DeVerde
Äriregistri kood 11743193
Kesktee 75, Tallinn 12113
Tel 666 2662
Planeerija: Ingrid Saaroja
ingrid@deverde.ee

Kuusalu vallas Kiiu alevikus Veski tn 6 ja Tuuliku tn 1a kinnistute ning lähiala detailplaneering

Töö nr 24022

Veski tn 6 ja Tuuliku tn 1a, Kiiu alevik, Kuusalu vald

Planeeringu koostamise korraldaja:
Kuusalu Vallavalitsus
Mõisa tee 17
Kiiu alevik
74604 Kuusalu vald
vallavalitsus@kuusalu.ee

Koostaja:
Deverde OÜ
planeerija
Ingrid Saaroja
EPMÜ maastikuarhitektuuri
BsC diplom nr BD003249
/allkirjastatud digitaalselt/

Juuni 2026

Sisukord

I SELETUSKIRI 3

1. Koostamise alused, lähtedokumendid ja teostatud uuringud 3
1.1. Koostamise alused 3
1.2. Lähtedokumendid 3
1.3. Menetlusdokumendid 3
1.4. Uuringud 4

2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk 4
3. Olemasolev situatsioon ja analüüs, olemasoleva olukorra kirjeldus 4
3.1. Planeeritava maa-ala asukoha kirjeldus 4
3.2. Planeeringuala kirjeldus ja üldandmed 5
3.3. Maakasutust kitsendavad tingimused 5

4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ja ruumilise arengu eesmärgid 5
4.1. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused 5
4.2. Planeeringu elluviimisega kaasneda võivad mõjud ning neid leevendavad keskkonnatingimused 6
4.3. Vastavus üldisematele planeeringutele 6

5. Planeeringuga kavandatav 7
5.1. Planeeringuala ja selle mõjuala ruumilised seosed ning lahenduse kirjeldus 7
5.2. Krundijaotus 8
5.3. Planeeringulahenduse vastavus ruumilise arengu eesmärkidele 9
5.4. Kavandatu mõju lähipiirkonna keskkonnale ja selle arenguvõimalustele 9
5.5. Hoonestusalade paiknemise ja suuruse kavandamise põhimõtted 9
5.7. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele 10
5.8. Insolatsioonitingimused 11
5.9. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted 11
5.10. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted 11
5.11. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus 11
5.12. Tuleohutuse tagamine 12
5.13. Keskkonnakaitse abinõud 13
5.14. Kuritegevuse ennetamine 13
5.15. Servituutide vajadus 13
5.16. Tehnovõrkude valdajate kooskõlastamise käigus antud lisatingimused ehitusprojekti kooskõlastamiseks 13
5.17. Planeeringu elluviimise tegevuskava ja vajalikud kokkulepped 14

6. Koostöö detailplaneeringu koostamisel 14
II DETAILPLANEERINGU LISAD 19

Võrguvaldajate tehnilised tingimused 19
Ruumiline illustratsioon 19

III JOONISED

Joonis 1. – Asukohaskeem
Joonis 2. – Ruumilise keskkonna analüüsi joonis M 1: 10 000
Joonis 3. – Tugiplaan M 1: 500
Joonis 4. – Põhijoonis M 1: 500
Joonis 5. – Tehnovõrkude koondplaan M 1: 500

I Seletuskiri

1. Koostamise alused, lähtedokumendid ja teostatud uuringud

1.1. Koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise alusteks on:

- Planeerimisseadus;
- Kuusalu valla üldplaneering;
- Harju maakonnaplaneering 2030+;
- Detailplaneeringu algatamise taotlus, Felix Viirlo, 26.03.2024;
- Kuusalu Vallavalitsuse 08.08.2024 a korraldus nr 200 „Kiiu aleviku Veski tn 6 kinnistudetailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine“;
- Kuusalu Vallavalitsuse 10.04.2025 a korraldus nr 117 „Kiiu aleviku Tuuliku tn 1a kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine“ koos lisaga.

1.2. Lähtedokumendid

Detailplaneeringu koostamise lähtedokumentideks on:

- Harju maakonnaplaneering 2030+, kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78.
- Kuusalu valla üldplaneering, kehtestatud Kuusalu Vallavolikogu 19.12.2001 a otsusega nr 68.
- Kuusalu Vallavalitsuse 10.04.2025 a korralduse nr 117 lisa „Veski tn 6 ja Tuuliku tn 1a kinnistute ning lähiala detailplaneeringu lähteülesanne“.
- Kuusalu Vallavolikogu 14.12.2022 a määrus nr 26 „Kuusalu valla jäätmehoolduseeskiri“.
- EVS 809-1:2002 standard „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.
- EVS 843:2016 standard „Linnatänavad“.
- Tuleohutuse seadus.
- EVS 812-6:2012+A1:2013 ja EVS 812-6:2012/A2:2017 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.
- EVS 812-7:2018 „Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.
- Siseministri 30.03.2017 a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.
- Siseministri 21.11.2018 a määrus nr 29 „Siseministri 30. märtsi 2017. aasta määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ muutmine“.
- Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi veebilehel avaldatud ruumi otsese päiksevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhend.
- AS Gaasivõrk 01.11.2024 a tehnilised tingimused nr 3-6/279-24
- Loo Elekter AS 14.10.2024 a tehnilised tingimused nr 34-2024.
- Telia Eesti AS 08.11.2024 a tehnilised tingimused nr 39267958.
- Kuusalu Soojus OÜ 11.10.2024 a tehnilised tingimused.
- teised kehtivad õigusaktid ja normdokumendid.

1.3. Menetlusdokumendid

- Detailplaneeringu algatamise taotlus, Felix Viirlo, 26.03.2024.
- Detailplaneeringu koostamise rahastamise ja elluviimise leping, 27.08.2024.
- Kuusalu Vallavalitsuse 08.08.2024 a korraldus nr 200 „Kiiu aleviku Veski tn 6 kinnistudetailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine“ koos lisaga.
- Detailplaneeringu algatamise teade kodulehel 22.08.2024 „Kiiu aleviku Veski tn 6 kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine“.
- Detailplaneeringu algatamise teade Avalikes Teadaannetes, 22.08.2024.

