

# KUUSALU VALLA ÜLDPLANEERING

# KUUSALU VALLA ÜLDPLANEERING

PLANEERINGU EELNÕU



2025



# Sisukord

1.	Sissejuhatus.....	7
1.1	Planeeritav ala.....	8
1.2	Mõisted ja lühendid .....	9
2.	<b>Kuusalu valla üldplaneeringu lahenduse alused.....</b>	<b>12</b>
2.1	Valla väärtused.....	12
2.2	Valla visioon ja strateegilised eesmärgid .....	12
2.3	Arengukavad ja planeeringud .....	13
3.	<b>Kuusalu valla ruumilise arengu põhimõtted .....</b>	<b>14</b>
4.	<b>Asustuse suunamise alused .....</b>	<b>18</b>
4.1	Tiheasustusega alad .....	19
4.2	Kompaktse hoonestusega alad .....	19
4.3	Hajaasustusega alad .....	20
4.4	Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud.....	20
4.5	Maa- ja ruumikasutus valla territooriumil .....	22
5.	<b>Maakasutus juhtotstarvete lõikes .....</b>	<b>25</b>
5.1	Väikeelamu maa-ala .....	26
5.1.1	Tiheasustusega alad ja kompaktse hoonestusega alad .....	26
5.1.2	Hajaasustusega alad.....	28
5.2	Korterelamu maa-ala.....	31
5.3	Ühiskondliku hoone maa-ala.....	32
5.4	Äri maa-ala .....	34
5.5	Äri- ja tootmise maa-ala.....	35
5.6	Tootmise maa-ala.....	37
5.7	Puhke- ja virgestuse maa-ala .....	39
5.8	Segafunktsiooniga maa-ala .....	39
5.9	Supelranna maa-ala ja supluskohad.....	40
5.10	Roheala.....	40
5.11	Kaitsehaljastuse maa-ala.....	41
5.12	Tehnoehitise maa-ala.....	41
5.13	Jäätmekäitluse maa-ala.....	42
5.14	Mäetööstuse maa-ala.....	42
5.15	Põllu ja metsa maa-ala .....	43
5.16	Kalmistu maa-ala.....	43
5.17	Aianduse maa-ala .....	44
5.18	Liikluse maa-ala .....	44
5.19	Sadama maa-ala, paadisillad ja -kuurid, slipid ja lautrikohad; navigatsioonimärgid .....	44
5.20	Riigikaitse maa-ala, riigikaitsetaristud.....	45

5.21 Garaažide maa-ala .....	46
<b>6. Kasutus- ja ehitustingimused teemade lõikes .....</b>	<b>47</b>
6.1 Avalik ruum ja haljastus .....	47
6.2 Kultuuriväärtuslikud alad ja objektid .....	49
6.2.1 Väärtuslikud maastikud .....	49
6.2.2 Miljööväärtuslikud alad .....	52
6.2.3 Kultuuriväärtuslikud objektid .....	57
6.3 Loodusväärtused ja -ressursid .....	61
6.3.1 Kaitstavad loodusobjektid .....	61
6.3.2 Roheline võrgustik .....	63
6.3.3 Maavarad .....	65
6.3.4 Väärtuslik põllumajandusmaa .....	66
6.3.5 Kõrgendatud avaliku huviga metsad ja alad ning kaitsemetsad .....	67
6.3.6 Veekogud .....	68
6.4 Teed ja taristud .....	82
6.4.1 Riigiteed .....	82
6.4.2 Avaliku kasutusega kohalikud teed ja erateed .....	84
6.4.3 Parkimine .....	85
6.4.4 Kergliiklusteed, matkarajad ja puhkekohad .....	86
6.5 Tehnilised taristud .....	88
6.5.1 Vesi ja kanalisatsioon .....	88
6.5.2 Sademevesi .....	88
6.5.3 Tuletõrje veevarustus .....	89
6.5.4 Elektrivõrk .....	89
6.5.5 Soojusmajandus .....	89
6.5.6 Gaasivarustus .....	90
6.5.7 Jäätmekäitlus .....	90
6.5.8 Taastuenergeetika .....	90
6.5.9 Maaparandussüsteemide korrashoid .....	92
6.6 Keskkonnatervis .....	93
6.6.1 Radoon .....	93
6.6.2 Müra .....	95
6.7 Muud ülesanded .....	95
6.7.1 Asulate piiride muutmise ettepanekud .....	95
6.7.2 Munitsipaliseerimine .....	97
<b>7. Keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemustega arvestamine .....</b>	<b>99</b>
<b>8. Planeeringu elluviimine .....</b>	<b>103</b>
<b>Lisad .....</b>	<b>105</b>
Lisa 1. KSH aruanne .....	105

Lisa 2. Lahemaa väärtuslike külaosade ja ehitustingimuste analüüs .....	105
Lisa 3. Liikluskorraldus, sellega kaasnevad sotsiaal-majanduslikud mõjud ja müra leevendamise meetmed põhimaanteel nr 1/E20 Tallinn-Narva Kuusalu valla territooriumil (30,7–63,6 km) .....	105
Lisa 4. Kuusalu asula lähiala metsade looduskaitsealuste ja teiste väärtuslike liikide inventuur...	105
Lisa 5. Korduvalt üleujutatava ala uuring. Rannaala Salmistu külast Loo ojani Andineeme külas .	105



# 1. Sissejuhatus

Kuusalu Vallavolikogu algatas 17.06.2009 otsusega nr 49 Kuusalu valla üldplaneeringu ja üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise. Üldplaneeringut menetletakse seetõttu kuni 30.06.2015 kehtinud planeerimisseaduse (PlanS) järgi.

**Üldplaneeringu koostamise põhieesmärk on valla ruumilise arengu põhimõtete kujundamine ning selle alusel planeeringuala üldiste kasutus- ja ehitustingimuste ning maakasutuse juhtotstarvete määramine.**

**Üldplaneeringuga määratud juhtotstarve ning planeeringuala kasutus- ja ehitustingimused on aluseks edaspidisel täpsemal planeerimisel** – detailplaneeringute koostamisel, projekteerimistingimuste andmisel, nii ehitusteatise ja ehitusloakohustusega kui vaba ehitustegevuse alla kuuluvate ehitiste püstitamisel.

Üldplaneering koostatakse kogu Kuusalu valla territooriumile.

Üldplaneeringu koostamisega paralleelselt viiakse läbi planeeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH). KSH selgitab, kirjeldab ja hindab üldplaneeringu elluviimisega kaasnevat olulist keskkonnamõju ja määrab vajadusel mõjude leevendusmeetmed, arvestades üldplaneeringu eesmarke ja käsitletavat territooriumi<sup>1</sup>. KSH tulemused kajastatakse üldplaneeringu lahenduses.

Üldplaneeringu koostamisel lähtutakse Kuusalu valla ja kõrgema taseme arengudokumentidest ning asjakohastest õigusaktidest.

Üldplaneeringu lahenduse väljatöötamine toimub Kuusalu Vallavalitsuse ja -volikogu, ametkondade, kohalike huvigruppide ja konsultandi koostöös.

## ÜLDPLANEERING KOOSNEB:

- seletuskirjast;
- joonistest, milleks on:
  - valla maakasutusplaan M 1:20 000;
  - Lahemaa rahvusparki ala väljavõte M:15:000;
  - Kiiu aleviku väljavõte M 1:5000;
  - Kuusalu aleviku ja küla väljavõte M 1:5000;
  - Kolga aleviku väljavõte M 1:5000;
  - Salmistu küla väljavõte M 1:5000;
  - Valkla küla väljavõte M 1:5000;
  - valla avaliku kasutusega teede joonis M 1:20 000

Üldplaneeringu tellija ja koostamise korraldaja: Kuusalu Vallavalitsus.

Üldplaneeringu koostamise konsultant oli aastatel 2015–2018 OÜ Skepast&Puhkim, kes viis läbi planeeringu ja KSH esimese etapi – koostas lähteseisukohtade ja keskkonnamõju strateegilise hindamise programmi ning esialgse eskiislahenduse. 2019. aastal sõlmis Kuusalu Vallavalitsus planeeringu koostamise konsulteerimiseks ja keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimiseks konsultatsioonilepingu konsultatsiooniettevõttega Hendrikson&Ko OÜ. Hendrikson&Ko poolt oli üldplaneeringu projektijuht aastatel 2019-2022 Ann Ideon, alates 2022. a sügisest Marika Pärn – projektijuht-planeerija, ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (kutsetunnistuse nr: 202000).

Kaaneftod ja -kujundus Hendrikson&Ko OÜ.

---

<sup>1</sup> KSH aruanne on toodud lisas 1.



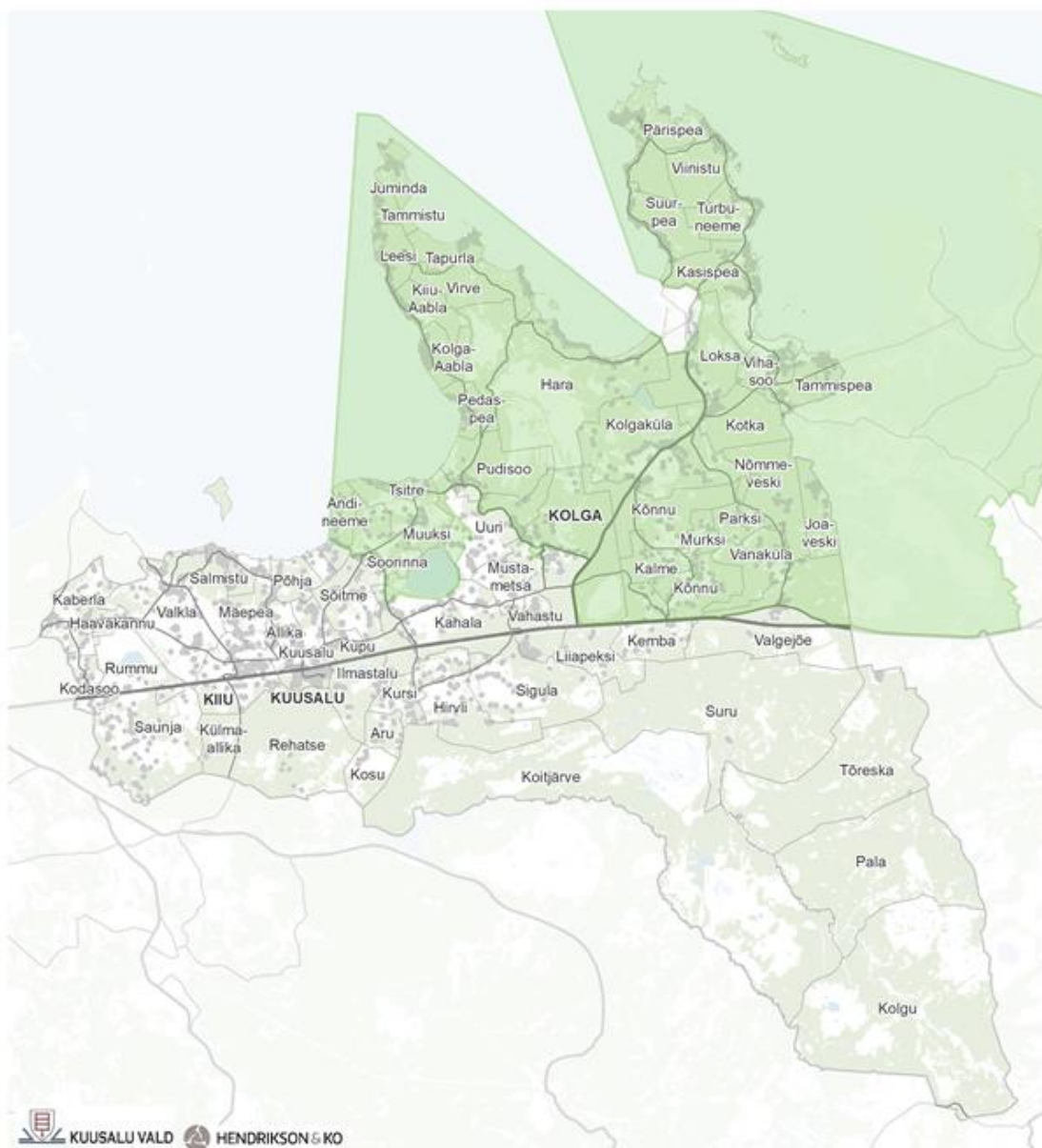
## 1.1 Planeeritav ala

Kuusalu vald asub Harjumaa idaosas. Valla pindala on 707,93 km<sup>2</sup>. Kuusalu vallas on kolm alevikku ja 64 küla (vt joonis 1).

Valla keskuseks on Kuusalu alevik, mis asub 39 km kaugusel Tallinnast. Valla teised suuremad asulad on Kiiu ja Kolga alevik. Valda läbib riikliku tähtsusega Tallinn–Narva põhimaantee (nr 1).

Vald piirneb idas ja kagus Lääne-Virumaaga (Haljala, Kadrina ja Tapa vallaga), lõunas Anija vallaga, läänes Jõelähtme vallaga. Kuusalu vald ümbritseb Loksa linna.

Vallal on 120 km merepiiri ja 122 km maismaapiiri. Rannikut liigestavad Pärisea ja Juminda poolsaar ning Eru, Hara ja Kolga laht. Vallas on 16 meresart, neist suurim on Pedassaar. Kuusalu vald paikneb Harju lavamaal, Soome lahe rannikumadalikul ja Kõrvemaal. Oluline osa valla alast kuulub Lahemaa rahvuspargi koosseisu.



Joonis 1. Planeeritav ala.

## 1.2 Mõisted ja lühendid

Kuusalu valla üldplaneeringus on kasutatud järgmisi mõisteid ja lühendeid.

### Mõisted

<b>Abihoone</b>	Põhihoonet teenindav hoone (nt saun, garaaž, kuur, katlamaja, pesuköök, töökoda, ateljee vms).
<b>Avalikult kasutatav eratee</b>	Tee või teelõik, mis läbib eraomandisse kuuluvat kinnisasja, kuid mis on tulenevalt avalikust huvist määratud avaliku kasutusega teeks.
<b>Avalikult kasutatav tee</b>	Riigitee, kohalik tee ja avalikuks kasutamiseks määratud eratee. Avalikult kasutatavat teed võib kasutada igaüks õigusaktides sätestatud piiranguid järgides.
<b>Avalikud ja avaliku kasutusega veekogud</b>	Avalik veekogu Kuusalu vallas on Soome laht. Avaliku kasutusega veekogud on määratud Vabariigi Valitsuse korraldusega. Avaliku ja avaliku kasutusega veekogu ääres tuleb tagada kallasraja kasutamise võimalus.
<b>Ehitusjoon</b>	Hoonete paiknemise kaugus teest/tänavast või maaüksuse tee/tänavapoolsetest piiridest.
<b>Eratee</b>	Eraomanikule kuuluv tee, mis ei ole avalikus kasutuses.
<b>Hajaasustus / hajaasustusega ala</b>	Hoonestuse paiknemine hajusamalt kui tiheasustusega alal ja kompaktse hoonestusega aladel. Öuede asetus nii üksteise kui teede ja kõlvikute suhtes võib varieeruda. Hoonestatud õuemaad võivad paikneda kas piki teid, põlluservi, veekogude kaldail, olenevalt külatüübist ja/või hoone asukohas väljakujunenud hoonestuslaadist.
<b>Hoonestusala</b>	Detailplaneeringus määratud krundi piiritletud osa, kuhu võib püstitada hooneid ja rajatisi.
<b>Hoonestatav ala</b>	Asustuse suunamise mõistes hooneid ja muid ehitisi hõlmav maa-ala.
<b>Hoonestuslaad (planeerimisseaduse mõistes)</b>	Piirkonna hoonestusele iseloomulike tunnuste kogum, mis võib seisneda hoone kõrguses, mahus, krundijaotuses, hoonete paiknemises üksteise suhtes või krundil/õuemaal.
<b>Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil</b>	Ehitisealune pind on hoonealune pind või rajatisealune pind. Ehitisealuse pinna sisse loetakse nii ehitusloakohustuslikud kui ehitusloakohustuseta hoonete pinnad kokku.
<b>Inimmõõtmelisus</b>	Inimmõõtmelisus on ruumikujundamise põhimõte, mis keskendub sellele, kuidas luua meeldiv ruumikogemus jalgsi ja rattaga liikujale. Meeldiv ruumikogemus sõltub erinevatest tajudest (nt nägemine, kuulmine, haistmine), ohtlikkusest või turvatundest mida ruum loob, ruumis sotsialiseerumise või viibimise võimalustest, mida liikuja kogeb jalgsi (~5 km/h) või rattaga (~15 km/h) liikudes. Ruumikogemust saab suunata nt hoonestuse kõrguse ja fassaadi detailirohkuse, avaliku ruumi ja haljastuse mitmekülsuse ja -funktsionaalsuse, loogiliste ja turvaliste jalakäiguteede jt planeerimisvõtete kaudu.
<b>Kallasrada</b>	Kallasrada on kaldariba avalikult kasutatava veekogu ääres veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sealhulgas selle kaldal liikumiseks.
<b>Kergliiklustee</b>	Jalgsi, jalgrattaga, rulluiskude, ratastooli, tõukeratta ja tasakaaluliikuriga liiklemiseks ettenähtud eraldi tee või teeosa.

## Mõisted

<b>Kogujatee</b>	Magistraalteega paralleelselt kulgev tee, mis kogub liikluse kõrvalteedelt ja juhib liiklussõlmede kaudu põhiteele.
<b>Kohalik keskus</b>	Maakonnaplaneeringus määratud keskus, mis pakub valdavalt kohalikke põhiteenuseid ning tagab teenuste kättesaadavuse suurematest keskustest eemal paiknevates piirkondades. Need on keskused, mis võivad, kuid ei pruugi olla oluliseks kohaliku tasandi töökohtade pakkujaks.
<b>Kohalik tee</b>	Kohalik tee võib olla avalikuks kasutamiseks määratud eratee, kohaliku omavalitsuse üksusele kuuluv tee või kohaliku omavalitsuse volikogu otsuse kohaselt kohaliku omavalitsuse hallatav kohaliku liikluse korraldamiseks vajalik muu tee.
<b>Kompaktse hoonestusega ala</b>	Alad, kus elamud jms hoonestus koondub ruumiliselt kokku. Kompaktse hoonestusega alad on sarnased tiheasustusega aladele ruumilise koondumise poolest, kuid kompaktse hoonestusega aladel ei arendata sageli välja ühistaristuid samaväärselt nagu tiheasustusega alal. Kompaktse hoonestuse alade eesmärk on eelkõige hoonestuse suunamine (vt ka tiheasustusega ala).
<b>Koormusindeks</b>	Krundi pindala suhe korterite arvu. Koormusindeksi kaudu antakse minimaalne lubatud krundipind korterelamu korteri kohta. Nt 4 korteriga korterelamu krundi suurus peab olema vähemalt 800 m <sup>2</sup> , kui koormusindeks on 200. Koormusindeksi eesmärk on tagada piirkonnale iseloomuliku asustustiheduse säilimine. $\text{Koormusindeks} \geq \frac{\text{krundi pindala m}^2}{\text{maksimaalne korterite arv}}$
<b>Krunt</b>	Detailplaneeringuga määratud maa-ala, millele on antud ehitusõigus.
<b>Lauter</b>	Looduslikult sobiv randumiskoht paatidele, kus neid on võimalik vajadusel kuivale tõmmata. Lautrikoha rajamine on kohapealsete looduslike materjalide ümberpaigutamise teel rajatud koht veesõidukite randumiseks.
<b>Lähikeskus</b>	Maakonnaplaneeringuga määratud keskus, mis pakub valdavalt kohalikke lihtteenuseid. Kohaliku keskusega võrreldes pakub suhteliselt väiksemat hulka teenuseid, kuid on oluline üksikute kohalike põhiteenuste pakkumisel.
<b>Oluline keskkonnamõju (keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes)</b>	Keskkonnamõju on oluline, kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.
<b>Paadikuur</b>	Paadi kaldal hoidmiseks vajalik ehitis.
<b>Päikesepark</b>	Päikesepargiks loetakse maapinnale ja ehitistele paigutatud paneele, mille eesmärgiks on energia tootmine võrku müümiseks. Päikesepargiks

**Mõisted**

	loetakse ettevõttele vajaliku energiatootmise ala kavandamist, mis ei mahu olemasolevale tootmisterritooriumile. Päikesepargiks ei loeta ehitise katustele, seintele ja maapinnale omatarbeks rajatud päikesepaneele ja tootmiskomplekside tootmishoovidesse paigutatud päikesepaneele.
<b>Roheline võrgustik</b>	Looduslike ja poollooduslike alade ning muude keskkonnanäelementide strateegiliselt kavandatud ja ökoloogiliselt toimiv võrgustik, mis on loodud ja mida hallatakse eesmärgiga tagada looduslike protsesside toimimine ja mitmesugused ökosüsteemiteenused ning leevendada kliimamuutuste mõju.
<b>Sadam</b>	Veesõidukite sildumiseks kohandatud ja sadamateenuse osutamiseks kasutatav maa- ja veeala ning seal asuvad sadama sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikud ehitised.
<b>Slipp</b>	Spetsiaalne rajatis aluste veeskamiseks.
<b>Tiheasustus/ tiheasustusega ala</b>	Aleviku ja küla osa, kus ruumiline planeerimine järgib linnalise iseloomuga alale omaseid põhimõtteid. Hooned paiknevad üksteisele lähedal. Hoonestatud alad liidetakse üldjuhul ühiste tehnovõrkudega, juurdepääs tagatakse sidusa ja naaberalade vajadusi arvestava teedevõrgu ja ka kergliikluse kaudu. Maa- ja ruumikasutuse planeerimisel pööratakse tähelepanu üldkasutatavate rohealade (haljastuse/pargialade/puhkealade jm) planeerimisele ja kujundamisele.
<b>Tundlikud alad/ tundlik maakasutus</b>	Tundlikud alad on elamualad, puhkealad ja ühiskondlike hoonete ja rajatistega alad, mida muust maakasutusest mõjutab enam müra, vibratsioon jt mõjud.
<b>Väikeehitis</b>	Hoone ja rajatis pindalaga kuni 20m <sup>2</sup> ja kuni 5 m kõrge
<b>Väikesadam</b>	Sadam või sadama osa, kus osutatakse sadamateenuseid kuni 24-meetrise ja väiksema kogupikkusega veesõidukitele.
<b>Väiketuulik</b>	Seade, mis muundab tuuleenergia elektrienergiaks tarbijate vahetus läheduses ning on püstitatud energia tootmiseks eelkõige oma majapidamise tarbeks, kogukõrgusega kuni 30 m.
<b>Õuemaa</b>	Elamut ja abihooneid ümbritsev ja neid teenindav maa-ala. Olemasoleva õuemaa ulatus on fikseeritud Eesti topoloogilises andmekogus.

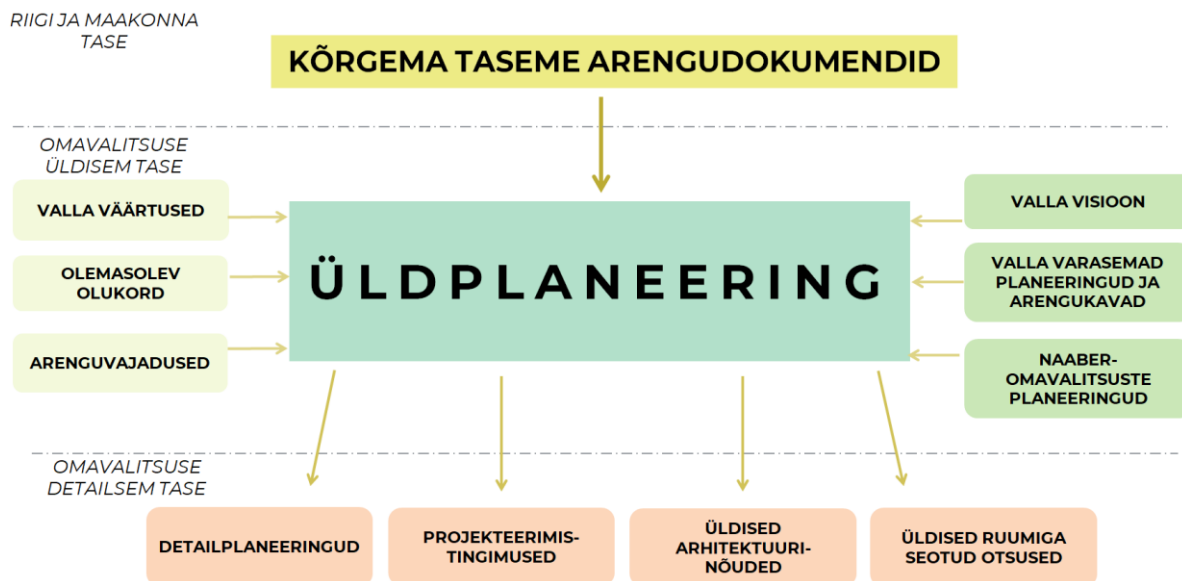
**Lühendid**

<b>DP</b>	Detailplaneering
<b>KSH</b>	Keskkonnamõju strateegiline hindamine
<b>PlanS</b>	Planeerimisseadus
<b>RP</b>	Rahvuspark
<b>ÜP</b>	Üldplaneering
<b>ÜVK</b>	Ühisveevärk ja -kanalisatsioon

## 2. Kuusalu valla üldplaneeringu lahenduse alused

Kuusalu valla üldplaneering määrab ruumilise arengu üldised põhimõtted, maa- ja veealade üldised kasutus- ja ehitustingimused ning täpsemad tingimused edasiseks detailsemaks planeerimiseks ja projekteerimistingimuste väljastamiseks.

Kuusalu valla üldplaneeringu lahendus kujuneb mitmete komponentide koosmõjus: arvestatakse eelnevalt väljatöötatud arengukavade ja planeeringutega, valla visiooniga ning olemasoleva olukorraga, samuti pööratakse tähelepanu **piirkonna iseloomulikele väärtustele**.



Joonis 2. Üldplaneeringu sisendid ja väljundid

### 2.1 Valla väärtused

Kuusalu valla keskkonnaväärtused on vallale iseloomulikud looduslikud, kultuurilised, majanduslikud ning sotsiaalsed nähtused, objektid ja alad, mida säilitada ja väärtustada. Keskkonnaväärtustest lähtumine tagab valla eripäraga arvestamise ruumikasutuse ja ehitustegevuse suunamisel.

#### KUUSALU VALLA VÄÄRTUSTEKS ON<sup>2</sup>:

- kaunis looduskeskkond: Lahemaa Rahvuspark, liivarannad, saared;
- atraktiivne rannik puhkamiseks (turismiks) ja elamiseks;
- tegusad kogukonnad;
- väljakujunenud keskused ja sotsiaalsed taristud;
- hea logistiline asukoht ettevõtluseks;
- põllumajandus, kaubandus ja töötlev tööstus (tööstuspargid);
- sadamad.

### 2.2 Valla visioon ja strateegilised eesmärgid

Kuusalu valla visioon ja ruumilise arengu eesmärgid on toodud Kuusalu valla arengukavas 2023–2028. Valla arengukava järgi on valla visioon järgmine:

<sup>2</sup> Keskkonnaväärtused on koondatud valla arengukava põhjal.

**Kuusalu on tegusa kogukonnaga, turvaline, head haridust, töökohti ja vaba aja veetmise võimalusi pakkuv vald, kus lõimuvad pärandkultuur ja loodus.**

Kuusalu valla arenguvisiooni elluviimiseks on arengukava põhjal järgnevalt sõnastatud **ruumilise arengu eesmärgid**, mis on üldplaneeringu jaoks ümber sõnastatud ning täiendatud:

- vallas on omavahel seotud nii ajaloo ja kultuuripärandi kui ka looduse hoidmine ja väärtustamine;
- vallas on mitmekesised töökohad – vallas on kohapealsed töökohad erinevates valdkondades;
- vallas on tagatud elukeskkonna füüsiline turvalisus, mida toetab keskkonnakaitse ja ruumiline planeerimine;
- vallas on hea alus- ja üldharidus ning huviharidus;
- vallas on tagatud sotsiaalne turvalisus ja kättesaadavad sotsiaalteenused;
- vallas on loodud võimalused vaba aja veetmiseks erinevatele sihtgruppidele ja vajadustele;
- valla elu- ja ettevõtluskeskkonda toetavad kvaliteetsed taristud.

Üldplaneering arvestab valla visiooniga üldplaneeringu täpsusastmes ja vastavalt planeeringu võimalustele ning lahendatavatele teemadele.

## 2.3 Arengukavad ja planeeringud

Kuusalu valla üldplaneeringu koostamisel arvestatakse erinevate kõrgemalseisvate ja valla arengudokumentidega. Samuti arvestatakse Kuusalu naabervaldade arengusuundadega.

### OLULISEMAD ARENGUDOKUMENDID ON:

- Harju maakonnaplaneering 2030+;
- Eesti mereala planeering;
- Harju maakonna arengustrateegia 2035+;
- Kuusalu valla üldplaneering (kehtestatud Kuusalu Vallavolikogu 19.12.2001 otsusega nr 68);
- Loksas valla üldplaneering (kehtestatud Loksas Vallavolikogu 27.01.2000 otsusega nr 1);
- kaitseväe keskpõlügeni riigi eriplaneering (kehtestatud Vabariigi Valitsuse 16.06.2022 korraldusega nr 17);
- Kuusalu valla arengukava;
- Kuusalu valla sektorarengukavad;
- valla kehtestatud detailplaneeringud;
- naaberomavalitsuste üldplaneeringud.





## ASUSTUS

Valla **asustuse** suunamisel lähtutakse olemasolevast **asustusstruktuurist**. Asustuse suunamisel lähtutakse vallas **kompaktse või hajaasustuse põhimõtetest**.

**Kompaktsel põhimõttel suunatakse** valla suuremaid ja väiksemaid keskusi ning alasid, kus kompaktne asustus on juba tekkinud või peaks varasemalt kehtestatud detailplaneeringute lahenduse järgi tekkima. Sellisteks aladeks on üldplaneeringuga määratud **tiheasustusega alad** ja **kompaktse hoonestusega alad**. Tiheasustusega ja kompaktse hoonestusega alade eesmärgiks on asustuse kompaktsust hoida.

Kuna valla rahvaarv on olnud viimastel aastatel stabiilne/nõrgalt kahanev ja valla rahvastikuproгноos<sup>3</sup> hindab tõenäoliseks elanikkonna jätkuvat kahanemist, **puudub oluline vajadus täiendavate alade hoonestamiseks** väljaspool üldplaneeringuga määratud tiheasustusega ja kompaktse hoonestusega alasid. **Pärast üldplaneeringu kehtestamist ei nähta seega ette planeeringuga määratud tiheasustusega alade ja kompaktse hoonestusega alade täiendavat laienemist põllu- ja metsamaadele või uute alade teket**. Strateegiliselt on esmajärgus oluline, et need detailplaneeringud, mis on juba kehtestatud, kuid on seni hoonestamata või osaliselt hoonestatud, viiakse kavandatud kujul ellu<sup>4</sup>.

Alad, mis jäävad tiheasustusega aladest ja kompaktse hoonestuse aladest väljapoole, on **hajaasustusega alad** ning seal järgitakse **hajaasustuse põhimõtteid**. Hajaasustuse põhimõtete kohaselt on võimalik hajaasustusega alal kavandada üksikuid elamuid, ettevõtteid vm ehitisi vastavalt väljakujunenud hajusale asustusstruktuurile (külatüübile). Hajaasustusega aladel on oluline arvestada ka loodus- ja kultuurikeskkonna väärtustega.

**Lahemaa rahvusparki külades** tuleb arvestada asustuse suunamisel rahvusparki loodus- ja kultuuripärandiga.

Valla **suuremateks keskusteks** on **Kuusalu alevik**, mis on maakonnaplaneeringuga määratud piirkondlikuks keskuseks ja **Kiiu alevik**, mis on määratud kohalikuks keskuseks<sup>5</sup>. Kuusalu ja Kiiu nähakse koos toimiva kaksikeskusena, kus füüsilise läheduse tõttu on osad teenuseid võimalik kasutada Kiius, teisi Kuusalus. Antud alevikud jäävad ka edaspidi valla olulisimateks avalike ja erateenuste ning töökohtade koondumise kohtadeks.

**Kiiu alevikus** nähakse ette mitmekülgse uue maakasutuse teket aleviku lääne- ja idasuunas ning äri- ja tootmisalasid põhjasuunas. **Kuusalu aleviku** laiendamist lõuna suunas piiravad väärtuslikud puhkemetsad. Kasutamaks ära juba Kuusalu alevikus kujunenud sotsiaalset ja tehnilist taristut, antakse aleviku lähialal elamuarendamise võimalus põhimaanteest põhja pool (Kuusalu küla alal). Kuusalu ja Kiiu alevike ning Kuusalu küla alal moodustub seega suurem ühtne asustusala, mille ruumiotsuste tegemisel tuleb lähtuda alast tervikuna (nt kergliiklusteede võrgustik, teenustele ligipääs).

**Kolga alevik** ja **Valkla küla** on maakonnaplaneeringuga määratud lähikeskused, mis pakuvad eelkõige kodulähedasi sagedasti kasutatavaid teenuseid, samuti töökohti. Antud asulate eesmärgiks on jätkata väljakujunenud teenuste pakkumist ja pakkuda elanikele kõrge kvaliteediga elukeskkonda.

Kuusalu valla elanike jaoks toimib tõmbekeskusena ka **Loksa linn**, millele on samuti oluline tagada head ligipääsuteed ja -võimalused. Nii tööalaselt kui teenuste tarbimise osas on oluline tagada mugavad, kiired ja turvalised ühendusvõimalused valla keskuste ja Tallinna vahel.

---

<sup>3</sup> Kuusalu valla rahvastiku areng ja prognoos aastani 2040 (Geomedia, 2019).

<sup>4</sup> Ruumiliselt on enim kehtestatud kui realiseerimata/osaliselt realiseeritud detailplaneeringuid valla lääneosas.

<sup>5</sup> Maakonnaplaneering toob välja ka, mis teenuseid on soovitatav igal keskuse tasemel pakkuda.



Valla alevikes ja külades on vajalik pöörata tähelepanu **heale elukeskkonnale**, mis on inimhõõtmeline, arvestab erinevate elanike vajaduste ja liikumisvõimalustega. Avaliku ruumi kvaliteedi tagamine on esmajärgus oluline alevikes, tihedamates külasüdametes ja avalikult kasutatavatel puhkealadel. Ruumiloomel tuleb lähtuda **kvaliteetse ruumi loome põhimõtetest**<sup>6</sup> ([vt ptk 6.1](#)).

## LOODUS- JA KULTUURIKESKKOND

Asustuse suunamine vallas lähtub valla **loodus- ja kultuuriväärtuste** säilimise vajadusest. Kogu vallas on oluline arvestada nii rohelise võrgustiku, väärtuslike maastike, miljööväärtuslike alade kui ka erinevate kultuuriväärtuslike objektide hoidmisega.

Valla **roheline võrgustik** toimib ökoloogiliste ja puhkevõrgustikena. Võrgustiku sidususe ja toimivuse hoidmiseks on rohevõrgustikus lubatud ehitamine vaid hajaasustuse põhimõttel.

Vallas asuvad mitmed **väärtuslikud maastikud** nii saartel, rannikul kui ka sisemaal, mis väärtustavad ühelt poolt puhke- ja loodusmaastikke, teisalt väljakujunenud ajaloolist asustust. Väärtuslikel maastikel ehitamisel lähtutakse väärtustatud maastikust kui tervikust ja eraldisesivatest maastikuelementidest ning järgitakse nende säilimiseks seatud tingimusi. Maastikuväärtustena väärtustatakse ka ilusaid vaatekohti ja teelõike.

Valla **miljööväärtuslikud alad** väärtustavad väiksemal skaalal piirkonniti tekkinud ajaloolist hoonestust, mõisaansambleid ja loodusmaastikku. Miljööväärtuslikel aladel lähtutakse miljööaladele seatud tingimustest.

Valla kultuuripärandi moodustavad ka erinevad **kultuuriväärtuslikud objektid**, mille säilitamisel tuleb lähtuda planeeringuga seatud tingimustest.

Suur osa vallast on väärtustatud **Lahemaa rahvuspargi** koosseisus, mis kaitseb erinevaid loodusväärtusi, ajalooliselt väljakujunenud asustust ja kultuuripärandit. Kaitse korraldamine toimub kaitse-eeskirja järgi.

## SOTSIAALNE TARISTU

**Avalikke teenuseid** pakkuvad asutused koonduvad valdavalt valla keskustesse. Vastavalt vajadusele saab üldkasutatavaid hooneid kavandada mujal.

Vallas tagatakse juurdepääs avalikult kasutatavatele **puhkekohtadele**: puhkemetsadele, randadele, supluskohtadele ja matkaradadele. Vajadusel kavandatakse puhkekohtade juurde parklad jms taristud. Puhkeotstarbeliselt on külastatavad valla väikesaared – nt Pedassaar, Mohni jt, nende kasutamisel on oluline arvestada vajadusel looduskaitselike piirangutega.

Valla suuremad keskused ja puhkepiirkonnad ühendatakse **kergliiklusteede võrgustikuga**, mis võimaldab igapäevast sihtkohtade vahel liikumist elanikele ning puhkeotstarbelist kasutamist nii elanikele kui ka külastajatele.

## ETTEVÕTLUS

**Äri- ja teenindusfunktsiooniga** maa-alade arendamine on eelistatud olemasolevates keskustes, kuna keskustesse koondub suurim hulk elanikkonnast ning äri- ja teenusfunktsiooni lisandumine toetab keskuste toimimist.

**Tootmine ja ettevõtlus** suunatakse eelkõige olemasolevatele ja kavandatavatele ettevõtlusaladele Kiius, Kuusalus ja Kolgas ning olemasolevatele äri- ja tootmisaladele Lahemaal. Tootmise arendamisel eelistatakse tootmisharusid, mille mõju ei ulatu tootmishoonest väljapoole. Kõikide äri- ja tootmismaa kavandamisel on oluline kavandada kaasaegsed taristud ja juurdepääsud. Mõjude

---

<sup>6</sup> Vt Ruumilooma ekspertrühm (2019). *Ruumilooma töörühma lõpparuanne. Lisa 3 Kvaliteetse ruumi aluspõhimõtted*.

ilmnemisel (nt häiringud, tegevuse ohtlikkus) on oluline neid leevendada või kavandada tootmistegevus eemale tundlikust maakasutusest.

Mereäärse vallana on Kuusalus oluline **sadamate** arendamine ja sadamate võrgustiku toimimine. Olulisemaks ümberkujundatavaks sadamaks on Hara sadam ja Salmistu sadam. Sadamate arendamisel on eelistatud äri- ja puhkefunktsioonide kombineerimine.

**Puhke- ja turismimajanduse** arendamist on soositud kogu vallas, eelkõige säästev loodusturismi. Puhkemajanduse toetamiseks arendatakse välja **avalikult kasutatavad** teed ja alad.

**Väiksemates keskustes ja hajaasustusega aladel** soodustatakse elanikkonna püsimiseks ettevõtluse arengut nii **traditsioonilise põllumajanduse kui ka tootmise ja teenuste** arendamise võimaldamise läbi. Hajaasustuses ei arendata tootmisalasid kõrge loodusväärtusega aladel. Ettevõtluse arendamisel hajaasustuses jälgitakse, et piirkonnas säiliks kõrge kvaliteediga elukeskkond.<sup>7</sup>

**Põllumajandusliku tootmise** puhul hoitakse väärtuslikud põllumajandusmaad kasutusel, säilitades põllumajandusmaastike avatuse. Uute põllumajanduslike tootmishoonete kavandamisel ja maastikul paigutamisel arvestatakse võimalike tootmisest tulenevate mõjudega nii elukeskkonnale kui maastikuväärtustele. Endised kasutusest väljalangenud suurmajandite tootmishooned võetakse kasutusse või lammutatakse.

Kohalikel ressurssidel põhineva **taastuvenergeetika kasutuselevõtmine** on soositud kogu vallas, kasutades selleks eelkõige väheväärtuslikke alasid. Taastuvenergeetika erinevate liikide kavandamisel tuleb jälgida üldplaneeringuga seatud arendustingimusi.

## TARISTU

Keskkonnasõbralikuma liikumisviisi arendamiseks kavandatakse ja ehitatakse välja **kergliiklusteed**: keskuste siseselt, keskuste omavaheliseks sidumiseks ja olulisemate külastuspiirkondade vahel.

Valla erinevate osade **seostatuse parandamiseks tõstetakse teede kvaliteeti**. Põhimaantee äärsete mõjude leevendamiseks kavandatakse müraseinad ja kaitsehaljastus. Põhimaantee mahasõitude sulgemisel tagatakse läbimõeldud juurdepääsud olemasolevate ja uute kogujateede kaudu.

Olulisemates sõlmpunktides tagatakse ümberistumisvõimalused ja „pargi-ja-reisi parklad“, samuti kavandatakse parklad olulisemate puhkekohtade teenindamiseks.

Elamu-, äri- ja tootmismaadel kavandatakse vajaliku **tehnilise taristuga**. Tehnovõrkude ja -rajatiste arendamine toimub vastavalt valdkonna arengukavale (nt ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava, soojusmajanduse arengukava) ning arendusvajadusele. Detailplaneeringuga kavandatud teed ehitatakse välja hiljemalt enne hoonetele ehitusõiguse (kui detailplaneeringutega ei ole sätestatud teisiti) või ehitusteatise andmist.

Valla lõunaosa toimib riigikaitse funktsioonide täitmiseks nii keskpõlügenil kui ka Soodla harjutusväljal.

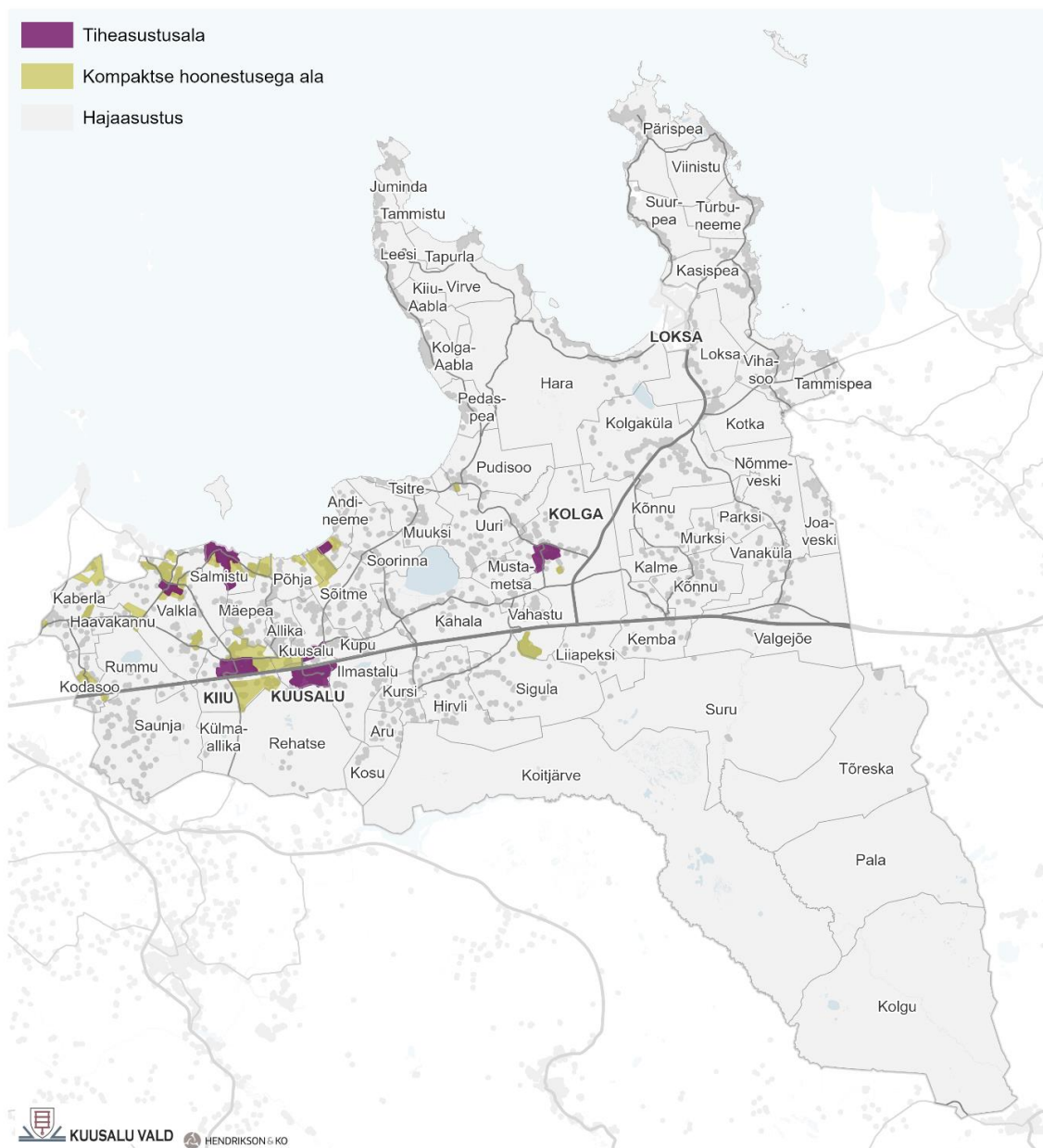
---

<sup>7</sup> Tootmisaladena ei käsitleta kaevandamisalasid. Kaevandamise kavandamisel lähtuda [ptk 5.14](#) ja [6.3.3](#) toodud tingimustest.

## 4. Asustuse suunamise alused

Asustuse suunamise alused toetuvad [ptk 3](#) välja toodud ruumilise arengu põhimõtetele. Antud peatükis selgitatakse täpsemalt, kus ja millist asustust vallas ette nähakse: kus asuvad tiheasustusega alad, kompaktse hoonestusega alad ja hajaasustusega alad (vt joonis 4). Kuna suur osa vallast kuulub Lahemaa rahvuspargi koosseisu, on välja toodud maa- ja ruumikasutuse põhimõtted nii rahvuspargis kui sellest väljaspool.

Asustuse suunamisel on oluline ka viis, kuidas seda tehakse: [ptk 4.4](#) on välja toodud alad ja juhud, mille puhul on vajalik detailplaneeringu koostamine või millal on detailplaneeringu koostamist vajalik kaaluda.



**Joonis 4.** Tiheasustuse, kompaktse hoonestuse ja hajaasustusega alade paiknemine vallas.

## 4.1 Tiheasustusega alad

*Tiheasustusega alad üldplaneeringu mõistes on valla territooriumi osad, kus ruumiline planeerimine järgib linnalise iseloomuga alale omaseid põhimõtteid – hooned paiknevad (rajatakse) üksteisele lähedale (kompaktselt) ja väljakujunenud hoonestusjoonele, hoonestatud alad liidetakse üldjuhul ühiste tehnovõrkudega, juurdepääsuks rajatakse sidus ja naaberalade vajadusi arvestav tänavavõrk jne.*

*Tiheasustusega alad on töö- ja elukohtade ning erineva maakasutuse koondumiskohtadeks. Ehk tiheasustusalal näol on tegemist tervikliku elukeskkonnaga, kuhu koonduvad erinevad huvid ja tegevused ning kus maakasutus on seetõttu intensiivsem.*

Üldplaneering määrab tiheasustusega alad arvestades olemasolevate tiheasustusega alade paiknemist, rahvastikutihedust ning toimunud ja kavandatavaid muutusi ehitatud keskkonnas.

**Tiheasustusega alad on:**

- Kuusalu alevikus;
- Kiiu alevikus;
- Kolga alevikus;
- Andineeme külas;
- Kuusalu külas;
- Salmistu külas;
- Valkla külas.

**Pärast üldplaneeringu kehtestamist ei nähta ette planeeringuga määratud tiheasustusega alade täiendavat laienemist või uute alade teket põllu- ja metsamaadele.**

**Kuusalu ja Kiiu alevikud** on Harju maakonnaplaneeringuga määratud linnalise asustusega alaks.<sup>8</sup> See tähendab, et maakasutuse määramisel on lähtutud eeldusest, et ka tulevikus koonduvad töö- ja elukohad eelkõige alevikesse ning toimivatesse ettevõtluspiirkondadesse. Linnalise asustusega ala sees ei ole valla ruumilise arengu vajadustest lähtuvalt tiheasumeid eristatud ja piiritletud, kuna täpsem ruumimudel võib tulevikus osutada pigem kitsendavaks ja kaalutlusruumi piiravaks.

Tiheasustusega alade erineva otstarbega maade arendamise täpsemad tingimused on esitatud [ptk 5](#) juhtotstarvete kaupa ja [ptk 6](#) teemade kaupa.

Tiheasustusega alade piirid on kantud maakasutusplaanile.

## 4.2 Kompaktse hoonestusega alad

*Kompaktse hoonestusega alad üldplaneeringu mõistes on väljakujunenud tihedamad külasüdamed, varasemalt kavandatud elamualad<sup>9</sup> (mis on realiseerimata või osaliselt realiseeritud) või suuremate asulate laiendusala. Kompaktse hoonestusega alad on reeglina väiksema asustustihedusega (suurema krundisuurusega, mis tagab väiksema hoonestuse tiheduse ja looduslike alade suurema osakaalu) kui tiheasustusega alad, aladel ei nähta ette ühistaristute väljaarendamist sarnasel määral nagu tiheasustusega aladel.*

---

<sup>8</sup> Üldplaneeringuga määratud tiheasustusega ala piir Kuusalu ja Kiiu alevikes on ühtlasi ka linnalise asustusega ala piir, mida üldplaneeringuga on täpsustatud.

<sup>9</sup> Kavandatud kehtestatud detailplaneeringutega.

Väljakujunenud tihedamate külasüdamike puhul on eesmärk hoida neid kompaktsena, väärtustades juba väljakujunenud asustusstruktuuri. Varasemalt detailplaneeritud alade puhul on eesmärgiks alade realiseerimine vastavalt lahendusele.

Lahemaa rahvusparki külades tuleb maakasutus- ja ehitustegevuse kavandamisel arvestada nii loodusväärtuste kui ajaloolis-kultuuriliste väärtustega, väljakujunenud miljöo ja hoonestuslaadiga.

**Pärast üldplaneeringu kehtestamist ei nähta ette planeeringuga määratud kompaksete hoonestusalade täiendavat laienemist või uute teket hajusa külastruktuuriga põllu- ja metsamaadele.**

**Uueks kompaktses hoonestusalaks loetakse elamugrupi kavandamist, mis koosneb enam kui kolmest õuealast, millede omavaheline kaugus on alla 100 m.**

Kompaktse hoonestuse alad on kantud maakasutusplaanile.

Kompaktsetel alade erineva juhtotstarbega maade arendamise täpsemad tingimused on esitatud [ptk 5](#) juhtotstarvete kaupa ja [ptk 6](#) teemade kaupa.

### 4.3 Hajaasustusega alad

*Hajaasustusala on maa-ala väljaspool üldplaneeringuga määratud tiheasustusega alasid ja kompakse hoonestuse alasid. Maakasutus hõlmab valdavalt külade põllu- ja metsamaad (haritav maa ja looduslik rohumaa, metsamaa), lisaks esineb hajaasustusega aladel hajali puhke-, elamu-, äri- ja tootmismaid jm maakasutust. Kohati võib hajusas maastikus paikneda õuede (õuemaade) koondumiskohti.*

Hajaasustusega aladel toimub ehitiste kavandamine valdavalt projekteerimistingimuste alusel, arvestades juba väljakujunenud asustusstruktuuri ja külatüübiga.

Hajaasustuses on võimalik kavandada erinevat maakasutust – väikeelamuid, äri- ja tootmishooneid, ühiskondlikke hooneid jt vajalikke otstarbeid. Teatud juhtudel võib vallavalitsus nõuda detailplaneeringu koostamist ([vt ptk 4.4](#)).

Erineva funktsiooniga maade arendamisel tuleb lähtuda soovitud juhtotstarbe tingimustest ([vt ptk 5](#)). Kuna hajaasustatud aladele jäävad ka ulatuslikud loodus- või kultuuriväärtuslikud alad, maardlad jms, tuleb arvestada [ptk 6](#) toodud tingimustega teemade kaupa. [Ptk 6](#) annab suuniseid ka teede ja tehnilise taristu kavandamise osas.

### 4.4 Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on tagada läbi avaliku planeerimisprotsessi arendatava keskkonna kvaliteet piirkondades ja juhtudel, kus võib eeldada laia avalikku ja/või kattuvate huvide ringi.

#### 1. Detailplaneeringu koostamise kohustusega aladeks on:

- 1.1 Kuusalu, Kiiu ja Kolga alevik;
- 1.2 tiheasustusega alad;
- 1.3 Suurpea linnaku ala terviklahendusena;
- 1.4 segafunktsiooniga maa-alal.

Detailplaneeringu koostamine antud aladel on nõutav planeerimisseaduses toodud juhtudel.

#### 2. Detailplaneeringu koostamine on lisaks nõutav järgmistel juhtudel:

- 2.1 tiheasustusega ja kompakse hoonestusega aladel maaüksuse jagamisel ehitusõiguse saamiseks, sh hoonestatud kruntide jagamisel;

- 2.2 tiheasustusega ja kompaktse hoonestusega aladel äri- või tootmise maa-ala kavandamisel ja hoonestamisel;
- 2.3 tiheasustusega ja kompaktse hoonestusega aladel päikesepargi<sup>10</sup> ja väiketuuliku kavandamisel;
- 2.4 korterelamu ja ridaelamu püstitamiseks ja laiendamiseks üle 33%;
- 2.5 olemasolevate sadamate laiendamisel, uute sadamate kavandamisel ja ajalooliste sadamate taastamisel;
- 2.6 Lahemaa rahvuspargis võimalikul elamuehituseks sobival maa-alal maaüksuse jagamisel kolmeks ja enamaks maaüksuseks ehitusõiguse saamise eesmärgil.

### 3. Detailplaneeringu koostamist tuleb kaaluda järgmistel juhtudel:

- 3.1 juhul, kui hajaasustusega alal äri- ja tootmismaa hoonestamise mõjusid hindab vallavalitsus olulisteks;
- 3.2 hajaasustusega alal päikeseparkide<sup>10</sup> ja väiketuulikute kavandamisel<sup>11</sup>;
- 3.3 tehnoehitise või jäätmekogumise või -käitluse maa-ala kavandamisel<sup>12</sup>;
- 3.4 olemasoleva ehitise kasutusotstarve muutmisel või uue hoone püstitamisel kui soovitud kasutusotstarve ei vasta üldplaneeringuga määratud juhtotstarbele;
- 3.5 olulise avaliku huviga ehitise<sup>13</sup> (nt ühiskondlik hoone, staadion, laululava, golfirada, motorada vms) püstitamisel.

**Kohalikul omavalitsusel võib olulise avaliku huvi olemasolu korral alata detailplaneeringu koostamise alal või juhul, mida planeerimisseaduses ja üldplaneeringus ei ole ette nähtud.**

Detailplaneeringu koostamise vajaduse kaalutlemisel lähtutakse muuhulgas järgmistest põhimõtetest:

- 1. kaasnevad eeldatavad häiringud naaberaladele;
- 2. kavandatava arendustegevuse mõju kogu piirkonna arengule ja sellest tulenev vajadus laiema avaliku protsessi järele.

Detailplaneeringute koostamisel ja projekteerimistingimuste väljastamisel tuleb järgida maakasutuse juhtotstarvetele määratud üldisi ehitus- ja kasutustingimusi ([vt ptk 5](#)) ning kasutus- ja ehitustingimusi teemade lõikes ([vt ptk 6](#)).

Juhul, kui enne üldplaneeringu kehtestamist kehtestatud detailplaneeringutes ei ole täpsustatud tingimusi, sisaldab planeeritud ehitusõigus (hoonetealune pind, ehitisealune pind ning hoonete arv, täisehitusprotsent) ka kuni 60 m<sup>2</sup> ehitisi, mis peavad asuma planeeritud krundi hoonestusalal ning vastama planeeringus toodud üldistele arhitektuurinõuetele.

Üldplaneeringuga ei muudeta varasemalt kehtestatud detailplaneeringuid, nende realiseerimine toimub vastavalt kehtestatud lahendusele.

---

<sup>10</sup> Päikesepargiks ei loeta hoone katustele, seintele ja maapinnale omatarbeks rajatud päikesepaneele ja tootmiskomplekside tootmishoovidesse paigutatud päikesepaneele.

<sup>11</sup> Arvestades vastavalt piirkonna teisi väärtusi (nt looduskeskkonnaväärtused, kultuurikeskkonna väärtused, elamute lähedus).

<sup>12</sup> Kaalumise aluseks on avalduvad keskkonnamõjud.

<sup>13</sup> Avalik huvi on oluline juhtudel, kui tekib avaliku kasutuse ja muu kasutuse konflikt, kui ehitise kavandamine mõjutab laiemat kasutajaskonda või kui kavandatava ehitisega võib kaasna olulist keskkonnamõju.

## 4.5 Maa- ja ruumikasutus valla territooriumil

Maa- ja ruumikasutuse määramisel valla territooriumil järgitakse käesoleva planeeringu maakasutusplaanile kantud maakasutust ja vastavalt juhtotstarve ([vt ptk 5](#)) ja erinevatele teemade ([vt ptk 6](#)) kaupa seatud tingimusi.

### ÜLDISED EHITUSTINGIMUSED KOGU VALLA TERRITOORIUMIL

**Uued rajatavad hooned** peavad olema nii ressursi- kui energiatõhusad, kasutades ehitamisel võimalikult väikese keskkonna jalajäljega materjale.

Hoonete välispinnale kavandatavad **tehnoseadmed** (õhksoojuspumbad, metallkorstnad, päikesepaneelid, konditsioneerid, satelliidiantennid jms) peavad olema üldjuhul paigaldatud avalikust tänavaruumist mittevaadeldavas asukohta. Seadmed peavad olema integreeritud hoone arhitektuursesse lahendusse.

**Kaubandushoone laadimis- ja jäätmekäitlusad** peavad olema avalikust ruumist mittenähtaval asukohal.

Uute müra suhtes tundlikuma funktsiooniga hoonete (eluhooned, koolid, lasteaiad, puhkeotstarbelised hooned) rajamisel tuleb järgida asjakohast heliisolatsiooninõudeid käsitlevat standardit<sup>14</sup> ning tagada head tingimused hoonete siseruumides.

**Lahemaa rahvuspargis** toimub maakasutuse suunamine analoogselt juhtotstarvete ([vt ptk 5](#)) ja teemade ([vt ptk 6](#)) kaupa seatud tingimustele. Kuna tegemist on rahvuspargiga, tuleb Lahemaa külades jälgida ka **Lahemaa rahvuspargi kaitse-eeskirja**.

**Lahemaa rahvuspargis** on eesmärgiks säilitada ala omapära: omanäolised kompaktsed rannakülad ja hajusamad sisemaakülad. Lahemaa sisemaa külade väärtuseks on nii hajusamad kultuurmaastike vahel paiknevad külad kui ka kompaktsemad (nt veekogude kaldaid) järgivad ajaloolised külad. Lahemaa ettevõtlusväärtusteks on sadamad ja väljakujunenud ettevõtlusalad.

### ÜLDISED TINGIMUSED LAHEMAA RAHVUSPARGI ALAL<sup>15</sup>

1. Kuna Lahemaa rahvuspargi alal on võrdlemisi vähe ettevõtlusalasid, on otstarbekas hoida äri ja tootmismaa juhtotstarbega alad kasutuses äri- ja tootmismaadena. Äri- ja tootmismaaade puhul tuleb lähtuda vastavale juhtotstarbele seatud tingimustest. Äri- ja tootmismaa otstarvet muuta soovivat maakasutust loetakse üldplaneeringut muutvaks detailplaneeringuks.
2. Uued külaosad määratakse üldplaneeringuga **segafunktsiooniga maa-aladeks**. Samuti on segafunktsiooniga maa-alaks kohati määratud alasid, kus soovitakse kavandada mitut otstarvet korraga.
3. **Väikeelamu maa-alad** on võimalikud elamupiirkonnad.
4. Üldplaneeringu mõistes on **juhtotstarbega maa-aladega vahetult piirnevad alad** sellisteks aladeks, kus on võimalik kaaluda koostöös Keskkonnaametiga hoonete ümberehitamist ja täiendavate hoonete kavandamist.
5. Juhtotstarbega maa-aladel ja nendega vahetult piirnevatel aladel on kaalutusotsuse aluseks mh väljakujunenud asustusstruktuur – rannikukülad on ajalooliselt kujunenud kompaktsed-tihedad (kompaktse hoonestusega alad on kantud maakasutusplaanile) ja sisemaakülad valdavalt hajusad. Sisemaa külades õuede kavandamine peab jälgima ajaloolist külastruktuuri. Uute õuealade loomisel ja hoonestuse püstitamisel tuleb arvestada ajalooliste kruntide

---

<sup>14</sup> 2023. a seisuga on vastavaks standardiks „EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.

<sup>15</sup> Tingimuste seadmisel on arvestatud üldplaneeringu raames läbi viidud analüüsiga *Lahemaa väärtuslike külaosade ja ehitustingimuste analüüs*, vt lisa 2.



suurusi, kruntide paiknemist külateede suhtes, külatüübile iseloomulikku õuealade omavahelist paiknemist ja kaugusi.

6. Rannakülades kavandatakse mere kasutamiseks vajalikud juurdepääsud kallasrajale ning erinevad merekasutusega seotud taristud (nt sadamad, slipid, põhimõttelised laurite ja paadikuuride alad jms).
7. Väljaspool juhtotstarbega maa-alasid on võimalik talukohti taastada, üksikud hooneid rekonstrueerida või lammutada kui looduslikud olud seda võimaldavad.
8. Külades, mis asuvad osaliselt Lahemaa rahvuspargis<sup>16</sup>, on soovitatav jälgida Lahemaa väärtuslikule külaosa hoonestusstruktuuri- ja laadi, et vältida kontrastseid üleminekuid vahetult rahvuspargist väljapoole jääval alal.

Lahemaa eripära hoidmiseks on järgnevatest tekstikastides välja toodud ka ehituslikud ja planeeringulised soovitused<sup>17</sup>.

#### **Planeeringulised soovitused Lahemaa rahvuspargi alal:**

- Tagada külakeskuse säilitamine ja anda võimalus uushoonestuseks, külakeskuse taastamiseks või edasiarendamiseks.
- Maastikul arvestada lisaks lähiümbrusele kogu vaateväljaga ja võimalusel kaugvaadete koridoridega, tagamaks vaated, hoonegruppide vahekaugus ja külade avatus.
- Lubada taastuvenergeetika võimaldamist – nt päikesepaneelide paigaldamist (katustel).
- Säilitada olemasolev teede ja tänavate võrk.
- Säilitada väljakujunenud planeerimisviisi, hoonestuslaadi ja -struktuuri (nt säilitada külatüüpi, arvestada hoonete väljakujunenud omavahelist kaugust, õuestruktuuri ja teisi elemente (kaevud, tuulikud, jms)).
- Säilitada taluhoonele omane väljakujunenud traditsiooniline haljastus.
- Kalurikülades lubada jõe suudmetes hävinenud muulide taastamist, sadama ehitamist/taastamist ja ripsildade taastamist. Säilitada paadikuurid.
- Teise elumaja lubamisel kinnistule on olulised hoonete paigutuse struktuur ja proportsioonid. Näiteks võib lisaks olemasolevale peahoonele olla abihoone kohandatud eluhooneks.

<sup>16</sup> Kolga alevik, Andineeme, Kahala, Kemba, Loksa küla, Soorinna, Uuri ja Valgejõe küla.

<sup>17</sup> Soovitused on tehtud üldplaneeringu protsessi käigus läbiviidud uuringu põhjal (vt lisa 2).



### Ehituslikud soovitused Lahemaa rahvusparki alal

- Ehituspärandi kontekstis on oluline säilitada hästi säilinud vana hoonestus autentsena.
- Ehitismälestistena kirjas olevad hooned säilitada võimalikult autentsena, hoonete energiatõhusust saab tõsta hoonete seepidisel soojustamisel (nt rehielamu, ait vm).
- Väärtuslike hooned likvideerida vaid erandkorras, likvideerimine ei toimu ilma tehnilise ekspertiisita (mis tõendab hoone rekonstrueerimise võimatust vastavalt tehnilistele ja majanduslikele parameetritele) ja lammutusprojektita.
- Prioriteediks on taluhoonete-abihoonete säilitamine ja restaureerimine oma põhimõõtmes ja mahus, peale-ehitisi mitte lubada.
- Olemasolevatel hoonetel säilitada katuse ja karniiside kõrgused ja proportsioonid.
- Juurdeehitusteks lubada eluhoonetel tuulekodade, katuseluukide, verandade ja terrasside ehitust. Tuulekodade, verandade ja terrasside ehitust kaalutleda igal juhtumil eraldi.
- Tuulekodade ja varikatuste katusekalle kavandada/hoida 7°...10°.
- Juurdeehitused olemasolevatele hoonetele rajada hoone mahulist lahendust ning proportsioone arvestades (ehituslune pind, kõrgus, maht).
- Enne 1940. aastat ehitatud hoonetel mitte muuta algupärast aknaraamide laiust ja impostide jaotust ning hoonetüüpidele iseloomulikke detaile (karniisid, akende ja uste veelauad, piirdeliistud, soklilauad jne). Säilitada ja taastada maja kujundavad iseloomulikud detailid: uste, akende kuju, asend fassaadil, akende ruudujaotus, piirdelauad, ukse- ja aknahinged, käepidemed ja fassaadiornamentika; varikatuse ja katusekarniisi kujundus, seinte viimistlusmaterjal ja katuse kuju.
- Olemasolevate hoonete rekonstrueerimisel ja restaureerimisel säilitada maksimaalselt hoonete esialgset välisilmet ja terviklikkust. Olemasolevate hoonete rekonstrueerimisel tuleb järgida algseid kujundusprintsipe. Säilitada nii materjal kui detailide kuju. Võimalusel säilitada eksterjööri originaaldetailid.
- Ehitus- ja viimistlusmaterjalid.
  - Viimistluses soovitavalt käsitsi tahutud palk, mitte kasutada tehases toodetud sileümarpalki.
  - Fassaadi materjalid – kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale (puit, paas, maakivi, lubikrohv, linaõli baasil värvid, kriidipulber, munatemperast värvid). Mitte kasutada imiteerivaid materjale (plastvoodreid, plast- ja metallaknaid- ja uksi jm) nii uusehitistes kui vanade restaureerimisel-rekonstrueerimisel. Mitte kasutada sünteetilisi viimistlusmaterjale (nt profiilplekki v.a sileplekk/koos päikesepaneelide kasutamisega).
  - Värvitoonide valikul lähtuda ümbruskonnas ajalooliselt väljakujunenud värvigammast.
- Uued hooned.
  - Uued hooned kavandada nii põhiplaanis kui mahus olemasolevatega sarnaste gabariitidega/proportsioonidega.
  - Hoone hävimisel lubada asendada algset hoone mahtu ja proportsioone järgiva hoonega.

## 5. Maakasutus juhtotstarvete lõikes

### MAA-ALADE PLANEERIMINE

Üldplaneeringuga määratakse maa-aladele **maakasutuse juhtotstarve**, lähtudes valla ruumilise arengu põhimõtetest.

Juhtotstarve on üldplaneeringuga määratud ala kasutamise **valdav otstarve**<sup>18</sup>, mis annab **perspektiivse ruumi- ja maakasutuse põhisuunad**. Juhtotstarve näitab maa-ala peamist funktsiooni. Näiteks kavandatakse üldplaneeringuga elamu maa-ala juhtotstarbega alad tulenevalt piirkonna iseloomust ning arenguperspektiivist, kuid antud alale võib kavandada ka muud maakasutust, mis toetab piirkonna arengut ja aitab kujundada kvaliteetset elukeskkonda. Elamu maa-alale võib seega kavandada näiteks äriotstarvet, tehnorajatisi ja puhkealasid.

**Juhtotstarbe määramisel on tegemist tulevikku vaatava ehk perspektiivse maakasutusega**, mistõttu ei kaasne üldplaneeringu kehtestamisega kohest katastriüksuse sihtotstarbe muutust. Kuni kavandatu elluviimiseni (nt läbi detailplaneeringu ja kasutusloa/-teatise väljastamise) saab maaomanik oma maa-ala edasi kasutada senisel otstarbel.

Üldplaneeringu kehtestamisega ei kaasne kohest katastriüksuse sihtotstarbe muutust. **Üldplaneeringuga määratud juhtotstarve ning planeeringuala maakasutus- ja ehitustingimused on aluseks edaspidisel täpsemal planeerimisel** – detailplaneeringute koostamisel, projekteerimistingimuste andmisel, nii ehitusteatise ja ehitusloakohustusega kui ehitusteatise, ehitusprojekti ja ehitusloa kohustuseta ehitiste püstitamisel. Kuni kavandatu elluviimiseni saab maa-ala edasi kasutada senisel otstarbel.

Maakasutuse juhtotstarvetega alad on maakasutuse joonistel **märgitud üldplaneeringu täpsusastmes**.

**Juhtotstarvete tingimused kehtivad kogu vallas** – nii tiheasustusega, kompaktse hoonestusega kui ka hajaasustusega alal. Kuna valdavaks kavandatavaks maakasutuseks võib vallas lugeda väikeelamute kavandamist, on väikeelamu maa-ala tingimused toodud välja täpsemalt alade kaupa (vt [ptk 5.1.1](#) ja [5.1.2](#)). Hajaasutusosal [ptk 5.1.2](#) toodud tingimused kehtivad nii hajaasustusega alal asuvatel elamumaa katastriüksustel kui ka õuemaadel, mis asuvad maatulundusmaal (st ei ole elamumaana katastrisse kantud).

**Üldplaneeringu maakasutusplaanil** on maa-alasid kavandatud erinevateks otstarveteks tiheasustusega aladel ja kompaktse hoonestusega aladel ning nende lähialadel. Antud aladel on ruumiliselt vajadus arengut enam suunata. Hajaasustusega aladel on maakasutusplaanil näidatud olemasolevat maakasutust juhul, kui see võib mõjutada edasisi ruumiotsuseid (nt tootmismaade paiknemine, mäetööstusmaade paiknemine) või selge vajaduse tõttu (nt kaitsehaljastus). Kuigi hajaasustusega alal ei ole maakasutusplaanile kantud kogu olemasolevat maakasutust, säilitavad olemasoleva otstarbega maa-alad (nt väikeelamud) oma olemasoleva otstarbe.

Erineva otstarbega maakasutust (mida maakasutusplaanil ei ole näidatud) on vallas võimalik juurde kavandada siis kui see on kooskõlas valla ruumilise arengu põhimõtetega ning tingimustega, mis on järgnevalt toodud juhtotstarvete kaupa. Selliselt kavandatud maakasutust (nt põllu- ja metsa maa-alale kavandatud üksikut elamut või tootmishoonet), mis on kooskõlas planeeringu põhimõtete ja tingimustega, ei loeta seega üldplaneeringut muutuvalks.

---

<sup>18</sup> Valdava juhtotstarbe osatähtsus on vähemalt 51%.

Alade arendamisel tuleb juhtotstarvete kohta toodud tingimuste kõrval jälgida ka teemade lõikes esitatud tingimusi ([vt ptk 6](#) alapeatükke).

## 5.1 Väikeelamu maa-ala

**EV**

*Väikeelamu (üksikelamu – ühe põhisissepääsuga elamu või kaksikelamu – kahe põhisissepääsuga elamu) ning arhitektuurselt ja ehituslikult elamute vahelisse välisruumi sobituv muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Väike-elamu maa-alaks on ka hajaasustuses paiknevad elamumaa katastriüksused ning elamute õuemaad maatulundusmaal.*



*Võimalik elamuehituseks sobiv maa-ala Lahemaa rahvuspargis – lubatud väikeelamu (üksikelamu – ühe põhisissepääsuga elamu või kaksikelamu – kahe põhisissepääsuga elamu) ning arhitektuurselt ja ehituslikult elamute vahelisse välisruumi sobituv muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Hoonestamise võimalik vastavalt kehtivale õigusruumile.*

### ELAMUEHITUSEKS SOBIVAL MAA-ALAL LAHEMAA RAHVUSPARGIS VÕIB KA KAVANDADA:

- ärihooneid, et tagada piirkonnale vajalikke teenuseid ja luua kohapealseid töökohti;
- muid elamuid ja piirkonna elanikke teenindavaid rajatisi, sh tehnoehitisi;
- puhkealasid, vajadusel kaitsehaljastust.

Üldplaneeringu kohaselt säilivad olemasolevad väikeelamu maa-alad<sup>19</sup>. Elamuehitus toimub kompaktsuse põhimõttel (tiheasustusega aladel ja kompaktse hoonestuse aladel, [vt ptk 5.1.1](#)) või hajususe põhimõttel (hajaasustusega aladel, [vt ptk 5.1.2](#)). Lisaks tuleb elamute kavandamisel arvestada üldiste tingimustega Lahemaa rahvuspargis ([vt ptk 4.5.2](#)).

### 5.1.1 Tiheasustusega alad ja kompaktse hoonestusega alad

#### ÜLDISED KASUTUS- JA EHITUSTINGIMUSED

1. Tiheasustusega aladel lähtuda eelkõige elamualade tihendamisest ja mõõdukast laienemisest üldplaneeringuga määratud tiheasustusega alade sees, mis võimaldab maksimaalselt ära kasutada juba rajatud taristuid ja teid.
2. Kompaktse hoonestusega aladel lähtuda eelkõige detailplaneeringu järgsete lahenduste elluviimisest. Juhul, kui tekib vajadus detailplaneeringut muuta/koostada uus planeering, tuleb järgida antud peatükis toodud põhimõtteid ja tingimusi.
3. Ärimaa kavandamisel ei tohi kaasneda keskkonnanähäiringuid (vahetu või kaudne ebasoodne mõju keskkonnale) naaberkruntidele, lisaks tuleb arvestada detailplaneeringu koostamise kohustusega.
4. Uute kruntide moodustamisel arvestada väljakujunenud krundistruktuuriga ja hoonestusjoonega.
5. Lähtuda kvaliteetse elukeskkonna loomise vajadusest ning tagada avaliku ruumi olemasolu (haljasalad, mänguväljakud, uutel arengualadel rohevööndid).
6. Jalakäimise ja jalgratta kasutamise võimaldamiseks ühendada suuremates asulates elamualad kergliiklusteede võrgustikuga.
7. Arvestada piirkondliku arhitektuuritraditsiooniga ning kultuuriväärtuslike objektide ja aladega.

<sup>19</sup> Sh hajaasustusega aladel paiknevad olemasolevad õuemaad maatulundusmaal ja katastrijärgsed elamumaaad.

8. Vallavalitsus võib ehituslikult olulistel või suurematel hoonestamata aladel nõuda arhitektuurikonkursi korraldamist.
9. Olemasolevate suvilate ümberehitamisel elamuteks tuleb järgida piirkonna üldist miljööd (hoonestuse mahud, üldilme, haljastus, krundipiirded jne).
10. Uute ehitiste rajamisel tuleb tagada nende keskkonnanõuetele vastavus ja võimalike negatiivsete keskkonnamõjude leevendamine (reoveepuhastus, küte, liikluslahendus, elektriliinid). Vältida elamute püstitamist kõrge müratasemega tööstusalade lähedusse (või rakendada asjakohaseid mürakaitsemeetmeid).
11. Maanteede mõju tõttu (müra ja õhusaaste) ei ole Tallinn–Narva maantee ääres soovitatav kavandada uusi hooneid lähemale kui 250-300 m tee servast. Leevendusmeetmete rakendamisel on võimalik kaaluda elamute rajamist teele lähemale.
12. Maa-alade jagamisel peab igale üksusele olema tagatud juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt.
13. Muude otstarvete kavandamisel väikeelamu maa-alal tuleb lähtuda hoonestamisel elamute mahtutest.
14. Kõigi ehitiste (sh väikeehitised) puhul peavad olema tagatud naaberkinnistutega tuleohutusnõuded ja visuaalne sobivus alale. Hoone ehitamisel naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 m on vajalik naaberkinnistu omaniku kirjalik nõusolek ja Päästeameti kooskõlastus.
15. DP elluviimisel peavad olema esmalt välja ehitatud (väljastatud kasutusluba) DP-kohased teed ja tehovõrgud, alles siis saab vallavalitsus anda loa elamu ehitamiseks.
16. Kuusalu külas kavandatav elamuala (Jõelähtme–Kemba kõrvalmaantee, Saluvälja ja Kuusalu tee vahelisel alal):
  - 16.1 Ala lahendada terviklahendusega, nähes ette erinevate otstarvete jaotuse, puhkealad, liiklusskeemi jms.
  - 16.2 Alal võib kavandada kuni 6 boksiga ridaelamuid<sup>20</sup>, kuid valdavaks peab jääma väikeelamute kavandamine.
17. Ühele krundile on lubatud rajada kuni 2 elamut tingimusel, et:
  - 17.1 Krundi suurus ja projekteerimiskitsendused võimaldavad seda.
  - 17.2 Elamud moodustavad abihoonetega ja krundile projekteeritud ühiste taristutega (tehovõrgud ja juurdepääsutee) tervikliku õueala.
  - 17.3 Üks elamu projekteeritakse põhielamuks ja teine abielamuks. Abielamu on põhielamuga arhitektuuriliselt ja mahuliselt sobiv eluhoone, mis projekteeritakse abihoonele omase arhitektuurse lahendusega (lihtne maht, ristkülikukujuline põhiplaan, puuduvad elamutele iseloomulikud väljaehitised (vintskapp, veranda jms)).
  - 17.4 Kui ühel õuealal paikneb 2 eluhoonet (sh üks nendest abihoone mahus), ei teki alust maa-ala jagamiseks eraldiseisvateks elamumaa kruntideks.

#### Tingimused detailsemaks planeerimiseks ja/või projekteerimistingimuste andmiseks

<b>Krundi/katastriüksuse minimaalne suurus</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Minimaalne krundi suurus tiheasustusega aladel:               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 1200 m<sup>2</sup>;</li> <li>○ Salmistu külas 2000 m<sup>2</sup>.</li> </ul> </li> <li>• Minimaalne krundi suurus kompaktse hoonestusega aladel:               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 3600 m<sup>2</sup>, erandina on Salmistu külas välja toodud vähemalt 7000 m<sup>2</sup> krundisuurusega ala;</li> <li>○ Valkla idapoolse külaosa kompaktse hoonestusega alal 2000 m<sup>2</sup>;</li> <li>○ Kolga-alevikus kompaktse hoonestusega alal 3000 m<sup>2</sup>.</li> </ul> </li> <li>• </li> </ul>
--	---

<sup>20</sup> Ridaelamute tingimused on toodud [ptk 5.2](#) tabelis

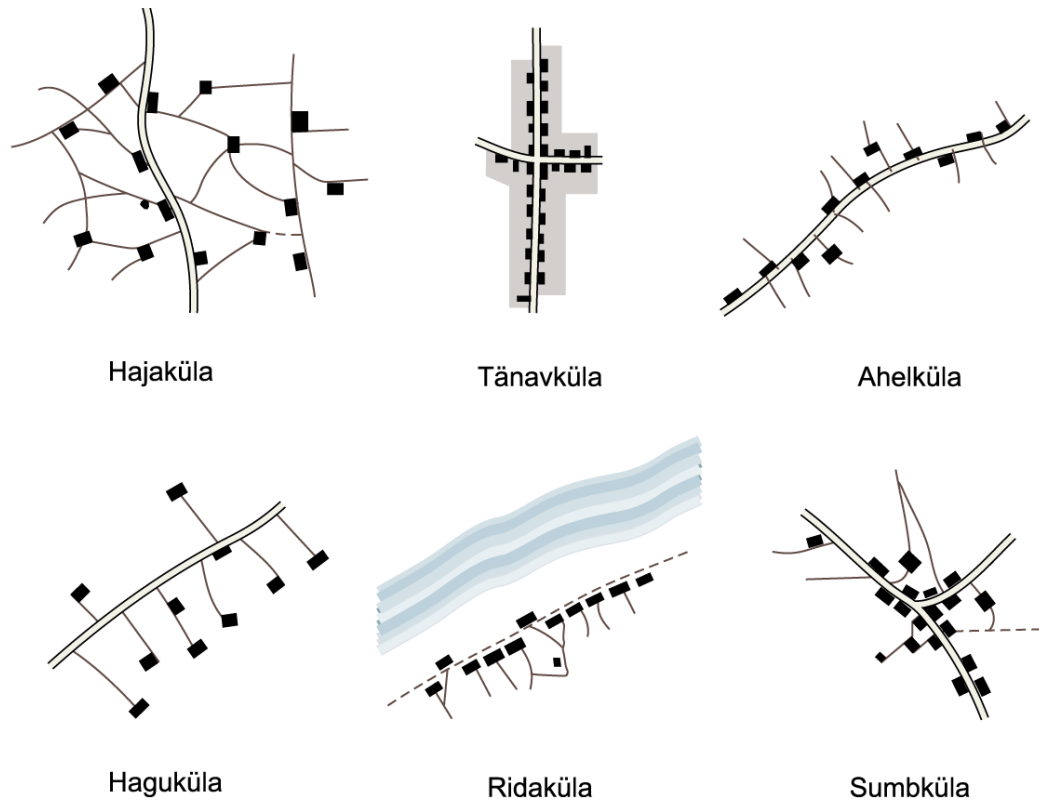
**Tingimused detailsemaks planeerimiseks ja/või projekteerimistingimuste andmiseks**

<b>Hoonete suurim lubatud arv ja paigutus krundil</b>	Hoonete arv krundil (sh kuni 20 m <sup>2</sup> hooned) määratakse detailplaneeringuga ja/või projekteerimistingimustega, arvestades lubatud ehitisealuse pinna suurust ja lähtudes sobivusest keskkonda. Paigutus krundil vastavalt asula väljakujunenud ehitusjoonele ning hoonete paigutamise tavadele.
<b>Hoonete lubatud maksimaalne maapealne kõrgus/korruselisus</b>	9 m maapinnast <sup>21</sup> /2 korrust.
<b>Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundi pindalast</b>	Maksimaalselt 30%.
<b>Varjualused</b>	1 korrus, kuni 6 m kõrge, peab mahutuma krundi/maaüksuse hoonestusalale.
<b>Krundi haljastatav/looduslikuna säiliv osa</b>	Minimaalselt 20%.
<b>Parkimine</b>	Omal krundil.
<b>Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused</b>	Arvestada väljakujunenud hoonestuslaadiga ja arhitektuurse traditsiooniga (maht, katusekuju, viimistlusmaterjalid). Kasutada fassaadis eelistatult looduslikke viimistlusmaterjale (nt puit) ja piirkonnale traditsioonilisi materjale (nt paas). Piirete rajamiseks esitada ehitusteatis ja ehitusprojekt vallavalitsusele kooskõlastamiseks. Tänavapoolsed piirded kõrgusega max kuni 1,4 m. Kruntide vahelise piirde paigaldamine krundipiirile naabri nõusolekul.
<b>Liikluskorraldus</b>	Juurdepääsud tagada reeglina olemasolevate teede kaudu.
<b>Muud tingimused</b>	Vastavalt ala väärtustele ja lahendamist vajavatele teemadele rakenduvad <a href="#">ptk 6</a> teemade lõikes toodud tingimused.

**5.1.2 Hajaasustusega alad****ÜLDISED KASUTUS- JA EHTUSTINGIMUSED**

1. Hajaasustuses jälgida väljakujunenud asustusstruktuuri.
  - 1.1 Jälgida väljakujunenud külatüüpi (nt hajaküla). Külatüübi määrab õuede paigutus ja kaugus teistest ja teedest ning õuede paiknemine kõlvikute suhtes (vt joonis 5).

<sup>21</sup> Siin ja edaspidi: hoone kõrgust loetakse maapinna absoluutsest kõrgusest, mida arvestatakse üldplaneeringu kehtestamise seisuga.



