

## ESKIISI SELETUSKIRI

### 1. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK

Detailplaneeringu eesmärgiks on Saaruste tee 27 ja Sarapiku tee 12 kruntide ehitusõiguse suurendamine.

### 2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

#### 2.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus:

Planeeritav ala asub Kiili vallas Sausti külas ning hõlmab järgmisi katastriüksuseid:

Lähiaadress	Katastritunnus	Pindala	Sihtotstarve
Saaruste tee 27	30401:001:1537	1964 m <sup>2</sup>	Elamumaa 100%
Sarapiku tee 12	30401:001:1551	1901 m <sup>2</sup>	Elamumaa 100%

#### 2.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeritav ala paikneb Sausti küla kompaktse asustusega alal ning on ümbritsetud valdavalt elamumaa kruntidega. Planeeringuala piirneb läänest Saaruste teega ja kirdest Sarapiku teega.

Planeeritav maaüksused on hoonestatud.

Ehitisregistri (EHR) andmetel paiknevad Saaruste tee 27 katastriüksusel:

- üksikelamu (EHR kood 121379762), ehitisealune pind 214,4 m<sup>2</sup>, 1-korruseline;
- piirdeaed (EHR kood 221392345).

Sarapiku tee 12 katastriüksusel paiknevad:

- üksikelamu (EHR kood 121384240), ehitisealune pind 239,4 m<sup>2</sup>, 1-korruseline;
- piirdeaed (EHR kood 291667426).

Saaruste tee 27 katastriüksusele on juurdepääs Saaruste teelt (tee nr 3040506) ja Sarapiku tee 12 katastriüksusele on juurdepääs Sarapiku teelt (tee nr 3040505). Mõlemad tänavad on mustkatttega avalikud teed.

*Planeeringualal on Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardi andmetel olemasolevalt järgmised kitsendused:*

- Ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustike kaitsevöönd
- Elektripaigaldise kaitsevöönd
- Riigikaitse ehitise piiranguvöönd – Männiku harjutusväli
- Uuringu ala (geoloogiline)

#### 2.3. Vastavus üldplaneeringule

Alal kehtib Kiili valla üldplaneering. Üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav maa-ala tiheasustusalas, mille maakasutuse juhtotstarbeks on väikeelamumaa.

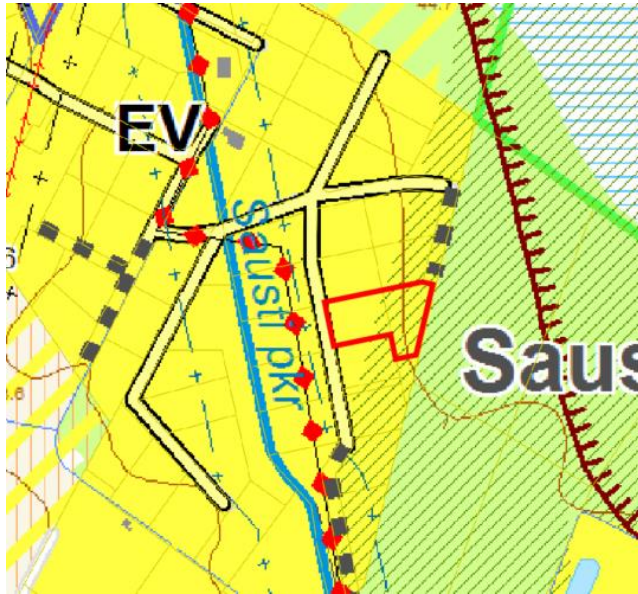
Üldplaneeringu kohaselt võib üksikelamu krundile ehitada kuni kaks hoonet: üks üksikelamu ja üks abihoone.

Üksikelamu krundile ehitatavate hoonete ehitisealune pind lubatud kuni 300 m<sup>2</sup>. Väikeelamu korruselisus on kuni 2 ja suurim lubatud kõrgus maapinnast on 9,0 m ning abihoonel 4,5 m.

Koostatava detailplaneeringuga on ette nähtud määratud hoonestusala ja ehitusõiguse suurendamine.

