

Töö nr: 20210516

Detailplaneeringu nimetus: Miku kinnistu detailplaneering

Aadress: Miku, Veneküla, Rae vald, Harjumaa

Stadium: ESKIIS

Koostaja ärinimi: OÜ Visioonprojekt. Kivinuki tee 5 Rae k Rae v Harjumaa 75310
loona@visioonprojekt.eu; +372 5017159
reg nr 10481526 MTR reg nr 10481526-0001
Reg kuupäev 27.03.2003

Vastustav arhitekt Loona Lepp

Koostamise kuupäev 2021-08-04

Huvitatud isik: Andrus Kislov tel: +372 56647455
e-mail: akis@hotmail.ee

KAUSTA SISUKORD

- Seletuskiri
- Joonis 1 – situatsiooniskeem, kontaktvööndi skeem, väljavõtte üldplaneeringust
- Joonis 2 – põhijoonis eskiis

SELETUSKIRI

SISUKORD

1	Detailplaneeringu koostamise alusdokumendid	3
1.1	Lähtedokumendid	3
1.2	Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud	3
1.3	Detailplaneeringu koostamise eesmärk	3
2	Olemasoleva olukorra kirjeldus	3
2.1	Vastavus üldplaneeringule	3
2.2	Planeeritava ala moodustab kinnistu	3
2.3	Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja projektid	3
2.4	Olemasolevad ehitised	3
2.5	Olemasolev haljastus	3
2.6	Olemasolev liiklusskeem	4
2.7	Kehtivad kitsendused	4
3	Kontaktvööndi analüüs	5
4	Planeering	5
4.1	Krundijaotusplaan	5
4.2	Planeeritud kruntide ehitusõigus ja arhitektuurinõuded	5
4.3	Liikluskorralduse põhimõtted	5
4.4	Tehnovõrkude ja –rajatiste paigutus	5
4.5	Haljastus ja heakord	5

1 Detailplaneeringu koostamise alusdokumendid

1.1 Lähtedokumendid

Krundi valdaja ettepanek detailplaneeringu algatamiseks

1.2 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

Maa-Ameti kaardirakenduse andmed

1.3 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Miku kinnistu jagamine üksikelumumaa krundiks ja transpordimaa sihtotstarbega krundiks, hoonestuseõiguse, liikluse ja tehnovõrkudega varustuse ning kitsenduste planeerimine.

2 Olemasoleva olukorra kirjeldus

2.1 Vastavus üldplaneeringule

Kavandatu vastab üldplaneeringule

2.2 Planeeritava ala moodustab kinnistu

Lähiaadress	Miku
Asutüsüksus	Veneküla
Tunnus	65301:011:0066
Sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%
Pindala	5273 m ²

2.3 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja projektid

Piirkonnas kehtivad detailplaneeringud:

- Vana-Künka kinnistu ja lähiala detailplaneering- DP0925
- Koplepõllu kinnistu ja lähiala detailplaneering- DP0898
- Kruubergi kinnistu detailplaneering- DP0174

Piirkonnas algatatud detailplaneeringud:

- Kalda kinnistu detailplaneering- DP0381

Piirkonnas taotletavad detailplaneeringud:

- Veneküla tee 18 kinnistu ja lähiala detailplaneering- DP1109

2.4 Olemasolevad ehitised

Ehitisregistri andmetel krundil hoonestus puudub

2.5 Olemasolev haljastus

Krundil loodeosa on kaetud segametsaga, mujal kasvab üksikult erinevaid puid ja põõsaid.



2.6 Olemasolev liiklusskeem

Juurdepääs planeeritava alale toimub ida suunast Veneküla teelt.



Vaade Veneküla teele lõuna suunas



Vaade Veneküla teele põhja suunas

2.7 Kehtivad kitsendused

- Krundi kirdenurgas kulgeb elektriõhuliini kaitsevöönd 25+25m
- Krundi edelanurgas paikneb puurkaevu sanitaarkaitseala 50m.
- Vastavalt ehitusseadustik, on tee kaitsevöönd 30 meetrit äärmise sõiduraja välimisest servast.

3 Kontaktvööndi analüüs

Krunt asub ülplaneeringu järgi elamumaal. Kontaktvööndis asuvad põhiliselt elamumaa ja maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud. Läheduses asuvad Loo keskkool, spordihoone, lasteaed, toidupood ja bussipeatused. Piirkond on kujunemas traditsiooniliseks ühepereelamut alaks. Pakutud lahenduse krundistruktuur ja hoonestuslaad sarnanevad piirkonnas välja kujunenule.

4 Planeering

4.1 Krundijaotusplaan

Planeeritav ala jagatakse üheks üksikelamukrundiks ja üheks transpordimaa krundiks. Transpordimaa krunt liidetakse Veneküla teega, mille teemaa laiuks saab 16m.

4.2 Planeeritud kruntide ehitusõigus ja arhitektuurinõuded

Planeeritava elamukrundi ehitusõigus vastavalt üldplaneeringus antud Veneküla küla idaosa piirkondlikele hoonestustingimustele:

- Krundi pindala jaotub - 5038 m² üksikelamumaa 100% ; 235 m² transpordimaa 100%
- Maksimaalne täisehituse protsent planeeritud 7,6% (lubatud 5-10%)
- Kõrgus ja korruselisus – ühepereelamutel 2 korrust, 9m
- Krundi iga 500m² kohta 1 puu, mille täiskasvanukõrgus on min 6m
- Abihoonete arv - kuni 3 abihoonet ehitusaluse pinnaga kokku kuni 100m², kõrgus kuni 6m
- Ehitusjoon – ei ole nõutav
- Katusekalle, räästa kõrgus – Ühepereelamul 20-50°, väiksemad hoone osad võivad olla väiksema kaldega.
- Piirded – Puidust lattaed, kinnitute vahel võib olla vörkpiire või kiviaed, kuni 1,5m. Lähtuda naaberkiinnistute lahendusest.
- Abihoone ja piire peavad haakuma arhitektuuriselt elamuga.
- Materjalikäsitus - Peamine viimistlusmaterjal puit. Palkmajad lubatud. Puiduga võib kombineerida maakivi, looduskivi, osaliselt krohvipinda.

4.3 Liikluskorralduse põhimõtted

Planeeritav Veneküla tee laiuks 16m lõppeb kõvakatendiga ümberpööramisplatsiga 12X12m. Parkimine korraldatakse krundisiselt, lahendatakse ehitusprojektiga. Ette nähtud min 2 parkimiskohta.

4.4 Tehnovõrkude ja –rajatiste paigutus

Planeeritavad tehnovõrgud paigutatakse üldjuhul teemaale koos kaitsevöönditega.

4.5 Haljastus ja heakord

Olemasolev väärtuslikku kõrghaljastust säilitatakse võimaluste piires. Planeeritavatele elamukruntidele tuleb iga 500m² kohta tuleb istutada (või säilitada olemasolev) vähemalt 1 puu, mille täiskasvanukõrgus on 6m.

Loona Lepp
vastutav arhitekt