**Joonis 5.** Eesti külatüübid (Allikas: [Eesti Entsüklopeedia](#))

- 1.2 Jälgida väljakujunenud maakasutuse (katastriüksuste) struktuuri. Piirkondades, kus ei ole ajalooliselt välja kujunenud pikki kitsaid katastriüksusi ja nendele rajatud lähestikku paiknevaid õuesid, ei ole maa-ala nn „siilumaadeks“ jagamine ehitusõiguse saamiseks lubatud.
2. Esmajoones on soovitatav rajada elamud vanadele talukohtadele.
3. Maa-alade jagamisel peab olema tagatud juurdepääs (notariaalselt sõlmitud lepingu alusel) avalikult kasutatavalt teelt enne ehitusõiguse saamist.
4. Uute ehitiste rajamisel tuleb tagada keskkonnanõuetele vastavus ja võimalike negatiivsete keskkonnamõjude leevendamine reoveepuhastuse lahenduste kavandamisel. Heitvee pinnasesse immutamisel tuleb rangelt arvestada piirkonna joogiveehaarete paiknemisega. Omapuhasti rakendamine ja heitvee pinnasesse immutamine on lubatud aladel ja viisil, kus looduslikud tingimused ning õigus- ja normatiivaktid seda võimaldavad.
5. Kvaliteetse joogivee kättesaadavuse tagamiseks tuleb soodustada võimalusel ühiskasutatavate veehaarete rajamist, vältimaks igale kinnistule oma puurkaevu rajamist.
6. Uute hoonete ehitamisel, olemasolevate hoonete laiendamisel ja abihoonete ehitamisel, sh ehitusteatriseta, ehitusprojektita ja ehitusloa kohustuseta ehitiste püstitamisel, tuleb arvestada piirkondliku ehitustavaga ja piirkonda sobivusega ning õigusaktidest tulenevate kitsendustega.
7. Väärtuslikke põllumajandusmaadele reeglina uut hoonestust ei rajada, erandid on toodud [ptk 6.3.4](#) tingimustes.
8. Väärtuslikele maastikele hoonestuse rajamisel tuleb arvestada maastike väärtuse säilitamisega, vt [ptk 6.2.1](#) tingimusi.
9. Maanteed mõju (müra ja õhusaaste) tõttu ei ole soovitatav Tallinn–Narva maantee ääres kavandada eluhooneid lähemale kui 250–300 m tee servast, leevendusmeetmete rakendamisel võib kaaluda hoone rajamist tee lähemale (vt [ptk 6.6.2](#) ja KSH aruande ptk 4.1.1).

## 10. Lahemaa rahvuspargis:

- 10.1 võimalikul elamuehituseks sobival maa-alal määratakse krundi/katastriüksuse suurus kohapõhise analüüsi tulemusena, arvestades kinnistut vahetult ümbritsevate ja nendega külgnevate kruntide struktuuri ja suuruseid, piirkonna iseloomu. Krundi/katastriüksuse suurust analüüsitakse kohapõhiselt projekteerimistingimuste väljastamisel või detailplaneeringu koostamise algatamisel;
- 10.2 väljaspool juhtotstarbega maa-alasid on võimalik talukohti taastada, üksikud hooneid rekonstrueerida või lammutada kui looduslikud olud seda võimaldavad.
11. Ühele katastriüksusele/krundile, on lubatud rajada kuni 2 elamut tingimusel, et:
- 11.1 katastriüksuse/krundi suurus ja projekteerimiskitsendused võimaldavad seda;
- 11.2 elamud moodustavad abihoonetega ja projekteeritud ühiste taristutega (tehnovõrgud ja juurdepääsutee) tervikliku õueala;
- 11.3 üks elamu projekteeritakse põhielamuks ja teine abielamuks. Abielamu on põhielamuga arhitektuuriliselt ja mahuliselt sobiv eluhoone, mis projekteeritakse abihoonele omase arhitektuurse lahendusega (lihtne maht, ristikükukujuline põhiplaan, puuduvad elamutele iseloomulikud väljaehitised (vintskapp, veranda jms);
- 11.4 kui ühel õuealal paikneb 2 eluhoonet (sh üks nendest abihoone mahus), ei teki alust maa-ala jagamiseks eraldiseisvateks katastriüksusteks/elamumaa kruntideks.
12. Detailplaneeringuga kavandatud teed ja tehnovõrgud ehitatakse välja (so kasutusluba väljastaakse) hiljemalt enne hoonetele ehitusõiguse (kui detailplaneeringutega ei ole sätestatud teisiti) või enne ehitusteatise andmist.

**Tingimused detailsemaks planeerimiseks ja/või projekteerimistingimuste andmiseks**

<b>Krundi või katastriüksuse minimaalne suurus</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Väljaspool Lahemaa RP ala vähemalt 1,5 ha. Erisused on lubatud kaalutlusotsuse alusel, kui piirkonna katastriüksuse struktuur ja hoonestuslaad seda toetavad. Olulisim tingimus on jälgida väljakujunenud külastruktuuri.</li> <li>2. Lahemaa RP määratakse kohapõhise analüüsi tulemusena projekteerimistingimuste väljastamisel või detailplaneeringu koostamise algatamisel.</li> </ol>
<b>Õuemaade omavaheline kaugus</b>	<p>Väljaspool Lahemaa RP min 100 m. Õuemaade omavahelise kauguse lahendamise viisid:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. hoonestatava maaüksuse piirides, maaüksuse piirist 100 m;</li> <li>2. jaotatakse kaugus naabermaaüksuste piirist mõlemale poole 50 m;</li> <li>3. naabermaaüksuste omanike kirjalikult vormistatud nõusolek kauguse määramiseks (nt jaotatakse kaugus naabermaaüksuste piirist 30 m ja 70 m vm viisil).</li> </ol> <p>Lahemaa RP alal õuemaade vahekaugust ei määrata.</p>
<b>Hoonete suurim lubatud arv ja paigutus krundil (katastriüksuse)</b>	<p>Lubatud on kaks eluhoonet ja abihooned. Teine eluhoone tuleb kavandada abihoone mahus.</p> <p>Abihoonete arvu ei piirata, kui neid rajatakse elamu teenindamiseks.</p> <p>Paigutus krundil järgib piirkonna tava.</p>

<b>Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus/korruselisus</b>	Hoonete kõrgus määrata tulenevalt piirkonna tavast, maksimaalselt on lubatud olemasolevast 20% kõrgema hoonestuse kavandamine. Lahemaa RP vastavalt küla hoonestuslaadile.
<b>Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused</b>	Arvestada väljakujunenud hoonestuslaadiga ja arhitektuurse traditsiooniga (maht, katusekuju ja -kalded, viimistlusmaterjalid). Kasutada fassaadis looduslikke viimistlusmaterjale (nt puit) ja piirkonnale traditsioonilisi materjale (nt paas). Piirete rajamiseks esitada ehitusteatis ja ehitusprojekt vallavalitsusele kooskõlastamiseks. Kõrgus kuni 1,5 m. Põhjendatud juhul erandid kõrguse osas lubatud.
<b>Liikluskorraldus</b>	Juurdepääsud tagada reeglina olemasolevate teede kaudu.
<b>Muud tingimused</b>	Vastavalt ala väärtustele ja lahendamist vajavatele teemadele rakenduvad <a href="#">ptk 6</a> teemade lõikes toodud tingimused.

## 5.2 Korterelamu maa-ala

**EK**

*Kolme ja enam korteriga elamu ehitamiseks ette nähtud maa-ala ning arhitektuurset ja ehituslikult elamute vahelisse väliruumi sobituvad muud elamuid teenindavad hooned ja rajatised (nt puhkeala, mänguväljak, tehnoehitised). Korterelamu maa-alale võib rajada ridaelamuid.*

### ÜLDISED KASUTUS- JA E HITUSTINGIMUSED

1. Korterelamuid võib kavandada korterelamu maa-alale.
2. Korterelamud tuleb sobitada ümbritseva keskkonnaga. Oluline on alevike ruumi rikastamine esteetiliste arhitektuuriliste ja maastikuarhitektuuriliste korterelamute lahendustega.
3. Tagada avaliku ruumi olemasolu: haljas- ja puhkeala, mänguväljakud. Haljasalad kavandada mitmeotstarbelisena: nii puhkefunktsiooniks kui ka alal tekkiva sademevee immutamiseks.
4. Rajada mitmekesine haljastus (kõrghaljastus, väikevormid). Võimalusel säilitada maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust.
5. Jalakäimise ja jalgratta kasutamise võimaldamiseks ühendada korterelamud kergliiklusteede võrgustikuga. Tagada korterelamute juures rattaparklad või rattamajad.
6. Korterelamu maa-alal on lubatud teenindavate ehitiste (prügimajad, vajalikud tehnoajatised vms) rajamine ja esimese korruse pindade kasutusele võtmine ärilisel või ühiskondlikul eesmärgil.
7. Uute korterelamute kavandamisel tuleb korterelamu mahus lahendada abiruumide jalgrataste, lapsekärude, kelkude jms hoidmiseks. Korterelamu krundile tuleb kavandada laste mänguväljak (eelkõige arvestades väikelastega) või lahendada korterelamugruppide ühise mänguväljakuna.

### Tingimused detailsemaks planeerimiseks ja/või projekteerimistingimuste andmiseks

<b>Krundi minimaalne suurus</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ridaelamul 600 m<sup>2</sup> boksi kohta. Lubatud on maksimaalselt 8 korteriga ridaelamute rajamine.</li> </ul>
---------------------------------	--



	<ul style="list-style-type: none"> <li>Korterelamul koormusindeks vähemalt 200 (iga kavandava korteri kohta 200 m<sup>2</sup> krundipindala).</li> </ul>
<b>Hoonete suurim lubatud arv ja paigutus krundil</b>	Hoonete lubatud suurim arv määratakse detailplaneeringuga. Paigutus krundil sõltub kavandatava hoone asukohast. Vajadusel järgida olemasolevat ehitusjoont.
<b>Hoonete lubatud maksimaalne maaapealne kõrgus/korruselisus</b>	Ridaelamutel 9 m (2 korrust), kortermajadel 12 m (kuni 3 korrust).
<b>Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundi pindalast</b>	Maksimaalselt 30%.
<b>Varjualused</b>	1 korrus, kuni 6 m kõrge, peab mahutuma krundi/maaüksuse hoonestusalale.
<b>Krundi haljastatav/looduslikuna säiliv osa</b>	Minimaalselt 20%, millest pool kõrghaljastusega.
<b>Parkimine</b>	Omal krundil. Parklad liigendada ja haljastada, eelistatult 5–6 parkimiskoha kaupa.
<b>Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused</b>	Arvestada väljakujunenud hoonestuslaadiga ja arhitektuurse traditsiooniga (maht, katusekuju, viimistlusmaterjalid). Lubatud on haljaspiirded.
<b>Haljastuslahenduse või maastikuarhitektuurse lahenduse koostamine</b>	Vallavalitsuse kaalutusotsusel, kui see on oluline kvaliteetse avaliku ruumi säilitamiseks või loomiseks.
<b>Heakord</b>	Kavandada jäätmekonteinerite jaoks jäätmemaja või varjavad piirded.
<b>Liikluskorraldus</b>	Juurdepääsud tagada reeglina olemasolevate teede kaudu. Arendusala teed ehitada välja (so kasutusluba väljastatud) enne ehitistele ehitusõiguse andmist kui detailplaneering ei sätesta teisiti.
<b>Muud tingimused</b>	Vastavalt ala väärtustele ja lahendamist vajavatele teemadele rakenduvad <a href="#">ptk 6</a> teemade lõikes toodud tingimused.

### 5.3 Ühiskondliku hoone maa-ala

**AA**

*Maakasutuse juhtotstarbe all mõistetakse valitsus-, haridus-, tervishoiu- ja hoolekande, kultuuri- ja spordihoone maa-ala. Maa-alal on lubatud ehitada ärihooneid, puhke- ja virgestusrajatisi, tehnoehitisi ja kavandada rohealasid.*

#### Üldised kasutamise- ja ehitustingimused

1. Ühiskondliku hoone maa-alale on lubatud ehitada piirkonda sobiva arhitektuurse ilme ja materjalikasutusega hooneid ja rajatisi.
2. Suuremates asulates tuleb ühiskondlikud hooned ühendada kergliiklusteede võrgustikuga, hoonete juurde kavandada ilmastikukindlad valgustatud rattaparklad.

3. Tagada barjäärivaba ja turvalise liikumise võimalused kõikidele kasutajagruppidele nii hoonete ümbruses kui ka sissepääsudel hoonetele (nt kaldteed, käsipuud, karestatud astmed vms).
4. Pöörata tähelepanu inimõõtmelise ruumi loomisele ning haljastusele (nii kõrghaljastuse säilitamisele kui ka väikevormide olemasolule).
5. Kõrge kultuuriväärtusega objektide ja alade läheduses tuleb jälgida, et hooned sobituksid ümbritseva maastiku ja objektidega.
6. Kasutada sademevee pinnasesse immutamise lahendusi (nt parklates vett läbilaskvad pinnad jt sademeveelahendused).
7. Ühiskondlike hoonete kui tundlike hoonete lähialasse mitte kavandada tootmishooneid või muid häiringuid<sup>22</sup> põhjustavat maakasutust.

#### Tingimused detailsemaks planeerimiseks ja/või projekteerimistingimuste andmiseks

<b>Krundi (või katastriüksuse) minimaalne suurus</b>	Määratakse tulenevalt kasutuse iseloomust ning arvestades piirkonna ruumi ja keskkonnakvaliteedi tagamise üldiste põhimõtetega.
<b>Hoonete suurim lubatud arv ja paigutus krundil</b>	Hoonete lubatud suurim arv määratakse lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust. Paigutus krundil sõltub kavandatavast tegevusest ja võimaliku negatiivse mõju leevendamise vajadusest (nt kaitsehaljastuse rajamise vajadus vms).
<b>Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus/korruselisus</b>	Hoonete kõrgusel lähtuda väljakujunenud hoonestusest. Vajadusel on lubatud rajada kõrgemaid hooneid valla kaalutlusotsuse alusel.
<b>Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundi pindalast</b>	Määratakse lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust.
<b>Varjualused</b>	1 korrus, kuni 6 m kõrge, peab mahutuma krundi/maaüksuse hoonestusalale.
<b>Krundi haljastatav/looduslikuna säiliv osa</b>	Määratakse lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust.
<b>Parkimine</b>	Parkimisvajadus määrata vastavalt hoone otstarbele. Suuremad parklad liigendada ja haljastada (nt 5–6 parkimiskoha kaupa). Tagada jalgrataste turvaline ja mugav parkimisvõimalus.
<b>Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused</b>	Määratakse lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust. Soovituslikult kasutada hoonete fassaadidel looduslikke viimistlusmaterjale (nt puit, kivi). Lubatud on madalad haljaspiirded. Vajadusel võib rajada 30%-lise läbipaistvusega piirded kõrgusega kuni 1,4 m. Põhjendatul juhtudel võib rajada piirdeid vastavalt hoone otstarbele (nt lasteasutused, hooldekodud vms).

<sup>22</sup> nt müra, lõhn, vibratsioon, oluline liikluskoormus.

**Tingimused detailsemaks planeerimiseks ja/või projekteerimistingimuste andmiseks**

<b>Haljastuslahenduse või maastikuarhitektuurse lahenduse koostamine</b>	Vallavalitsuse kaalutusotsusel kui tegemist on keskusasulates olulise ruumi loova hoonega.
<b>Heakord</b>	Kavandada jäätmekonteinerite jaoks jäätmemaja või varjavad piirded.
<b>Liikluskorraldus, ligipääsetavus</b>	Juurdepääsud tagada reeglina olemasolevate teede kaudu. Tagada mugav ja ohutu ligipääsetavus kergliiklejale ja ühistranspordi kasutajale. Arvestada erivajaduste ja puuetega inimeste vajadustega (nt kaldtee rajamine).
<b>Muud tingimused</b>	Vastavalt ala väärtustele ja lahendamist vajavatele teemadele rakenduvad <a href="#">ptk 6</a> teemade lõikes toodud tingimused.

## 5.4 Äri maa-ala



*Äri maa-ala iseloomustab erinevate äri-, teenindus- ja kaubandushoonete ning neid teenindavate rajatiste olemasolu. Äri maa-ala on elanike teenindamiseks ning töökohtade pakkumiseks ja valdavalt avaliku juurdepääsuga.*

### ÄRI MAA-ALAL VÕIB KA KAVANDADA

- Äriotstarbega kokkusobivat ja seda toetavat otstarvet – nt väike-elamumaa, puhke- ja virgestusmaa ja ühiskondliku hoone maa.

