



A. Starkopfi tn 50
51011 Tartu
www.geobaltica.ee

Tellija: Playluggage OÜ

Töö nr: DP-14-02

Asukoht: Tõdva küla, Saku vald, Harju maakond

MILKOPI KINNISTU DETAILPLANEERING

ESKIIS

SELETUSKIRI

Koostaja: Kati Soonvald

Tartu 2015

SISUKORD

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK	3
1.1. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid.....	3
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	3
2.1. Planeeringuala maakasutus.....	3
2.2. Juurdepääsud ja teed.....	3
2.3. Haljastus ja maastik	4
2.4. Tehnovõrgud.....	4
2.5. Kitsendused	4
3. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE.....	4
4. PLANEERINGULAHENDUS.....	5
4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	5
4.2. Kruntide ehitusõigused	5
4.3. Kruntide hoonestusala piiritlemine ja ehitiste vahelised kujad	6
4.4. Arhitektuurinõuded ehitistele	6
4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	6
4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	6
4.7. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	6
4.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.....	7
4.9. Servituutide vajaduse määramine.....	7
4.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	7
4.11. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.	8
4.12. Planeeringu rakendamise võimalused	8
5. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE	9
6. JOONISED	10
1. Asukohakeem M 1:10000.....	10
2. Olemasolev olukord M 1:500	10
3. Planeeringu eskiis M 1:500.....	10
4. Liiklus M 1:1000.....	10
7. LISAD	11

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Saku Vallavalitsuse 13.04.2010. a korraldus nr 283 "Detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade andmine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine" ja Saku Vallavalitsuse 13.04.2010. a korraldus nr 283 lisa "Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks Harju maakonnas Saku vallas Tõdva külas Milkopi kinnistul."

Planeeringu eesmärgiks on kolme ärimaa krundi moodustamine, maa sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse määramine ärihoonete ehitamiseks ja ehitiste tehnovõrkudega (elekter, vesi, kanalisatsioon) varustamine.

Detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

1.1. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Harju maakonnaplaneering;
- Saku valla üldplaneering;
- Saku valla ehitusmäärus;
- Saku valla jäätmehoolduseeskiri;
- Saku valla reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri;
- Karja-Allika kinnistu detailplaneering (Tõdva küla, Saku vald);
- Maanteede nr 11240 Tõdva-Hageri ja nr 11342 Saku-Tõdva remondi ja kergliiklusteede projekt;
- Siseministeriumi poolt 2013. aastal välja antud juhend "Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013".

Planeeringu koostamisel on kasutatud GeoBaltica OÜ poolt mõõdistatud geodeetilist maa-ala plaani täpsusastmega M 1:500 (töö nr GEO-14-11).

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeringuala asub Harju maakonnas Saku vallas Tõdva külas (vt joonis 1). Planeeringuga haaratud ala pindala on ca 2,66 ha, Milkopi kinnistu pindala moodustab sellest 1,77 ha. Kinnistu asub Tallinn-Rapla-Türi maantee ja Tõdva-Hageri tee ristumiskohas.

Planeeringuala piirneb põhjakaarest Väikepilli (71801:006:0045, elamumaa) ja Tõdva tankla (71801:006:0480, ärimaa) maaüksusega. Idakaarest piirneb Tõdva kaupluse (71801:006:0043, ärimaa) ja 15 Tallinn-Rapla-Türi tee L1 (71801:006:1131, transpordimaa) maaüksusega. Lõunakaarest piirneb planeeringuala 11240 Tõdva-Hageri tee L9 (71801:006:0173, transpordimaa) maaüksusega ja läänekaarest Urva tee 6 (71801:001:1449, elamumaa), Urva tee 4 (71801:001:1447, elamumaa) ja Kõnnu (71801:006:1170, maatulundusmaa) maaüksustega.

2.1. Planeeringuala maakasutus

Olemasoleva Milkopi katastriüksuse (71801:006:1132) maakasutuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa. Vastavalt Saku valla üldplaneeringule on planeeritava maa sihtotstarve kaubandus-, teenindus- ja büroohonete maa.