- Kiri nr 06.08.2024 nr 7-1/1126-1 Huvitatud isiku kiri Kuusalu Vallavalitsusele.
- Teavituskiri naaberkinnistute omanikele ja asutustele, detailplaneeringu algatamise kohta:
    1. 27.08.2024 nr 7-1/2916 (Veski tn 4 kinnistu omanikud);
    2. 27.08.2024 nr 7-1/2917 (Garaažiühistu Kiiu);
    3. 27.08.2024 nr 7-1/2918 (Vanaoru Talu OÜ);
    4. 27.08.2024 nr 7-1/2919 (Maa-amet);
    5. 27.08.2024 nr 7-1/2920 (Tuuliku tn 1a korteriomandi omanikud).
- Ajalehekuulutus detailplaneeringu algatamise kohta, Sõnumitooja 28.08.2024.
- Kuusalu Vallavalitsuse 10.04.2025 a korraldus nr 117 „Kiiu aleviku Tuuliku tn 1a kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine“ koos lisaga.
- Detailplaneeringu algatamise teade kodulehel 22.04.2025 „Kiiu aleviku Tuuliku tn 1a kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine“.
- Detailplaneeringu algatamise teade Avalikes Teadaannetes, 22.04.2025.
- Teavituskiri „Kiiu aleviku Veski tn 6 ja Tuuliku tn 1a kinnistute detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine“:
    1. 07.05.2025 nr 7-1/1419 (Malle Aasmäe; Riina Viskar);
    2. 07.05.2025 nr 7-1/1420 (Garaažiühistu Kiiu);
    3. 07.05.2025 nr 7-1/1421 (Vanaoru talu OÜ);
    4. 07.05.2025 nr 7-1/1422 (Maa- ja Ruumiamet);
    5. 07.05.2025 nr 7-1/1423 (Tuuliku tn 1a KÜ);
    6. 07.05.2025 nr 7-1/1424 (Linnuse tn 2 KÜ);
    7. 07.05.2025 nr 7-1/1425 (UVT Engineering OÜ).
- Ajalehekuulutus detailplaneeringu algatamise kohta, Sõnumitooja 14.05.2025.

1.4. Uuringud

Detailplaneeringu koostamiseks on tehtud järgmised uuringud:

- Planeeritava ala topo-geodeetiline mõõdistus, koostaja Radiaan OÜ, 01.10.2024, töö nr 2415G24.

2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on alale sobilike arhitektuursete tingimuste määramine, sh tingimuste seadmine olemasoleva veskikehandi säilitamiseks ning rekonstrueerimiseks, kinnistute jagamine ning ehitusõiguste määramine arvestades üldplaneeringuga määratud ning kontaktvööndis välja kujunenud tingimusi ning esitatud lahendusskeemi (vt Kuusalu Vallavalitsuse 10.04.2025 a korralduse nr 117 lisa „Veski tn 6 ja Tuuliku tn 1a kinnistute ning lähiala detailplaneeringu lähteülesanne“), liikluskorralduse ja tehnovarustuse lahendamine, sh Veski tänava laiendamiseks vajaliku maa-ala kavandamine planeeritava ala ulatuses, kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine, kavandatavate ehitiste mõju hindamine naaberkinnistute insolatsioonitingimustele ning vajadusel ettepanekute tegemine notariaalsete lepingute sõlmimiseks.

3. Olemasolev situatsioon ja analüüs, olemasoleva olukorra kirjeldus

3.1. Planeeritava maa-ala asukoha kirjeldus

Planeeritav ala asub Kuusalu vallas Kiiu alevikus, Veski tänava ääres, planeeritavat ala läbivad Tuuliku ja Töökoja tänavad. Planeeringuala hõlmab Veski tn 6 (katastriüksuse nr 35201:003:0066) kinnistut, suurusega 3503 m² ja Tuuliku tn 1a (katastriüksuse nr 35301:001:1300) kinnistut, suurusega 1684 m². Veski tn 6 kinnistu sihtotstarve on 50% elamumaa, 40% tootmismaa ja 10% transpordimaa ning see on eraomandis, Tuuliku tn 1a kinnistu sihtotstarve on 100% üldkasutatav maa ning kinnistu on munitsipaalomandis.

Planeeringuala külgneb idas Veski tänavaga (35301:001:0919, 100% transpordimaa); põhjas Veski tn 4 kinnistuga (35201:003:0065, 100% elamumaa); läänes Töökoja tänav (35301:001:1452, 100% transpordimaa), Töökoja tn 1 (35201:003:1100, 100% elamumaa), Tuuliku tänav L2 (35301:001:1301, 100% transpordimaa), Tuuliku tn 1

(35201:003:1110, 100% elamumaa) kinnistutega. Lõunas piirneb ala Hoovi kinnistuga (35301:001:1491, 100% üldkasutatav maa).

Planeeringualale on juurdepääs Veski tänavalt ning planeeringuala läbivatelt Töökoja ja Tuuliku tänavatelt.

3.2. Planeeringuala kirjeldus ja üldandmed

Ehitisregistri andmetel paiknevad planeeritaval alal järgmised ehitised, mis asuvad Veski tn 6 kinnistul:

- endine veski (ehr kood 120818367); kasutuselevõtu aasta 1901, ehitisealune pind 84,9 m², kõrgus 11 m;
- kelder (ehr kood 116010457); ehitisealune pind 24 m²;
- maagaasi jaotustorustik Kuusalu B3 (ehr kood 220591691).

3.3. Maakasutust kitsendavad tingimused

Planeeringualal paiknevad elektri maakaablid kaitsevööndiga 1 m äärmisest kaablist, B-kategooria gaasitorustik, kaitsevööndiga 1 m torust. Töökoja tn 1a kinnistul paiknevad veel olemasolevad vee- ja kanalisatsiooni trassid kaitsevööndiga 2 m torust mõlemale poole.
Planeeringuala jääb kogu ulatuses geoloogilise uuringuala piiresse / Harjumaa teemaplaneeringu uuringuruumi.

4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ja ruumilise arengu eesmärgid

Planeeringualast loodes paiknevad vanad tööstusmaa krundid, lõunas-edelas on korterelamud ja idas lagedad looduslikud rohumaad koos eemal olevate kortermajadega. Vahetult planeeringuala kõrval põhjas on üks üksikelamumaa kinnistu. Üldplaneeringu järgi on ka planeeringualast ida suunas ette nähtud elamumaa juhtotstarbega maakasutus. Planeeringualast kirdes on teisel pool Veski tänavat kehtiv ärihoone detailplaneering (kehtestatud 06.02.2025 Kuusalu Vallavalitsuse korraldusega nr 33).

Piirkonnas on hea juurdepääs olemasoleva tänavavõrgu kaudu nii põhjas olevalt Vana-Narva maanteelt (11260 Jõelähtme-Kemba tee) kui ka lõunast Torni tänavalt. Lähipiirkonnas (400 m kaugusel) on olemas lasteaed (Kiiu Kiigepõnni lasteaed), Kuusalu kool paikneb planeeringualast ca 2 km kaugusel, kus on ka spordikeskus. Planeeritavast alast ca 500-600 m kaugusel on bussipeatused (Kiiu mõis ja Kiiu), kust on tihe bussiühendus Kuusalu, Loksa ja Tallinnaga. Kuusalu alevikus asuvad lähimad toidupoed, perearstikeskus, apteek ja rahvamaja.

Planeeritaval alal paikneb ajaloolise Kiiu veski vare. Vastavalt menetluses olevale üldplaneeringule on tehtud ettepanek Kiiu veski kohaliku kaitse alla võtmiseks.

