



Kuusalu vallas Kiiu alevikus Ukumäe katastriüksuse detailplaneering

ALGATAMISE TAOTLUS

Detailplaneeringu koostaja:

ThinkTerra OÜ
Registrikood: 16734833

Planeerija/ projektijuht:

Evely Ehrpas
E-mail: evely@thinkterra.ee

Vastutav isik:

Liina Ollema (Liina Ratas, maastikuarhitektuur
MA, tunnistuse nr MB 004610)

Detailplaneeringu koostamise korraldaja:

Kuusalu Vallavalitsus
Mõisa tee 17, Kiiu alevik, Kuusalu vald,
74604, Harjumaa

Huvitatud isik:

Ekke Vasli
Ukumäe talu, Kiiu alevik, Kuusalu vald,
74604, Harjumaa

SISUKORD

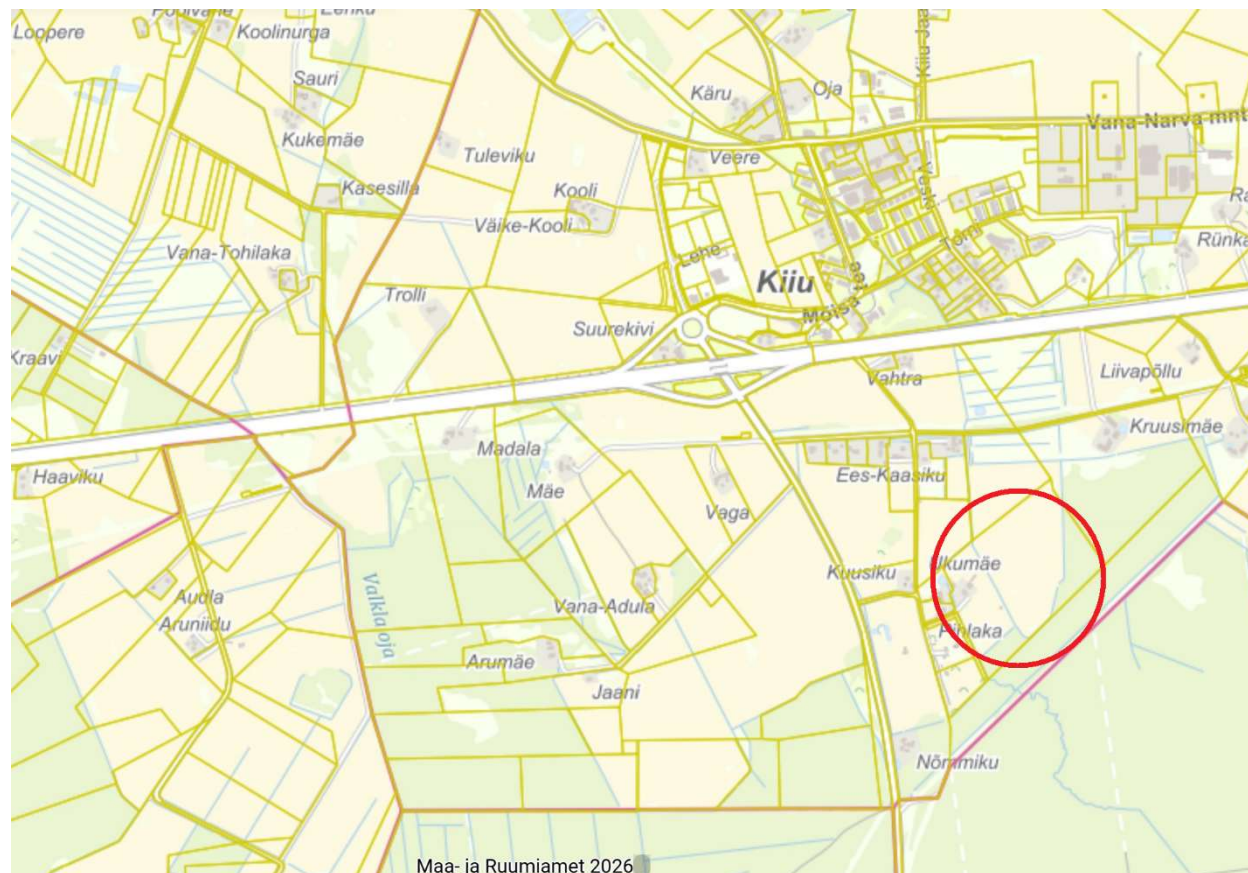
SISUKORD	2
1. SISSEJUHATUS	3
2. KEHTIV „KUUSALU VALLA ÜLDPLANEERING“	5
2.1 KOOSTATAV „KUUSALU VALLA ÜLDPLANEERING“	6
3. TAOTLETAVA DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV	7
4- ESKIISLAHENDUS.....	10