2.2 Juurdepääsud ja teed

Milkopi kinnistu kontaktalas asuvad järgmised maanteed: Tallinn-Rapla-Türi tugimaantee (nr 15), Tõdva-Hageri kõrvalmaantee (nr 11240) ja Tõdva-Nabala kõrvalmaantee (nr 11151).

Riigi tugimaantee nr 15 ääres asub Tõdva kauplus ja bensiinijaam.

Milkopi kinnistutele on ette nähtud üks mahasõit, mis on välja ehitatud. Mahasõidu laiuks on 6 m. Mahasõit asub Tõdva-Hageri maantee nr 11240 ääres. Mahasõidule ja mahasõidult keeramiseks piiranguid ei ole. Mahasõit asub maantee nr 15 ja 11240 ristumiskoha lähedal ning selle tõttu mõjutab liikluse sujuvust vähe, kuna ristmiku piirkonnas kõrvalmaanteel on sõidukiirus väike.

Milkopi kinnistu ümber on välja ehitatud ka 3 m laiune kergliiklustee. Kinnistu planeeringus kavandatud ehitised ei piira nähtavuskaugusi ristmikel ega külgnähtavusi. Nähtavuskolmnurgad on kujutatud liiklusjoonisel (vt joonis 4).

2.3 Haljastus ja maastik

Planeeringuala on hoonestamata, valdavalt lage põllu- ja rohumaa. Planeeringuala läänepiiril asuvad üksikud puud ja osaliselt võsastunud alad. Planeeringuala reljeef on enamasti tasane, kerge tõusuga loodest kagusse. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku ca 49 kuni 51 meetrit.

2.4 Tehnovõrgud

Maa-ala läbib põhja-lõunasuunaline elektri-õhuliin ja side maakaabelliin. Vahetus läheduses asuval 15 Tallinn-Rapla-Türi tee L1 katastriüksusel (71801:006:1131) asub töötav 70 m sügavune tarbepuurkaev (Keskkonnaregistris registrikood PRK0001531, puurimise aasta 1968).

2.5 Kitsendused

Planeeringuala ei asu Natura 2000 võrgustiku alal.

15 Tallinn-Rapla-Türi tee L1 (71801:006:1131) maaüksusel asuva puurkaevu sanitaarkaitseala on 50 m.

Olemasoleva põhja-lõunasuunaliselt läbi Milkopi kinnistu kulgeva elektriõhuliini kaitsevöönd on 2 meetrit mõlemale poole liini telge. Planeeringualal asuva side maakaabelliini (valguskaabli) kaitsevöönd on 2 meetrit liinirajatise keskjoonest.

Milkopi kinnistu jääb osaliselt Tallinn-Rapla-Türi maantee ja Tõdva-Hageri maantee tee kaitsevööndisse, mille ulatus on 50 m äärmisest sõiduraja teljest.

