

KORRALDUS

EELNÕU

Kiiu

xx. xx 2026 nr xx

**Projekteerimistingimuste andmine
Kiiu aleviku Vana-Narva mnt 12 kinnistut puudutava
detailplaneeringu tingimuste täpsustamiseks**

OÜ NOBE (registrikood 10647027) esitas 17.09.2026 Kuusalu Vallavalitsusele, ehitisregistri kaudu projekteerimistingimuste taotluse nr 2611002/07573 (menetlus nr 568791), mille kohaselt soovitakse täpsustada Kuusalu Vallavolikogu 26.08.2009 otsusega nr 62 kehtestatud Kiiu aleviku Ylitalo I ja III kinnistute I etapi 2. osa detailplaneeringut. Detailplaneeringu seletuskirja p 3.2 kohaselt on enne konkreetsete ehitusprojektide koostamist vajalik taotleda kohalikult omavalitsuselt täpsustavad projekteerimistingimused, mille väljastamise eelduseks on eskiislahenduse esitamine. Projekteerimistingimuste taotlusele on lisatud eskiislahendus, mille kohaselt soovitakse kinnistule püstitada ca 2400 m² netopinnaga kohvitootmise- ja laohoone. Hoone orienteeruv planeeritud kõrgus kuni 7 m. Detailplaneeringuga on krundil pos 3 ettenähtud krunt suurusega 9651 m², kasutamise sihtotstarve 50% tootmismaa ja 50% ärimaa, hoonete lubatud arv 2, hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala 2700 m², hoonete suurim lubatud brutopind 5400 m², hoonete suurim lubatud kõrgus 15 m, hoonete suurim lubatud korruselisus 3.

EhS § 27 lõike 1 punkti 1 kohaselt võib detailplaneeringu olemasolu korral põhjendatud juhul anda projekteerimistingimusi detailplaneeringus käsitletud ehitise ehitusprojekti koostamiseks, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta.

Ehitusseadustiku § 31 lõike 1 alusel viis Kuusalu Vallavalitsus projekteerimistingimuste andmise menetluse läbi avatud menetlusena. Projekteerimistingimuste eelnõuga oli võimalik tutvuda ajavahemikul 30.09.2026-10.10.2026. Arvamusi ja ettepanekuid eelnõu kohta sai esitada kuni 10.10.2026. Avatud menetluse jooksul ... (arvamuste analüüs).

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks EhS § 27 lõike 1 punkti 1 ja lõike 4 ning § 31 lõike 2, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 3 punkti 1, Kuusalu Vallavolikogu 25.05.2022 määruse nr 11 „Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine“ § 6 p 1:

1. Anda detailplaneeringut täpsustavad projekteerimistingimused, mille kohaselt täpsustatakse asjakohasel juhul ehituslikke tingimusi (lisatud).

2. Korralduse peale võib esitada Kuusalu Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, mil oleks pidanud korraldusest teada saama või esitada kaebus Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Terje Kraanvelt
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Mart Külvi
vallasekretär

Lisa: projekteerimistingimused.

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

1. ÜLDANDMED:

- 1.1 Projekteeritav ehitis: tootmis- ja laohoone;
- 1.2 Asukoht: Vana-Narva mnt 12 (katastritunnus 35301:001:0672) Kiiu alevik Kuusalu vald;
- 1.3 Projekteerimistingimuste taotleja: OÜ NOBE (registrikood 10647027).

2. NÕUDED PROJEKTEERIMISEKS:

- 2.1 Krundi kasutamise sihtotstarvete osakaalud: 50% tootmismaa, 50% ärimaa.
- 2.2 hoonete suurim ehitisealune pindala 2700 m², hoonete suurim lubatud arv 2, hoonete suurim lubatud brutopind 5400 m², hoonete suurim lubatud kõrgus 15 m, hoonete suurim lubatud korruselisus 3.
- 2.3 Valdaja peab kinni pidama ehitusseadustiku §-st 70 (ehitise kaitsevöönd), Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusest nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“.
- 2.4 Arhitektuurne lahendus: Lao- ja tootmishooned ja büroo-osad teras või r/b karkassiga, katus profiilplekile põhinev PVC rullmaterjal, välisseinad kerg-sandwich paneelidest.
- 2.5 Projektis määrata kinnistule tehnovõrkudest tulenevad kitsendused. Kinni pidada tehnovõrkudele kehtestatud kaitsevöönditest, lähtudes majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusest nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“.
- 2.6 Asendiplaani põhijoonis koos kõigi kinnistute piiride, -katastritunnuste ja -nimetuste äranäitamisega koostada kuni 2 aasta vanusel topo-geodeetilisel alusplaanel M1:500, ära näidates perspektiivsed ja olemasolevad teised tehnovõrgud, nendega ristumine ja vahekaugused. Topo-geodeetiline alusplaan kooskõlastada eelnevalt Kuusalu Vallavalitsusega. Põhijoonisele peavad olema peale kantud teed ja maaparanduslikud kuivenduskraavid.
- 2.7 Ehitusprojekt peab vastama Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusega nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ kehtestatud nõuetele.
- 2.8 Ehitusprojekti koostamisel tuleb arvestada Kuusalu Vallavolikogu 26.08.2009 otsusega nr 62 kehtestatud Kiiu aleviku Ylitalo I ja III kinnistute I etapi 2. osa detailplaneeringuga, mille alusel on moodustatud Vana-Narva mnt 12 kinnistu (detailplaneeringu põhijoonisel positsioon 3).
- 2.9 Projekti koosseisu anda haljastuse ja heakorra taastamine pärast tööde teostamist, sh väljakaevatava pinnase käitlus ning töövõtu piirid.

3. NÕUTAVAD PROJEKTI KOOSKÕLASTUSED

- 3.1 Tehnovõrkude valdajatega (Elektrilevi OÜ, AS Loo Elekter, AS Gaasivõrk, Kuusalu Soojus OÜ), kelle võrgud asuvad töövõtu piirkonnas. Transpordiametiga, kuna mahasõit kinnistule on kavandatud 11260 Jõelähtme-Kemba teelt.

- 3.2 Kooskõlastused lisada projekti, koostada ja kinnitada kooskõlastuste koondtabel.

Projektikausta lisada käesolevad projekteerimistingimused ja maaüksuste koormamisõigust tõendavad dokumendid.

Enne ehitustööde algust projekt kooskõlastada Kuusalu Vallavalitsusega.

Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat.