



**Planeeringu
koostaja:**

OÜ Ferrysan
Muskaadi 14
Saue linn 76506
Saue vald, Harjumaa
Reg.nr.11203491
MTR reg nr: EEP002230
Tel. +372 5221744

Töö nr: 23-25

Detailplaneeringu

koostamise korraldaja:

Kuusalu Vallavalitsus

Mõisa tee 17

Kiiu alevik 74604

Kuusalu vald

Harju maakond

e-post: vallavalitsus@kuusalu.ee

tel: +372 606 6370

HARJU MAAKOND, KUUSALU VALD, LEESI KÜLA
LEESI KÜLA LEESIKALDA SADAM KINNISTU
JA SELLE LÄHIALA
DETAILPLANEERING

Arhitekt: Janika Jürgenson, MSc

Maastikuarhitekt-planeerija: Riiu Efert, MSc

TALLINN 2025

DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS:

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA.....	4
1.1. Detailplaneeringu koostamise ülesanne.....	4
1.2. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud.....	4
1.3. Kasutatud dokumendid ja abimaterjalid	4
2. OLEMASOLEV OLUKORD	5
2.1. Asukoht.....	5
2.2. Maakasutus	6
2.3. Hooned ja rajatised	6
2.4. Planeeritava ala ja kontaktvööndi üldine iseloomustus	6
2.4.1. Kontaktvööndis kehtivad detailplaneeringud.....	7
2.5. Tehnovõrgud.....	7
2.6. Haljastus ja katendid.....	7
2.7. Piirangud.....	7
2.8. Maakonnaplaneeringu kohane piirkonna areng	7
2.9. Üldplaneeringu kohane piirkonna areng.....	7
2.9.1. Koostamisel olev Kuusalu valla üldplaneering.....	8
2.10. Alal kehtiv detailplaneering.....	8
3. PLANEERINGU LAHENDUS	8
3.1. Krundijaotus ja hoonestus.....	8
3.1.1. Planeeritud krundistruktuur.....	8
3.1.2. Hoonestusala ja hoonete paiknemine krundil.	9
3.2. Projekteerimise põhimõtted.	9
3.2.1. Kruntide ehitusõigus	9
3.2.2. Arhitektuursed piirangud	9
3.3. Heakord, haljastus ja piirded	10
3.4. Teed	10
3.4.1. Parkimine.	10
3.4.2. Juurdepääs kallasrajale.....	10
3.5. Tehnovõrgud.....	10
3.5.1. Veevarustus.....	11
3.5.2. Reovee kanalisatsioon.....	11
3.5.3. Elektrivarustus	11
3.5.4. Sidevarustus	11
3.5.5. Soojavarustus	12
3.5.6. Vertikaalplaneerimine ja sademevee lahendus	12
3.6. Keskkonnatingimused.....	12
3.6.1. Detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnangu järeldused ning kokkuvõte	14
3.6.2. Jäätmete prognoos ja käitlemine	14
3.6.3. Müra, vibratsioon	15
3.6.4. Põhjavee kaitse.....	15
3.6.5. Radoon	15
3.6.6. Võimalikud avariilukorrad ja nende vältimise meetmed	15
3.7. Tuleohutuse tagamine	16
3.8. Kuritegevusriskide vähendamine.....	16

3.9. Piirangud.....	16
3.9.1. Tehnovõrkude kaitsevööndid	16
3.9.2. Ranna piiranguvöönd ja ehituskeeluvöönd	16
3.9.3. Lahemaa rahvuspargi piiranguvöönd.....	16
3.9.4. Natura 2000	17
3.9.5. Servituudid	17
4. PLANEERINGU ELLUVIIMINE	18
4.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine.....	18
4.2. Planeeringu elluviimise tegevuskava.....	19

JOONISED

Joonis 1: Situatsiooniskeem M 1:10 000

Joonis 2: Kontaktala M 1:5000

Joonis 3: Tugiplaan M 1:500

Joonis 4: Põhijoonis tehnovõrkudega M 1:500

LISAD

Lisa 1: Illustratsioon

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Planeeringualaks on Kuusalu vallas Leesi külas asuv Leesikalda sadam (katastritunnus 42301:001:0365) kinnistu ja osaliselt Loksa metskond 6 (katastritunnus 42301:001:0280) kinnistu ning sellega piirnev mereala.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Kuusalu Vallavalitsuse 27.06.2024 korraldus nr 187 „Leesi küla Leesikalda sadam kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ning detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine“ ning 11.09.2025 korraldus nr 255 „Leesi küla Leesikalda sadama kinnistu detailplaneeringu menetluse raames keskkonnamõju strateegilise hindamise menetluse lõpetamine ning kõrvaltingimuste kehtestamine“.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Kuusalu Vallavalitsus.

Detailplaneeringu koostajad on Ferrysan OÜ arhitekt Janika Jürgenson (Tallinna Tehnikaülikooli arhitektuurimagistri diplom nr MB 007012) ja maastikuarhitekt-planeerija Riiu Efert.

1.1. Detailplaneeringu koostamise ülesanne

- 1) Ehitusõiguse määramine paadikuuri laiendamiseks ning muulide seadustamiseks vastavalt KSH tulemustele.
- 2) Maakasutuse sihtotstarbe määramine.
- 3) Keskkonnatingimuste määramine.
- 4) Kõigi vajalike piirangute, servituutide vajaduste määramine.
- 5) Vajadusel ettepanekute tegemine notariaalsete lepingute sõlmimiseks.

Detailplaneeringut menetletakse üldplaneeringule vastavana.

1.2. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- Topo-geodeetilise maa-ala plaani on koostanud Pajupuu Holding OÜ, töö nr 25MI24, mõõdist. 13.11.2021, 16.01.2022 ja 24.05.2024, koostatud 10.06.2024;
- LEMMA OÜ „Kuusalu vallas, Leesi külas, Leesikalda sadama detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang“, koostatud 15.08.2023;
- LEMMA OÜ „Lühihinnang Leesikalda sadama Natura elupaigatüüpide esinemise ja mõju osas“, koostatud 27.10.2024;
- OÜ Lainemudel ekspertarvamus „Leesikalda sadama rannaprotsesside ekspertarvamus“, töö nr 2416, koostatud juuni 2024.

1.3. Kasutatud dokumendid ja abimaterjalid

- Loksa valla üldplaneering (kehtestatud Loksa Vallavolikogu poolt 27.01.2000);
- Harju maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78);
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus;
- Looduskaitse seadus;
- Keskkonnaseadustiku üldosa seadus;


- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr. 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr. 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“;
- Ehitiste tuleohutust käsitlev standardisari EVS 812;
- Kuusalu valla jäätmehoolduseeskiri (vastu võetud Kuusalu Vallavolikogu 14. detsembri 2022 määrusega nr 26);
- Kuusalu valla heakorra eeskiri (Kuusalu Vallavolikogu 27.03.2013 määrus nr 8);
- Lahemaa rahvuspargi kaitse-eeskiri (Vabariigi Valitsuse 19.02.2015 määrus nr 18);
- Lahemaa rahvuspargi kaitsekorralduskava aastateks 2016-2025 (kinnitati 29.04.2016. a Keskkonnaameti peadirektori käskkirjaga nr 1-4.2/15/23);
- teised Eesti Vabariigis kehtivad ning käesolevale detailplaneeringule kohalduvad õigusaktid ja standardid.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. Asukoht

Planeeringuala asub Kuusalu vallas Juminda poolsaare läänerannikul paikneva Leesi küla lõunaosas, Kolga lahe ja 11270 Kuusalu-Leesi tee vahelisel alal. Juurdepääs planeeringualale on nimetatud kõrvalmaanteelt.



Joonis 1.  Planeeringuala asukoht (aluskaart: Maa- ja Ruumiamet 2025)

Tabel 1. Planeeringualaga külgnevad katastriüksused

Jrk nr	Katastriüksuse nimetus	Katastriüksuse tunnus	Katastriüksuse sihtotstarve	Kinnistu pindala
1	Uue-Metsakalda	42301:001:0366	maatulundusmaa 100%	1219 m ²
2	11270 Kuusalu-Leesi tee	42301:001:0556	transpordimaa 100%	166286 m ²
3	Kallaste	42301:001:0762	elamumaa 100%	2760 m ²
4	Loksa metskond 6*	42301:001:0280	maatulundusmaa 100%	69881 m ²

* Loksa metskond 6 kinnistu on osaliselt planeeringualasse kaasatud (Leesikalda sadam kinnistu ja Kolga lahe vaheline ala).

2.2. Maakasutus

Leesikalda sadam kinnistu:

- katastritunnus: 42301:001:0365
- sihtotstarve: maatulundusmaa 100%
- kinnistu nr: 544902
- pindala: 2089 m²

2.3. Hooned ja rajatised

Ehitisregistri andmetel asub Leesikalda sadam kinnistul paadikuur (püstitamisel, EHR kood 120850691).

Planeeringualale jääb rajatistest Ehitisregistri andmetel Loksa metskond 6 kinnistul asuv tuletõrje veevõtukoht koos juurdepääsuteedega (püstitamisel, EHR kood 220808224) ning lautrikoht (püstitamisel, EHR kood 220808225).

2.4. Planeeritava ala ja kontaktvööndi üldine iseloomustus

Planeeringuala jääb Leesi küla Kolga lahe ja 11270 Kuusalu-Leesi tee vahelisel alale. Leesi on ahelküla, mille hooned ja õued on rajatud läbiva põhitee äärde. Tegemist on ajaloolise rannakülaga. Planeeringuala kontaktvööndis, maanteest ida pool paiknev Leesi küla osa on Lahemaa rahvusparki kaitsekorralduskavas määratud väärtuslikuks külaosaks. See on külaosa, kus algupärane struktuur on muutunud, kuid põhijoontes siiski loetav ning miljööväärtuslikud alad on erinevatest ajalooperioodidest.

Planeeringualal paikneb Leesikalda sadam. Sadamaregistri järgi on tegemist väikesadamaga, kus ei osutata tasulisi sadamateenuseid. Sadamas on kaks statsionaarset kaid ja üks ujukai. Mere sügavus statsionaarsete kaide ääres on 1,5 m. Planeeringuala maapind on languga mere poole. Maantee ning merepiiri vahel on kõrguste vahemik kuni 4 m.

Planeeringuala kontaktvööndis on elamumaad ning maatulundusmaad. Hoonestus paikneb valdavalt Kuusalu-Leesi teest ida pool asuvatel kinnistutel. Hooned on ühe- ja kahekorruselised (katusekorrusega), enamasti viilkatusega üksikelamud ning abihooned. Hoonetele on ehitatud vintskapid, mitmel hoonel on säilitatud traditsioonilised verandad. Välisviimistluses on kasutatud puitu, leidub palkmaju. Katusekatteks on kivi, plekk, eterniit.

Planeeringuala külgneb idas 11270 Kuusalu-Leesi teega. Tegemist on ligikaudu 6,4 m laiuse asfaltkatendiga kõrvalmaanteega, millel kehtib kiirusepiirang 90 km/h. Teeregistri andmetel on maantee aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus 481 autot.

2.4.1. Kontaktvööndis kehtivad detailplaneeringud

Kuusalu Vallavalitsuse 04.05.2023 korraldusega nr 175 kehtestati Leesi küla Mölleri kinnistu detailplaneering (planID 53667). Detailplaneeringuga tehakse ettepanek jagada 2,3 ha suurune Mölleri kinnistu kolmeks elamumaa sihtotstarbega krundiks.

2.5. Tehnovõrgud

Planeeringualal tehnovõrgud puuduvad. Maantee servas (ida pool) kulgeb ELASA valguskaabel ning elektrimaakaabelliin.

2.6. Haljastus ja katendid

Kõrghaljastust kasvab planeeringualal hõredalt, peamiselt ala põhjaosas. Alale rajatud teed ja platsid on kruusakatttega.

2.7. Piirangud

- 1) ranna ehituskeeluvöönd – 100 m korduva üleujutusega ala piirist;
- 2) ranna piiranguvöönd – 200 m korduva üleujutusega ala piirist;
- 3) avalikult kasutatava tee kaitsevöönd (kõrvalmaantee 11270 Kuusalu-Leesi tee) – 30 meetrit sõiduraja välimisest servast;
- 4) Lahemaa rahvuspargi Lahemaa piiranguvöönd (KLO1100359) ja Mere piiranguvöönd (KLO1101567);
- 5) Natura 2000 Lahemaa linnuala (RAH0000089);
- 6) Natura 2000 Lahemaa loodusala (RAH0000601);
- 7) Natura elupaigad: niidud (põhitüüp: liigirikkad niidud lubjavaesel mullal (6270)) ja rannikuelupaigad (põhitüüp: püsitaimestuga kivirannad (1220));
- 8) üleujutusala riskipiirkond.

2.8. Maakonnaplaneeringu kohane piirkonna areng

Planeeringuala jääb maakonnaplaneeringu järgi Lahemaa väärtusliku loodus- ja puhkemaastiku alale. Väärtusliku maastiku alale ehitamisel tuleb jälgida kohalikku ehitustraditsiooni ning ehitise sobivust maastikku. Ehitis peab sobima küla ajaloolise arhitektuuriga, sh struktuuri ja mahtudega. Oluline on väärtuslike maastike jätkusuutlik, eripära arvestav ruumiline areng.

Koostatava detailplaneeringu lahendus arvestab väärtuslike maastike väärtuste säilimisega – Lahemaa rannikualadele on iseloomulik lautrikohtade ja väikesadamate esinemine.

2.9. Üldplaneeringu kohane piirkonna areng

Kehtiva Loksa valla üldplaneeringuga Leesikalda sadam kinnistule maakasutuse juhtotstarvet määratud ei ole. Üldplaneeringut muudeti alal kehtiva detailplaneeringuga (vt. p 2.10) ning alale on antud ehitusõigus sadamarajatiste rajamiseks. Seega menetletakse käesolevat detailplaneeringut üldplaneeringule vastavana.



● Planeeringuala asukoht

Joonis 2. Väljavõte Loksa valla üldplaneeringust.

2.9.1. Koostamisel olev Kuusalu valla üldplaneering

Käesoleval ajal on koostamisel Kuusalu valla üldplaneering. Üldplaneeringuga kavandatakse Leesikalda sadam kinnistule sadama maa-ala (LS) juhtotstarvet. Kinnistu on määratud väärtusliku loodus- ja puhkemaastiku osaks.

Käesoleva detailplaneeringu lahendus vastab koostamisel oleva üldplaneeringu põhimõtetele.

2.10. Alal kehtiv detailplaneering

Planeeringualal kehtib Leesiküla Kalda kinnistu detailplaneering, mis kehtestati Kuusalu Vallavolikogu 17.06.2015 otsusega nr 31 (planID 36448).

Detailplaneeringuga määrati hoonestusala paadikuuri rajamiseks, kavandati tuletõrjeautode ümberkeeramise plats, slipp ning muule ümbritsev krunt (389 m²). Juurdepääs planeeritavale alale kavandati avaliku kasutusega Kuusalu-Leesi teelt.

Leesikalda sadam kinnistule (varasemalt Kalda kinnistu) anti ehitusõigus ühe kuni 60 m² suuruse ehitisealuse pinnaga, 1-korruselise ning kuni 5 meetri kõrguse hoone ehitamiseks.

Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega muutub Leesiküla Kalda kinnistu detailplaneering kehtetuks.

3. PLANEERINGU LAHENDUS

Detailplaneeringuga soovitakse suurendada alal kehtiva detailplaneeringuga kehtestatud ehitusõigust. Lisaks nähakse ette sadama põhjamuuli ümberkantimine põhja poole, läänemuuli 20 m lõunapoole pikemaks ehitamine ning akvatooriumi suurendamine ja sügavamaks kaevamine. Sisuliselt on tegemist käesolevaks ajaks olemasoleva hoone ja olemasolevate väikesadama rajatiste seadustamisega.

3.1. Krundijaotus ja hoonestus

3.1.1. Planeeritud krundistruktuur

Leesikalda sadam kinnistu piire ei muudeta. Sadama muulidele moodustatakse krundid. Osaliselt planeeringuala koosseisus oleva Loksa metskond 6 kinnistu piire ei muudeta.

3.1.2. Hoonestusala ja hoonete paiknemine krundil.

Krundile Pos 1 nähakse ette hoonestusala paadikuuri tarbeks. Planeeritav hoonestusala on esitatud joonisel 3 (Põhijoonis tehovõrkudega). Kõik hooneosad peavad paiknema hoonestusalal.

Teid, platse ja tehovõrkude jaoks vajalikke rajatisi võib ehitada ka väljaspoole hoonestusalasid.

3.2. Projekteerimise põhimõtted.

Krundile Pos 1 on lubatud ehitada üks hoone ehitisealuse pinnaga kuni 100 m². Ehitisealuse pinna hulka ei arvestata tehnorajatiste alust pinda ega varikatuseta terrasse ning välisistppe. Krundid Pos 2 ja Pos 3 moodustatakse sadamarajatise tarbeks (muulid, paadisild jms.).

3.2.1. Kruntide ehitusõigus

Tabel 2. Kruntide ehitusõigus ja arhitektuurinõuded

pos nr.	1	2	3
krundi planeeritud pindala (m ²)	2089	1765	550
hoone suurim lubatud ehitisealune pind (m ²)	100	-	-
hoone lubatud maksimaalne korruselisus (maapealne / maa-alune)	1 / -	-	-
hoone lubatud maksimaalne kõrgus maapinnast (m)	5,5	-	-
hoonete suurim lubatud arv krundil	1	-	-
planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve ja osakaalu %	LS – sadama maa	LS – sadama maa	LS – sadama maa
planeeritud katastriüksuse sihtotstarve ja osakaalu %	T – tootmismaa	T – tootmismaa	T – tootmismaa

3.2.2. Arhitektuursed piirangud

- katusekalle 30 kuni 45°;
- katusekatte materjal: plekk, kivi, bituumensindel või rullmaterjal;
- fassaadimaterjal: puit;
- välisviimistlusmaterjalid, katusekatte materjal ning toonid täpsustuvad hoone ehitusprojekti koostamise käigus;
- avatäited lahendatakse ehitusprojektis;
- hoone tohib ehitada ainult planeeringus märgitud hoonestusalasse;
- hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda konkreetse piirkonnas väljakujunenud ehituslaadist ja ehitiste kõrgusest ning asukoha looduslikust eripärast.

3.3. Heakord, haljastus ja piirded

Heakorranõuded, kohustused ja piirangud Kuusalu valla territooriumil viibivatele ja tegutsevatele isikutele ning valla territooriumil asuva kinnis- või vallasvara omanikele on kehtestatud Kuusalu valla heakorra eeskirjaga (Kuusalu Vallavolikogu 27.03.2013 määrus nr 8). Eeskirja eesmärk on koosmõjus riigi ja valla vastavate õigusaktidega tagada valla territooriumil puhtus ja heakord.

Olemasolevat haljastust tuleb maksimaalselt säilitada.

Planeeringuala maanteepoolsesse serva kavandatakse piirdeaed. Lubatud on rajada osaliselt läbipaistev ning kuni 1,4 meetri kõrgune piirdeaed. Piirdeaiaid ja väravad lahendada hoonega sobivas stiilis. Rajatakse üks autovärv ning üks jalgvärv. Autovärv peab olema vähemalt 4 m laiune, et tagada juurdepääs päästeteenistuse tehnikale.

3.4. Teed

Transpordiameti väljastas 31.03.2024 kirjaga nr 7.2-2/24/4332-2 seisukohad Leesikalda sadama detailplaneeringu koostamiseks.

Planeeringualale ulatub kõrvalmaantee 11270 Kuusalu-Leesi tee kaitsevöönd (30 meetrit sõiduraja välimisest servast). Tee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.

Planeeringualaga külgnevas lõigus kehtib 11270 Kuusalu-Leesi teel kiirusepiirang 90 km/h. Teeregistri andmetel on maantee aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus 481 autot.

Planeeringualale juurdepääsuna säilib alale kehtiva detailplaneeringu alusel rajatud mahasõit riigimaanteelt 11270 Kuusalu-Leesi tee. Samuti säilib lõuna pool olev juurdepääs kergliiklejatele. Ala keskosas olev ebaseaduslik ristumiskoht likvideeritakse. Detailplaneeringu joonisele „Põhijoonis tehnovõrkudega“ on kantud ristumiskoha nähtavuskolmnurgad vastavalt Tee projekteerimise normide lisa 2 joonisele 8. Liitumisnähtavus peatumiskohustusega ristmikul, kui liituva tee liiklussagedus on alla 100 sõiduki ööpäevas, on 3 meetrit. Peatee liitumisnähtavus põhitee projektkiiruse 90 km/h juures on 190 m. Nähtavusalas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vms rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2).

3.4.1. Parkimine.

Parkimine lahendatakse Leesikalda sadam kinnistul. Parkimine on keelatud sõidukite ümberpööramisplatsil. Riigiteel parkimine ja tagurdamine on keelatud. Parkimisalale monoliitset kõvakattega pinda mitte kavandada. Parkimisala katmise vajadusel eelistada sõelmeid, killustikku jms.

Detailplaneeringu joonisel „Põhijoonis tehnovõrkudega“ on näidatud võimalikud parkimiskohad.

3.4.2. Juurdepääs kallasrajale

Sadama territooriumil puudub avalikult kasutataval veekogul kallasrada.

3.5. Tehnovõrgud

Detailplaneeringus esitatakse põhimõtteline tehnovõrkude lahendus. Tehnovõrkude vahelised kaugused ning paiknemise asukohad täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

Riigiteega ristuvad planeeritud tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil. Lähtuda Transpordiameti juhendis „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“ toodud põhimõtetest.

3.5.1. Veevarustus

Krundi Pos 1 veevarustus tagatakse Kalda kinnistul (tunnus: 42301:001:0421) paiknevast puurkaevust (PRK0016060).

3.5.2. Reovee kanalisatsioon

Krundile Pos 1 nähakse ette tühjendatav reoveemahuti.

3.5.3. Elektrivarustus

Planeeringuala elektrivarustuse lahendus on koostatud lähtuvalt Elektrilevi OÜ poolt 24.10.2025 väljastatud tehnilistest tingimustest nr 505518.

Planeeringuala elektrivarustus nähakse ette jaotusalajaama Tõnni:(Kotka) baasil. Uue liitumiskilbi toitmiseks paigaldatakse uus jaotuskilp Kalda katastriüksusel (tunnus: 42301:001:0421) paikneva liitumiskilbi 85222LK kõrvale. Tarbimiskohale nähakse ette planeeritavast jaotuskilbist 0,4 kV maakaabelliin. Tarbimiskoha võrguühendusele nähakse ette kinnistu piirile liitumiskilp. Liitumiskilp paigaldatakse ligipääsetavasse asukohta eelistatult kinnistu piirile juurdepääsutee lähedusse üldkasutatavale- ja/või transpordimaale. Elektrilevi tehnorajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialana.

Elektrilevi OÜ projekteerib ja ehitab peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu maksmist elektrivõrgu tarbimiskohtade liitumispunktideni (sh paigaldab liitumiskilbid) ja asub selle võrgu kaudu võrguteenust osutama.

3.5.4. Sidevarustus

Planeeringuala sidevarustuse lahendus on koostatud lähtuvalt 04.11.2025 väljastatud ELASA Elektroonilise side alastest tehnilistest tingimustest nr TT5123.

Liitumispunktiks nähakse ette ELASA sidekaev 056YK26-1, milles kaablimuhv 056YM01. Sidetrass (multitoru 14/10 ja kaabel min Ø6mm) rajatakse ELASA sidekaevuni 056YK26-1. Multitoru ja kaabli toomine sidekaevu 056YK26-1 võib toimuda vaid ELASA volitatud esindaja, AS Connecto Eesti, juuresolekul. Sidekaevu 056YK26-1 jätta kaablivaru 15m.

Kaabli ühendamiseks muhvi 056YM01 tuleb teenust pakkuval sideoperaatoril tellida ELASA'lt klienditellimus KLT. Kaabli ühendamise muhvi teostab AS Connecto Eesti. Kiudude keevitamine teostada vastava kiudude jaotusskeemile (väljastatakse koos KLT tööga). ELASA sidevõrguga seonduva sidetrassi teostusjoonis või kulgemise skeem edastada ELASA'le koos KLT tööga andmebaasi ELA-12 vahendusel.

Liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist (Elektroonilise side seadus, peatükk 11). Liinirajatise kaitsevööndis töötamisel on pinnase töötlemisel keelatud mehhanismide/masinate kasutamine ja kõik tööd tuleb teostada käsitööna.

Ehitusloakohustusega tehnorajatise ehitamine kaitsevööndis on lubatud ainult vastavalt kooskõlastatud ehitusprojektile KOV poolt väljastatud ehitusloa alusel.

Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ vastava tegutsemisluba EstWin liinirajatise kaitsevööndis tegutsemiseks on vajalik taotleda järgmiste tööde tegemiseks:

- mullatööde tegemine sügavamal kui 0,3 meetrit ja küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit;
- mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, üleujutus-, niisutus- ja maaparandustööd;
- puude istutamine ja langetamine;
- vees paikneva liinirajatise kaitsevööndis süvendustööde tegemine, veesõiduki ankurdamine ning heidetud ankru, kettide, logide, traalide ja võrkudega liikumine, veesõidukite liiklustähiste ja poide paigaldamine ning jää lõhkamine ja varumine;
- pinnases paikneva liinirajatise kaitsevööndis löökmehhanismidega töötamine, pinnase tihendamine või tasandamine, transpordivahenditele ja mehhanismidele läbisõidukohtade rajamine;
- muu infrastruktuuri avarii kõrvaldamine.

Tööde teostamine Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult AS Connecto Eesti järelevalvajaga.

3.5.5. Soojavarustus

Planeeringuga nähakse ette lokaalne küte. Võimalikeks variantideks on soojuspump, tahkeküte või elektriküte.

3.5.6. Vertikaalplaneerimine ja sademevee lahendus

Planeeringualale tegevuste kavandamisel peab arvestama, et ala asub üleujutusala riskipiirkonnas. Planeeritav hoonetusala on kavandatud väljaspoole üleujutusala prognoositavat maksimaalset ulatust (tõenäosus 1x1000 aasta jooksul).

Katendiga ning haljastusega aladelt ei tohi sademeveed valguda naaberkatastriüksustele ega riigitee alusele maaüksusele. Riigitee kaitsevööndis on keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist.

Ala sademeveed ei ole reostunud. Alale rajatud katendid ning olemasolevad haljasalad võimaldavad sademevee imbumist pinnasesse. Loodusliku mereäärse kallaku tõttu valgub osa sademeveest merre.

3.6. Keskkonnatingimused

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanajutimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 6 lg 1 ehk olulise keskkonnamõjuga tegevuse alla.

Planeeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju. Keskkonnaohtlikke objekte alale ei kavandata ja detailplaneering olulist keskkonnamõju omavaid tegevusi ette ei näe. Puudub vajadus keskkonnaloa taotlemiseks.

Kuusalu Vallavalitsus andis 27.06.2024 korralduse nr 187 „Leesi küla Leesikalda sadama kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ning detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine“, mille punktiga 2 otsustati: „2. Algatada detailplaneeringule keskkonnamõjude strateegiline hindamine.“.

Detailplaneeringu algatamisega koostas Lemma OÜ keskkonnamõjude eelhindangu, millega jõuti järeldusele, et negatiivne mõju Natura 2000 aladele on välistatud ning keskkonnamõjude strateegilise hindamise järele vajadus puudub.

Keskkonnaamet esitas oma seisukoha 11.04.2024 kirjaga „Seisukoht Leesi küla Leesikalda sadam kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta“ (reg.nr 7-1/3523-6; Keskkonnaameti reg.nr 6-

5/24/5002-2), et „ehitustegevusega on juba kaasnenud ning detailplaneeringuga planeeritud mahtude suurenemisel tõenäoliselt suureneb veelgi ebasoodne mõju Natura ala ja rahvusparki kaitse-eesmärkidele, mistõttu tuleb jätkata Natura asjakohase hindamisega ehk algtada KSH.“.

Detailplaneeringust huvitatud isik (ühtlasi planeeritava kinnistu omanik) esitas 14.10.2024 e-kirjaga (reg.nr 9-11/3606) Kuusalu Vallavalitsusele oma seisukoha, kus leiab, et KSH läbiviimine ei ole põhjendatud ning teeb ettepaneku täiendavalt kaaluda KSH läbiviimise vajadust. Oma kirjas tõi detailplaneeringust huvitatud isik välja, et detailplaneeringuga ei kavandata täiendavat ehitusõigust ning soovitakse vaid seadustada olemasolevaid rajatise. Kirjale lisas detailplaneeringust huvitatud isik Lemma OÜ („Lühihinnang Leesikalda sadama Natura elupaigatüüpide esinemise ja mõju osas“) ja Lainemudel OÜ („Leesikalda sadama rannaprotsesside ekspertarvamus“) poolt koostatud ekspertarvamused, milles eksperdid olid analüüsinud rajatud sadama mõju ümbritsevale keskkonnale. Kokkuvõttes leiavad detailplaneeringust huvitatud isik ja kaasatud eksperdid, et täiendavate uuringute vajadus puudub.

Kuusalu Vallavalitsuse seisukoht on, et olemasolevat olukorda on hinnatud piisavalt põhjalikult ning välja on selgitatud mõju olemus ja suuruse ulatus ning puudub vajadus läbi viia keskkonnamõjude strateegiline hindamine. Sellest tulenevalt saatis Kuusalu Vallavalitsus Keskkonnaametile 29.10.2024 kirja (7-1/3523-9), millega küsis ametilt täiendavat seisukohta KSH läbiviimise vajaduse kohta.

Keskkonnaamet esitas 27.11.2024 (reg.nr 7-1/3523-10; Keskkonnaameti reg.nr 6-5/24/5002-4) täiendava seisukoha, millest oli võimalik järeldada, et keskkonnamõjude strateegiline hindamine ei ole vajalik, kui detailplaneeringus ja selle elluviimisel arvestatakse rannaprotsesside eksperthinnangu ptk-s 3.2 (lk 13) kirjutatuga.

Lähtudes eeltoodust, lõpetas Kuusalu Vallavalitsus keskkonnamõjude strateegilise hindamise menetluse ning kehtestas kõrvaltingimused, arvestades Keskkonnaameti 27.11.2024 (reg.nr 7-1/3523-10) kirjas toodud tingimustega. 06.05.2025 edastas Kuusalu Vallavalitsus korralduse eelnõu Keskkonnaametile seisukoha andmiseks (reg.nr 7-1/3523-11), sh küsis arvamust ja ettepanekuid käesoleva korralduse kõrvaltingimuste osas.

Keskkonnaamet vastas 05.06.2025 (reg.nr 7-1/3523-12) järgmiselt: Keskkonnamõjude eelhinnangus tuleb jõuda järeldusele, et ebasoodne mõju Natura ala kaitse-eesmärkidele peab olema välistatud. Lisaks oli Keskkonnaamet arvamusel, et Natura leevendusmeetmete rakendamine eeldab juba negatiivse mõju tõenäosust. Eelnõud korrigeeriti vastavalt Keskkonnaameti seisukohtadele. Keskkonnaamet nõustus korrigeeritud eelnõuga oma 03.07.2025 kirjaga (reg. 7-1/3523-14).