Ruumilise arengu eesmärgid lähtuvad piirkonna kohaväärtusest ja eripärast, mistõttu planeeritav lahendus peab seda toetama ja säilitama, võttes arvesse üldplaneeringut ning mõjuala olemust ja perspektiivi. Sellest tulenevalt on planeeringuala ruumilise arengu eesmärgid järgnevad:

- Alale sobilike arhitektuursete tingimuste määramine, sh tingimuste seadmine olemasoleva veskikehandi säilitamiseks ja rekonstrueerimiseks.
- Kinnistute jagamine ning ehitusõiguste määramine arvestades üldplaneeringuga määratud ning kontaktvööndis välja kujunenud tingimusi ning esitatud lahendusskeemi (vt Kuusalu Vallavalitsuse 10.04.2025 a korralduse nr 117 lisa „Veski tn 6 ja Tuuliku tn 1a kinnistute ning lähiala detailplaneeringu lähteülesanne“).
- Liikluskorralduse ja tehnovarustuse lahendamine, sh Veski tänava laiendamiseks vajaliku maa-ala kavandamine planeeritava ala ulatuses.
- Kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine.
- Kavandatavate ehitiste mõju hindamine naaberkinnistute insolatsioonitingimustele.
- Vajadusel ettepanekute tegemine notariaalsete lepingute sõlmimiseks.

4.1. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringuga, mille kohaselt on planeeringuala juhtotstarbeks suures osas elamumaa. Kuna üldplaneeringu kohaselt on detailplaneeringu ala

põhjaosas ette nähtud tootmismaa juhtotstarve, siis käesoleva detailplaneeringuga täpsustatakse üldplaneeringut andes sellele osale samuti elamumaa sihtotstarve. Antud lahendusega seotakse üheks tervikuks planeeringualast põhjas olev elamumaa kinnistu ja lõunasse jäävad elamumaad.

Detailplaneeringuga kavandatakse kokku 1 elamumaa sihtotstarbega krunt, 1 elamumaa või elamu- ja ärimaa sihtotstarbega krunt, 1 tee ja tänava maa sihtotstarbega krunt ja 1 haljasala maa sihtotstarbega krunt. Nendest elamumaa krundile (pos 1) antakse ehitusõigus elamu ja abihoonete postitamiseks, elamumaa või elamu- ja ärimaa krundile (pos 3) antakse ehitusõigus olemasoleva veski varemete rekonstrueerimiseks ning ühe uue hoone püstitamiseks. Tee- ja tänava maa krunt (pos 2) antakse maadevahetuse korra üle vallale – vahetusena antakse valla poolt ajutine krunt pos 3b eraomandisse. Ajutistest kruntidest pos 3a ja 3b moodustatakse krunt pos 3. Haljasala maa krunt (pos 4) jääb munitsipaalomandisse.

4.2. Planeeringu elluviimisega kaasneda võivad mõjud ning neid leevendavad keskkonnatingimused

Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisega tõuseb vähesel määral piirkonna hoonestustihedus ning see muutub tihedamalt kasutatavaks. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majandusele puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja selle läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised, mistõttu ei ole selle realiseerimisel negatiivset kultuurilist mõju. Planeeringulahendus on kooskõlas piirkonna asustusstruktuuriga ning detailplaneeringuga antakse arhitektuurilised tingimused piirkonda sobivate hoonete rajamiseks. Negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju on piirkonda uute elanike lisandumine ja olemasoleva veski varemete rekonstrueerimine ja kasutusele võtmine. Krundi pos 3 50% ärimaa sihtotstarbe realiseerimise korral muutub ala kohalikele inimestele kasutatavaks ning annab võimalusi vaba aja veetmiseks. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale avaldub eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol, mille puhul on tegemist ajutise loomuga häiringuga. Pikaajalisemat mõju avaldab ärimaa sihtotstarbe realiseerumine, mis toob piirkonda juurde külastajaid ja liiklust ärimaa piirkonnas.

Ehitusaegsete mõjude leevendamine

Põhja- ja pinnavee reostust võib põhjustada mõni suurem avarii (kanalisatsioonitoru purunemine, kütuseleke vms). Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Mõju on kõige suurem ehitamise ajal, pärast ehitust täiendavat negatiivset mõju keskkonnale ette ei ole näha.
Avariiohtlike olukordade vältimiseks:

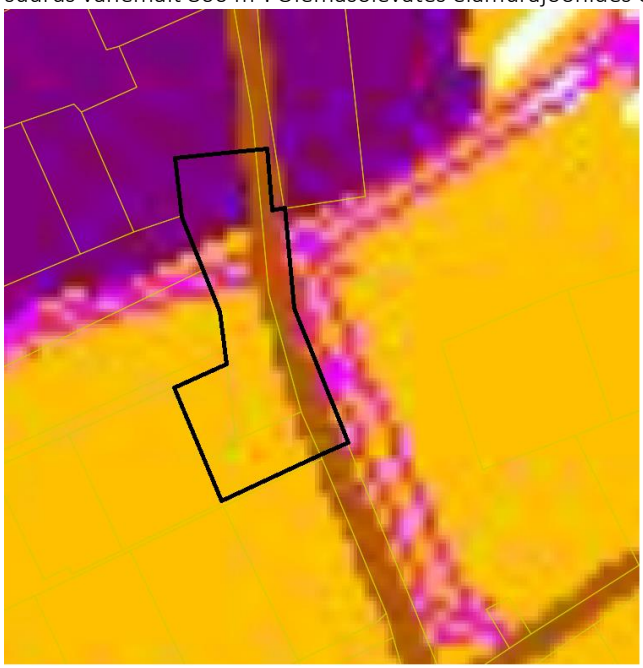
- territooriumi korrashoid;
- territooriumile tagada juurdepääs;
- ehitamise ajal ei tohi koormata keskkonda saasteainetega, vältida masinatest tingitud õlireostust, vajalik on ehitusjääkide õigeaegne ja pidev koristamine;
- vajadusel luua ajutine (ehitusaegne) saasteainete kogumise ja puhastamise süsteem.

4.3. Vastavus üldisematele planeeringutele

Kuusalu valla üldplaneering

Kehtiva Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala ca ¾ ulatuses elamumaal ning ca ¼ ulatuses tootmismaal. Üldplaneeringu kohaselt on uute väikeelamute krundi minimaalseks suuruseks 800 m² ja

maksimaalseks suuruseks 2000 m² ja väikeelamu krundile on lubatud ehitada üks elamu, kui on tagatud krundi suurus vähemalt 800 m². Olemasolevates elamurajoonides olevad tühjad alad on ette nähtud jagada kruntideks.



ELAMUMAA

TOOTMISMAA

7.1 Ehitamise printsiibid tiheasustuses

Tiheasustatud aladel on ehitamise aluseks vaja koostada detailplaneering.

Käesoleva planeeringuga määratakse, et tiheasustatud aladel on edaspidi uute väikeelamute krundi minimaalseks suuruseks **800 m²** ja maksimaalseks suuruseks **2000 m²** ja väikeelamu krundile on lubatud ehitada üks elamu, kui on tagatud krundi suurus vähemalt **800 m²**.

Olemasolevates elamurajoonides olevad tühjad alad jagada kruntideks. Tühjad alad suurusega alla **600 m²** jagada ümbritsevatele kruntidele.

Skeem nr 1: Väljavõte Kuusalu valla üldplaneeringu kaardist. Musta joonega on tähistatud Veski tn 6 ja Tuuliku tn 1a kinnistute ning lähiala detailplaneeringu ala piir.

