



KORRALDUS

Kiiu

2. juuli 2026 nr 207

Kuusalu aleviku Kuusalu tee 48 ja Teeäärse kinnistute ning lähiala detailplaneeringu algatamine ning lähteülesande kinnitamine

Kuusalu Vallavalitsusele on laekunud taotlus ning esialgne eskiislahendus Kuusalu aleviku Kuusalu tee 48 (35301:001:0769) ja Teeäärse (35301:001:0770) kinnistute detailplaneeringu algatamiseks. Esitatud materjalide kohaselt soovitakse eraldada Teeäärse kinnistust ca 1600 m² ning liita eraldatav ala Kuusalu tee 48 kinnistule. Kinnistute piiride muutus on vajalik ala teenindava hoone ehitusõiguse seadmiseks, hoonestusala määramiseks ning liikluskorralduse muutuse kavandamiseks.

Kuusalu tee 48 kinnistu on moodustatud vastavalt Kuusalu Vallavolikogu 26.09.2007 otsusega nr 54 kehtestatud Kuusalu valla administratiiv- ja ärikeskuse detailplaneeringule. Kinnistule on 2025.aastal püstitatud Alexela automaattankla rajatised.

Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala tiheasustusalal, äri- ja teeninduse juhtotstarbega alal ning haljasalade maal. Juurdepääs kinnistule on tagatud avaliku kasutusega Kuusalu teelt. Planeeringuga kavandatu on kehtivale üldplaneeringule vastav. Hetkel menetluses oleva üldplaneeringuga on ala samuti kavandatud perspektiivse ärimaana.

Kuusalu vallavalitsuse planeeringute komisjon tutvus esitatud avaldusega 16.06.2026 koosolekul ja toetas detailplaneeringu algatamist.

Tulenevalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 3 lõikest 1 hinnatakse keskkonnamõju, kui kavandatav tegevus toob eeldatavalt kaasa olulise keskkonnamõju. Olulise keskkonnamõjuga tegevused on toodud sama seaduse § 6 lõikes 1. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ on toodud nimekiri tegevustest, mille korral peab Kuusalu Vallavalitsus andma eelhinnangu ning kaaluma keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajadust. Kuna kavandatud tegevus ei kuulu eelpool toodud tegevuste hulka, ei ole eelhinnangu andmine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise kaalumine vajalik. Juhul, kui

detailplaneeringu menetlemise kestel ilmnevad täiendavad asjaolud, on vallavalitsusel õigus nõuda detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikult keskkonnamõju strateegilise hindamise koostamist.

Lähtudes eelpool toodust, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, Kuusalu Vallavolikogu 19.12.2001 otsusega nr 68 kehtestatud Kuusalu valla üldplaneeringust, planeerimisseaduse § 4 lõigetest 1 ja 2, § 128 lõikest 1, Kuusalu Vallavolikogu 25.05.2022 otsuse nr 11 „Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine“ § 3 lõikest 2:

1. Algatada Kuusalu aleviku Kuusalu tee 48 (35301:001:0769) ja Teeäärse (35301:001:0770) kinnistute ning lähiala detailplaneering.
2. Kinnitada detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale.
3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Terje Kraanvelt
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)
Õnnela Vaarik
jurist
vallasekretäri ülesannetes

Lisa
Kuusalu Vallavalitsuse
02.07.2026.a
korraldusele nr 207

KUUSALU ALEVIKU KUUSALU TEE 48 JA TEEÄÄRSE KINNISTUTE NING LÄHIALA DETAILPLANEERINGU LÄHTEÜLESANNE

Planeeritav ala

Kuusalu tee 48 kinnistu:

Kinnistu pindala: 3386 m².

Katastritunnus: 35301:001:0769.

Kinnistu maakasutuse sihtotstarve: 100 % ärimaa.

Kinnistul asuvad Alexela automaattankla rajatised.

Teeäärse kinnistu:

Kinnistu pindala: 2638 m².

Katastritunnus: 35301:001:0770.

Kinnistu maakasutuse sihtotstarve: 100 % maatulundusmaa.

Kinnistu on hoonestamata.

I LÄHTEÜLESANDE KOOSTAMISE ALUSED

1. Taotlus detailplaneeringu algatamiseks.
2. Kuusalu valla üldplaneering.

II ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PROJEKTID

1. Kuusalu valla üldplaneering.
2. Kuusalu Vallavolikogu 26.09.2007 otsusega nr 54 kehtestatud Kuusalu valla administratiiv- ja ärikeskuse detailplaneering.
3. Kuusalu Vallavalitsuse 30.08.2017 otsusega nr 49 kehtestatud Kuusalu aleviku Põllu tn 7 kinnistu detailplaneering.

III DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANNE

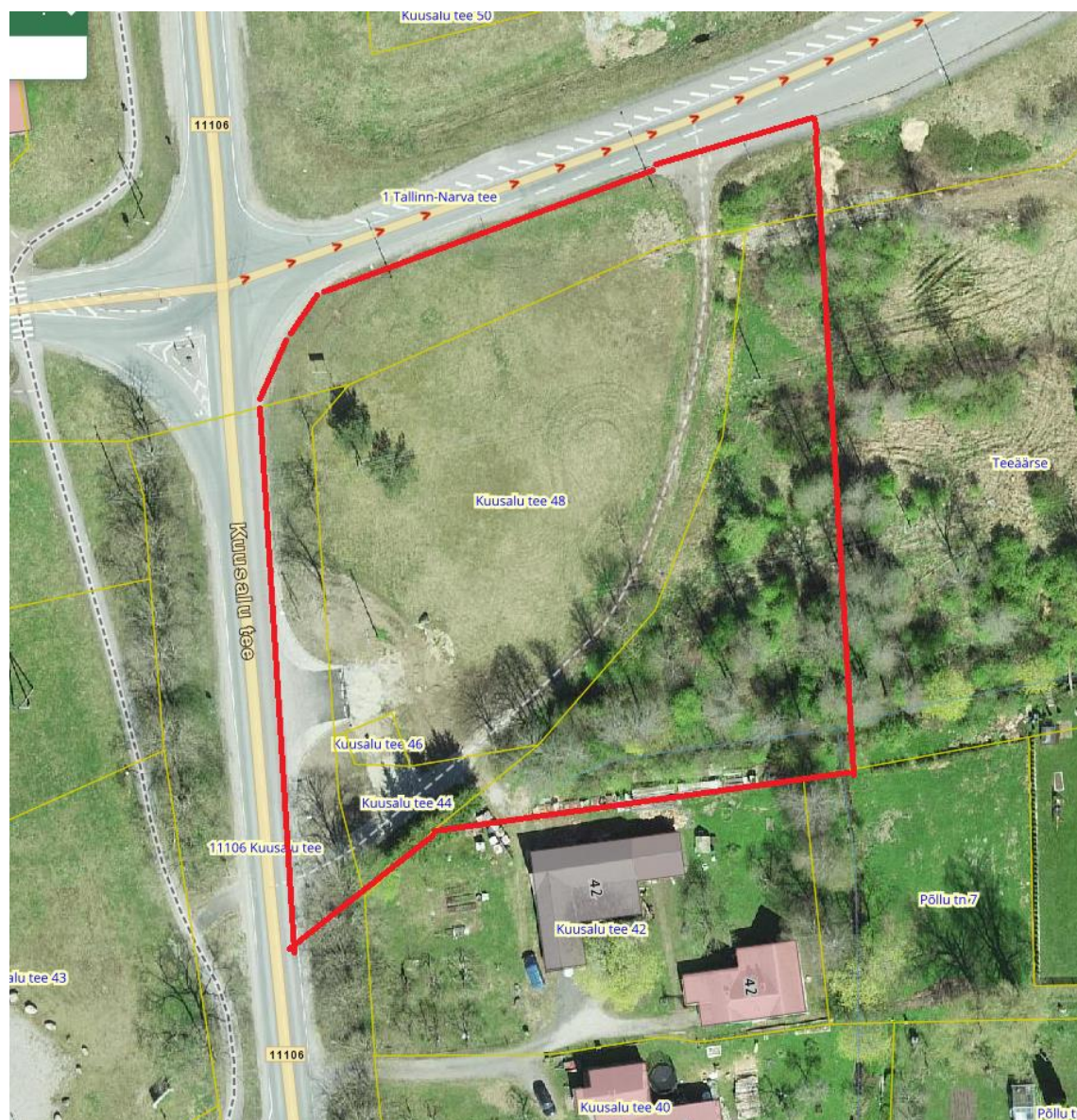
1. Teeäärse kinnistust ca 1600 m² eraldamine ja liitmine Kuusalu tee 48 kinnistule.
2. Ehitusõiguse seadmine täiendavate tanklarajatiste, teenindava hoone rajamiseks. Ehitusõiguse kavandamisel arvestada kõrval asuva Kuusalu tee 42 hoonestuse paiknemise ja planeeritud ehitusõigusega Põllu tn 7 kinnistu tingimustega ning maapinna kõrguste erinevustega.
3. Liikluskorralduse ja tehnovarustuse lahendamine.
4. Heakorrastuse ja haljastuse lahendamine. Haljastuse kavandamisel arvestada üldplaneeringus toodud haljasala võõndi vajadusega elamukruntide kaitseks. Samuti kavandada uushaljastus Kuusalu tee äärse allée taastamiseks.
5. Kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine.
6. Vajadusel ettepanekute tegemine notariaalsete lepingute sõlmimiseks.