1. SISSEJUHATUS

Taotletav planeeringuala asub Hajumaal Kuusalu vallas Kiiu aleviku lõunaosas (vaata Skeem 1).

Planeeringualasse jääb katastriüksus:

Katastriüksuse nimi	Katastriüksuse tunnus	Maakasutuse sihtotstarve	Pindala
Ukumäe	35201:003:0547	Maatulundusmaa 100%	177 967.0 m ²



Skeem 1. Väljavõte Maa- ja Ruumiameti kaardirakendusest, seisuga märts 2026. Planeeringuala asukoht on tähistatud punase kontuuriga.

Planeeringuala piirneb põhjast Kiiu-Huntaugu tee (35301:001:1306, transpordimaa 100%), Pihlaka (35201:003:0183, elamumaa 100%), Tammeallika (35201:003:0102, maatulundusmaa 100%), Tammeoja (35201:003:0103, maatulundusmaa 100%), idast Rahula (35201:003:0285, maatulundusmaa 100%), lõunast Kolga metskond 52 (35201:003:0217, maatulundusmaa 100%), Kraavi (35201:003:0548, maatulundusmaa 100%), Pihlaka (35201:003:0184, elamumaa 100%), Ukumäe-Aasa (35201:003:0459, elamumaa 100%) ning läänest Nõmmiku (35201:003:0254, maatulundusmaa 100%), Kannikese tn 4 (50401:001:0726, maatulundusmaa 100%) ja Tiigi (35201:003:0523, maatulundusmaa 100%) katastriüksustega.

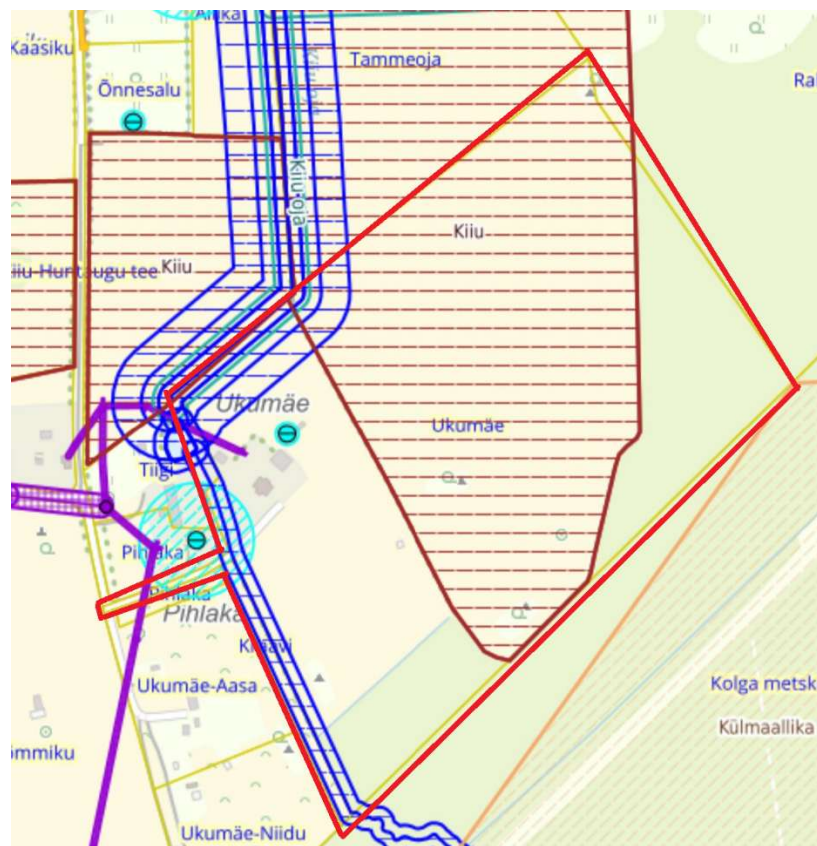
Taotletaval planeeringualal asuvad järgmised ehitisregistrisse kantud hooned ja rajatised:

- ◆ 1928ndal aastal püstitatud 2-korruseline ja 8 m kõrge elamu, ehr.kood: 116031945, ehitisealune pind: 143.7 m²;
- ◆ Olemasolev 1-korruseline küün-laut, ehr.kood: 116031948, ehitisealune pind: 104 m²;
- ◆ Püstitamisel olev kinnine reoveemahuti, ehr.kood: 291674086;
- ◆ Olemasolev 2016ndal aastal rajatud puurkaev, ehr.kood: 220754954;
- ◆ Kaev, ehr.kood: 220413348.

Ukumäe katastriüksusele ei ole algatatud ega varem kehtestatud ühtegi detailplaneeringut.

Ukumäe katastriüksusele ulatuvad järgmised kitsendused (vaata Skeem 2):

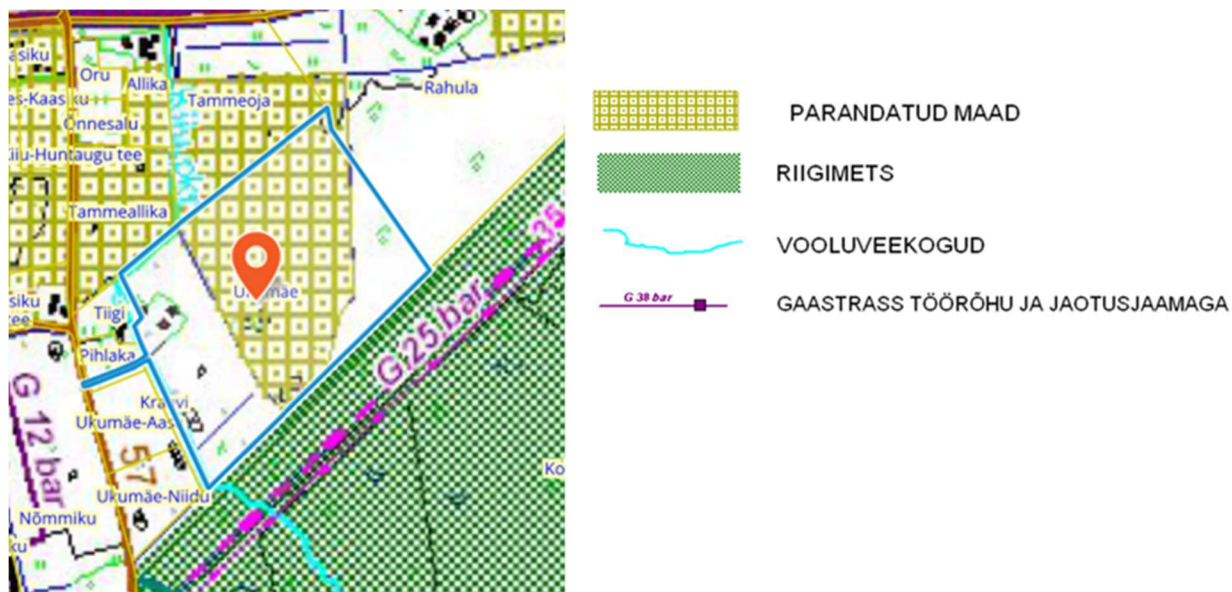
- ◆ Maaparandussüsteemi maa-ala 4108300020070001;
- ◆ üle 10km² valgalaga kanali, peakraavi, Kiiu oja VEE1083000_, ranna või kalda veekaitsevöönd 10 m;
- ◆ üle 10km² valgalaga kanali, peakraavi, Kiiu oja VEE1083000_, ranna või kalda ehituskeeluvöönd 25 m;
- ◆ üle 10km² valgalaga kanali, peakraavi, Kiiu oja VEE1083000_, ranna või kalda piiranguvöönd 50 m;
- ◆ alla 1 kV elektriühliini kaitsevöönd koridoris laiussega 4 m;
- ◆ puurkaev-pumpla PRK0053959 hooldusala R= 10 m;
- ◆ puurkaev-pumpla PRK0025153 sanitaarkaitseala R= 50 m;
- ◆ võõrliikide leiuukoht- 113 Katteseemnetaimed „Heracleum sosnowskyi (Sosnovski karuputk)“, EELIS kood: [VLL1006409](https://www.eelis.ee/vll/1006409).