5. Planeeringuga kavandatav

5.1. Planeeringuala ja selle mõjuala ruumilised seosed ning lahenduse kirjeldus

Detailplaneeringuga on ette nähtud jagada Veski tn 6 ja Tuuliku tn 1a kinnistud üheks üksikelamu maa (EP 100%) krundiks, üheks üksikelamumaa või üksikelamu- ja ärimaa (EP 50-100%; Ä 0-50%), üheks tee ja tänava maa (LT 100%) krundiks ja üheks haljasala maa (HP 100%) krundiks. Tee- ja tänava maa krunt (pos 2) ning haljasala maa krunt (pos 4) määratakse avalikku kasutusse

Üksikelamumaa kruntide moodustamisel on järgitud Kuusalu valla üldplaneeringut, mille kohaselt olemasolevates elamurajoonides olevad tühjad alad on ette nähtud jagada kruntideks ning hoonestatavate elamumaa kruntide suurus peab olema vähemalt 800 m². Kuigi üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala põhjaosa tootmismaa sihtotstarbega, on arvesse võetud olemasolevat olukorda, kus sealseks piirinaabriks on teine üksikelamumaa kinnistu. Sellest tulenevalt on planeeringu koostamisel selle kõrvale samuti ette nähtud elamumaa krunt (pos 1). Kahe tänava vaheline ala koos Veski tänava laiendusega on planeeritud transpordimaa sihtotstarbega krundiks (pos 2). Olemasoleva veski ümber on moodustatud elamumaa- või elamu- ja ärimaa sihtotstarbega krunt (pos 3), kuhu on ette nähtud ehitusõigus veski rekonstrueerimiseks, mille kõrvale antakse ehitusõigus ühe uue hoone ehitamiseks, mis seotakse maa-aluse hoonestusala abil veskiga. Planeeringuala lõunaossa on kavandatud haljasala maa sihtotstarbega krunt (pos 4).

Planeeritud elamute kõrgused järgivad vahetult nende kõrvale jäävate alade struktuuri – krundile pos 1 on ette nähtud kuni 2-korruseline ühepere elamu kõrgusega kuni 9 m maapinnast, mis haakub naaberalade hoonestusega – naaberkinnistul oleva 2-korruselise, 8 m kõrguse elamuga ja planeeritud ärihoonega (kõrgus 9…11 m). Krundi pos 1 hoone max kõrgus 9 m on lubatud 30-40° viilkatuse korral, 0-29° katusekalde korral on lubatud hoone max kõrguseks 7,5 m maapinnast. Krundil pos 3 olev rekonstrueeritav veski (kõrgus 15 m maapinnast) jääb olemasolevate 3-korruseliste, 10 m kõrguste korterelamute naabrusse. Veski kõrvale kavandatakse kuni 9 m kõrgune uushoone, mis ühendatakse veskiga maa-aluse korruse abil. Uushoone kõrgus 9 m on lubatud realiseerida 30-40° viilkatuse korral, 0-29° katusekalde korral on lubatud hoone max kõrguseks 7,5 m maapinnast.

5.2. Krundijaotus

Planeeritud krundi suurus ja krundi kasutamise sihtotstarve on järgmine:

Pos nr	Krundi kasutamise sihtotstarve	Katastriüksuse sihtotstarve	Krundi suurus [m²]	Moodustatakse katastri-üksusest
1	EP 100%	E 100%	1146	Veski tn 6
2	LT 100%	L 100%	1490	Veski tn 6
3	EP 50-100%; Ä 0-50%	E 50-100%; Ä 0-50%	867	Veski tn 6
			1168	Tuuliku tn 1a
3a	*EP 50-100%; Ä 0-50%*	*E 50-100%; Ä 0-50%*	*867*	*Veski tn 6*
3b	*EP 50-100%; Ä 0-50%*	*E 50-100%; Ä 0-50%*	*1168*	*Tuuliku tn 1a*
4	HP 100%	Üm 100%	516	Tuuliku tn 1a

Detailplaneeringu alal krunditud maa bilanss:

E - elamumaa	2164 - 3181 m²	42% - 61%
Ä - ärimaa	0 - 1018 m²	0% - 20%
L - transpordimaa	1490 m²	29%
Üm - üldkasutatav maa	516 m²	10%

Vastavalt Siseministeeriumi poolt 2013 a välja antud Detailplaneeringute krundi kasutamise sihtotstarvete leppemärkidele on üksikelamu maa (EP) ühele leibkonnale (perele) kavandatud elamu maa; väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa (ÄV) on maa-ala, millel asuvad väiksema külastajate arvuga teenindus- ja tootmisettevõtted, nn kohalikud kauplused ja teenindusettevõtted, milles võib toimuda väiketootmine ka kohapeal (kingsepatöökoda, mööbli valmistamine jms); tee- ja tänava maa (LT) on ja tee ja koos tee koosseisu kuuluvat parkla, puhkekoha, ühissõiduki peatumiseks ettenähtud ala ja tee õhtus-, signalisatsiooni-, turva-, side-, valgustus- või energiarajatiste maad; tänava kinnistu koosseisu kuuluva parkla ja bensiinijaama, ohutus-, signalisatsiooni-, turva-, side-, valgustus- või energiarajatiste maad ja trammitee maa; haljasala maa (HP) on sihipäraselt kavandatud reljeefi, veestiku ja taimestikuga avalik välisruumi (üldkasutatav ala) linnalises asulas.

Vastavalt Maakatastriseadusele § 18^1 lg 1:

- Elamumaa (E) alaliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa ja garaažide maa. Elamumaa on elamualune, sealhulgas korterelamu-, suvila- ja aiamajaalune, ning selle juurde kuuluv majapidamis- ja abiehitise alune ja ehitist teenindav maa.
- Ärimaa on ärilisel eesmärgil kasutatav maa. Ärimaa on äri-, büroo- või teenindusotstarbeliste ehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa, sealhulgas jaekaubandusehitiste maa; hulgikaubandusehitiste maa; toitlustusehitiste maa; teenindusehitiste maa; majutusehitiste maa; reisijate teenindamisega seotud transpordiehitiste maa; büroo- või administratiivehitiste maa; ärieesmärgil kasutatavate parkimisehitiste, sh parklate maa; sideehitiste maa, sh telekommunikatsioonirajatiste maa; ärieesmärgil kasutatavate meelelahutus-, haridus-, teadus-, tervishoiu-, puhke- või spordiehitise maa; muu äriotstarbel kasutatav maa.
- Transpordimaa (L) on liiklemiseks ja transpordiks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid ehitisi teenindava maaga.
- Üldkasutatav maa (Üm) on avalikult kasutatav, üldjuhul hooneteta maa, millel võivad paikneda üksnes abihooned, sealhulgas haljasala ja pargi maa, supelranna maa, rahvapeo- ja kokkutulekuväljaku maa, lautri maa, laste mänguväljaku maa, spordiplatsi ja terviseraja maa ning kalmistu maa.

5.3. Planeeringulahenduse vastavus ruumilise arengu eesmärkidele

– *Alale sobilike arhitektuursete tingimuste määramine, sh tingimuste seadmine olemasoleva veskikehandi säilitamiseks ja rekonstrueerimiseks.*

Olemasolev veskikehand on ette nähtud säilitada ja rekonstrueerida, seletuskirjas ptk 5.7. on toodud arhitektuurinõuded hoonetele.