IV NÕUTAVAD GEODEETILISED ALUSPLAANID JA GEOLOOGILISED UURIMISTÖÖD

1. Teostada topo-geodeetilised uurimistööd M 1: 500 koos tehnovõrkudega.

2. Detailplaneeringu aluskaardiks võtta digitaalselt mõõdistatud topo-geodeetiline alusplaan täpsusega M 1:500 (mitte vanem kui kaks aastat).
3. Mõõdistus peab kajastama planeeritava maaüksuse ümber olevat 15,0 m laiust ala ning naaberkinnistul asuvat hoonestust. Topo-geodeetiline alusplaan koos uurimistöö aruandega esitada kooskõlastamiseks Kuusalu Vallavalitsuse ehitusspetsialistile enne eskiislahenduse koostamist.

V DETAILPLANEERITAVA ALA ULATUS



VI NÕUDED KOOSTATAVALE DETAILPLANEERINGULE

1. Detailplaneering koostada topo-geodeetisel alusplaanal mõõtkavas M 1:500 ja peab kajastama olemasolevat olukorda: katastriüksuse piire, olemasolevat hoonestust, rajatisi sh tehnovõrke, haljastust ning maastiku kõrguslikku mõõdistust.
2. Detailplaneering koostada planeerimisseaduses ette nähtud mahus ja vastavalt riigihalduse ministri 31.10.2022 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

3. Detailplaneeringuga lahendada kruntide heakord, säilitatav/rajatav haljastus ning anda lahendus jäätmekäitluse (kogumine, sorteerimine, äravedu) kohta.
4. Hoonetele esitatavad olulisemad arhitektuursed ja ehituslikud nõuded esitada planeeringu kruntimise ja ehitusõiguse plaanil ehk põhijoonisel ja seletuskirjas. Planeeringu seletuskirjas esitada kontaktvööndi analüüs ning planeeritava sobivus antud alale.
5. Planeeringu koosseisus esitada juurdepääsuskeemid, koos vajalike pöörderaadiuste ning nähtavusaladega.
6. Ehitusõigus esitada planeeritava krundi peal tabelina. Ehitusõigus sisaldab alljärgnevaid andmeid:
 - 6.1 Kavandatud krundi kasutamise sihtotstarvet;
 - 6.2 Kavandatavate hoonete lubatud maksimaalset arvu krundil;
 - 6.3 Kavandatavate hoonete lubatud maksimaalset kõrgust meetrites.
7. Kavandatavate hoonete lubatud maksimaalse ehitusaluse pinna arvestus peab vastama Majandus- ja taristuministri 01.10.2014.a määrusele nr 84 „Ehitiste tehniliste andmete loetelu ja pindade arvestamise alused“. Hoonete ehitusaluse pinna sisse ei loeta rajatiste aluseid pindu sh katmata terrasside alust maad.
9. Tehnovõrkude koondplaanil näidata ära kõik planeeritud tehnovõrgud (kaablid, torustikud ja liinid) koos vajalike liiniservituutide või kaitsevööndite ära näitamisega võimalusel koondplaanil ja/või põhijoonisel. Vajalikud võimsused esitada seletuskirja.
10. Lahendada vertikaalplaneerimine ning sade- ja drenaaživee ärajuhtimine. Planeeringuga mitte halvendada naaberaladelt vee ärajuhtimise võimalusi.
10. Detailplaneeringu seletuskirjas tuua välja planeeringu elluviimisega kaasnevad mõjud ja neid leevendavad keskkonnatingimused.
- 10. Juhul, kui detailplaneeringu menetlemise kestel ilmnevad täiendavad asjaolud, on vallavalitsusel õigus nõuda huvitatud isikult keskkonnamõtjude strateegilise hindamise eelhinnangu koostamise tellimist või siis alatatada keskkonnamõju strateegilise hindamise koostamine.**
11. Enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmida detailplaneeringu elluviimiseks vajalikud halduslepingud ning notariaalsed kokkulepped.

