

KIIU ALEVIKU ORU KINNISTU DETAILPLANEERING

ESKIIS

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGUALA KIRJELDUS JA ÜLDANDMED (asukoht ja suurus)

Detailplaneeringu koostamine on algatatud Kuusalu Vallavalitsuse 12.10.2023 korraldusega nr 405. Planeeritav ala, suurusega u 1,5 ha asub Kiiu alevikus, Kuusalu vallas Harju maakonnas. Planeeritav ala hõlmab Oru kinnistut (katastritunnus 35201:003:0551, 100% maatulundusmaa, pindala 15011,0 m²).

2. PLANEERIJA, ASJAKOHASEL JUHUL KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE JUHTEKSPERDI JA PLANEERINGU KOOSTAMISES OSALEVA MUU ERITEADMISTEGA ISIKU ANDMED (nimi, pädevust tõendav dokument) ning planeeringu koostamise korraldaja

Arhitektibüroo Heiki Taras OÜ

arhitekt Heiki Taras (volitatud arhitekt tase 7)

Lastekodu tänav 6a, Kesklinna linnaosa Tallinn Harju maakond 10 113

mob: +372 518 8666

e-post: heikitaras@gmail.com

3. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜSIL PÕHINEVAD JÄRELDUSED (joonis DP-2)

Planeeritava ala kaugus Tallinna linnast on u 40 km ja Kuusalu alevikust u 2 km. Lähim suurem asum on Kuusalu alevik, kus paiknevad kool, raamatukogu, poed, tervisekeskus, spordikeskus, kirik, restoranid, kohvikud jne. Alast põhjapoole u 550 m kaugusele jääb Tallinn-Narva maantee. Lähim ühistraspidipeatus asub Kiiu – Soodla tee ääres u 800 m kaugusel. Lähim avalik rand on Salmistu rand u 5 km kaugusel.

Kuusalu alevikus olevad teenused katavad eluks esmavajaliku. 2 km on võimalik ka jalgsi või jalgrattaga läbida ning seega ei sõltu elu planeeritaval alal isikliku auto olemasolust.

Planeeritavast alast põhja ja loodesuunal asuvad kuus elumaa sihtotstarbelist üksikelanutega hoonestatud kinnistut, millel ehitisregistri andmetel paiknevad üksikelanud ehitisealuse pinnaga 108÷302 m². Kinnistutel paiknevad Maaameti kaardirakendusest nähtuvalt abihooned ja ehitisregistrisse on kantud kõige rohkem 7 abihoonet kinnistul. Ehitisregistri andmetel on ehitisealune pind kinnistutel 154÷581 m². Keskmise ehitisealune pind 336 m².

Oru kinnistu lähiala külgneb põhjast ja idast Allika kinnistuga (katastritunnus 35201:003:0549_100% elumaa), lõunast Tammeallika kinnistuga (katastritunnus 35201:003:0102_100% maatulundusmaa) ja läänest Kiiu-Hundiaugu tee kinnistuga (katastritunnus 35201:003:0549_100% transpordimaa). Lähiumbruse kinnistutest Allika kinnistu ja teisel pool Kiiu-Hundiaugu teed paiknev Ees-Kaasiku kinnistu (katastritunnus 35201:003:0083_100% elumaa).

Arvestades piirkonnas asuvaid elumaa sihtotstarbelisi maaüksuseid, haakub planeeritav kaks elumaa sihtotstarbelist krunti ümbritseva maakasutusega.

4. RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Detailplaneeringu eesmärk on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse alus. Antud juhul ei ole detailplaneering üldplaneeringuga vastuolus.

Planeeritaval alal kehtib Kuusalu vallavolikogu 19.11.2001 otsusega nr 68 kehtestatud „Kuusalu valla üldplaneering“, mille kohaselt asub planeeritav ala nn valgel alal. Valge ala üldplaneeringu kaardil tähendab, et antud aladel maakasutuse sihtotstarve ei muutu ja selle muutmist tulevikus ei piirata. Ka pole nendele aladele ette nähtud suuremaid ja eraldi käsitlemist väärivaid kitsendusi ega piiranguid. Üldplaneeringus on antud vaid ehitamise printsiibid tiheasutuses (tiheasutusalad on on kantud punase kriipsjoonega üldplaneeringu kaardile), mille hulka antud ala ei kuulu.