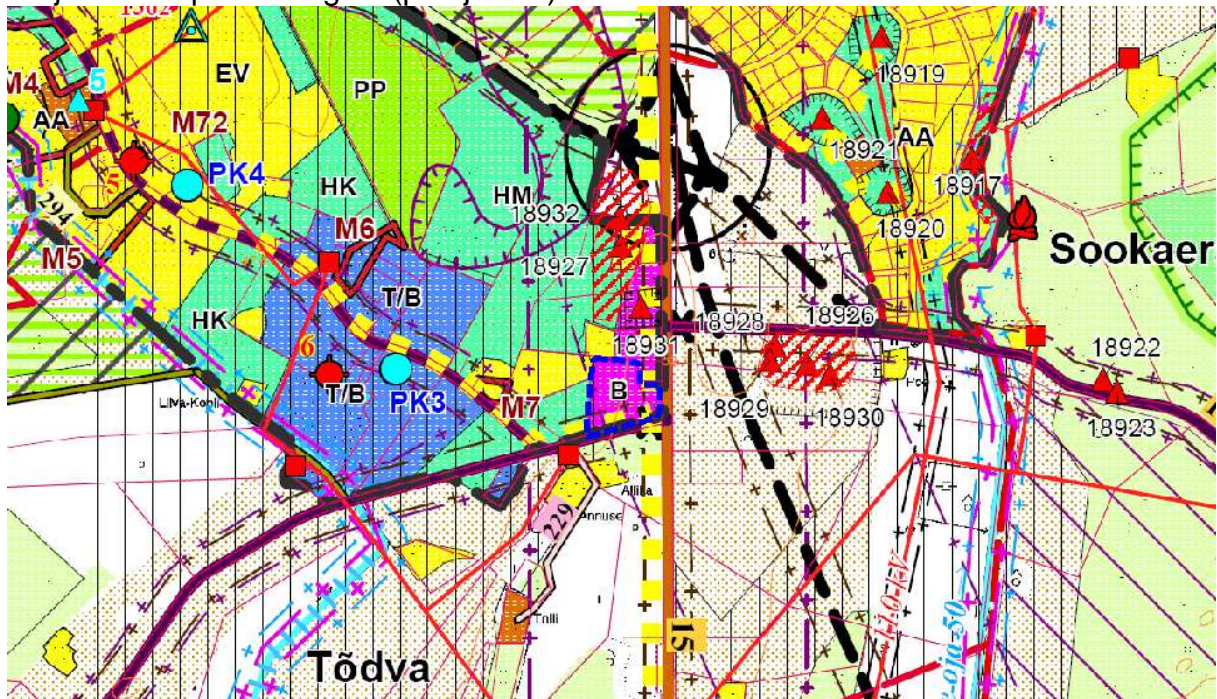
Kitsendused on ära toodud eskiisjoonisel (vt joonis 3).

3. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Saku Vallavolikogu 9. aprilli 2009. a otsusega nr 22 kehtestatud Saku valla üldplaneeringu alusel on planeeritava maa sihtotstarve kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa. Üldplaneeringus määratud maakasutuse juhtfunktsioon peab olema tagatud 70% ulatuses. Uute äri- ja tootmisobjektide kavandamisel peab eelistama keskkonnasõbralikku tootmist, hoidudes suure jäätmetootluse, müra, õhusaaste jm negatiivsekeskkonnamõjuga seotud ettevõtlusest.

Kavandatav tegevus on kooskõlas Saku valla üldplaneeringuga

Väljavõte üldplaneeringust (põhijoonis)



— planeeritava ala piir

4. PLANEERINGULAHENDUS

4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga moodustatakse kokku 3 krunti, neist kaks 100% kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa sihtotstarbega (POS 2 ja POS 3), üks 70% kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa ja 30% tootmishoone maa sihtotstarbega (POS 1).

Katastriüksuste sihtotstarbed on tähistatud vastavalt Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008. a määrusega nr 155 kehtestatud "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord".

4.2. Kruntide ehitusõigused

Planeeritud ehitiste lubatud kasutusotstarvete määramisel on lähtunud Majandus- ja kommunikatsiooniministri 4. detsembri 2012. a määrusest nr 78 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“. Lubatud on toitlustushoone (12130) ning kaubandus- (12310) ja teenindushoone (12330) rajamine. Pos 1 krundile on lisaks lubatud ka 30% ulatuses hoonestusalast tööstushoone (12510) rajamine.

Hoonete planeerimisel jälgida väljakujunenud ehituslaadi. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala on 40% krundi pindalast, maksimaalne kõrgus 12 m (korruselisus 2). Hooneid võib krundil olla kuni 2, ning hoonete lubatud katusekalle on 0-30°. Eskiisjoonisel on näidatud planeeritavate hoonete soovituslikud asukohad. Hooneid võib ehitada põhikaardil näidatud hoonestusalasse vastavalt krundi maksimaalsele ehitusalusele pinnale. Hoonestusalasse võib ehitada ka erinevaid rajatisi ning istutada puid. Rajatisi võib ehitada ka väljapoole planeeritud hoonestusalasid. Hoonestuse täpne paiknemine määratakse eraldi ehitusprojektiga.