### ÜLDISED KASUTAMIS- JA EHTUSTINGIMUSED

1. Olemasolevate elamupiirkonnaga piirnevatel aladel on soovitatav arendada eelkõige kaubanduse ja teenindusega ning büroohoonetega seotud ettevõtlust. Elamualadega vahetult külgnevate alade äritegevus ei tohi põhjustada elamualadele häiringuid.
2. Ärimaa kavandamisel kasutada maksimaalselt ära olemasolevaid taristuid (reoveekäitlus, küte, liikluslahendus, elektriliinid) ja teid, vajadusel näha ette täiendavad tuletõrje veevõtukohtad ja juurdepääsud.
3. Parkimisala liigendamine haljastusega (vt [ptk 6.4.3](#)).
4. Teenuseid ja töökohti pakkuva hoone puhul näha ette juurdepääs ka jalgratta- ja/või jalgteede kaudu. Tagada jalgrataste turvaline ja mugav parkimisvõimalus (sh raamkinnitus, valgustus, võimaluse korral ilmastiku eest kaitstus). Hoonetele tagada barjäärivaba juurdepääs.
5. Tallinn–Narva põhimaantee nr 1 ääres paikneva ärimaa arendamisel tuleb juurdepääsude kavandamisel arvestada, et põhimaanteelt samatasandiliste mahasõitude rajamine ei ole lubatud.
6. Kõrge kultuuriväärtusega objektide ja aladega piirnemisel tuleb jälgida, et kavandatavad hooned sobituksid ümbritseva maastiku ja objektidega.
7. Hoonete kavandamisel näha ette haljaslahendused (kõrghaljastus, väikevormid), haljasalasad kasutada samaaegselt sademevee pinnasesse immutamise aladena.
8. Ärimaa kavandamisel tuleb lähtuda piirkonna hoonestusmahtudest ja kõrgustest, et ärihoone sobituks ümbritsevasse keskkonda.
9. Ärimaa kavandamine on soositud põhimaantee nr 1 Tallinn–Narva sõlmpunktides, arvestades sh teiste üldplaneeringus tootud väärtustega.

**Tingimused detailsemaks planeerimiseks ja/või projekteerimistingimuste andmiseks**

<b>Krundi minimaalne suurus</b>	Määratakse tulenevalt kasutuse iseloomust ning arvestades piirkonna ruumi ja keskkonnakvaliteedi tagamise üldiste põhimõtetega.
<b>Hoonete suurim lubatud arv ja paigutus krundil</b>	Hoonete lubatud suurim arv määratakse lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust. Paigutus krundil vastavalt asula väljakujunenud ehitusjoonele (perimetraalselt või teest/tänavast eemal).
<b>Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus/korruselisus</b>	Maksimaalselt 12 m maapinnast.
<b>Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundi pindalast</b>	Määratakse lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust.
<b>Varjualused</b>	1 korrus, kuni 6 m kõrge, peab mahutuma krundi/maaüksuse hoonestusalale.
<b>Krundi haljastatav/looduslikuna säiliv osa</b>	Minimaalselt 20%, millest pool kõrghaljastusega.
<b>Parkimine</b>	Omal krundil.
<b>Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused</b>	Määratakse lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust Soovituslikult hoonete fassaadidel kasutada looduslikke viimistlusmaterjale (nt puit, kivi). Lubatud on madalad haljaspiirded. Vajadusel võib rajada 30%-lise läbipaistvusega piirded kõrgusega kuni 1,4 m. Põhjendatul juhtudel võib rajada piirdeid vastavalt vajadusele (nt lasteasutused, hooldekodud vms).
<b>Haljastuslahenduse või maastikuarhitektuurse lahenduse koostamine</b>	Vallavalitsuse kaalutusotsusel kui tegemist on keskusasulates olulise ruumi loova hoonega.
<b>Heakord</b>	Kavandada jäätmekonteinerite jaoks jäätmemaja või varjavad piirded.
<b>Liikluskorraldus</b>	Juurdepääsud tagada olemasolevate teede kaudu.
<b>Muud tingimused</b>	Vastavalt ala väärtustele ja lahendamist vajavatele teemadele rakenduvad <a href="#">ptk 6</a> teemade lõikes toodud tingimused.

**5.5 Äri- ja tootmise maa-ala****ÄT**

Äri- ja tootmise maa-ala on segafunktsiooniga maa-ala, kuhu on võimalik rajada nii äri-, teenindus- ja kaubandushooneid kui ka olulisi häiringuid mitte põhjustavat tootmist. Maa-alal võib toimuda äritegevus või tootmistgevus või nimetatud

*funktsioonid kombineerituna. Alal on lubatud rajada kaitsehaljastust ja ala teenindamiseks vajalikke tehnoehitisi.*

## ÜLDISED KASUTUS- JA EHTUSTINGIMUSED

1. Lubatud on arendada keskkonnasõbralikku äri- ja teenindusettevõtteid ning tootmist, mis ei põhjusta olulisi häiringuid (õhusaastet, ebameeldivat lõhna, müra, vibratsiooni, valgusreostust ja olulist liikluskõormuse tõusu). Tööstust on soovitatav arendada eelkõige olemasolevates tootmispiirkondades ja suuremate teede ääres, mis võimaldab transpordivood suunata otse maanteele müra- ja saastetundlike alasid läbimata.
2. Lähtuda põhimõttest, et uute tööstusettevõtete rajamisel või tööstustegevuse laiendamisel ei tohi põhjustada ülenormatiivset mürataset naaberaladel. Samuti tuleb vältida uute müratundlike alade rajamist kõrge müratasemega tööstusalade lähedusse (või rakendada asjakohaseid mürakaitsemeetmeid), eriti tähelepanelik tuleb olla ööpäevaringselt töötavate ettevõtete puhul.
3. Ohtlike ja suurõnnetuse ohuga ettevõtete kavandamisel tuleb arvestada ettevõttest lähtuvaid riske ja ohte ning vajadusel vältida ettevõtete ohutsoonide kattumist tundlike aladega<sup>23</sup>. Riigimaanteede äärde kavandamisel tuleb arvestada elutähtsate teenuste toimepidevuse säilitamisega.
4. Äri- ja tootmishoonete visuaalsete häiringute ning tehnogeensete maastike mõju vähendamiseks on soovitatav rajada liigendatud fassaadiga ning mitmekesisema välisilmega hooneid. Vältida silmatorkavaid erksaid värve. Lahemaa rahvusparki alal tuleb hoonete arhitektuursed lahendused kooskõlastada kaitseala valitsejaga.
5. Kõrge kultuuriväärtusega objektide ja alade läheduses tuleb jälgida, et hooned sobituksid ümbritseva maastiku ja objektidega.
6. Uute hoonete rajamisel kasutada võimalusel ära olemasolevaid taristuid ja teid (reoveekäitlus, küte, liikluslahendus, elektriliinid), vajadusel näha ette (täiendavad) tuletõrje veevõtukohtad ja juurdepääsud.
7. Teenuseid ja töökohti pakkuva hoone puhul kaaluda ühendust kergliiklusteede võrgustikuga ning näha ette jalgrataste turvaline ja mugav parkimisvõimalus (sh raamkinnitus, valgustus, võimaluse korral ilmastiku eest kaitse).
8. Uutel ja rekonstrueeritavatel äri- ja tootmisaladel tuleb võtta kasutusele tehnilisi lahendusi sademevee pinnasesse immutamiseks, samuti tagada sademevee nõuetekohane kvaliteet (õli-, bensiini- ja liivapüüdurid, sademevee vahemahutid, annusmahutid). Sademevee juhtimine riigitee kraavidesse on lubatud ainult põhjendatud juhtudel koostöös Transpordiametiga.
9. Hoonete rajamisel säilitada võimalusel olemasolev kõrghaljastus võimalikult suures ulatuses. Vajadusel rajada täiendavat kõrghaljastust mõjude leevendamiseks. Kaitsehaljastust kavandatakse häiringu tekitaja s.o äri- ja tootmisettevõtte maa-alale.

### Tingimused detailsemaks planeerimiseks ja/või projekteerimistingimuste andmiseks

<b>Krundi (või katastriüksuse) minimaalne suurus</b>	Määratakse tulenevalt kasutuse iseloomust ning arvestades piirkonna ruumi ja keskkonnakvaliteedi tagamise üldiste põhimõtetega.
<b>Hoonete suurim lubatud arv ja paigutus krundil</b>	Hoonete lubatud suurim arv määratakse lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust. Paigutus krundil sõltub kavandatavast tegevusest ja võimaliku negatiivse mõju leevendamise vajadusest (nt kaitsehaljastuse rajamise vajadus vms).

<sup>23</sup> Arvestada Päästeameti poolt Kemikaaliseaduse §32 järgi koostatud juhenditega.

**Tingimused detailsemaks planeerimiseks ja/või projekteerimistingimuste andmiseks**

<b>Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus/korruselisus</b>	12 m maapinnast. Vastavalt vajadusele võib vallavalitsuse kaalutusotsusel rajada ka kõrgemaid hooneid.
<b>Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundi pindalast</b>	Maksimaalselt 40%.
<b>Varjualused</b>	Vastavalt kavandatavale tegevusele, peab mahtuma krundi maaüksuse hoonestusalale.
<b>Krundi haljastatav/looduslikuna säiliv osa</b>	Minimaalselt 20%, millest pool kõrghaljastusega.
<b>Parkimine</b>	Omal krundil. Parkimisvajadus määrata vastavalt hoone otstarbele. Võimalusel lahendada parkimine hoone küljel või taga. Suuremad parklad liigendada haljastusega. Tagada jalgrataste turvaline ja mugav parkimisvõimalus.
<b>Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused</b>	Soovitavalt kasutada fassaadil vähemalt osaliselt looduslikke viimistlusmaterjale (nt puitu).
<b>Heakord</b>	Kavandada vajadusel jäätmekonteinerite jaoks jäätmemaja või varjavad piirded.
<b>Liikluskorraldus</b>	Juurdepääsud tagada reeglina olemasolevate teede kaudu.
<b>Muud tingimused</b>	Vastavalt ala väärtustele ja lahendamist vajavatele teemadele rakenduvad <a href="#">ptk 6</a> teemade lõikes toodud tingimused.

**5.6 Tootmise maa-ala****T**

*Tootmise maa-ala on tootmishoonete ja neid teenindavate rajatiste, sh põllumajanduslike tootmishoonete ja -rajatiste maa. Alale võib rajada jäätmekäitluseks vajalikke ehitisi. Tootmise maa-alale võib rajada kaitsehaljastust ja ala teenindamiseks vajalikke tehnoehitisi.*

**ÜLDISED KASUTAMIS- JA EHITUSTINGIMUSED**

1. Uute tootmishoonete rajamisel kasutada võimalusel ära olemasolevaid taristuid ja teid (reoveekäitlus, küte, liikluslahendus, elektriliinid), vajadusel näha ette täiendavad tuletõrje veevõtukohad ja juurdepääsud.
2. Teenuseid ja töökohti pakkuva hoone puhul näha ette jalgrataste turvaline ja mugav parkimisvõimalus (sh raamkinnitus, valgustus, võimaluse korral ilmastiku eest kaitstus) ja kaaluda ühistranspordiga ühendusvõimalust.
3. Transpordivood suunata võimalusel elamu-, puhke- ja ühiskondlikest aladest mööda.

4. Negatiivset mõju omava (nt õhusaaste, müra, kiirgus, vibratsioon, ebameeldiv lõhn, liiklussageduse kasv) tootmisega maad planeerida elamu- ja puhkealadest piisavasse kaugusesse, et tagada tundliku maakasutusega puhvervöönd.
5. Tundlike aladega piirnemisel on tootmismaa arendaja kohustus häiringute leevendamiseks kaitsehaljastuse rajamine tundliku ala ning tootmismaa vahele. Ülenormatiivse müra leevendamiseks peab kaitsehaljastus olema vähemalt 50 m lai. Soovitatav on kasutada segapuistut (okas- ja lehtpuud). Kaitsehaljastus kavandatakse häiringu tekitaja s.o tootmisettevõtte maa-alale.
6. Põllumajandusliku tootmise puhul tuleb arvestada, et kaitsehaljastuse rajamine ei pruugi kõiki häiringuid (nt lõhn) oluliselt leevendada, mistõttu tuleb tootmine paigutada piisavalt kaugele tundlikest aladest.
7. Tootmise puhul tuleb vältida reostusohtu ning tagada põhjavee kaitstus.
8. Tootmishoonete visuaalsete häiringute ning tehnogeensete maastike mõju vähendamiseks on soovitatav rajada liigendatud fassaadiga ning mitmekesisema välisilmega hooneid, vältides samas silmatorkavaid erksaid värve.
9. Kõrge kultuuriväärtusega objektide ja alade läheduses tuleb jälgida, et tootmishoone või -kompleks sobituks ümbritseva maastiku ja objektidega.
10. Ohtlike ja suurõnnetuse ohuga ettevõtteid ei ole üldjuhul lubatud planeerida elamualadele lähemale kui kavandatava ettevõtte ohuala raadius<sup>24</sup>. Kavandamisel riigimaantee äärde (eriti põhimaantee) tuleb arvestada elutähtsate teenuste toimepidevuse säilitamisega.
11. Uutel ja rekonstrueeritavatel tootmisaladel tuleb võtta kasutusele tehnilisi lahendusi sademevee pinnasesse imutamiseks ja sademevee puhastamiseks (õli-, bensiini- ja liivapüüdurid, sademevee vahemahutid, annusmahutid).
12. Sademevee juhtimine riigitee kraavidesse on lubatud ainult põhjendatud juhtudel koostöös Transpordiametiga.

#### Tingimused detailsemaks planeerimiseks ja/või projekteerimistingimuste andmiseks

<b>Krundi (või katastriüksuse) minimaalne suurus</b>	Määratakse tulenevalt kasutuse iseloomust ning arvestades piirkonna ruumi ja keskkonnakvaliteedi tagamise üldiste põhimõtetega.
<b>Hoonete suurim lubatud arv ja paigutus krundil</b>	Hoonete lubatud suurim arv määratakse lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust. Paigutus krundil sõltub kavandatavast tegevusest ja võimaliku negatiivse mõju leevendamise vajadusest (nt kaitsehaljastuse rajamise vajadus vms).
<b>Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus/korruselisus</b>	12 m maapinnast. Vastavalt vajadusele võib vallavalitsuse kaalutusotsusel rajada ka kõrgemaid hooneid.
<b>Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundi pindalast</b>	Maksimaalselt 40%.
<b>Varjualused</b>	Vastavalt kavandatavale tegevusele, peab mahtuma krundi/maaüksuse hoonestusalale.
<b>Krundi haljastatav/looduslikuna säiliv osa</b>	Minimaalselt 20%, millest pool kõrghaljastusega. Olenevalt kavandatavast tegevusest võib vallavalitsus nõuda kaitsehaljastuse kavandamist.

<sup>24</sup> Arvestada kavandamisel Päästeameti poolt Kemikaaliseaduse §32 järgi koostatud juhenditega.

**Tingimused detailsemaks planeerimiseks ja/või projekteerimistingimuste andmiseks**

<b>Parkimine</b>	Omal krundil. Parkimisvajadus määrata vastavalt hoone otstarbele. Võimalusel lahendada parkimine hoone küljel või taga. Suuremad parklad liigendada haljastusega. Tagada jalgrataste turvaline ja mugav parkimisvõimalus.
<b>Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused</b>	Soovitavalt kasutada fassaadil vähemalt osaliselt looduslikke viimistlusmaterjale (nt puitu).
<b>Liikluskorraldus</b>	Juurdepääsud tagada reeglina olemasolevate teede kaudu.
<b>Muud tingimused</b>	Vastavalt ala väärtustele ja lahendamist vajavatele teemadele rakenduvad <a href="#">ptk 6</a> teemade lõikes toodud tingimused.

## 5.7 Puhke- ja virgestuse maa-ala



*Puhke- ja virgestusala, mille piires on võimalik püstitada rajatisi nagu seikluspark, mängu- ja palliväljak, laululava, külaplats, teemapark, vabaõhumuuseum, tervise- ja liikumisrajad, staadion ning muu puhkuseks, sportimiseks või kultuuritegevuseks sobilik rajatis. Lubatud on ka väikeses mahus maa-alast vajalike ühiskondliku otstarbega hoonete (nt külamaja) rajamine. Lubatud on teenindavad ja keskkonda sobituvad rajatised, sh tehnoehitised.*

Puhke- ja virgestuse maa-alad Kuusalu ja Kolga alevikes alevikus on rohealad, kus ei tohi kasvavat metsa raiuda vallavalitsuse nõusolekuta ning raie kooskõlastatakse vallavalitsusega enne metsateatise esitamist.

### ÜLDISED KASUTAMIS- JA EHITUSTINGIMUSED

1. Tagada mugav ligipääs kergliiklejale, suuremates asulates ühendada ala kergliiklusteede võrgustikuga.
2. Parkimine tagada ala kasutusest lähtuvalt, ulatuslikumad parklad liigendada ja haljastada (5–6 parkimiskoha kaupa). Vajadusel rajada raamkinnitusega rattaparklad.
3. Hoonete kavandamisel kasutada fassaadides looduslikke materjale.
4. Rajatiste ja hoonete maastikku paigutamisel arvestada maksimaalselt olemasolevate maastikuliste väärtuste ja [ptk 6](#) esitatud tingimustega. Hooned ja rajatised peavad sobituma ümbritseva keskkonnaga.
5. Muud edasise kavandamise tingimused (nt krundi suurus, haljastus jms) määratakse vastavalt kavandatud tegevuse iseloomule.
6. Juhul, kui alale jäävad supelrandadega piirnevad rannikumetsad, on vajalik metsade majandamine viisil, mis tagab metsade kõrge puhkeväärtuse (nt vältida lageraiet).