Võttes aluseks eeltoodu väljastas Kuusalu Vallavalitsus 11.09.2025 korralduse nr 255 „Leesi küla Leesikalda sadama kinnistu detailplaneeringu menetluse raames keskkonnamõju strateegilise hindamise menetluse lõpetamine ning kõrvaltingimuste kehtestamine“, millega lõpetati Kuusalu Vallavalitsuse 27.06.2024 korralduse nr 187 „Leesi küla Leesikalda sadam kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ning detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine“ punkti 2 alusel algatatud keskkonnamõjude strateegilise hindamise menetlus järgmisel kõrvaltingimustel:

- 1) Detailplaneeringust huvitatud isikul täiendada sadama alal muulide laugemaks muutmiseks muulid kividega, järgides Leesikalda sadama rannaprotsesside ekspertarvamuses (Lainemudel OÜ töö nr 2416) (lisa 3) toodud juhiseid.

Kõrvaltingimus peab olema täidetud hiljemalt enne detailplaneeringu vastuvõtmist;

- 2) Detailplaneeringu menetluse kestel võib kehtestada täiendavaid kõrvaltingimusi.

3.6.1. Detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnangu järeldused ning kokkuvõte

Leesi küla Leesikalda sadama planeeringu algatamisotsuse lisana koostati keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang. KSH eelhinnangu koostaja ei pea keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist detailplaneeringule vajalikuks järgnevatel põhjustel:

- 1) Natura eelhindamise tulemusel jõuti järeldusele, et detailplaneeringu elluviimisel on ebasoodne mõju Natura 2000 Lahemaa loodusala ja linnuala kaitse-eesmärkidele välistatud ning puudub vajadus Natura asjakohase hindamise teostamiseks.
- 2) kavandatav tegevus ei põhjusta olulist looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist;
- 3) kavandatav tegevus ei avalda ebasoodsat mõju taimestikule, rohevõrgustikule või bioloogilisele mitmekesisusele;
- 4) planeeringu realiseerimisega ei saa eeldada tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustumist, näiteks ebasoodsat mõju hüdrogeoloogilistele tingimustele ja veerežiimile;
- 5) kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Tegevusega ei kaasne liikluskooormuse, mürataseme ja õhusaaste olulist suurenemist ning ülenormatiivsete saastetasemete esinemist; Tegevusel esineb positiivne sotsiaalmajanduslik mõju ning mõju kultuuriväärtustele.
- 6) kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket;
- 7) alal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, mistõttu ei ole eeldada olulist pinnase või vee reostust, mis seaks piiranguid kavandatavale majandustegevusele;
- 8) kavandatava tegevusega ei kaasne avariilukordade esinemise tõenäosuse kasvu;
- 9) Kavandatav tegevus ei kaasne ebasoodsat mõju õhukvaliteedile või kliimale;
- 10) Puuduvad muud olulised asjaolud, mis planeeringu koostamisel tingiks KSH algatamise vajadust.

Väikesadama edasisel arendamisel, sh hooldussüvendamistel, tuleb arvestada järgnevaid keskkonnameetmeid:

- Peab vältima rasketehnika sattumist väljapoole ehitusalasid.
- Süvendus- ja kaadamistööde tegemine on keelatud kalade kudeajal ja lindude pesitsusajal vahemikus 01. aprillist kuni 15. juulini.
- Süvendus- ja kaadamistöid on keelatud teostada tugeva tuule (üle 15m/s) korral, vältimaks avariisid.
- Igasugusel ehitustegevusel, sh pinnase ja ehitusmaterjalide ladustamisel, tuleb vältida elupaigatüüpide 1220 (püsitaimestuga kivirannad) ja liigirikkad niidud lubjavaesel mullal (*6270) kahjustamist.

3.6.2. Jäätmete prognoos ja käitlemine

Jäätmehooldust Kuusalu vallas reguleerib Kuusalu valla jäätmehoolduseeskiri (vastu võetud Kuusalu Vallavolikogu 14. detsembri 2022 määrusega nr 26).

Jäätmehoolduseeskirjaga on kehtestatud Kuusalu valla haldusterritooriumil jäätmehoolduse korraldamise nõuded, korraldatud jäätmeveo tingimused, jäätmete käitlemise tingimused ning jäätmehoolduse üle järelevalve teostamise korraldus.

Jäätmete kogumise jaoks planeeringualal on ette nähtud tühjendatavate konteinerite paigaldamine. Prügikonteinerite tühjendamine peab toimuma sellise intervalliga, et ei tekiks mahutite ületäitumist, haisu ning sellega kaasnevat ümbruskonna reostust. Jäätmete kogumine peab toimuma sorteeritult, et saaks tagada jäätmete taaskasutust ja kõrvaldamist. Detailplaneeringu joonisel on näidatud soovituslikud prügikonteinerite asukohad.

Jäätmete käitlemine väljaspool vastavat luba omavaid jäätmekäitluskohi on keelatud, välja arvatud oma kinnistul tekkivad biojäätmed, mida võib käidelda oma kinnistu piires vastavalt jäätmehoolduseeskirjas sätestatud korrale.

Jäätmed tuleb üle anda vastavat jäätmekäitleja registreerimistõendit, jäätmeluba või keskkonnakompleksluba omavale isikule. Ehitustöödel tekkivate jäätmete valdaja on kohustatud rakendama kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi jäätmete liikide kaupa kogumiseks. Samuti kuuluvad tema kohustuste hulka kõikide võimaluste rakendamine jäätmete taaskasutamiseks.

3.6.3. Mära, vibratsioon

Planeeringualal tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (mära, vibratsioon, õhusaaste). Tehnoseadmete ning ehitustegevusega kaasnev mära ei tohi ületada ümbruskonna elamualadel normtasemeid.

Planeeringuala hoonele puudub avalikkusel juurdepääs ja ning seal ei ole püsivat asustust ning töökeskkonda, kus kehtivad töötervishoidu ja tööohutust käsitlevad nõuded.

