



KUUSALU VALLAVALITSUS

Majandus-ja Kommunikatsiooniministeerium
info@mkm.ee

07.10.2026 nr 7-2/6

Kuusalu valla üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande koostöölastamine

Edastame koostöölastamiseks korrigeeritud Kuusalu valla üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande.

Üldplaneeringu ja KSH materjalidega saab digitaalselt tutvuda Kuusalu valla üldplaneeringu veebilehel <https://pilv.kuusalu.ee/nc/index.php/s/kED4qcP9NTYQDzo>

Antud lingilt leiate üldplaneeringu seletuskirja, joonised, kaardirakenduse, KSH aruande eelnõu ja muud üldplaneeringuga seonduvad lisad.

Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium on 03.06.2025 kirjas nr 13-8/1729-3 esitanud märkused Kuusalu valla üldplaneeringu täiendamiseks.

Kuusalu Vallavalitsuse seisukohad esitatud märkuste osas:

1) Kiiu alevikus asuvalle Lillevälja kinnisasjale (katastritunnus 35301:001:0968, sihtotstarve maatulundusmaa) on kavandatud segafunktsiooniga maa-ala (S) juhtotstarve. Üldplaneeringu seletuskirja kohaselt väljaspool Lahemaa rahvusparki on segafunktsiooniga alade kohta maakasutusplaani väljastatud lubatud otstarbed. Lillevälja kinnisajal asub väljaspool Lahemaa rahvusparki, aga maakasutusplaani ei ole väljastatud kinnisasjal lubatud otstarbeid. Palume selgitada, millised otstarbed on kinnisasjal lubatud.

Seletuskiri sisaldas ekslikult viidet, et segafunktsiooniga maa-ala lubatud otstarbed on väljastatud maakasutusplaani. Ekslik viide on seletuskirjast eemaldatud. Selgitame, et segafunktsiooniga maa-ala juhtotstarve võimaldab alale kavandada väikeelamuid, korterelamuid, ärihooneid, üldkasutatavaid hooneid ning neid teenindavaid rajatisi. Samuti on lubatud puhke- ja rohealade ning vajadusel kaitsehaljastuse kavandamine. Tegemist on nõuaindliku maakasutuse juhtotstarbega, mis annab tulevikus suurema kaalutlusruumi ja võimaluse maa-ala arendada vastavalt piirkonna ruumilistele vajadustele ja piirkonda sobival viisil.

2) Kiiu alevikus asuvalle Mõisa tee 2 kinnisasjale (katastritunnus 35301:001:1032, sihtotstarve sihtotstarbeta maa) on kavandatud ühiskondliku hoone maa-ala (AA) juhtotstarve. Lisaks on see

tähistatud munitsipaalomandisse taotletava maana M26 (sotsiaalkorterite rajamiseks). Mõisa tee 2 kinnisasi piirneb munitsipaalomandis oleva Tagapõllu kinnisasjaga (katastritunnus 35301:001:1038, sihtotstarve maatulundusmaa), millele on kavandatud segafunktsiooniga maa-ala (S) juhtotstarve ja mida kasutatakse osaliselt aia- ja peenramaana. Palume Mõisa tee 2 kinnisasjale ühiskondliku hoone maa-ala (AA) juhtotstarvet mitte kavandada ja määrata sellele äri maa-ala (Ä) juhtotstarve. Oleme seisukohal, et sotsiaalkorterite rajamine on võimalik lahendada munitsipaalomandis oleval Tagapõllu kinnisasjal.

Kuusalu Vallavalitsus peab Kiiu alevikus Mõisa tee 2 kinnistut sotsiaaleluruumide rajamiseks kõige sobivamaks asukohaks nii logistilisest kui ka sotsiaalsest vaatenurgast. Mõisa tee 2 kinnistu paikneb Kiiu aleviku keskses osas, kus vajalikud teenused, ühistransport ja muu taristu on hästi ligipääsetavad. See toetab tulevaste elanike iseseisvat toimetulekut ning vähendab vajadust täiendava transpordi ja tugiteenuste järele. Samuti on Mõisa tee 2 kinnistu asukoht turvalisuse seisukohalt eelistatud. Tegemist on avatud ja aktiivselt kasutatava asulakeskkonnaga, kus on olemas vahetu kontakt naaberkinnistute, avaliku ruumi ja igapäevaselt liikuvate inimestega. See loob loomuliku kogukondliku järelevalve ehk nn naabrivalve efekti, mis aitab suurendada turvatunnet, ennetada probleemide tekkimist ning toetab sotsiaaleluruumide elanike paremat lõimumist kogukonda. Eeltoodust tulenevalt peab vallavalitsus põhjendatuks säilitada Mõisa tee 2 kinnistul ühiskondliku hoone maa-ala (AA) juhtotstarbe ning palume ettepanekut toetada

3) Kiiu alevikus asuvale Veski tn 3 kinnisasjale (katastritunnus 35301:001:2037, sihtotstarve maatulundusmaa) on kavandatud valdavalt roheala (H) juhtotstarve. Teeme ettepaneku roheala (H) juhtotstarbe asemel kavandada segafunktsiooniga maa-ala (S) juhtotstarve.

