismaa, Detailplaneeringuga suurendatakse Künka kinnistu hoonestusala ja täisehitusprotsendiks määratakse kuni 40%.

Krundijaotus ja ehitusõigus on toodud põhijoonisel.

Künka kinnistut on lubatud hoonestada kahe hoonega. Äri -ja tootmishoone võib olla kuni 3 korruselise kõrgusega kuni 12m. Lubatud hoonealune pind on 2168m². Hoone katusekalle võib olla 0°-45°.

Planeeritavale maa-alale rajatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja lihtne. Hoonete välisviimistlus määratakse konkreetsete ehitusprojektidega. Hoonete välisviimistlus materjalidena välisvoodriks on soovituslik kasutada paneele, monoliitbetooni, plekki, fassaadiklaasi, puitu, puidu imitatsiooni plaate, krohvi, fassaaditellist, fassaaditellise imitatsiooni plaate, kilet, plastikut, klaasi ja vineeri. Lubatud on ka erinevate välisvoodri materjalide kombineerimine.

Hoonete katusekattematerjalidena on soovituslik kasutada bituumenit, kilet, plastikut, klaasi, rullmaterjali, plekki või kivi.

Hoone projekteerimisel arvestada materjalidega selliselt, et hoone tulepüsimisklass oleks TP-3. Käesolevas detailplaneeringus on hoonete asukohad krundil orienteeruvad. Hooneid on lubatud rajada kogu hoonestusala ulatuses Krundi piirete osas tuleks nende rajamisel lähtuda arhitektuurse ilme ühtlustamisest. Piirdeaad lahendatakse koos ehitusprojektiga. Piirdeaedade kõrgus maapinnast võib olla kuni 3m, soovituslikult võrk- või puitaed. Piirdeaed peab olema osaliselt läbibaistev.

4.1.2. Servituudid ja kaitsevööndid

- ▲ Detailplaneeringus on arvestatud normikohaste tuletõrjekujadega.
- ▲ Pagavere teelt juurdepääsuteele on olemasolev servituut laiusega 7,1m, 323m².
- ▲ Planeeritaval puurkaevul on sanitaarkaitseala 10m.
- ▲ Arheoloogilise mälestise kultuskivi kaitsevöönd on 50m (reg nr 18956).

4.2. KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD

4.2.1. Keskkonnakaitse

Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta äri- ja tootmishoone ehitamine ja sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist keskkonnamõju. Planeeringualale võib kavandada keskkonda mittekahjustavaid tootmistegevusi. Nendeks võivad olla eelkõige logistiline tegevus, laondus ning vähese tootmisega tegevus. Kuna planeeringualast ca 200 m kaugusel paiknevad hoonestatud elamumaad, siis elamualade läheduse tõttu pole keskkonda saastavad ja müra tekitavad tegevused planeeringualal lubatud. Planeeringualale ei ole lubatud keemia-, tselluloosi-, tsemenditööstuse vms analoogsete tööstusettevõtete rajamine, mis eraldavad ebameeldivat lõhna- või saasteaineid või tekitavad tavapärasest suuremat müra. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ja õigusaktide nõudeid. Kavandatav tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit 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. Maa-ameti andmebaasi kohaselt ei paikne planeeritaval tootmismaa kinnistul ja selle lähiümbruses Natura 2000 võrgustiku alasid, hoiualasid, püsielupaikasid, kaitsealuseid parke. Planeeringuga ei kaasne vahetut või kaudset mõju inimeste tervisele ja heaolule, kavandatav tegevus ei avalda ka negatiivset keskkonnamõju planeeringuala kontaktvööndisse jäävatele olemasolevatele kinnistutele ning seetõttu ei pea vallavalitsus vajalikuks detailplaneeringu elluviimisega kaasnevat keskkonnamõju strateegilises hindamises algatamist. Detailplaneeringu kehtestamine ei anna arendajale õigust alustada Künka kinnistul keskkonda oluliselt reostava tegevusega. Sellise tegevuse alustamiseks tuleb lisaks taodelda vastav keskkonnaluba ning viia vajadusel läbi ka konkreetne keskkonnamõju hindamine (KMH). Kui vallavalitsusele esitatakse ehitusloa taotlus, siis vastavalt seadusele peab vallavalitsus ehitusloa taotluse menetlemise aja jooksul paralleelselt kaaluma ja tegema otsuse, kas keskkonnamõju hindamine algatada või jätta algatamata. Otseseid kahjulikke keskkonnamõjutusi planeeritavast tegevusest ei tulene. Põhilised keskkonda mõjutavad tegurid tulenevad ehitustegevusest. Künka kinnistule on planeeritud kõrghaljastus kuni 15% kinnistu pindalast. Reoveed suunatakse kogumismahutitesse ja/või biopuhastisse.