Skeem 2. Väljavõte Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakendusest. Taotletav planeeringuala on tähistatud punase kontuuriga.

2. KEHTIV „KUUSALU VALLA ÜLDPLANEERING“

Taotletav planeeringuala paikneb kehtiva „Kuusalu valla üldplaneeringu“ (kehtestatud Kuusalu Vallavolikogu 19.12.200 otsusega nr 68) kohaselt hajaasustusalal oleva osaliselt parandatud maal (vaata **Error! Reference source not found.**).



Skeem 3. Kehtiva üldplaneeringu väljavõte. Planeeringuala on markeritud nõöpnõelaga.

Üldplaneeringu seletuskiri ptk 6.5 Ehitamise printsiibid hajaasustuses:

- ◆ Elamuehituses peab jääma põhiliseks ühepereelamute ehitamine;
- ◆ Ehitamisel tuleb arvestada loodusliku ümbrusega. Vältida tuleb suuremaid pinnavormide muutmisi juurdepääsu teede rajamisel või hoonete paigutamisel nõlvadele. Maastiku struktuur peab olema hoonete ja rajatiste paigutuse aluseks. Ehitiste paigutamisel tuleb lisaks lähiümbrusele arvestada kogu vaateväljaga;
- ◆ Ehitise püstitamisel tuleb samuti silmas pidada, et selle juurde rajatavad kommunikatsioonid (teed, elektriliinid jt) oleksid võimalikult lühemad ja ei muudaks puhkemaastiku väärtust;
- ◆ Olemasolevate puithoonete rekonstrueerimise puhul Kuusalu vallas ei ole soovitatav kasutada plastikaknaid, plastikuksi ja plastikvoodreid. Samuti pole soovitatav neid kasutada (pae)kivist hoonete puhul. Hoonetel, mis on ehitatud enne 1945. a, ei soovitata muuta aknaraamide laiust ja impostide jaotust;
- ◆ Soovitatav on ehitustegevuseks mitte kasutada häid põllu- ning metsamaid, liigrikaste biotoopidega alasid ja kasutusväärtusega maavarade või maaainesega alasid;
- ◆ Kuusalu vallas hajaasustusega aladel tuleb koostada detailplaneering, kui soovitakse ehituskrunti, mis on väiksem kui 1,5 ha. Hajaasustusega aladel, kus koostatakse detailplaneering on elamute ehituskruntide minimaalne suurus 0,36 ha ja hoonete minimaalne kaugus naaberkruntide hoonestusest 30,0 m. Detailplaneeringute koostamisel arvestada, et planeeritava alal tuleb kaitsta olemasolevat looduskeskkonda (kadastikke jt, väärtuslikke taimede kooslusi, kõrghaljastust jne), säilitada olemasolevad vanad kiviaiad ja soovitatav oleks arvestada vanade kinnistu piiridega;

- ◆ Detailplaneering tuleb koostada juhul, kui ühele krundile kavatsetakse rajada enam kui üks elamu nii, et kahe elamu vahekaugus jääb väiksemaks kui 250 m või elamule lisaks rajatakse samale krundile enam kui 5 abihoonet.