VII NÕUTAVAD DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSED/KOOSTÖÖ

1. Transpordiamet.
2. Päästeameti Põhja päästekeskus.
3. OÜ Kuusalu Soojus.
4. Tehnovõrkude valdajad, tehniliste tingimuste väljastajad.
5. Need maaomanikud ja maakasutajad, kelle maale teid ja/või tehnovõrke planeeritakse või kelle maakasutust kitsendatakse, sh juurdepääsuteed kasutatakse.

IX DETAILPLANEERINGU KEHTESTAMISEKS VAJALIKUD TOIMINGUD

1. Kuusalu Vallavalitsusega sõlmida koostamise ja korraldamise finantseerimise leping koheselt pärast algatamise korralduse teatavaks tegemisest. Lepingu projekti esitab huvitatud isikule vallavalitsuse planeeringute spetsialist. Huvitatud isik kohustub vallavalitsust teavitama esimesel võimalusel valitud detailplaneeringu koostajast.
2. Kuusalu Vallavalitsus taotleb Transpordiametilt nõuded detailplaneeringu koostamiseks ning edastab planeeringu koostajale.
3. Detailplaneeringu eskiis esitatakse Kuusalu Vallavalitsusele tutvumiseks ja vajadusel korrektuuride tegemiseks.
3. Vallavalitsusele esitatud eskiis peab sisaldama vähemalt:
 - 3.1 Väljavõtet üldplaneeringust;

- 3.2 Planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüsi;
- 3.3 Eskiisi seletuskirja;
- 3.4 Eskiisi põhijoonist, mis sisaldab: hoonestuskava, põhimõttelist liikluskorraldust, põhimõttelist haljastuse ja tehnovarustuse lahendust.
4. Vajadusel korrigeeritud detailplaneeringu eskiis esitatakse Kuusalu Vallavalitsusele tutvumiseks ja avaliku arutelu korraldamiseks. Kuusalu Vallavalitsus korraldab detailplaneeringu avaliku arutelu. Vastav teade ilmub maakonnalehes Sõnumitooja ning valla kodulehel www.kuusalu.ee.
5. Kõigi kooskõlastustega detailplaneering esitatakse digitaalselt vastavasisulise avaldusega Kuusalu Vallavolikogule vastuvõtmiseks. Vastuvõtmiseks esitatud planeering peab lisaks planeeringu seletuskirjale ning joonistele sisaldama detailplaneeringu lahendusi illustreerivat materjali, kooskõlastuste koondtabelit.
6. Kuusalu Vallavalitsus korraldab detailplaneeringu avaliku väljapaneku. Vastav teade ilmub maakonnalehes Sõnumitooja ning valla kodulehel www.kuusalu.ee.
7. Avalikul väljapanekul esitatud ettepanekute ning vastuväidete põhjal korraldab Kuusalu Vallavalitsus detailplaneeringu avaliku arutelu. Vastav teade ilmub maakonnalehes Sõnumitooja ning valla kodulehel www.kuusalu.ee.
8. Vajadusel toimub notariaalsete võlaõiguslike lepingute sõlmimine enne detailplaneeringu kehtestamist.
9. **Detailplaneering peab olema esitatud kehtestamiseks hiljemalt kolme aasta jooksul algatamise korraldusest arvates.** Kuusalu Vallavolikogule kehtestamiseks esitatud planeering peab sisaldama: seletuskiri, koondtabel kooskõlastustega ning joonised. Eraldi kaustas esitada lisamaterjalid: vallavalitsuse detailplaneeringu menetlusedokumentid-kirjad ja koosolekute protokollid, väljavõtted maakonnalehest Sõnumitooja, Kuusalu Vallavalitsuse poolt väljastatud haldusaktid, väljavõtte kehtivast üldplaneeringust, lisana koostatud eksperthinnangud, väljastatud tehnilised tingimused, detailplaneeringu koostamise ja korraldamise finantseerimise leping, ja illustreeriv materjal.
10. Pärast detailplaneeringu kehtestamist esitab planeerija Kuusalu Vallavalitsusele detailplaneeringu ühe eksemplari paberkandjal ning ühe eksemplari digitaalselt.
11. Originaalkooskõlastustega detailplaneering kuulub Kuusalu Vallavalitsuses arhiveerimisele.