Krundijaotus, ehitusõigus ja arhitektuurinõuded on esitatud eskiisjoonisel tabelis (vt joonis 3).

4.3. Kruntide hoonestusala piiritlemine ja ehitiste vahelised kujud

Hoonestusala piiritlemisel on lähtunud eelkõige vajalikest hoonetevahelistest kujudest ning planeeringualal kehtivatest piirangutest.

Rajatav hoonestus kruntidel peab vastama vähemalt tulepüsivusklassile TP3. Vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" peab hoonete vaheline tuleohutuskuja olema vähemalt 8 meetrit. Planeeringus ettenähtud hoonete vahelised kaugused tagavad vajaliku tuleohutuskuja ning naabrusõiguste kaitse.

Hoonestusalade kaugused krundi piirist on esitatud eskiisjoonisel (vt joonis 3).

4.4. Arhitektuurinõuded ehitistele

Arhitektuur peab olema piirkonda sobiv, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat elukeskkonda väärtustav. Kasutada tuleb kvaliteetseid esinduslikke välisviimistlusmaterjale. Imiteerivate materjalide kasutamine on keelatud.

Arhitektuurinõuete tabel on esitatud eskiisjoonisel (vt joonis 3).

4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Olemasolev peale- ja mahasõit on Tõdva-Hageri teelt nr 11240. POS 1, POS 2 ja POS 3 teenindamiseks on planeeritud POS 3 läbiv 6 m laiune kõvakattega juurdepääsutee. Planeeringus on arvestatud olemasoleva kergliiklusteega.

Sõidukite parkimine toimub kruntide siseselt. Krundile pääsu asukoht tuleb täpsustada ehitusprojekti alusel lähtuvalt hoonete lõplikust paiknemisest. Projekteerimisel tagada tulekustutus- ja päästetööde teostamise võimalus.

Tallinn-Rapla-Türi maanteele kui Tõdva-Hageri teele kehtib 50 m teemaa kaitsevöönd. Teede- ja Sideministri 01.01.2000 määruse nr 59 „Tee ja tee kaitsevööndi kasutamise ja kaitsmise nõuded” kohaselt ei või ehitada nähtavust piiravaid hooneid ja rajatisi. Planeeringus ette nähtud hooned ulatuvad küll teemaa kaitsevööndisse, kuid need asuvad lagedal alal ja ei mõjuta seetõttu oluliselt üldist nähtavust maanteel.

4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Minimaalne nõutav haljastus on vähemalt 15% krundi pindalast. Planeeringuala põhja- ja idaküljele on planeeritud kõrghaljastus.

Kruntidele on lubatud rajada 1,5 m kõrguseid läbipaistvaid piirdeid. Piirded peavad teekatte servast asuma vähemalt 2 m kaugusel.

Krundi maapinna olemasolevad kõrgusarvud on ära toodud eskiisjoonisel. Vertikaalplaneerimine ja sadevete ärajuhimiseks vajalikud kalded lahendatakse ehitusprojektiga.

4.7. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Planeeringualale on kavandatud veevärk, kanalisatsioon ja elektrivarustus. Detailplaneeringus on esitatud tehnovõrkude põhimõtteline lahendus. Erinevate tehnovõrkude ühendused täpsustatakse projekteerimise käigus vastavalt projekteeritavate hoonete paiknemisele hoonestusallas. Projekteerimisel tuleb lähtuda sellel ajahetkel kehtivatest normatiividest ja standarditest ning vajadusel rakendada tehnovõrgule

kaitsemeetmeid.