4.2.2. Jäätmekäitus

Olmejäätmete kogumiseks paigutatakse krundile jäätmekonteinerid. Jäätmeveo korraldab jäätmevaldaja. Jäätmeid käsitletakse vastavalt jäätmehooldus eeskirjadele.

4.3. TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

Künka kinnistule juurdepääs on tagatud planeeritava tee kaudu Pagavere teelt. Planeeritaval teel on olemasolev servituut. Planeeritav tee võib olla killustik-, plaadistus- või asfaltkattega. Künka kinnistule on planeeritud killustik-, plaadistus- või asfaltkattega sõiduteed ja platsid. Künka kinnistule on planeeritud 24 sõiduauto parkimiskohta. Üks parkimiskoht on planeeritud invaliidile. Vajadusel saab sõiduauto parkimiskohti juurde rajada.

4.4. TULEOHUTUS

Detailplaneering on koostatud ja hoonete ehitusprojektid koostada järgides nõudeid vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.oktoober 2004.a määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“. Küttesüsteemid tuleb ehitada ja paigaldada vastavalt Eesti Standard EVS 812:3-2013 Osa 3 ”Küttesüsteemid” nõuetele. Ventilatsioonisüsteemid tuleb ehitada ning paigaldada vastavalt Eesti standard EVS 812-2: 2014 ”Ehitise tuleohutus. Osa 2: ”Ventilatsioonisüsteemid” nõuetele. Hoonete projekteerimisel arvestada EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus”.

Tuletõrjeveresi saadakse planeeritavast tuletõrjeveree mahutist. Tulekustutuse veemaht täpsustatakse hoone projekteerimise käigus. Tulekustutuse vesi peab vastama EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus”.

Detailplaneeringus on krundile kantud hoonestusala, mis arvestab tulekaitsenorme.

- Planeeritavate kahe äri ja tootmishoone vaheline tuletõrjekuju võib olla vähem kui 8 m. Tule leviku takistamiseks väiksema tuletõrjekuju puhul kui 8m võtta kasutusele vastavad tuleohutusmeetmed (mittesüttivatest materjalidest ehitamine, tulemüürid jne.)
- tuletõrjetehnika juurdepääs hoonetele on tagatud.
- planeeritavate hoone lubatud maksimaalne kõrgus on 12 m.
- hoone maksimaalne korruselisus on 3
- hooned kuuluvad tuleohutusklassi TP3

5. TEHNOVÕRGUD

5.1. Elektrivarustus

Künka kinnistul on kaks liitumislepingut. Elektrilevi OÜ, liitumisleping nr 226490 uue võrguühenduse loomiseks ja Elektrilevi OÜ, liitumisleping nr 226302 uue võrguühenduse loomiseks. Liitumiskilp on planeeritud Künka kinnistu juurdepääsu tee juurde servituudi maa-alale.

5.2. Sidevarustus

Künka kinnistule ei ole planeeritud sidevarustust.

5.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

5.3.1. Veevarustus

Künka kinnistu veevarustus toimub planeeritavast puurkaevust, mis asub kinnistu kagu nurgas. Puurkaevu sanitaarkaitseala on 10m. Künka kinnistule planeeritava hoone veetarbimine on alla 10m³ ööpäevas. Vett kasutatakse WC-des, dushiruumides ja muudel olme-eesmärkidel.

5.3.2. Reovee kanalisatsioon

Künka kinnistu reoveed juhitakse kogumismahutitesse ja/või biopuhastisse. Kogumismahutid on planeeritud Künka kinnistu lõunapoolsesse külge.

5.3.3. Sajuvee kanalisatsioon

Künka kinnistule ei ole planeeritud sajuvee kanalisatsiooni. Sajuveed immutatakse pinnasesse.

6. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVATE NÕUETE JA TINGIMUSTE SEADMINE

- Künka kinnistu asub hajaasustus alal.
- Vastupidavad ukse- ja aknaraamid, lukud, ukсед, aknad ja klaasid vähendavad vandalismiaktide ja sissemurdumiste riski
- Sissemurdumiste või vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine pärast rünnakut vähendab intsidentide kordumise riski.
- Kiired parandustööd vähendavad edasisi kahjusid ennetades uusi vandalismiakte, graffitirännakuid või süütamisi. Kiirele korrastamisele aitab kaasa regulaarne järelevalve.
- Süttimatust materjalist prüginõude kasutamine vähendab süütamiste riski.
- Kergestisüttivate materjalide eemaldamine või asendamine vähendab süütamiste riski.
- Hea korrashoid, eriti kergestisüttiva prügi kiire eemaldamine, vähendab süütamise ohtu.