**Vastavalt eeltoodule on koostatav detailplaneering Kiili valla üldplaneeringuga kooskõlas.**

*Väljavõte Kiili üldplaneeringu maakasutuse kaardist:*



#### **2.4. Kehtiv detailplaneering**

Kiili Vallavolikogu 12.02.2007 otsusega nr 10 on kehtestatud Saaruste katastriüksuse detailplaneering, mis on osaliselt ellu viidud. Detailplaneeringuga kavandati 22 elamumaa sihtotstarbega krunti. Katastriüksused Saaruste tee 27 ja Sarapiku tee 12 on kehtiva detailplaneeringu lahenduses krundid pos 15 ja pos 22, kuhu on määratud ehitusõigus ühe kuni kahekorruselise üksikelamu ja ühe abihoone püstitamine ehitisealuse pinnaga kuni 240 m<sup>2</sup>. Elamute suurimaks lubatud kõrguseks maapinnast planeeriti kuni 9 m ja kuni 2 maapealset korrust. Lubatud katusekalle on määratud vahemikus 30 – 45°.

Koostatava detailplaneeringu lahendus näeb ette hõlmatud katastriüksustele kuni 2-korruselise üksikelamu ja 1-korruselise abihoone püstitamise ehitisealuse pinnaga kuni 300 m<sup>2</sup>. Planeeringu maa-ala täisehitusprotsendiks on ca 16%.

#### **2.4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs**

Planeeringuala asub Kiili vallas Sausti külas, jäädes Saaruste tee ja Sarapiku tee vahelisele alale. Planeeringualasse jäävad katastriüksused on Kiili aleviku keskusest linnulennult ca 3 km kaugusel läänes ja Tallinna linnast ca 7 km kaugusel lõunas. Planeeringuala jääb Sausti küla äärealale. Alast ca 1 km kaugusel lõunas asub Sausti mõis.

Tegemist on väljakujunenud elamualaga, mida ümbritsevad suured metsa ja rabaga kaetud maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksused (Viimsi metskond 59 ja Küttime tee 19).

Planeeringuala lähipiirkonnas on kaasaegsete üksik- ja paariselamutega hoonestatud elamumaa sihtotstarbega katastriüksused. Elamud on peamiselt ühekorruselised, madalakaldeliste viil- või kelpkatustega.

Ühendus valla keskustega ja Tallinna linnaga on hea. Planeeringualal on välja ehitatud tehnovõrgud ning hõlmatud katastriüksustel on olemasolevad liitumised elektrivõrgu ning ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga.

Lähimad kauplused, äri- ja teeninduskeskused paiknevad Kiili alevis, Luige alevikus, Kurna Pargis ja Tallinna linnas. Hea ligipääsetavus ning linnalähedus soodustab elamute ehitust.

Kavandata järgib piirkonnas väljakujunenud asustusstruktuuri ning sobitub keskkonda. Lähipiirkonna elanikke ei mõjuta planeeritav ehitusõiguse suurendamine negatiivselt.

### **3. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV**

Detailplaneeringuga kavandatakse Saaruste tee 27 ja Sarapiku tee 12 kruntide hoonestusalade ja ehitusõiguse suurendamine.

#### **3.1. Krundijaotus**

Koostatava detailplaneeringuga olemasolevate katastriüksuste piire, suurust ja sihtotstarbeid ei muudeta.

#### **3.2. Planeeritud ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused**

Planeeritavad hoonestusalad määratakse lähtuvalt Kiili üldplaneeringuga määratud tingimustest, tuleohutuskujadest ja kehtivatest piirangutest.

##### **Planeeritud ehitusõigus elamumaa kruntidel**

Krundi kasutamise sihtotstarve	<b>üksikelumumaa-EP -100%</b>
Hoonete suurim lubatud arv krundil	<b>2 (elamu + abihoone)</b>
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala	<b>300 m<sup>2</sup></b>
Hoonete suurim lubatud kõrgus	<b>elamul maks. 9 m, 2 korrust abihoonel maks. 4,5 m, 1 korrust</b>

#### **3.3. Krundile pääs ja parkimine**

Planeeritavale alale on olemasolev juurdepääs Saaruste teelt ja Sarapiku teelt. Kruntide juurdepääsude asukohad säilivad olemasolevalt. Parkimine on ette nähtud oma kinnistu piires.