– *Kinnistute jagamine ning ehitusõiguste määramine arvestades üldplaneeringuga määratud ning kontaktvööndis välja kujunenud tingimusi ning esitatud lahendusskeemi (vt Kuusalu Vallavalitsuse 10.04.2025 a korralduse nr 117 lisa „Veski tn 6 ja Tuuliku tn 1a kinnistute ning lähiala detailplaneeringu lähteülesanne“).*

Kinnistu on jagatud vastavalt üldplaneeringus määratud ja ümbruskonnas välja kujunenud tingimustele ning esitatud lahendusskeemile – arvesse on võetud ümbritsevate maa-alade kasutust ning ette nähtud ruumilisse keskkonda sobituv lahendus.

– *Liikluskorralduse ja tehnovarustuse lahendamine, sh Veski tänava laiendamiseks vajaliku maa-ala kavandamine planeeritava ala ulatuses.*

Planeeringuga on antud liikluskorralduse ja tehnovõrkude lahendused ning Veski tänava laiendamiseks on planeeritud krundi pos 2 koosseisus tänava maa-ala laiendus.

– *Kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine.*

Planeeringus on välja toodud piirangud ja määratud servituudi vajadusega alad, mis on kantud graafiliselt joonisetele nr 4 „Põhijoonis“ ja nr 5 „Tehnovõrkude koondplaan“ ning kirjeldatud tabelis joonisel nr 4 „Põhijoonis“.

– *Kavandatavate ehitiste mõju hindamine naaberkinnistute insolatsioonitingimustele.*

Kavandatavad ehitised on madalad ja paiknevad naaberkinnistute hoonetest piisaval kaugusel, et mitte põhjustada insolatsiooni tingimuste muutusi naaberalade hoonetes (vt ptk 5.8. „Insolatsioonitingimused“).

– *Vajadusel ettepanekute tegemine notariaalsete lepingute sõlmimiseks.*

Notariaalsete lepingute sõlmimine on toodud ptk 5.16. „Planeeringu elluviimise tegevuskava ja vajalikud kokkulepped“.

5.4. Kavandatu mõju lähipiirkonna keskkonnale ja selle arenguvõimalustele

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu. Haljastuse säilitamise ja rajamise põhimõtted on planeeringus kajastatud (ptk. 5.9) ning nende järgimisel luuakse meeldiv ja toimiv keskkond. Jäätmekäitlus on planeeritud vastavalt nõuetele ning sellega täiendavat mõju elukeskkonnale ei kaasne.

Kuna planeeringualast kulgeb läbi 2 olemasolevat tänavat, siis seadustatakse ja korrastatakse lahendus selliselt, et nendele tänavatele moodustatakse transpordimaa sihtotstarbega krunt, mis antakse üle vallale. Selle tulemusena saavad Tuuliku tn 1 ja Tuuliku tn 9 korterelamud ning Töökoja tn 1 garaažiomandid seadusliku juurdepääsu läbi avalikuks kasutuseks oleva vallale kuuluva maa.

Tuuliku tn 1a kinnistust planeeritud krundi pos 3 hulka kavandatud osa antakse eraomandisse ning sama kinnistu lõunapoolne osa jääb munitsipaalomandisse (krunt pos 4).

Kavandatud lahendus omab positiivset mõju piirkonnale, kuna lahendatakse Töökoja ja Tuuliku tänavate ühendus Veski tänavaga andes see ala munitsipaalomandisse ning moodustatakse veski ümber vajaliku suurusega kinnistu, mis teeb võimalikuks selle kasutusele võtmise ja veski rekonstrueerimise. Selle tulemusena korrastatakse seni kasutuseta olnud ala, mistõttu muutub piirkond selles osas ka turvalisemaks.

5.5. Hoonestusalade paiknemise ja suuruse kavandamise põhimõtted

Üksikelamu maa pos 1 krundile on ette nähtud anda ühepereelamu ja kuni 2 abihoone ehitamise õigus. Üksikelamu maa või üksikelau- ja ärimaa krundile pos 3 on ette nähtud anda ehitusõigus olemasoleva veski rekonstrueerimiseks ning selle kõrvale 1 uue hoone ehitamiseks ning nende ühendamiseks maa-aluse hoonestusala kaudu. Hoonestusalade suurused on kavandatud selliselt, et oleks tagatud paindlikkus planeeritud hoonete paigutamisel, kuid samas sobituks see välja kujunenud hoonestusstruktuuriga.

5.6. Krundi ehitusõigus

Planeeringu lahendusega nähakse kruntidele ette järgmine ehitusõigus:

Krundi pos nr	Hoonete* suurim lubatud ehitisealune pind (maa pealne / maa alune) [m²]**	Max korruselisus	Max hoone kõrgus (põhihoone / abihoone) olemasolevast maapinnast [m]	Max lubatud hoonete* arv krundil (põhihoone + abihooned)
1	250 / 250	2k / -1k	9 m / 5 m	1+2
2	-	-	-	-
3	250 / 300	5k / -1k	veski 15 m / uus hoone 9 m	1+1
3a	*85 / 85*	*5k / -1k*	*15 m*	*1*
3b	*-*	*-*	*-*	*-*
4	-	-	-	-

***** Sh alla 20 m² suurused hooned ning 20-60 m² suurused hooned.

****** Kavandatavate hoonete lubatud maksimaalse ehitusaluse pinna arvestus vastab 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.

5.7. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Ehitusprojektid koos nõutud lisamaterjalidega tuleb kooskõlastada Kuusalu valla arhitektiga eskiisi staadiumis.

Arhitektuurinõuded hoonetele:

Püstitatavad hooned peavad olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega – vormilt lihtsad ning harmoneeruvad ümbritseva miljööga ja võimalusel olemasolevate hoonetega.

- Pos 1 põhihoone kõrgus kuni 2 korrust ja kuni 9 m maapinnast (max kõrgus lubatud vaid 30-40° viilkatuse korral, 0-29° katusekalde puhul hoone max kõrgus 7,5 m maapinnast).
- Pos 1 abihoonete kõrgus 1 korrust ja kuni 5 m maapinnast.
- Pos 1 elamu peab harmoneeruma keskkonda kõrguse ja mahu poolest, olema kaasaegse arhitektuuriga.
- Pos 3 olemasolev veski rekonstrueeritakse, kõrgusega kuni 15 m maapinnast.
- Pos 3 uushoone kõrgus kuni 9 m maapinnast (max kõrgus lubatud vaid 30-40° viilkatuse korral, 0-29° katuse-kalde puhul hoone max kõrgus 7,5 m maapinnast).
- Pos 3 uushoone ehitusel sobitada see olemasoleva veskiga kaasaegsel viisil, võttes arvesse veski eksponeerimist ja vaadeldavust. Uushoone disain peab olema rahulik, taustaks sobilik ja veskit esile toov.
- Hoonete välisviimistlusel eelistada looduslähedasi ja naturaalseid materjale (nt välisseinad: puit, laudis, kivi, tellis, krohv, klaas, betoon (soovituslikult kombineeritult). Soovitatav on kasutada fassaadil vähemalt osaliselt looduslikke viimistlusmaterjale (nt puit, kivi). Katusematerjal: puit, kärgruberoid, plekk või katusekivi. Sokkel: betoon või looduslik kivi. Aknaraamid ja uksed puidust. Vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, fassaadiplaadid, puiduimitatsiooniga plastaknad jms). Värvilahendused: mahedad, looduslähedased, naturaalsed vm loodusesse sobivad toonid.
- Katuse tüüp lame- või kaldkatus, kaldega 0-40°.
- Naaber-katastriüksustel erineva katusekalde puhul tuleb tagada nende arhitektuurne kokkusobivus.

