

SELETUSKIRI KLOOGA MNT 25 JA KALJU MAAÜKSUSE DETAILPLANEERINGU ALGATAMISE ESKIISI JUURDE

OLEMASOLEV OLUKORD, KOOSTAMISE EESMÄRK

Käesolevaga on koostatud detailplaneeringu algatamise eskiisi seletuskiri. Seletuskirja juurde kuulub detailplaneeringu algatamise eskiis M 1: 4000. Maa-ala kruntideks jagamine koos ehitusõigusega saab toimuda ainult läbi detailplaneeringu.

Planeeritav maa-ala paikneb kokku 2 kinnistul:

- Klooga mnt 25 kinnistu Rannamõisa külas, katastritunnus 19801:002:6642, suurus 17 047 m², sihtotstarve – maatulundusmaa (M100%);
- Kalju kinnistu Tabasalu alevikus, katastritunnus 19801:002:6643, suurus 1109 m², sihtotstarve – maatulundusmaa (M100%).

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on välja selgitada võimalused planeeritava maa-ala jagamiseks elamumaa kruntideks. Tööga määratakse moodustatavatele elamumaa kruntidele ehitusõigused üksikelamu ning abihoonete püstitamiseks. Määratakse juurdepääsu ja parkimise lahendus, heakorrastuse, haljastuse põhimõtted ning tehnovõrkude ja rajatiste asukohad.

Vastavalt Harku valla üldplaneeringule (2013) paikneb planeeritav maa-ala elamumaa juhtfunktsiooniga tihehoonestusalal, va. Kalju kinnistu, mille maakasutuseks on ette nähtud haljasala ja parkmetsamaa. Detailplaneeringu eesmärgid on kooskõlas üldplaneeringu lahenduse ja tingimustega.

Tööga määratakse üldkasutatav haljasala, mis vastavalt Harku valla teemaplaneeringule „Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrav ning tihehoonestusalasid täpsustav teemaplaneering“. (kehtestatud 31.05.2018 otsus nr 51) peab moodustama planeeringualast vähemalt 10 %.

Vastavalt kõlvikukaardile kujutab Kalju kinnistu endast metsast ala, mis jäetakse tööga avalikult kasutatavaks üldkasutatavaks alaks.

Klooga 25 kinnistu kujutab endast kahe üksikelamuga hoonestatud ala, millest vastavalt kõlvikukaardile 1/3 kujutab endast õuemaad, 1/3 looduslikku rohumaad ning 1/3 metsamaad. Juurdepääsud elamuteni toimuvad 11390 Tallinn-Kloogaranna mnt.-lt ühildatuna Vankri tee mahasõiduga ning sealt lähtuva juurdesõiduteega ning teine olemasolevalt mahasõidult Harku teelt. Eskiisi joonisel on eraldi välja toodud mahasõitude olemasolevad vahekaugused Harku teelt, mis kõiguvad vahemikus 59 – 87 m. Samas jääb planeeritava ala olemasoleva mahasõidu ning Harku tee 10 elamuni viiva mahasõidu vahekauguseks 125 m.

Vastavalt väljavõttele ehitisregistrist on Klooga mnt 25 kinnistu hoonestatud:

- Klooga mnt 25/1 2x elamu (ehitisregistri kood 120625495);
- Klooga mnt 25/2 1x kõrvalhoone (ehitisregistri kood 116044578);
- Klooga mnt 25 1x elamu (ehitisregistri kood 116044571);

Veevarustus ja kanalisatsiooni lahendus on lokaalne – puurkaevu ja kogumismahutite baasil. Maa-ala on tasase reljeefiga.

KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Uute elamumaa sihtotstarbega kruntide moodustamisel on arvestatud eelkõige olemasolevate juurdepääsude ning asustusstruktuuriga.

Väikeelamumaa elamukrundi miinimumsuurus kompaktse asustusega alal

Rannamõisa külas on 2000 m², maksimaalne täisheituse % - 15 %.

Lähipiirkonna krundid jäävad enamikus vahemikku 2000 – 3000 m².

Planeeringuala on ümbritsetud elamumaa sihtotstarbega üksikelamutega hoonestatud kinnistutega, kus vee- ja kanalisatsiooni ühisvõrgud puuduvad. Piirkonnas domineerivad erinevate katusekalletega ühe-ja kahekorruselised üksikelamud.

Eluhoonete kõrgused on kuni 9.0 m. Lisaks paiknevad kinnistutel 1-3 abihoonet.

Välisviimistluse osas on valdavalt kasutatud traditsioonilisi materjale.

PLANEERINGUGA KAVANDATAV

Lisatud eskiisi järgi moodustatakse planeeritaval maa-alal kokku seitse elamumaa krunti, üks transpordimaa krunt ning 2 avalikult kasutatavat üldmaa krunti. Uute planeeritavate elamumaa kruntide suurused oleks vahemikus 2000 - 2500 m².

Moodustatav 100 m² transpordimaa krunt kuulub edaspidi liitmisele Vankri tee transpordimaaga. Lisaks moodustatavale avalikult kasutatavale Kalju üldmaa krundile (krunt nr 10), moodustatakse analoogne avalikult kasutatav üldmaa krunt Vankri tee ääres (krunt nr 9). Ühiskondlikud haljasalad ei piirata piiretega.

Juurdepääsud olemasolevate elamuteni ei muutu. Juurdepääsuks kruntidele nr 4 ja 6 nähakse ette teeservituudid. Juurdepääs krundile nr 1 lahendatakse Vankri tee 5 maatulundusmaa kaudu (kuulub samale omanikule).

Territooriumi bilanss:

- elamumaa (EE) krunte – 7, kogupindalaga: 16 250 m²;
(sh. uusi hoonestamata krunte - 5 tk.)
- üks transpordimaa (L), krunti: 100 m²;
- kaks üldkasutatavat krunti: 1800 m².

TEHNOVÕRGUD

Antud piirkonnas Rannamõisa külas veevarustuse – ja kanalisatsiooni ühisvõrgud puuduvad. Pärna mü elamukvartalis Vankri tee ääres on veevarustus lahendatud ühise puurkaevu baasil ning reoveed juhitakse kogumismahutisse. Võimalusel liitutakse olemasolevate võrkudega.

Koostas:

Arhitekt: Tõnis Sirp