Veevarustus lahendatakse olemasoleva Tallinn-Rapla-Türi tee L1 maaüksusel asuva puurkaevu baasil. Kuna puurkaevu summaarne prognoositav veetarbimine jääb alla 10 m³ ning puurkaevu 50 m suurune sanitaarkaitseala kitsendab oluliselt majandustegevust Milkopi kinnistul, taotletakse planeeringuga sanitaarkaitseala vähendamist 10-le meetrile.

Kanaliseatsioon lahendatakse esialgu lokaalselt kogumismahutitega. Kogumismahutid peavad olema lekkekindlad ning asuma hoonetest vähemalt 5 m kaugusel. Kogumismahutile on soovitatav jätta 10 m laiune teeninduspiirkond juurdepääsuks ning hooldamiseks. Reovesi veetakse kohaliku omavalitsuse ühisveevärgi ja -kanaliseerimise arendamise kavas määratud puhastamisvõimega. Üldplaneeringus kavandatud perspektiivse ühiskanalisatsioonitrassi väljaehitamisel piirkonda ühendatakse planeeritava ala kanalisatsioonitorustik ühiskanalisatsiooniga.

POS 2 krundile planeeritakse tuletõrje hüdrant, mis teenindab ka positsioone 1 ja 3. Hüdrandi projekteerimisel tuleb lähtuda standardist EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus” ja Siseministri 18.08.2010 määrusest nr 37 “Nõuded tuletõrjehüdrandi tüübi valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule”. Tuletõrjeautode jaoks tuleb ette näha vähemalt 3,5 m laiune juurdesõidutee.

Olemasolev krunt läbib sidekaabel kuulub säilitamisele.

Täpsemad lahendused antakse planeeringu põhilahenduse väljatöötamise käigus.

4.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse, mis tuleb paigutada krundisiseselt. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat jäätmeluba omav ettevõtte.

4.9. Servituutide vajaduse määramine

Seada teeservituut POS 1 ja POS 2 kasuks. Tehnovõrkudele seatavad servituudid määratakse põhilahenduse koostamise käigus.

4.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste esitamisel on lähtutud EVS-s 809-1:2002 toodust. Planeeringualal on kuritegevuse riskide vähendamiseks seatud järgmised tingimused:

- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed
- kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine);
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusel sissepääsu piiramine;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;

- atraktiivsed materjalid, värvid;
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur.
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);

4.11. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.

Planeeringualal asub puurkaev, mille olemasolev sanitaarkaitsevöönd on 50 m. Planeeringuga tehakse ettepanek sanitaarkaitsevööndi vähendamiseks 10-le meetrile.

4.12. Planeeringu rakendamise võimalused

Planeeringu realiseerimisest tulenevad kahjud hüvitatakse kahju põhjustanud krundi omaniku poolt.

Krundisisene teede, parklate ja tehnovõrkude rajamine ning kruntide heakorrastamine toimub krundiomaniku kulul.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks edaspidi planeeringualale teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Kohalik omavalitsus võib välja anda planeeringus toodud nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi.

5. KOOSKÖLASTUSTE KOKKUVÕTE

Kooskõlastatava instantsi nimi	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja ametikoht	Märkused	Kooskõlastuse asukoht
Tõdva kaupluse (71801:006:0043) katastriüksus				
Elektrilevi OÜ				
AS Elion				
Harjumaa Päästeteenistus				
Põhja Regionaalne Maanteeamet				

6. JOONISED

- | | |
|-----------------------|-----------|
| 1. Asukohakeem | M 1:10000 |
| 2. Olemasolev olukord | M 1:500 |
| 3. Planeeringu eskiis | M 1:500 |
| 4. Liiklus | M 1:1000 |

7. LISAD

1. Saku Vallavalitsuse 13.04.2010. a korraldus nr 283 "Detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade andmine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine"
2. Saku Vallavalitsuse 13.04.2010. a korraldus nr 283 lisa "Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks Harju maakonnas Saku vallas Tõdva külas Milkopi kinnistul."
3. Saku Vallavalitsuse 13.04.2010. a korraldus nr 283 lisa "Planeeringuala skeem."