Arhitektuurinõuded piiretele:

- Kruntidele pos 1 ja pos 3 on ette nähtud piirdeaiad kõrgusega kuni 1,5 m maapinnast.
- Piire peab olema pool-läbipaistev ning sobituma hoonete arhitektuuriga.
- Aia ehitamisel ei tohi selle poste paigaldada gaasirajatise kaitsevööndisse.

5.8. Insolatsioonitingimused

Pos 1 krundile planeeritud kuni 9 m kõrgune hoone paikneb Veski tn 4 naaberkinnistul olevast elamust 34 m kaugusel lõunas. Tulenevalt piisavast distantsist selle hoone ehitus naaberkinnistu elamu valgustingimusi ei mõjuta. Krundile pos 3 planeeritud 7 m kõrguse abihoone hoonestusala paikneb Tuuliku tn 1 naaberkinnistul olevast elamust vähemalt 24,5 m kaugusel idas. Kuna tegemist on madala hoonega, mis paikneb samas suunas olemasoleva veskiga, siis see valgustingimuste muutust olemasolevale elamule ei põhjusta.

5.9. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

Planeeritavale krundile pos 1 on ette nähtud juurdepääs krundi kirdenurga juurest, Veski tänavalt. Krundile pos 2 on juurdepääsud ida suunast Veski tänavalt ning lääne suunast Töökoja ja Tuuliku tänavatelt. Krundile pos 3 on ette nähtud juurdepääs Tuuliku tänava kaudu, planeeritud avaliku kasutusega krundilt pos 2.
Krundile pos 4 on võimalik juurdepääs Veski tänavalt.

Parkimine on ette nähtud igale omal krundil. Krundile pos 1 on kavandatud 2 parkimiskohta ning krundile pos 3 on kavandatud kuni 6 parkimiskohta, millest 4 on ette nähtud 50% ärimaa sihtotstarbe parkimise vajaduse katteks ning 2 kohta elamumaa jaoks. 100% elamumaa realiseerimise korral on pos 3 normatiivne ja kavandatud parkimiskohtade arv 2 kohta.

Planeeritud juurdepääsude ja parkimise lahendus on põhimõtteline ning täpsustub projekteerimise staadiumis.

5.10. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Krundil pos 1 kasvab üks väiksem tihe isetekkeliste puude (harilikud vahtrad ja remmelgad) grupp, mis on kasvanud endise gaasitrassi kõrvale jäänud niitmata alale ning lisaks üksik isetekkeline noor kask kinnistu idaserva keskosas. Olemasolevad puud on ette nähtud säilitada, nendele tuleb teha hooldus- ja harvenduslõikus, säilitades perspektiivsemad isendid, andes neile vajalik kasvuruum ja tingimused edasiseks arenguks. Krundi piirile on lisaks piirdeaiale ette nähtud heki rajamine.

Krundil pos 2 kasvavad istutatud puud – 2 pärna ja 2 harilikku kuuske. Krundil pos 3 kasvab 1 mitmetüveline harilik vaher ja 1 kaskede grupp. Krundil pos 4 kasvavad kased. Kõik kruntidel pos 2-4 kasvavad olemasolevad puud on ette nähtud säilitada. Uushaljastuse lahendus kavandada selliselt, et see sobiks veski ajaloolise kuvandiga ning tooks esile veski väärtust ja vaadeldavust.

Uushaljastuses kasutada kodumaiseid, antud alale sobivaid puu- ja põõsaliike, säilitades võimalikult suures ulatuses olemasolevaid puid. Krundisisene haljastuse lahendus täpsustub hoone ehitusprojekti koostamisel. Haljastuse, hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada puude ning ehitiste vahelised kujad vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele.

Kruntidele pos 1 ja 3 on ette nähtud jäätmekonteinerid juurdepääsu lähedal. Konteinerite asukohad võivad täpsustuda ehitusprojekti koostamise staadiumis. Jäätmete kogumine lahendada vastavalt Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirjale. Biolagunevad jäätmed kompostitakse omal krundil või antakse üle nõuetekohasesse kogumiskohta vastavalt Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirja § 7 lg 3.

Kruntide vertikaalplaneeringut oluliselt ei muudeta. Planeeritava ala sademevesi käideldakse omal krundil, immutades pinnasesse. Täpne lahendus antakse ehitusprojekti koostamisel.

5.11. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus

Planeeritud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsed lahendused antakse tehnilise projektiga.

Vee- ja kanalisatsioonilahendus

Vee ja kanalisatsiooni lahendus on antud vastavalt Kuusalu Soojus OÜ poolt 11.10.2024 a väljastatud tehnilistele tingimustele.

Krundi pos 1 piiril on olemas olevad vee- ja kanalisatsiooni liitumiskaevud ning selle krundi vajadus kaetakse nende baasil. Krundile pos 3 on ette nähtud liitumiseks vee ja kanalisatsiooniga uute trasside ehitud algusega planeeritavalt krundilt pos 4, olemasolevatest kaevudest kuni krundi pos 3 piirini, kuhu rajatakse liitumispunktid.

Täpne lahendus selgub ehitusprojekti koostamisel, mille käigus täpsustatakse reovee kogused ja koostis ning vee tarbimise mahud.

Sademevee lahendus

Kruntide sademeteveed hajutatakse ja immutatakse omal krundil. Projekteeritavatelt kõvakattega pindadelt ja katustelt tulev sademetevesi on samuti ette nähtud juhtida krundil olevatele haljasaladele ja immutada kohapeal.

Elekter

Elektrivarustus on kavandatud vastavalt Loo Elekter AS tehnilistele tingimustele nr 34-2024. Moodustatavate kinnistute elektrivarustuseks on ette nähtud asukohad transiit- ja liitumiskilpidele kinnistu piiri vahetus läheduses 24/7 juurdepääsetavale alale.

Planeeritud krundi nr 1 toiteks on ette nähtud 24/7 juurdepääsetav trassikoridor kinnistul Veski tn 3 (35301:001:2037) Veski tee ääres kulgevast 0,4 kV kaabelliinist. Planeeritud krundi pos 3 toiteks on planeeritud 24/7 juurdepääsetav trassikoridor Veski tn 3 (35301:001:2037) kinnistult, Veski tee ääres kulgevast 0,4 kV õhuliinist.