KSH eelhindangust nähtub, et ehitustegevusega kaasnevat ehitusmära ja vibratsiooni teket ei ole oodata, sest planeeritavad tegevused on käesolevaks ajaks reaalset ellu viidud. Kuna tegu on väikesadamaga, siis ei ole oodata veesõidukite liiklust tasemel, mis võiks põhjustada piirkonnas olulist mära või vibratsiooni teket.

3.6.4. Põhjavee kaitse

Planeeringuala asub kaitstud põhjaveega ala. Alal ei kavandata tegevust, mis võiks põhjavett reostada.

3.6.5. Radoon

Lähtuvalt Eesti Geoloogiateenistuse poolt koostatud Eesti pinnase radooniriski kaardist asub planeeringuala kõrge või väga kõrge radooniriskiga piirkonnas (andmed 2023. aasta seisuga).

Radoonisisaldust hoones saab vähendada ruumide sageda tuulutamisega, ventilatsioonisüsteemide korrastamisega, ruumide tolmust ning suitsu- ja tahmaosakestest vabana hoidmisega (radooni tütarproduktid kleepuvad nende külge ning liiguvad õhu abil inimeste hingamisteedesse).

Kuna planeeringualal paiknevas hoones ei viibi inimesed pikemat aega, ei pea hoonele rakendama standardist tulenevaid ehituslikke nõudeid.

3.6.6. Võimalikud avariilukorrad ja nende vältimise meetmed

Detailplaneeringule koostatud KSH eelhindangu kohaselt ei ole olulist avariiõhtu ette näha. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus on pigem positiivse mõjuga avariilukordadele reageerimise osas, kuna tegemist on ka merepääste poolt kasutatava väikesadamaga.

3.7. Tuleohutuse tagamine

Hoone minimaalseks tuleohutusklassiks on lubatud TP3. Hoone peab vastama siseministri 30.03.2017. a määruses nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ sätestatule. Planeeringualal asub paadikuur. Rohkem hooneid alale ei kavandata. Lähim olemasolev hoone naaberkinnistul asub kuurist ligikaudu 42 meetri kaugusel.

Planeeringualal on võimalik tulekustutusvett võtta põhjapoolse muuli juurest. Alale tagatakse päästeteenistuse autode juurdepääs ning olemas on ümberpööramise võimalus. Välise kustutusvee lahendus peab olema kooskõlas siseministri 18.02.2021 a. määruses nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ sätestatuga.

3.8. Kuritegevusriskide vähendamine

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- elav keskkond;
- selgelt eristatav juurdepääs, valdusel sissepääsude arvu piiramine;
- ööpäevaringse valve korraldamine ja valvetehnika paigaldamine nii hoones, kui ka õuealal;
- õueala valgustatus;
- lukustatud sisenemisruumid;
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid;
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine.

3.9. Piirangud

3.9.1. Tehnovõrkude kaitsevööndid

Planeeritud tehnovõrkudele kehtivad kaitsevööndid lähtuvalt majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusest nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ ning keskkonnaministri 31.07.2019 määrusest nr 31 „Kanaliseerimisvõrgu planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus¹“.

Reoveemahuti kuja on 5 meetrit. Kanalisatsiooniehitise kuja on kanalisatsiooniehitise, välja arvatud torustik, kõige väiksem lubatud kaugus elamust ning majutus-, ravi-, spordi-, haridus-, kaubandus- ja teenindushoonest, samuti transpordihoonest, mis teenindab regulaarselt inimesi, ning salv- ja puurkaevust.

3.9.2. Ranna piiranguvöönd ja ehituskeeluvöönd

Planeeringuala jääb tervenisti Soome lahe ranna piiranguvööndisse ning ehituskeeluvööndisse. Tegevust ja piiranguid ranna piiranguvööndis ning ehituskeeluvööndis reguleerib looduskaitseseadus. Alal kavandatud tegevus ei ole vastuolus ranna kaitse eesmärkidega.

3.9.3. Lahemaa rahvusparki piiranguvöönd

Planeeritav ala asub Lahemaa rahvusparki Lahemaa piiranguvööndis (KLO1100359) ning Mere piiranguvööndis (KLO1101567).

Tegevust ja piiranguid rahvusparki vööndites reguleerivad looduskaitseseadus ja Lahemaa rahvusparki kaitse-eeskiri (Vabariigi Valitsuse 19.02.2015 määrus nr 18).

Lahemaa piiranguvööndi kaitse-eesmärk on pärandkultuurmaastiku, sealhulgas pärandmaastiku, asustusstruktuuri, taluarhitektuuri, miljööväärtuste, ajaloolis-kultuurilise väärtusega hoonete ning loodusdirektiivi elupaigatüüpide, kaitsealuste liikide ja nende elupaikade kaitse. Mere piiranguvööndi kaitse-eesmärk on mere ökosüsteemi, Natura elupaikade, kaitsealuste liikide ja nende elupaikade ning lindude pesitsemis- ja koondumispaikade kaitse.

Lähtuvalt Lahemaa rahvusparki kaitse-eeskirjast tuleb kõik detailplaneeringualal koostatavad ehitusprojektid kooskõlastada Lahemaa rahvusparki valitsejaga.

3.9.4. Natura 2000

Planeeringuala jääb Natura 2000 Lahemaa linnualale (RAH0000089) ja Lahemaa loodusalale (RAH0000601). Lisaks ulatuvad planeeringualale Natura elupaigad: niidud (põhitüüp: liigirikkad niidud lubjavesel mullal (6270)) ja rannikuelupaigad (põhitüüp: püsitaimestuga kivirannad (1220)). Sadama merepoolsest muulist ca 110 m kaugusel avamere suunas paikneb elupaigatüüp veealused liivamadala (1110).

Natura 2000 võrgustiku eesmärk on säilitada või vajadusel taastada üleeuroopaliselt ohustatud liikide ja elupaikade soodne seisund.

Natura eelhindamise tulemusena tuvastati, et lähtuvalt kavandatavast tegevusest on välistatud olulise ebasoodsa mõju esinemine Natura 2000 võrgustikku kuuluva Lahemaa looduala ja linnuala kaitse-eesmärkidele ja terviklikkusele, mistõttu ei ole vajalik Natura asjakohane hindamine. Mõjutatav ala piirneb planeeringuala piirkondadega, mis on juba praegu inimtegevusest tugevalt mõjutatud.