7. TEHNILIS-MAJANDUSLIKUD NÄITAJAD

KATASTRITUNNUS KÜNKA	72701:002:0293	5421M2	
PLANEERITAVA ALA MAABILANSS	ARV	M2	%
ÄRIMAA 50% TOOTMISMAA 50%	1	5421	100
PLANEERITUD KÕRGHALJASTUS	813M2		15%
PARKIMISKOHTADE ARV	NORMATIIVNE	PLANEERITUD	
	24	24	

8. PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMINE

8.1.

Huvitatud isik kohustub omal kulul projekteerima ja välja ehitama Vallale kuuluval Pagavere teelõigul (katastritunnusega 72701:002:1739) kahekordselt kruuskillustikuga kuumpinnatud freesasfaltkattega sõidutee laiusega 5,3m (orienteeruva pikkusega 160m) ja rajama sõiduteega külgnevad kuivenduskraavid mõlemale poole teed (orienteeruva pikkusega 160m), alates 8 Tallinn-Paldiski tee ristmikust, kuni Künka kinnistule juurdepääsuks kavandatud mahasõiduni.

8.2.

Saue Vallavalitsus ei väljasta detailplaneeringu kohastele hoonetele kasutuslube enne punktis 8.1. toodud kohustuste täitmist

9. MUINSUSKAITSE

Künka kinnistu naaberkinnistul asub arheoloogiline mälestis kultuskivi (reg nr 18956) kaitsevööndiga 50m. Künka kinnistule kultuskivi poolsele küljele on planeeritud aed kõrgusega kuni 3m. Planeeritav aed peab olema läbipaistev, soovituslikult võrkaed, selleks et kultuskivi oleks Künka kinnistult vaadeldav. Kultuskivi poolsesse kinnistu külge on planeeritud jalakäijate värav, selleks et saaks Künka kinnistult minna kultuskivi vaatama. Kultuskivi puhul on oluline, et kivi vahetus läheduses (10m raadiuses) ei kavandataks kaevetöid, kaugemal kui 10m kivist ei ole ehitus- ja kaevetöödel arheoloogilised uuringud vajalikud. Muinsuskaitseametist tuleb ehitustöödeks luba võtta. Mälestise kaitsevöönd on 50 m laiune maa-ala mälestise väliskontuurist arvates (Muinsuskaitseadus § 25 lg 3). Mälestisel ja mälestise kaitsevööndis kehtivad Muinsuskaitseaduse § 24-25 tulenevad kitsendused. Peamised muinsuskaitsealised kitsendused arheoloogiamälestisel ja mälestise kaitsevööndis ning kitsenduste osas tehtavad leevendused:

- 1) mälestise kaitsevööndis on ehitus- ja künnikihist sügavamale minevad mullatööd Muinsuskaitseameti loata keelatud.
- 2) mälestise kaitsevööndis kultusekivi vahetus läheduses 10 m raadiuses on mullatöödel vajalik arheoloogiline uurimine, kaugemal alal kaitsevööndis tuleb arvestada kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§ 30-33, 41) on leidja kohustatud kaevetööd peatama, leiu jätma leiu kohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.

10. LISAD

- 10.1. Elektrilevi OÜ, liitumisleping nr 226490 uue võrguühenduse loomiseks.**
- 10.2. Elektrilevi OÜ, liitumisleping nr 226302 uue võrguühenduse loomiseks.**
- 10.3. Reaalservituudi seadmise leping ja asjaõiguslepingud, 08.01.2014.a.**
- 10.4. Kinnistutegistri väljavõte.**
- 10.5. Katastriplaan**

Koostas:

Mihkel Leinsaar

Kooskõlastuste koondtabel

Milesson Projekt OÜ (reg. kood 11428623)

Künka kinnistu, Püha küla, Saue vald, Harjumaa

Jrk. nr	kooskõlastav organisatsioon/ planeeritud krundi omanik/ planeeritud maa-ala piirinaaber	kooskõlastuse nr. ja kuupäev	kooskõlastuse täielik ära kiri	kooskõlastuse originaali asukoht	projekteerija märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta
1	Päästeameti Põhja Päästkeskus	17.06.2015.a. Nr K-VT/23-3	KOOSKÕLASTATUD Päästeameti Põhja Päästkeskus Inseneritehniline büroo 17.06.2015.a. Nr K-VT/23-3 Viktoria Tilk Allkiri	Kaust nr 1 Kooskõlastuse leht 1, 2 ja 3	
2	Muinsuskaitseamet	17.06.2015.a. Nr 5.1-2/1664 Kooskõlastuse nr 25215	Kooskõlastus eraldi lehel 17.06.2015.a. nr 5.1-2/1664 Kooskõlastuse nr 25215 Armin Rudi digiallkiri	Kaust nr 1 Kooskõlastus eraldi lehel	
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					

Koostas: Mihkel Leinsaar