Side

Side lahendus on planeeritud vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 39267958. Planeeringuga on kavandatud sidekanalisatsiooni põhitrassi ehituslähtuvana sidekaevust nr LII-012 ning elamumaa krundile (pos 1) ja elamumaa- või elamu- ja ärimaa krundile (pos 3) on ette nähtud individuaalne sidetrassi sisend planeeritud põhitrassist. Täpne lahendus selgub ehitusprojekti koostamisel, milleks tuleb taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

Küte

Planeeritavate hoonete kütmine on võimalik lahendada lokaalselt (puit, elekter, soojuspump, maaküte, päiksepaneelid jm kütteliigid) ning gaasikütte näol. Täpne lahendus antakse ehitusprojekti koostamisel.

Gaasivarustus

Planeeringuga on ette nähtud võimalus liituda gaasivarustusega vastavalt AS Gaasivõrk tehnilistele tingimustele nr 3-6/279-24. Ette on nähtud planeeritud elamumaa krundi (pos 1) ja planeeritud elamumaa- või elamu- ja ärimaa krundi (pos 3) varustamiseks gaasiga B-kategooria gaasitorustiku liitumised alates olemasolevast gaasitorustikust Veski tänavalt. Täpne lahendus selgub projekteerimise staadiumis.

Gaasivõrguga liitumiseks on vajalik esitada avaldus, mis on leitav AS Gaasivõrk kodulehelt. Täiendavad täpsemad nõuded gaasipaigaldisele ja gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemise osas väljastatakse eel-, põhi- või tööprojekti staadiumis tehniliste tingimuste väljastamisel.

5.12. Tuleohutuse tagamine

Planeeritud hoonestus liigitub I kasutusviisi (eluhooned) alla vastavalt Siseministri 30.03.2017 a määrusel 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ lisale 1.

Planeeringuala kagunurga lähedal, teisel pool Veski tänavat on olemasolev tuletõrjehüdrant, kust on tagatud vajaliku tuletõrjevee olemasolu planeeritud hoonestusele.

Projekteerimisel ja hoonestamisel tuleb lähtuda:

– Tuleohutuse seadusest.

– Siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.
– EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded.
– EVS 812-6:2012+A1+A2 Ehitiste Tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.
– Väikseim tulepüsivusklass on TP-3. Tuleohutuse täpsem lahendus määratakse hoone projektiga

5.13. Keskkonnakaitse abinõud

Planeeritaval alal tekkivad jäätmed tuleb koguda kokku ja paigutada selleks ettenähtud kogumiskonteineritesse, igale krundile on ette nähtud konteinerid. Korraldatud jäätmeveoga liitumine on kohustuslik kõikidele elamumaa kinnistutele. Jäätmete vedu ja edasine käitlemine peab olema korraldatud selleks tegevuseks luba omava ettevõtte poolt.

Ehitise alune huumusmuld tuleb koorida eraldi ja kasutada samal ehitusel haljastamiseks. Ülejäävat kasvupinnast võib kasutada väljaspool kinnisasja kooskõlastatult Keskkonnaametiga. Rajatiste ja hoonete ehitusprojektid tuleb enne ehitusloa taotlemist kooskõlastada kohaliku omavalitsusega.

5.14. Kuritegevuse ennetamine

Kuritegevuse ennetamise abinõud on määratud EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ soovituste alusel.
Planeeringualal on soovitav arvestada järgmiste kuritegevuse riske vähendavate meetmetega:

- juurdepääsuteede ja hoonete sissepääsude valgustatus (vältida tuleb valgureostuse tekitamist);
- planeeritavate hoonete ning piirkonna hea nähtavus ning jälgitavus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine;
- hoonete ümbruse korrashoid;
- soovitavalt valvesignalisatsiooni paigaldamine ja naabrivalve sisseseadmine.

5.15. Servituutide vajadus

Servituutide vajadust vt jooniselt nr 4 „Põhijoonis“. Planeeritud servituutide lahendus on põhimõtteline ja täpsustub projekteerimise staadiumis.

5.16. Tehnovõrkude valdajate kooskõlastamise käigus antud lisatingimused ehitusprojekti kooskõlastamiseks

Telia Eesti AS

- Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast.
- Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised.
- Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused.
- Maa-alal paikneb Teliale kuuluv kaablikanalisatsioon.
- Ehitatavad sideehitised on võimalik ühendada Telia üldkasutatava sidevõrguga.
- Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS § 70 ja § 78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest.

AS Gaasivõrk (vt tervikteksti lisatud AS Gaasivõrk kirjast)

- AS-i Gaasivõrk gaasipaigaldiste kaitsevööndis tööde planeerimiseks ja projektlahenduste koostamiseks taotleda tehnilised tingimused.
- Kaitsevööndis võib teostada töid ainult põhi- või tööprojekti olemasolul, mis tuleb samuti enne töödega alustamist esitada AS-le Gaasivõrk.

- Gaasipaigaldise projekteerija peab omama gaasipaigaldise projekteerimise tegevusala registreeringut majandustegevuse registris, vähemalt kahe aastast kogemust gaasipaigaldiste projekteerimises ja vähemalt ühte gaasialase spetsialiseerumisega diplomeeritud soojusenergeetikainseneri kutsetasemega 7.
- Täiendavad täpsemad nõuded gaasipaigaldisele ja gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemise osas väljastatakse eel-, põhi- või tööprojekti staadiumis täiendavate tehniliste tingimuste väljastamisel.
- Pärast ehitustööde teostamist peavad AS Gaasivõrk gaasipaigaldised vastama õigusaktides ja standardites (sh standardis EVS 843) määratud nõuetele, sh peab olema tagatud gaasipaigaldise nõuetekohane sügavus. AS Gaasivõrk gaasipaigaldiste kaitseks tuleb ette näha meetmed tagamaks nende ohutus ehitustööde käigus.

5.17. Planeeringu elluviimise tegevuskava ja vajalikud kokkulepped

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Kinnisasjade jagamisega kaasnevad maakorraldustoimingud mille käigus luuakse planeeringuga moodustatud kruntidest nr 1, 2, 3 ja 4 eraldi katastriüksused.
2. Notariaalsed tehingud, kus krunt pos 2 antakse munitsipaalomandisse ning krunt pos 3 kogu ulatuses antakse eraomandisse.
3. Planeeritud juurdepääsu(-de) ja kommunikatsioonide projekteerimine ning ehituslubade taotlemine/ehitusteatiste esitamine.
4. Projekteeritud juurdepääsutee(-de) ja tehnorajatiste ehitamine.
5. Tehnosüsteeme/kommunikatsioone puudutavate servituutide seadmine.
6. Planeeritud hoone(-te) projekteerimine ning ehituslubade taotlemine/ehitusteatiste esitamine.
7. Planeeritud hoone(-te) ehitus.
8. Teedele ja tehnorajatistele kasutuslubade taotlemine.
9. Ehitatud hoone(-te) kasutusloa/kasutuslubade taotlemine.

