MAJANDUS- JA
KOMMUNIKATSIOONI-
MINISTEERIUM

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

Teie 07.10.2026 nr 7-2/6

Meie 13.11.2026 nr 13-8/3458-3

Ettepanekud Kuusalu valla üldplaneeringu kohta

Lugupeetud Urmas Kirtsi

Kuusalu Vallavalitsus on edastanud Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumile kooskõlastamiseks korrigeeritud Kuusalu valla üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande.

Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium esitas 03.06.2025 kirjas nr 13-8/1729-3 (edaspidi *03.06.2025 kiri*) märkused Kuusalu valla üldplaneeringu täiendamiseks, millele Kuusalu Vallavalitsus vastas 07.10.2026 kirjaga nr 7-2/6 (edaspidi *07.10.2025 kiri*).

Tegime 03.06.2025 kirjas järgmised ettepanekud:

1) Palusime Kiiu alevikus asuvale Mõisa tee 2 kinnisasjale (katastritunnus 35301:001:1032) mitte kavandada ühiskondliku hoone maa-ala (AA) juhtotstarvet, vaid määrata sellele äri maa-ala (Ä) juhtotstarve, leides, et sotsiaalkorterite rajamine oli võimalik lahendada kõrvalasuval munitsipaalomandis oleval Tagapõllu kinnisasjal (katastritunnus 35301:001:1038).

Kuusalu Vallavalitsus on oma 07.10.2026 kirjas vastanud, et 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 kesksemas 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.

Täname selgituse eest. Kuusalu Vallavalitsuse esitatud põhjendused käsitlevad Mõisa tee 2

kinnisasja sobivust sotsiaaleluruumide asukohana, kuid ei põhjenda sellele ühiskondliku hoone maa-ala (AA) juhtotstarbe määramist. Üldplaneeringu kohaselt mõistetakse ühiskondliku hoone maa-ala juhtotstarbe all valitsus-, haridus-, tervishoiu- ja hoolekande-, kultuuri- ja spordihoone maa-ala. Täiendavalt on sellel maa-alal lubatud ehitada ärihooneid, puhke- ja virgestusrajatisi ning tehnoehitisi ja kavandada rohealasid.

Sotsiaaleluruum on oma olemuselt eluruum, mida kasutatakse isiku elukohana. Asjaolu, et eluruumi annab kasutusse kohalik omavalitsus sotsiaalhoolekandelisel eesmärgil, ei muuda eluruumi ühiskondlikuks hooneks ega hoolekandeasutuseks. Hoolekandehoonest saab rääkida eelkõige juhul, kui hoone põhifunktsioon on hoolekandeteenuse osutamine, mitte inimestele eluruumi võimaldamine.

Eluruumide rajamist ühiskondliku hoone maa-ala kasutusotstarbe kirjelduses ette nähtud ei ole. Kui Mõisa tee 2 kinnisasjale kavandatakse sotsiaalkortereid, mida kasutatakse isikute elukohana, peab üldplaneeringu juhtotstarve võimaldama elamumaa kasutust. Ühiskondliku hoone maa-ala (AA) juhtotstarbe määramine ei ole sellisel juhul kooskõlas üldplaneeringus endas sellele juhtotstarbele antud sisuga. Sellest tulenevalt ei nõustu Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium Mõisa tee 2 kinnisasjale ühiskondliku hoone maa-ala (AA) juhtotstarbe määramisega.

Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ei ole vastu, et Mõisa tee 2 kinnisasjale määratakse selline juhtotstarve, mis võimaldab eluruumide rajamist. Eeltoodu ei tähenda siiski nõustumist sotsiaaleluruumide rajamisega Mõisa tee 2 kinnisasjale. Kinnisasi on tähistatud munitsipaalomandisse taotletava maana M4 (sotsiaalkorterite rajamiseks). Juhime tähelepanu, et üldplaneeringu menetluse käigus ei otsustata maa omandikuuluvust. Riigivara võõrandamine kohaliku omavalitsuse üksusele toimub riigivaraseaduse alusel riigivara valitseja nõusolekul.

2) Tegime ettepaneku Kiiu alevikus asuvale Veski tn 3 kinnisasjale (katastritunnus 35301:001:2037, sihtotstarve maatulundusmaa, pindala 66 216 m²) roheala (H) juhtotstarbe asemel kavandada segafunktsiooniga maa-ala (S) juhtotstarve.

Kuusalu Vallavalitsus on oma 07.10.2026 kirjas vastanud, et 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.

Jõelähtme-Kemba maanteelt tulevate häiringute leevendamiseks on kaitsehaljastuse maa-ala (HK) juhtotstarve määratud Veski tn 3 kinnisasja ja maantee vahele jäävale Vana-Narva mnt 8 kinnisasjale (katastritunnus 35201:003:0512, sihtotstarve maatulundusmaa), mille riigivara valitsejas on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ning volitatud asutus Maa- ja Ruumiamet. Lisaks on kaitsehaljastuse maa-ala (HK) juhtotstarve määratud Veski tn 3 kinnisasja idaosale, mis moodustab puhvri olemasoleva tootmis – ja tööstuspiirkonnaga. Lisaks on osa Veski tn 3 kinnisasjast määratud ühiskondliku hoone maa-alaks (AA), mis eelmises planeeringulahenduses oli kavandatud puhke- ja virgestuse maa-alaks (PV) ja korterelamu maa-alaks (EK). Antud ala kattub osaliselt olemasolevate mänguväljaku ehitiste aluse maaga, mis

on Kuusalu Vallavalitsusele kasutamiseks antud. Lisaks on osa Veski tn 3 kinnisasjast määratud aianduse maa-alaks (AM).

Seega on suur osa Veski tn 3 kinnisasjast juba kavandatud avalikku või kogukondlikku funktsiooni toetavaks maakasutuseks. Nõustume Veski tn 3 kinnisasja keskosas paikneva männinoorendiku ja selle ning Torni tn kortermajade vahelise ala looduslikuna säilitamisega ning sellele roheala (H) juhtotstarbe määramisega. Arvestades eeltoodut ei pea me kogu ülejäänud kinnisasja määramist rohealaks (H) põhjendatuks. Arvestades seejuures, et ka segafunktsiooniga maa-ala juhtotstarve lubab puhke- ja rohealade ning vajadusel kaitsehaljastuse kavandamist.

Sellest tulenevalt teeme ettepaneku kavandada Veski tn 3 kinnisasja ülejäänud osale segafunktsiooniga maa-ala (S) juhtotstarve, mis võimaldaks kinnisasja paindlikumat kasutamist.

Lisaküsimuste puhul on kontaktisikuks Antti Pääsukene (+372 5305 2318 antti.paasukene@mkm.ee).

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Ivan Sergejev
planeeringute asekantsler

Antti Pääsukene +372 5305 2318
antti.paasukene@mkm.ee

Lisaadressaadid: Maa- ja Ruumiamet