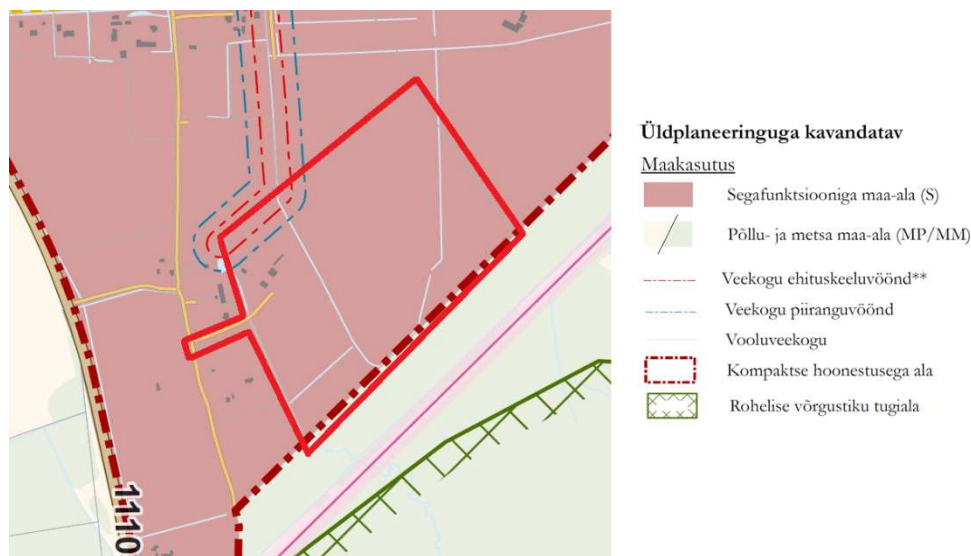
Seletuskirja ptk 6.7 Senise maakasutuse säilitavad alad nn valged alad:

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 (kehtivad piirangud tulenevad seadustest ja on eelkõige kaitsevööndid näiteks puurkaevu kaitsetsoon).

Eeltoodule tuginedes on taotletav detailplaneering kooskõlas alal kehtiva „Kuusalu valla üldplaneeringuga“.

2.1 Koostatav „Kuusalu valla üldplaneering“

Kuusalu valla uue üldplaneeringu koostamine algatati vallavolikogu 17.06.2009 otsusega nr 49 „Kuusalu valla üldplaneeringu ning planeeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine“. Koostatava üldplaneeringuga on taotletav planeeringuala määratud kompaktses hoonestusega alal paiknevale S-segafunktsiooniga maa-alale (vt Skeem 4).



Skeem 4. Väljavõte koostatavast üldplaneeringust.

Koostatava üldplaneeringu seletuskirja ptk 4.2: Kompaktses hoonestusega alad üldplaneeringu mõistes on väljakujunenud tihedamad külasüdamed, varasemalt kavandatud elamualad (mis on realiseerimata või osaliselt realiseeritud) või suuremate asulate laiendusala. Kompaktses hoonestusega alad on reeglina väiksema asustustihedusega (suurema krundisuurusega, mis tagab väiksema hoonestuse tiheduse ja looduslike alade suurema osakaalu) kui tiheasustusega alad, aladel ei nähta ette ühistaristute väljaarendamist sarnasel määral nagu tiheasustusega aladel.

