



Kuusalu Vallavalitsus
vallavalitsus@kuusalu.ee
Mõisa tee 17
74604, Harju maakond, Kuusalu
vald, Kiiu alevik

Teie 31.07.2026 nr 7-1/2570

Meie 26.08.2026 nr 7.2-2/26/11928-3

**Seisukohtade väljastamine Kuusalu tee 48 ja
Teeäärse kinnistu detailplaneeringu
koostamiseks**

Olete taotlenud seisukohti Harju maakond, Kuusalu vald, Kuusalu alevik, Kuusalu tee 48 (katastritunnus 35301:001:0769) ja Teeäärse kinnistu (katastritunnus 35301:001:0770 edaspidi *planeering*) koostamiseks. Planeering on algatatud Kuusalu Vallavalitsuse 02.07.2026 korraldusega nr 207.

Planeeringu eesmärgiks on Teeäärse kinnistust ca 1600 m² eraldatav ala liita Kuusalu tee 48 kinnistule. Kinnistute piiride muutus on vajalik ala teenindava hoone ehitusõiguse saamiseks, hoonestusala määramiseks ning kinnistu sisese liikluskorralduse muutuse kavandamiseks.

Esitatud algatamisotsuse kaaskirja kohaselt soovitakse Kuusalu tee 48 olemasolevale ristumiskohale riigitee nr 11106 Kuusalu tee km 0,76 täiendavat juurdepääsu riigiteelt 3517 (1. Kuusalu ühendustee) km 0,56. Selgitate, et antud alal kehtib Kuusalu Vallavolikogu 26.09.2007.a otsusega nr 54 kehtestatud Kuusalu valla administratiiv- ja ärikeskuse detailplaneering, mille mahus on kavandatud täiendav juurdepääs riigitee nr 3517 km 0,56.

Märgime, et Kuusalu Vallavalitsuse 30.09.2021 korraldusega nr 620 on täpsustanud Kuusalu Vallavolikogu 26.09.2007 otsusega nr 54 kehtestatud detailplaneeringu alusel ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui planeeringu koostamisest on möödas üle viie aasta. Vastava korralduse punktis 1: „Täpsustada Kuusalu Vallavolikogu 26.09.2007.a otsusega nr 54 kehtestatud Kuusalu valla administratiiv-ja ärikeskuse detailplaneeringut Kuusalu tee 48 kinnistu osas selliselt, et juurdepääs kinnistule projekteeritakse ainult riigiteelt 11106 Kuusalu tee km 0,76. Muus osas jääb detailplaneering kehtima muutmata kujul“.

Transpordiamet on juba oma 18.08.2021 kirjaga nr 7.1-1/21/19799-2 teavitanud, et kuna detailplaneeringu kehtestamisele järgnenud ajavahemikus on toimunud muudatused seadusandluses, on vajalik Kuusalu tee 48 kinnistu osas detailplaneeringu liikluslahenduse põhimõtteid (sh juurdepääsutee asukoht) ajakohastada ning viia kehtiva seadusandlusega kooskõlla ning juurdepääsu tee asukoha kavandamisel tuleb aluseks võtta majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimismid“ ptk 5.2.1 Ristumiskoht lõige 3, mis määrab, et kiirusmuuterajalt ja rambilt peale- ja mahaõite ette ei nähta. Seetõttu saab kinnistule rajada juurdepääsu riigiteelt 11106 Kuusalu tee. Eritasandilise ristmiku rambilt 3517 ei ole juurdepääsu rajamine lubatud. Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 3517 (1. Kuusalu ühendustee) km 0,50-0,80 ja riigitee nr 11106 Kuusalu tee km 0,72-0,79 kaitsevööndis. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus (2025) on 3764 (nr 11106) ja 384 (nr 3517) autot.

Täiendavalt märgime, et Kuusalu tee 48 on väljastatud ehitisluba EHR menetlus nr 285889 (Transpordiameti kooskõlastus 16.11.2023 kiri nr 7.1-2/23/3730-8) ning Transpordiamet on lepingu nr 7.1-1/23/10438-1 kohase riigitee ristumiskoha vastu võtnud 02.11.2023.

Võttes aluseks ehitusseadustiku (EhS) ja planeerimisseaduse (PlanS) ning kliimaministri 17.11.2023 [määruse nr 71](#) „Tee projekteerimise normid“ (edaspidi normid) esitame seisukohad planeeringu koostamiseks järgnevalt.