Hajaasustusega aladel, kus koostatakse detailplaneering on elamute ehituskruntide minimaalne suurus 0,36ha ja hoonete minimaalne kaugus naaberkruntide hoonestusest 30,0m, mida on ka kruntide moodustamisel ja hoonestusala määramisel arvestatud. Hoonestusala on määratud naaberkinnistutest vähemalt 15 m kaugusele.

5. PLANEERINGULAHENDUSE KIRJELDUS RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE SAAVUTAMISEKS, sh VASTAVUS LIIGILT ÜLDISEMALE PLANEERINGULE

Lähteülesande II peatükis on märgitud üheks detailplaneeringu koostamise ülesandeks ehitusõiguse ning hoonestusala määramine arvestades detailplaneeringu toodud tingimuste ja piirkonnas väljakujunenud hoonetsuslaadiga. Planeeritav ala asub üldplaneeringu kohaselt hajaasustusega alal. Hajaasutuse aladel, kus koostatakse detailplaneering on elamute ehituskruntide minimaalne suurus 0,36ha ja hoonete minimaalne kaugus naaberkruntide hoonestusest 30,0 m mida on ka kruntidele hoonestusala määramisel arvestatud (min 15 m krundi piirist). Piirkonnas on elamumaa kinnistutel kuni kahekorruselise viilkatusega üksikelamud ja abihooned. Hooned paiknevad valdavalt kinnistute keskosas. Ehitusjoont välja kujunenud ei ole. (joonis DP-2)

6. PLANEERINGULAHENDUSE KAALUTLUSED JA PÕHJENDUSED

Oru kinnistul paineb üksikelamu (ehitisregistri kood 121311822). Detailplaneeringu eesmärk on jagada kinnistu kaheks elamukrundiks ja ehitusõiguse seadmine täiendava elamu ja abihoonete rajamiseks.

Detailplaneering ei ole üldplaneeringuga vastuolus, seega vastab valla arengusuundadele. Detailplaneering asub üksikelamute piirkonnas ning Oru kinnistu on üksikelamuga hoonestatud, seega haakub olemasoleva olukorraga. Kinnistule juurdepääs on tagatud avaliku kasutusega Mäe-Mändlo teelt ning Kiiu-Huntaugu teelt.

7. PLANEERINGUGA MÄÄRATAVAD MAAKASUTUS- ja EHITUSTINGIMUSED TERVIKLIKU RUUMILAHENDUSE SAAVUTAMISEKS

Planeerimislahendus teeb ettepaneku jagada Oru kinnistu kaheks elamumaa sihtotstarbeliseks krundiks.

Ehitusõiguse näha ette ühe üksikelamu ja kuni kolme abihoone ehitamiseks ehitisealuse pindalaga kuni 300 m². Hoonestusala on määratud vähemalt 15 m kaugusele krundi piirist.

Hoone (-te) arhitektuur peaks igati arvestama koha eripära ja kaasaja nõuetega. Hoonete paigutamisel on soovitatav arvestada ilmakaari ja jätta puhkealaks pigem lõuna ja läänepoolne osa krundist.

Säilitatakse maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus. Lisahaljastuse rajamisel kasutatakse Eesti kliimas sobivaid taime liike.

8. ANDMED KASUTATUD UURINGUTE, ALLIKATE jms KOHTA

Topo-geodeetiline uuring: FIE Priit Kirsiste

Töö nr.GD-23-56, 08.11.2023.

9. PLANEERINGU SEISUKORD, sh JOONISTE JA LISADE NIMEKIRI

Sisukord:

1. Seletuskiri

2. Joonised:

- DP-2 Kontaktala analüüs
- DP-2 Tugiplaan
- DP-3 Põhijoonis

Seletuskirja koostas: arhitekt Heiki Taras

/Allkirjastatud digitaalselt/