LEMMA OÜ koostas täiendavalt hinnangu „Lühihinnang Leesikalda sadama Natura elupaigatüüpide esinemise ja mõju osas“, millest nähtub, et Leesikalda sadama väljaehitamisega on elupaigatüüpide pindalad juba vähenenud ning detailplaneeringu elluviimisel (olemasoleva olukorra seadustamisel) mõjuala laienemist elupaigatüüpidele täiendavas ulatuses oodata ei ole.

Lainemudel OÜ poolt koostatud ekspertarvamuse „Leesikalda sadama rannaprotsesside ekspertarvamus“ kohaselt sadama olemasoleval kujul ekspluateerimise jätkamine ja ka selle vajadusel aeg-ajalt süvendamine (sadamasse/navigatsioonikanalisse võib kuhjuda veidi liiva ja orgaanikat) ei avalda olulist ebasoovitavat mõju Natura mereelupaigatüüpidele. Merepõhjas olevad liivamadala paiknevad sadama merepoolsest muulist ca 110 m kaugusel avamere suunas, enam kui 2 m sügavusel ning nende kontuur ei ole viimase ca 30 aasta jooksul oluliselt muutunud. Seega, ka sadama lähiümbruse merepõhjas liikuva liiva hulk on väike ning sadam ei vaja pidevat süvendamist sinna liikuvate liivade tõttu.

3.9.5. Servituudid

Leesikalda sadam kinnistule on 07.05.2015 seatud tähtjatu ja tasuta isiklik kasutusõigus Kuusalu Vallavalitsuse kasuks, mille kohaselt on Kuusalu Vallavalitsusel õigus kasutada Leesikalda sadam kinnistule rajatud teed tuletõrje ja päästetehnika läbipääsuks kuni kavandatud tuletõrje veevõtukohani. Servituudiala on lepingu lisaks oleva plaani alusel kantud käesoleva detailplaneeringu joonisele „Põhijoonis tehnovõrkudega“.

Tabel 3. Servituutide määramise vajadus

Teeniv kinnisasi/krunt, millele tehakse ettepanek seada servituut	Valitsev krunt või asutus, mille kasuks on tehtud ettepanek seada servituut	Servituut	Servituudi sisu
RMK	Pos 1 (Leesikalda sadam, kat. tunnus 42301:001:0365, kinnistu nr 544902)	Reaalservituut	Õigus ehitada, kasutada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat juurdepääsuteed ning sadamarajatisi.
Kalda (kat. tunnus 42301:001:0421, kinnistu nr 544902)	Pos 1 (Leesikalda sadam, kat. tunnus 42301:001:0365, kinnistu nr 544902)	Reaalservituut	Õigus ehitada, kasutada ja hooldada kinnisasjal paiknevat puurkaevu ning läbi kinnisasja kulgevat veetorustikku.

4. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

4.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

Planeeringu elluviimisega kaasneda võivad mõjud on hinnatud planeeringu algatamisetapis koostatud keskkonna strateegilise hindamise eelhindangus, mille kokkuvõtte on toodud käesoleva seletuskirja p 3.6.1. Järgnevalt on kokkuvõtvalt välja toodud planeeringulahenduse elluviimisega kaasneda võivad majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud ning võimalik mõju looduskeskkonnale.

Planeeringulahenduse elluviimisega kaasneda võivad majanduslikud mõjud on eeldatavasti positiivsed. Toimiv sadam tõstab piirkonna turvalisust, atraktiivsust ja seeläbi avaldab positiivset mõju ka lähiümbruse kinnisvara väärtusele.

Planeeringulahenduse elluviimine avaldab eeldatavasti positiivset sotsiaalset mõju, mis seisneb üldises sadama avalikkuses kasutusvõimaluses. Detailplaneeringu algatamise korralduses on välja toodud, et Kuusalu Vallavalitsusele on laekunud (04.03.2024 nr 7-1/869) toetuskiri, millele alla kirjutanud avaldavad toetust Leesikalda sadamale ning leiavad, et rajatud sadam on kogukonnale vajalik, merekultuuri edendav ja elanikkonna turvalisust lisav rajatis.

Planeeringualal ja selle vahetus läheduses puuduvad miljööväärtuslikud alad ning kultuurimälestised. Detailplaneeringuga kavandatav järgib piirkonna maakasutuse suundasid ning ei ole vastuolus Lahemaa rahvuspargi kaitse-eesmärkidega. Sellest lähtuvalt puudub käesoleva detailplaneeringu lahenduse elluviimisel negatiivne kultuuriline mõju.

Planeeringulahenduse elluviimisel ei ole ette näha olulist negatiivset mõju looduskeskkonnale (sh mõju põhja- ja pinnasveele ning välisõhule). Planeeringualal ei ole registreeritud kaitsealuste taimede või loomade elupaiku. Väikesadam on varasemalt kehtestatud planeeringu alusel praeguseks rajatud ja käesoleva planeeringu eesmärkide elluviimisel ei suurendata inimtegevuse poolt juba praeguseks mõjutatud ala ulatust. Väikesadama võimalikud tulevased hooldussüvendused viiakse läbi vastava keskkonnaval alusel. Sadama suurust arvestades on hooldussüvenduste tegemisel

süvendatava pinnase osakaal väga väike ning muutused veekeskkonnas on ajutised. Eelneva alusel ei ole oodata olulist mõju taimestikule või loomastikule.

4.2. Planeeringu elluviimise tegevuskava

Detailplaneering on peale kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Tegevuskava:

- vajalike servituutide seadmine;
- tehnovõrkude ja rajatiste projekteerimiseks tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajadusel kaasnevate lisauuringute teostamisega;
- tehnovõrkude, rajatiste ja hoonete projekteerimine;
- ehituslubade väljastamine;
- kasutuslubade väljastamine.

Ehitusloa taotlemiseks koostatavad ehitusprojektid peavad olema kooskõlas kehtestatud detailplaneeringuga ja ehitusprojektile esitavate nõuetega.

Detailplaneeringuala arendaja kohustuseks on ehitada välja detailplaneeringukohased rajatised ja tagada nende korrashoid.

Tehnovõrkude rajamine toimub ehitusõiguse teostaja ja võrguvaldajate koostöös. Koostöö käigus pannakse paika tehnovõrkude rajamise finantseerimise tingimused.

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitamise alustamise teatise esitamist.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Transpordiametil ei ole PlanS § 131 lg 1 kohaselt kohustust planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.