Seletuskirja ptk 5.8 Segafunktsiooniga maa-ala:

Segafunktsiooniga alal on võimalik kavandada piirkonna ruumi toimimiseks olulisi funktsioone: väikeelamuid, korterelamuid, ärihooneid, üldkasutatavaid hooneid ning neid teenindavaid rajatisi. Samuti on lubatud puhke- ja rohealade ning vajadusel kaitsehaljastuse kavandamine.

Käesolev taotletav detailplaneering on kooskõlas koostatava üldplaneeringuga.

3. TAOTLETAVA DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV

Planeerimisseadus § 126 lõige 1 punkt 1 ütleb, et detailplaneeringu ülesanne on planeeringuala kruntideks jaotamine. Taotletavasse planeeringualasse jääb Ukumäe katastriüksus. Vastavalt planeerimisseadus § 126 lõike 1 punktile 1 kavandatakse planeeringualasse jäävast katastriüksusest kaks uut krunti.

Tabel 2. Planeeritud kruntide andmed

Krundi pos nr	Pindala	Plan. krundi kasutamise sihtotstarbed dp liikide alusel	Plan. katastriüksuse sihtotstarve katastriüksuse liikide alusel
Pos 1	14 088 m ²	EP 100%	E 100%
Pos 2	163 879 m ²	MP, MM 100%	M 100%

Selgitus:

EP- pereelamu maa;
 MP- põllumajandusmaa;
 MM- metsamaa;
 E- elamumaa;
 M- maatulundusmaa.

Taotletava detailplaneeringu eesmärk on määrata uutele moodustatavatele kruntidele ruumiliselt ja funktsionaalselt põhjendatud maakasutus- ning hoonestuslahendus, mis võimaldab olemasoleval maaüksusel elamisfunktsiooni edasist kasutamist, säilitades samal ajal piirkonnale iseloomuliku hajaasustusliku ja looduslähedase keskkonna. Planeeringulahendus lähtub olemasolevast olukorrast, maaüksuse suurusest, sellel paiknevast hoonestusest, juurdepääsuvõimalustest ning looduslikest väärtustest.

Taotletava planeeringuga nähakse ette olemasoleva Ukumäe katastriüksuse jagamine kaheks uueks krundiks. Selline lahendus võimaldab ühelt poolt säilitada olemasoleva hoonestatud talukoha toimimise ja selle edasise arendamise võimaluse, teiselt poolt luua uus elamukrunt, millele on võimalik rajada üksikelamu koos seda teenindavate abihoonetega. Kruntide moodustamine on kavandatud viisil, mis tagab mõlema krundi iseseisva ja loogilise kasutatavuse, arvestab olemasolevat juurdepääsu ning võimaldab säilitada valdava osa maaüksuse looduslikkuse ja avatud iseloomu. Suurem osa maaüksusest jääb jätkuvalt maatulundusliku kasutuse koosseisu, mis aitab vältida ala liigset tihendamist ning säilitada piirkonnale omase ruumilise avaruse. Planeeritud lahendus toetab üldplaneeringu põhimõtet, et uushoonestus peab sobituma olemasolevasse maastikku ning arvestama nii kaug- kui lähivaadetega.

Planeeringuga nähakse ette võimalus pidada krundil pos 2 erahobuseid ning rajada selleks vajalikud abihooned. Kavandatav tegevus on põhjendatud maaüksuse suure pindala ja asjaoluga, et valdav osa kinnistust jääb maatulundusmaaks. Hajaasustusalale on iseloomulik elamis- ja põllumajandusfunktsioonide koos eksisteerimine, mistõttu hobuste pidamine sobitub piirkonna maakasutusmuustriga. Tegemist ei ole intensiivse ega ärilise tegevusega, vaid väikemahulise erakasutusega, mille mõju ümbritsevale keskkonnale on piiratud. Piisav maa-ala võimaldab hajutada nii hoonestust kui ka hobuste pidamisega seotud välialasid, vähendades võimalikke häiringuid naaberkinnistutele. Hobuste pidamine aitab säilitada avatud maastikku ning toetab maa jätkusuutlikku kasutust. Kavandatav lahendus ei eelda ulatusliku täiendava taristu rajamist ning sobitub olemasoleva juurdepääsu ja tehnovõrkude lahendusega. Hobuste

pidamisel tuleb järgida kõiki kehtivaid keskkonna- ja loomakaitsenõudeid, et vältida negatiivset mõju ümbritsevale keskkonnale.

Taotletava planeeringuga soovitakse plan. krundile pos 1 anda ehitusõigus ühe kuni 2-korruselise ja kuni 9 m kõrge eramu ja seda teenindavate kuni kolme 1-korruselise ja kuni 6 m kõrgete abihoonete ehitamiseks. Plan. krundil pos 2 asuvad täna 2-korruselise eramu ja 1-korruselise küün-laut. Olemasolevad hooned on lubatud säilitada või vajadusel lammutada, krundile antakse ehitusõigus 1 kuni 2-korruselise ja kuni 9 m kõrge eramu ja kuni kuue 1-korruselise ja kuni 7 m kõrge abihoonete rajamiseks. Plan. krundile pos 2 on lubatud rajada erahobuste tarbeks tallid, söödahoidla vms. Lisaks on lubatud maa-aluse korruse (keldri, varjendi) rajamine.

Planeeritavad eramud, abihooned ja alates 20 m² ehitisealuse pinnaga ning kuni 5 m kõrged hooned peavad jääma planeeringuga lubatud suurima ehitisealuse pinna sisse. Lisaks eeltoodule on plan. elamukruntidele lubatud rajada kasvuhoone, laste mänguväljak, varjualusega grillplats või väliköök, mida on lubatud rajada lisaks planeeringuga antud ehitisealusele pinnale.

Tabel 3. Planeeritud ehitusõigus

Plan. krundi nr	Plan. hoonete suurim lubatud ehitisealune pind (maa-all/ maa peal), m ²	Plan. hoonete arv krundil (eramu+abihooned)	Plan. hoone lubatud kõrgus plan. maapinnast (eramu/ abihooned), m	Plan. hoone suurim lubatud korruselisus (eramu/ abihooned)
Krunt pos 1	-250/ 500	1+3	9/ 6	2/ 1
Krunt pos 2	-250/ 1500	1+6	9/ 7	2/ 1

Planeeringuala hoonestusalade kavandamisel on lähtutud määrusest „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ (vastu võetud 30.03.2017 siseministri määrusega nr 17) § 22: (2) *Hoonete vaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonete vaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut.* Plan. elamukruntide hoonestusalad on kavandatud 4 m kaugusele naaberkiinnistu piiridest.

Olulisemad arhitektuurinõuded kavandatavatele hoonetele:

- ◆ Hoonete arv krundil: 1 eramu, plan. krundil pos 1 kuni 3 abihoonet, plan. krundil pos 2 kuni 6 abihoonet;
- ◆ Hoonete korruselisus: eramu kuni 2 korrust, abihooned 1 korrus;
- ◆ Hoonete suurim lubatud kõrgus plan. maapinnast: eramu kuni 9 m, plan. krundile pos 1 kavandatavad abihooned kuni 6 m, plan. krundile pos kavandatavad abihooned kuni 7 m;
- ◆ Viimistlusmaterjalidest on eelistatud materjalid laudis, krohv, klaas, kivi, fassaadiplaat jne;
- ◆ Hoonete välisviimistluses on keelatud imiteerivate materjalide kasutamine (n: plastik, madalakvaliteediline laudis vms);
- ◆ Katusekalle vastavalt piirkondlikule tavale: katusekalle 0° - 45°. Katusekattmaterjal: plekk, kivi, rullmaterjal. Katusetüüp: lame-, viil-, kelp- või kaldkatuse. Lamekatust on lubatud kavandada vaid ühekordse hoonemahu puhul, lisaks võib lamekatusega ühekordset hoonemahtu kombineerida teiste katusetüüpidega;
- ◆ Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja keskkonda väärtustav. Krundile kavandatavate hoonete välisilme peab olema omavahel kooskõlas. Eramud ja abihooned projekteerida kaasaegse arhitektuurse lahendusega- vormilt lihtsad ning harmoneeruvad ümbritseva miljööga ja olemasolevate hoonetega. Järgida väljakujunenud

traditsioonilisi ehitusmahtusid, ehitusmaterjale, arhitekturseid lahendusi (katusekalded, aknad, välisviimistlusmaterjalid jne);