1. Tulenevalt eeltoodust ja „Tee projekteerimise normid“ (17.11.2023 nr 71) § 22 lg 8 ei ole riigiteele nr 3517 (rambile) lubatud soovi kohast uut ristmikku kavandada ning juurdepääsuna tuleb kasutada olemasolevat riigitee nr 11106 Kuusalu tee km 0,76 ristumiskohta. Täiendavaid riigitee ristumiskohti mitte ette näha.
2. Joonistele kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane tee kaitsevöönd.
3. Tee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Hoonestus kavandada tee kaitsevööndist väljapoole, kuna kaitsevööndis puudub väljakujunenud hoonestusjoon.
4. Käsitleda vastavust kõrgematele planeeringutele ning ruumiline lahendus siduda järgmiste kontaktalas paiknevate planeeringute ja teeprojektide lahendustega.
 - 4.1. „Harjumaa, Kuusalu vald, Kuusalu alevik Kuusalu tee 41 ja 43 kinnistute ja lähiala detailplaneering“ (Guru Projekt OÜ, töö nr DP287-2022).
 - 4.2. „Riigitee nr 11106 Kuusalu tee km 0,73-0,85 bussipeatuse ja sõida-pargi parkla ning Tehnika tänava ristmiku põhiprojekt“ (VIAVelo Inseneribüroo OÜ töö nr 8824),
5. Kergliiklusteede kavandamisel on sobilik lähtuda järgmistest põhimõtetest.
 - 5.1. Näha ette kergliiklusteede sidumine tõmbepunktidega ning jätkuvuse tagamine, sh väljapoole planeeringuala.
 - 5.2. Jalakäijate ohutuse tagamiseks tuleb kergliiklusteed eraldada sõiduteest ohutusribaga, mille minimaalse laiuse valikul lähtuda normide lisa 1 tabelist 41.
6. Parkimine lahendada oma kinnistul ning riigiteel parkimist ja tagurdamist mitte ette näha. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad.
7. Joonistele kanda ja seletuskirjas kirjeldada kliimaministri 17.11.2023 [määruse nr 71](#) „Tee projekteerimise normid“ nähtavuskolmnurgad vastavalt normide § 24, lisa 1 tabel 18-21 ning lisa 2 joonisele 8. Nähtavusallas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vms rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2).
8. Joonistel näidata planeeringualal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ning muu taristu. Riigitee alune maa on riigitee rajatise teenindamiseks. Vaba ruumi olemasolul võime asukohapõhiselt anda nõusoleku kasutada seda maad tehnovõrkude paigutamiseks. Planeeringu koosseisus kavandatavad riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil. Lähtuda Transpordiameti juhendis „[Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel](#)“ toodud põhimõtetest.
9. Puurkaevu asukoha kavandamisel ei tohi puurkaevu hooldusala (veeseadus § 154 lg 3) ega veehaarde sanitaarkaitseala (veeseaduse § 149 lg 1) ulatuda riigitee alusele maale (riigitee katastriüksusele). Transpordiamet ei vastuta riigitee liiklusest põhjustatud võimalike kahjulike mõjude eest puurkaevu vee kvaliteedile (näiteks liiklusõnnetuse korral). Samuti peab arvestama asjaoludega, et riigiteel teostatakse tee ehitamist, remontimist ja hooldamist (sh libeduse- ja tolmutõrjet).
10. Reovee kanalisatsiooni kavandamisel tuleb vältida kanalisatsiooniehitiste kujade sattumist riigitee alusele maale (riigitee katastriüksusele), kuna kuja on kanalisatsiooniehtistest lähtuva keskkonnaohu võimalik ulatus (VeeS § 133, 134, 136, 137). Samuti tuleb välistada reovee võimalik sattumine riigitee kraavidesse (sh kraavidesse, millele on riigitee kraav eelvooluks). Planeeringus näidata kanalisatsiooniehitised ja nende kujad. Me ei nõustu lahendusega, millega võib tulenevalt JäätS § 128 lõikest 4 kaasneda reostuse likvideerimise nõude esitamine meile.

11. Seletuskirjas käsitleda ning joonistel näidata planeeringuala sademevee ärajuhtimise lahendus. Vastavalt EhS § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 punktile 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja üleniiskumist ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele.
12. Planeeringu elluviimise kavas määrata ehitusjärjekorrad. Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.
13. Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.
14. Detailplaneeringu aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab hinnata planeeringulahenduse sobivust sh kavandatud sademevete ärajuhtimise süsteemi jms.
15. Kanda joonistele riigitee kaitsevööndisse planeeritud objektide (hoonestusala, parkla, tehnorajatis jms) kaugused riigitee katte servast.
16. Kasutada riikliku [teeregistri](#) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.
17. Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Seletuskirja lisada selgitus, et Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.
18. Planeeringu seletavas osas märkida, et kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Seisukohad planeeringu koostamiseks kehtivad kaks aastat alates kirja väljastamise kuupäevast, tähtaja möödumisel tuleb taotleda uued seisukohad. Oleme valmis tegema koostööd planeeringu koostajaga, täpsustamaks ning täiendamaks käesoleva kirjaga esitatud seisukohti.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Tiit Harjak

juhataja

planeerimise osakonna tehnovõrkude üksus

planeerimise osakonna kooskõlastuste üksuse juhataja ülesannetes

Rita Žereen

5120275, Rita.Zereen@transpordiamet.ee