6. Koostöö detailplaneeringu koostamisel

Jrk nr	Organisatsioon / isik	Kooskõlastuse /arvamuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse / arvamuse täielik ärakiri	Kooskõlastuse /arvamuse originaali asukoht	Projekteerija märkused kooskõlastaja /arvamuse esitaja tingimuste täitmise kohta
1.	Kuusalu Soojus OÜ (Kalle Küngas)	08.08.2025, nr 049	Kooskõlastame Deverde OÜ poolt koostatud Kuusalu vald, Kiiu aleviku Veski tn 6 ja Tuuliku tn 1a kinnistute detailplaneeringu (kat. tunnused 35201:003:0066 ja 35301:001:1300), töö nr 24022, joonis 5 ja seletuskiri 15 lk. Kooskõlastus kehtib kuni 01. septembrini 2027. a.	Detailplaneeringu digikaust	Kooskõlastatud märkusteta.
2.	Loo Elekter AS (Kalev Salvet)	08.08.2025	Loo Elekter AS / Lahendus kooskõlastatud	Detailplaneeringu digikaust	Kooskõlastatud märkusteta.
3	Telia Eesti AS (Marina Prigask)	11.08.2025, nr 39809630	Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast. Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada	Detailplaneeringu digikaust	Märkused lisatud ptk 5.16.

			tööjoonised. Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused. Maa-alal paikneb Teliale kuuluv kaablikanalisatsioon. Ehitatavad sideehitised on võimalik ühendada Telia üldkasutatava sidevõrguga. Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS § 70 ja § 78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest.		
4	Päästeamet (Aleksandr Levinski)	04.09.2025 nr 7.2-3.1/4962-1 ja 03.12.2025 nr 7.2-3.1/6699-1	Käesolevaga kooskõlastab Päästeameti Põhja päästekeskuse inspektor Aleksandr Levinski Kuusalu vallas Veski tn 6 ja Tuuliku tn 1 detailplaneeringu.	Detailplaneeringu digikaust	Kooskõlastatud märkusteta.
5	AS Gaasivõrk (Tanel Kerner)	15.09.2025 Nr 3-7/1180-25	*(vt tervikteksti lisatud AS Gaasivõrk kirjast)* AS-i Gaasivõrk gaasipaigaldiste kaitsevööndis tööde planeerimiseks ja projektlahenduste koostamiseks taotleda tehnilised tingimused. Kaitsevööndis võib teostada töid ainult põhi- või tööprojekti olemasolul, mis tuleb samuti enne töödega alustamist esitada AS-le Gaasivõrk. Gaasipaigaldise projekteerija	Detailplaneeringu digikaust	Märkused lisatud ptk 5.16.

			peab omama gaasipaigaldise projekteerimise tegevusala registreeringut majandustegevuse registris, vähemalt kahe aastast kogemust gaasipaigaldiste projekteerimises ja vähemalt ühte gaasialase spetsialiseerumisega diplomeeritud soojusenergeetikainseneri kutsetasemega 7. Täiendavad täpsemad nõuded gaasipaigaldisele ja gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemise osas väljastatakse eel-, põhi- või tööprojekti staadiumis täiendavate tehniliste tingimuste väljastamisel. Pärast ehitustööde teostamist peavad AS Gaasivõrk gaasipaigaldised vastama õigusaktides ja standardites (sh standardis EVS 843) määratud nõuetele, sh peab olema tagatud gaasipaigaldise nõuetekohane sügavus. AS Gaasivõrk gaasipaigaldiste kaitseks tuleb ette näha meetmed tagamaks nende ohutus ehitustööde käigus. Seisukoht on ajakohane ühe aasta jooksul alates väljastamise kuupäevast.		
6.	Kuusalu vald, Kiiu alevik, Linnuse tn 2 korteriühistu linnuse2uus@gmail.com	Saadetud kiri 08.08.2025	Saadan Teile koostöö eesmärgil Veski tn 6 ja Tuuliku tn 1 kinnistute detailplaneeringu lahenduse – kausta saab alla laadida siit: DP Vastavalt Telia tehnilistele tingimustele planeerisime sidevõrguga ühenduse Linnuse tn 2 kinnistul olevast Telia sidekaevust (vt joonis 5 „Tehnovõrgud“). Palume Linnuse tn 2 korteriühistu kooskõlastust antud lahendusele – selleks palun võimaluse korral allkirjastage manuses olev	Detailplaneeringu digikaust	Vastust ei saabunud.

			konteiner (sisaldab detailplaneeringu tehnovõrkude joonist ja seletuskirja).		
7.	Veski tn 6 kinnistu omanikud: Felix Viirlo; Grete Garmai	08.10.2025		Detailplaneeringu digikaust	Kooskõlastatud märkusteta
8.	Maa- ja Ruumiamet (Kristi Kivimaa)	14.10.2025 Nr 6-3/24/ 10671-6	… Lähtuvalt eeltoodust ei ulatu puurkaevu PRK0001092 sanitaarkaitseala planeeringualale, mistõttu palume ka planeeringumaterjalidesse sisse viia vastav muudatus. … Maa- ja Ruumiametil riigivara valitsema volitatud asutusena ei ole vastuväiteid Kuusalu vallas Kiiu alevikus Veski tn 6 ja Tuuliku tn 1a kinnistute ning lähiala detailplaneeringu lahendusele Veski tn 3 kinnisasja osas. Palume hoida Maa- ja Ruumiametit kursis planeeringu edasise menetlusega. *(Vt tervikteksti lisatud Maa- ja Ruumiameti kirjast)*	Detailplaneeringu digikaust	Puurkaevu sanitaarkaitseala planeeringust eemaldatud.
9.	Maa- ja Ruumiamet (Karmen Villemson)	02.12.2025 nr 6-3/24/ 10671-8	… Puurkaevu sanitaarkaitseala on planeeringu joonistelt eemaldatud, kuid seletuskirja punktis 3.3. Maakasutust kitsendavad tingimused on kitsendusele jätkuvalt viidatud. Palume ka seletuskirjas vastav muudatus kajastada. Lisaks juhime tähelepanu, et planeeringu joonistel on töö nimetuses Tuuliku tn 1a asemel märgitud Tuuliku tn 1 kinnistu. Maa- ja Ruumiametil riigivara valitsema volitatud asutusena ei ole vastuväiteid Kuusalu vallas Kiiu alevikus Veski tn 6 ja Tuuliku tn 1a kinnistute ning lähiala	Detailplaneeringu digikaust	Ptk 3.3. Maakasutust kitsendavad tingimused on puurkaevu viide eemaldatud. Detailplaneeringu joonistel on nimetud Tuuliku tn 1a osas korrigeeritud.

			detailplaneeringu (Deverde OÜ töö nr 24022) lahendusele Veski tn 3 kinnisasja osas. Palume hoida Maa- ja Ruumiametit kursis planeeringu edasise menetlusega. *(Vt tervikteksti lisatud Maa- ja Ruumiameti kirjast)*		

II Detailplaneeringu lisad

Võrguvaldajate tehnilised tingimused

- Loo Elekter AS elektrivarustuse tehnilised tingimused nr 34-2024, väljastatud 14.01.2023
- Gaasivõrk AS tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks nr 3-6/279-24, kuupäev: 01.11.2024
- Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 39267958 (08.11.2024).
- Kuusalu Soojus OÜ e-kiri 11.10.2024.

Ruumiline illustratsioon