- ◆ Plan. hoonestatavaid krunte on lubatud piirata piirdeaiaga. Piirde liik ja kõrgus antakse ehitusprojekti staadiumis.

Plan. kruntidel leidub kõrghaljastust- kõrghaljastatud on Ukumäe katastriüksuse idaosa. Planeeringuga on ette nähtud säilitada olemasolevad puud maksimaalses võimalikus mahus, kui need ei jää ette ehitustegevusele, ei ole haiged ega ohtlikud. Lageraie on keelatud. Käesolevaga antakse võimalus täiendava madal- ja kõrghaljastuse istutamiseks. Uushaljastuse rajamisel eelistada piirkonnale iseloomulikke puu- ja põõsaliike, lubatud on ka viljapuude ja -põõsaste istutamine.

Jäätmete kogumine toimub vastavalt „Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirjale“. Jäätmete liigiti kogumise mahutid on lubatud paigutada hoovi varjatult või hoone mahtu. Prügikonteinerite tühjendamiseks on tagatud teenindussõiduki juurdepääs. Täpne konteinerite paiknemine antakse ehitusprojekti koostamise käigus.

Ehitustegevuse käigus tekivad jäätmed kogutakse kokku, sorteeritakse ja antakse üle nõuetekohasele jäätmekäitlejale. Olmejäätmed tuleb käidelda vastavalt kehtivale seadusandlusele. Jäätmete kogumise, veo, hoidmise, taaskasutamise ja kõrvaldamise korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatava ohu vältimise või vähendamise meetmed on sätestatud jäätmeseaduses ning „Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirjas“. Peale ehitustöid peab planeeringuala korrastama ning ehituse käigus tekkinud jäätmed käitlema vastavalt jäätmeseadusele ja „Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirjale“.

Olemasolev juurdepääs taotletavale planeeringualale on algusega avalikult kasutatavalt teelt nr 3530057 Kiiu-Huntaugu tee (Kiiu-Huntaugu tee, 35301:001:1306, transpordimaa 100%). Ukumäe katastriüksusel kulgeb olemasolev kruusatee, mis on ette nähtud säilitada. Lubatud on ka olemasoleva tee laiendamine, rekonstrueerimine või katendi uuendamine, kui selleks tekib vajadus. Plan. krundile pos 1 on juurdepääs piki olemasolevat plan. krundil pos 2 kulgevat teed. Plan. krundile pos 1 ligipääsu tagamiseks on käesolevaga ette nähtud juurdepääsu servituudi vajadusega ala plan. krundile pos 2 plan. krundil pos 1 igakordse omaniku kasuks.

Plan. kruntidele on kavandatud kokku 6 parkimiskohta, mis on kavandatud iga plan. krundi koosseisu. Parkimine on lubatud lahendada nii krundil kui hoone mahus. Täpne parkimislahendus, juurdepääsuteed ja parkimiskohtade arv ning asetus antakse ehitusprojekti koostamise käigus.

Tehnovõrgud planeeritakse lahendada lokaalselt. Plan. krundi pos 1 veevarustuse tagamiseks on kavandatud krundile pos 1 uue puurkaev-pumpla rajamine, plan. krundi pos 2 jääb veega varustama olemasolev puurkaev-pumpla PRK0053959. Taotletava planeeringuala reovesi on lubatud lahendada biopuhasti või lokaalse kogumismahuti baasil. Täpne plan. tehnovõrkude lahendus antakse planeeringu koostamise käigus.

4- ESKIISLAHENDUS