Oleme esitatud ettepanekut kaalunud, kuid tuginedes üldplaneeringu menetluses kohalike elanike ja kogukonna soovidele ning olemasolevale olukorrale, palume nõustuda üldplaneeringu ettepanekuga säilitada Veski tn 3 kinnistul roheala (H) juhtotstarve. Kiiu alevikus on rohealade osakaal võrreldes olemasolevate ja kavandatud hoonestusaladega suhteliselt tagasihoidlik, mistõttu on oluline säilitada ja juurde kavandada piisavalt haljas- ja puhveralasid, mis toetavad aleviku elukeskkonna kvaliteeti. Veski tn 3 kinnistul kasvab tihe männinoorendik, mis juba hetkel pakub kaitset olemasolevatele kortermajadele nii Jõelähtme-Kemba maanteelt tulevate häiringute eest kui ka teisele poole maanteed kavandatud tootmis- ja tööstuspiirkonna mõjude eest. Riigile kuuluvatest kinnistutest on Kiiu alevikus üldplaneeringuga arendusvõimalusi kavandatud Lillevälja ja Suure-Aia kinnistutele.

4) Kiiu alevikus asuvale Suure-Aia kinnisasja (katastritunnus 35301:001:2040, sihtotstarve maatulundusmaa) edelaosale on kavandatud väikeelamu maa-ala (EV) juhtotstarve ning põhja- ja idaosale on kavandatud kaitsehaljastuse maa-ala (HK) juhtotstarve. Suure-Aia kinnisasjast põhjas ja idas paiknevad tootmismaad. Nõustume, et tootmismaade vahele jääb kaitsehaljastuse maa, aga teeme ettepaneku, et see moodustaks Suure-Aia kinnisasja põhja- ja idapiirist 50 meetri laiuse ala ning ülejäänud kaitsehaljastuse maa-alast palume moodustada väikeelamu maa-ala (EV) juhtotstarbega maa.

Ettepanekuga on osaliselt arvestatud, alale on kavandatud segafunktsiooniga maa-ala, mis sobib olemasoleva tootmisala lähedusse paremini kui üksikelamute ala.

5) Sõitme külas asuvale Metsaserva tee 17 kinnisasjale (katastritunnus 35301:001:1090, sihtotstarve maatulundusmaa) ei ole maakasutuse juhtotstarvet määratud. Palume määrata sellele väikeelamu maa-ala (EV) juhtotstarve sarnaselt piirnevate kinnisasjadega.

Järgmiste katastriüksuste puhul, mille osas on maareformi toimingud pooleli, palume arvestada järgmiste ettepanekutega. Ettepanekute tegemisel oleme lähtunud eeldusest, et tegemist on maareformi seaduse § 31 lõikes 2 sätestatud maaga.

Ettepanekuga on arvestatud, joonist on korrigeeritud.

6) Kiiu alevikus asuvale Mõisa tee 25a katastriüksusele (katastritunnus 35301:001:1268, sihtotstarve sihtotstarbeta maa) on kavandatud roheala (H) juhtotstarve. Teeme ettepaneku kavandada sellele naaberkinnisasjaga sarnaselt tootmise maa-ala (T) juhtotstarve.

Antud kinnistu on nüüdseks munitsipaalomandis ning leiame, et roheala kavandamine antud alale on jätkuvalt põhjendatud.

7) Vahastu külas asuvale Kadaka ühistu 1 katastriüksusele (katastritunnus 35301:001:1456, sihtotstarbeta maa), Kadaka ühistu 15 katastriüksusele (katastritunnus 35301:001:1458, sihtotstarbeta maa), Kadaka ühistu 20 katastriüksusele (katastritunnus 35301:001:1457, sihtotstarbeta maa) ja Tamme ühistu 16a katastriüksusele (katastritunnus 35301:001:1466, sihtotstarbeta maa) ei ole maakasutuse juhtotstarvet määratud. Teeme ettepaneku kavandada nendele väikeelamu maa-ala (EV) juhtotstarve.

Ettepanekuga on arvestatud, joonist on korrigeeritud.

Lugupidamisega

Urmas Kirts
vallavalitsuse liige
vallavanema ülesannetes

Kadi Raudla
606 6379