## 5.8 Segafunktsiooniga maa-ala



*Segafunktsiooniga alal on võimalik kavandada piirkonna ruumi toimimiseks olulisi funktsioone: väikeelamuid, korterelamuid, ärihooneid, üldkasutatavaid hooneid*



*ning neid teenindavaid rajatisi. Samuti on lubatud puhke- ja rohealade ning vajadusel kaitsehaljastuse kavandamine.*

Üldplaneeringus on segafunktsiooniga maa-alad määratud Lahemaa rahvusparki alal. Lahemaa rahvusparki segafunktsiooniga aladel ei nähta ette korterelamute kavandamist (v.a Suurpea külas).

Väljaspool Lahemaa rahvusparki on segafunktsiooniga alade kohta maakasutusplaanil välja toodud lubatud otstarbed.

#### ÜLDISED KASUTAMIS- JA EHITUSTINGIMUSED

1. Segafunktsiooniga alad võivad realiseeruda ühel või teisel otstarbel või lubatud otstarvete kombinatsioonina.
2. Segafunktsiooniga alal tuleb jälgida soovitud juhtotstarbe kohta seatud kasutus- ja ehitustingimusi (nt kaupluse rajamise soovil vt äri maa-ala tingimusi ([ptk 5.4](#)) jne). Juhul, kui soovitakse kombineerida mitut otstarvet, määrab täpsema kavandamise tingimused vallavalitsus.

### 5.9 Supelranna maa-ala ja supluskohad

**PR**

*Supelranna maa-ala on avalikult kasutatav ja nõuetele vastavalt rajatud rannapuhkuseks mõeldud ala. Alale on lubatud püstitada ranna kasutamiseks vajalikke ehitisi.*

Üldplaneeringuga määratavad perspektiivsed supelranna alad ja traditsioonilised supluskohad on kantud maakasutusplaanile.

#### ÜLDISED KASUTUS- JA EHITUSTINGIMUSED

1. Kõikidele traditsioonilistele supluskohtadele ja supelranna aladele, mis asuvad mere ja avalikult kasutatava veekogu ääres, tuleb tagada juurdepääs avalikult kasutatavate teede kaudu.
2. Juurdepääs peab olema tagatud nii kergliiklejatele kui võimalusel ka erivajadustega liiklejatele (nt laud- ja kaldteed vms).
3. Supelranna alale rajada elementaarse teeninduse rajatised (nt riietuskabiinid, tualetid, prügikastid).
4. Traditsioonilistes supluskohtades tagada elementaarne teenindustaristu (nt prügikastid).
5. Hoonete kavandamisel sobitada hooned ümbritseva keskkonnaga, kasutada fassaadides looduslikke materjale. Supelranna alad kujundada aktiivse ja kutsuva väliruumiga.
6. Tagada parkimine nii autodele kui jalgratastele. Suuremad parkimisalad liigendada haljastusega või maastikukujunduse võtetega. Jalgrattaparklate kavandamisel eelistada raamikinnitusega lahendusi.
7. Rajatiste ja hoonete maastikku paigutamisel arvestada maksimaalselt olemasolevate maastikuliste väärtuste ja [ptk 6](#) esitatud tingimustega.
8. Juhul, kui supelranna maa-alale jäävad rannikumetsad, on vajalik metsade majandamine viisil, mis tagab metsade kõrge puhkeväärtuse (nt vältida lageraiet).
9. Muud edasise kavandamise tingimused (nt krundi suurus, haljastus jms) määratakse vastavalt kavandatud tegevuse iseloomule.

### 5.10 Roheala

**H**

*Peamiselt puhkamisele ja virgestuse suunatud loodusliku pargi, parkmetsa või muu rohealaga maa-ala, kuhu on lubatud väiksemahuliste puhkeotstarbeliste ehitiste püstitamine (nt paviljon, varjualune, mänguväljak).*

## ÜLDISED KASUTUS- JA EHTUSTINGIMUSED

1. Lubatud on piirkonda teenindavate rajatiste (teede, jalgratta- ja jalgteede, tehnovõrkude, puhkerajatiste vms) kavandamine.
2. Ala arendamisel ja rajatiste maastikku paigutamisel tuleb arvestada olemasolevate maastikuliste tingimuste ja väärtustega (nt väärtuslike maastike tingimustega [ptk 6.2.1](#) ja miljöalade tingimustega [ptk 6.2.2](#)).
3. Tiheasustusega alal paiknevatel rohealadel tuleb metsamaadel raie kooskõlastada vallavalitsusega, kattuvusel puhke-ja kaitsemetsadega järgida [ptk 6.3.5](#) seatud tingimusi. Kuusalu kalmistuga piirnevatel rohealadel on lubatud ainult hooldusraie.

### 5.11 Kaitsehaljastuse maa-ala

**HK**

*Kaitsehaljastuse maa-ala all mõistetakse õhusaaste, müra, tuule, tolmu jms mõjude vähendamiseks rajatud ja olemasolevat kõrghaljastust.*

Kaitsehaljastuse maa-alad Kuusalu ja Kolga alevikes alevikus on rohealad, kus ei tohi kasvavat metsa raiuda vallavalitsuse nõusolekuta ning raie kooskõlastatakse vallavalitsusega enne metsateatise esitamist.

## ÜLDISED KASUTUS- JA EHTUSTINGIMUSED

1. Kaitsehaljastus tuleb vajadusel rajada äri- ja tootmise ja maantee ning tundlike alade vahele tootmistegevusest või liiklusest lähtuvate mõjude leevendamiseks. Haljastuse kavandamine parandab tootmisterritooriumite sobitumist hoonestatud keskkonda ja leevendab visuaalseid häiringuid.
2. Kaitsehaljastuse puhul tuleb arvestada ala piisava laiusega: ülenormatiivse müra leevendamiseks peab kaitsehaljastus olema vähemalt 50 m lai. Kõrghaljastuse toimimiseks müra leevendajana on soovitatav kasutada segapuistut, mis koosneb igihaljastest ja lehtpuudest (kuna see omab paremat efekti), lisaks puudele istutada ka tihe põõsastik.
3. Kaitsehaljastuse maadel ei ole ehitustegevus lubatud, välja arvatud kaitsehaljastuse rajamistödeks, tehnovõrkude või kergliiklustee kavandamiseks.
4. Kaitsehaljastuse rajamisel riigimaanteed ääres tuleb vastavalt maanteed projektierimisnormidele tagada külgnähtavus ja ristumiskohtadel kaugnähtavus.
5. Raiete teostamisel kaitsehaljastuse maa-alal tuleb tagada, et ala säilitaks oma mõjude vähendamise otstarbe (st ei lakkaks toimimast kaitsehaljastusena). Raided kooskõlastada vallavalitsusega.
6. Kuusalu alevikus on määratud kaitsehaljastuse ala hoonestamise erandiga. Erandiga alal on võimalik vallavalitsuse kaalutusotsuse alusel väikeelamu kavandamine selliselt, et valdav osa maa-alast jääb toimima kaitsehaljastusena.

### 5.12 Tehnoehitise maa-ala

**OT**

*Tehnoehitise maa-ala on kanalisatsiooni- ja reoveepuhastiehitise, veetootmise ja -jaotamisehitise, gaasi või biomassi tootmise ja jaotamise ehitise, soojusenergia tootmise ja jaotamise ehitise, elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise ning sideehitise maa-ala.*

## ÜLDISED KASUTUS- JA EHTUSTINGIMUSED

1. Tehnilise infrastruktuuri väljaarendamisel lähtuda valdkondlikest arengukavadest (vt [ptk 6.5](#)). Muude objektide kavandamisel lähtuda vastavatest õigusaktidest.
2. Taastuenergeetika – väiketuulikute ja päikeseparkide jms – arendamisel lähtuda tingimustest, mis on toodud [ptk 6.5.8](#).
3. Maastikul domineerivaid objekte mitte rajada planeeringuga määratud ilusate vaatekohtade vaatekoridoridesse.
4. Hoonete kavandamisel sobitada hooned ümbritseva keskkonnaga, eelkõige väärtuslikel maastikel ja miljööväärtuslikel aladel.
5. Muud edasise kavandamise tingimused (nt krundi suurus, haljastus jms) määratakse vastavalt kavandatud tegevuse iseloomule.

### 5.13 Jäätmekäitluse maa-ala



*Jäätmekäitluse maa-ala on jäätmete käitlemise ja ladustamise ehitise ning loomsete jäätmete käitluse ehitise maa-ala.*

Jäätmekäitluse maa-ala on ette nähtud kompostimisväljakute kavandamiseks.

## ÜLDISED KASUTUS- JA EHTUSTINGIMUSED

1. Jäätmekäitlusega seotud hoonete kavandamise vajadusel sobitada hoone ümbritseva keskkonnaga.
2. Hoonete kavandamisel sobitada hooned ümbritseva keskkonnaga, eelkõige väärtuslikel maastikel ja miljööväärtuslikel aladel. Fassaadidel kasutada võimalusel looduslikke materjale.
3. Muud edasise kavandamise tingimused (nt krundi suurus, haljastus jms) määratakse vastavalt kavandatud tegevuse iseloomule.

### 5.14 Mäetööstuse maa-ala



*Mäetööstuse maa-ala on karjääri või kaevanduse maa või turbatootmisala, mis on mõeldud maavara väljamiseks ja töötlemiseks ning millele võib rajada selleks tegevuseks vajalikke hooneid või rajatisi.*

Käesoleva planeeringuga mäetööstusmaid täiendavalt ei kavandata. Kaevandamise vajaduse ilmnemisel tuleb lähtuda [ptk 6.3.3](#) toodud tingimustest.

## ÜLDISED KASUTUS- JA EHTUSTINGIMUSED

1. Maardlate avamisel tuleb lähtuda [ptk 6.3.3](#) toodud maavarade kasutamise põhimõtetest.
2. Kaevandamisprotsess on soovitatav läbi viia võimalikult lühikese ajaperioodi jooksul, kasutades ümbruskonda vähe häirivat tehnoloogiat ning kaevandamise tõttu muudetud maastiku ala anda pärast korrastamist võimalikult kiiresti taaskasutusse.
3. Ammendatud karjäärid tuleb korrastada enne kaevandamisloa kehtivuse lõppemist vastavalt kehtivatele õigusaktidele ning kujundada kas rohealadeks, puhkealadeks, veekoguks vms, võttes arvesse ka naaberalade iseloomu ja kasutusperspektiivi. Rohelises võrgustikus paiknevate karjääride korrastamisel ei ole lubatud kavandada intensiivsemat kasutust võrreldes karjääri avamise eelse olukorraga.
4. Karjääri teenindamiseks on lubatud kavandada ajutisi hooneid.
5. Mäetööstuse maa-ala piirnemisel tundlike aladega tuleb selgitada välja võimaliku keskkonnamõju esinemine ja ulatus (vastavavalt vajadusele keskkonnamõju hindamise läbiviimine; müra, tolmu ja vibratsiooni mõõtmise või modelleerimine, hüdrogeoloogilised

uuringud jne) ning rakendada asjakohased meetmed kaasnevate keskkonnamõjude vältimiseks või leevendamiseks.

6. Vastavalt tegevusele võib olla vajalik leevendada mõjusid kaitsevalli või haljastuse rajamise/säilitamisega.

## 5.15 Põllu ja metsa maa-ala

**MP**  
**MM**

*Põllu maa-ala on põllumajanduslikuks tootmiseks kavandatud ning metsa maa-ala metsaga kaetud maa või metsamajandusliku potentsiaaliga maa-ala. Mõlemal maa-alal võivad asuda väikeelamud, ühiskondlikud hooned, äri- ja tootmishooned, tehnorajatised jm otstarbed.*

### ÜLDISED KASUTUS- JA EHTUSTINGIMUSED

1. Planeering ei näe kehtestamise järgselt ette tiheasustuse ja kompaktse hoonestuse alade laienemist või uue kompaktse hoonestuse kavandamist põllu ja metsamaale alale, mis jäävad väljaspoole Lahemaa rahvusparki.
2. Lahemaa rahvusparkis märgitud kompaktse hoonestuse alasid võib laiendada juhul, kui kaitseala valitseja annab hoonestuse kavandamiseks loa.
3. Põllu ja metsamaale võib rajada ühepereelamuid (koos abihoonetega), puhkerajatisi, ühiskondlikke hooneid vms hooneid ja rajatisi, lähtudes väikeelamu kohta toodud tingimustest. Juurdepääsud tagada avalikult kasutatavalt teelt notariaalse kokkuleppe alusel.
4. Soodustamaks ettevõtlust võib hajaasustuses põllu ja metsa maa-alale rajada äri- ja tootmisettevõtteid ning muu otstarbega hooneid ja rajatisi juhul, kui need järgivad [ptk 3](#) välja toodud laiemaid põhimõtteid ning soovitud juhtotstarbele vastavaid tingimusi (vt [ptk 5.5](#), [5.6](#) ja [5.7](#)). Hajaasustuses paiknevaid tootmisalasid on võimalik kasutusele võtta uuel väiksema keskkonnamõjuga otstarbel (nt elamu, ühiskondlik hoone).
5. Põllumajandusmaad säilitada soovitatavalt kasutusel olevatena. Väärtuslikel põllumajandusmaadel jätkata põllumajanduslikku tegevust (vt [ptk 6.3.4](#)).
6. Kui põllu ja metsamaad kattuvad teiste väärtustatud aladega – nt väärtuslikud maastikud, miljööväärtuslikud alad, rohevõrgustik – tuleb arvestada vastavalt aladele seatud tingimustega. Kuna suur osa vallast kuulub Lahemaa rahvusparki alale, tuleb arvestada ala kaitse-eesmärkidega nii põllu- kui metsamaade kasutamisel ja majandamisel.
7. Tühjalt seisvad ja lagunevad endised tootmishooned võtta kasutusse või lammutada. Tootmishooned võib taaskasutusse võtta tootmise otstarbel või uuel otstarbel.
8. Valla metsaressursse kasutada mitmekülgsest ja säästlikult, et tagada nii majanduslik tulu kui ka metsade bioloogiline mitmekesisus.
9. Üldplaneeringuga määratud puhke- ja kaitsemetsade aladel tuleb järgida seatud tingimusi (vt [ptk 6.3.5](#)).

## 5.16 Kalmistu maa-ala

**K**

*Kalmistumaa on kalmistu ja matmisega soetud hoone (kabel, tavandihoone, krematoorium) maa-ala.*

Planeeringuga ei kavandata täiendavat kalmistu maa-ala.

### ÜLDISED KASUTUS- JA EHTUSTINGIMUSED

1. Kalmistule tagatakse ohutu ligipääs kergliiklusteega ja parkimisvõimalused.

2. Kalmistujäätmete komposteerimiseks rajatakse kalmistu juurde komposteerimisala.

## 5.17 Aianduse maa-ala

**AM**

*Aianduse maa-ala on linnalistes asulates väikesemahuline aiasaaduste kasvatamise maa.*

### ÜLDISED KASUTUS- JA EHTUSTINGIMUSED

1. Aianduse maa-ala kavandamisel lähtuda aiapäätmete kogumisel ja käitlemisel valla jäätmekavast.
2. Lubatud on sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikud ehitusloakohustusega ehitised (kasvuhoone, varjualune vms).
3. Lubatud on piirkonda teenindava tehnilise taristu rajamine.

## 5.18 Liikluse maa-ala

**L**

*Liikluse maa-ala on tee, tänava või väljaku, raudtee, lennuvälja reisijate teenindamiseks kavandatud transpordihoone maa-ala.*

Planeeringuga kavandatakse parklad ja „pargi-ja-reisi“ parklad, mis on maakasutusplaanil toodud punktleppemärkidena.

### ÜLDISED KASUTUS- JA EHTUSTINGIMUSED

1. Lubatud on piirkonda teenindava tehnilise taristu rajamine.
2. Suuremad parkimisalad ja „pargi-ja-reisi“ parklad liigendada haljastusega.
3. Parklates kasutada keskkonnasäästlikke sademeveelahendusi (sademevee puhastamine või puhverriba ja/või vett läbi laskvate materjalide kasutamine).
4. Järgida teede ja liikluskorralduse kavandamise täpsemaid tingimusi (vt [ptk 6.4](#)).

## 5.19 Sadama maa-ala, paadisillad ja -kuurid, slipid ja lautrikohad; navigatsioonimärgid

**LS**

*Sadama maa-ala on sadama teenindamiseks kasutatav maa-ala.*

*Paadisild on sildumis- ja paigutuskohat väikejuuvvahenditele koos alale jäävate minimaalse eriotstarbeliste teenindavate rajatistega. Avalikult kasutatav paadisild on sild, mille suhtes on omanik ja omavalitsus sõlminud avaliku kasutuse lepingu.*

Kuusalu vallas asuvad Salmistu, Suurpea, Tapurla, Viinistu ja Hara sadam. Hara sadamas toimub sadama taaskasutusele võtmine. Valla ruumilise arengu seisukohast on oluline Hara sadama arendamine meresõiduõppe, päästeväljaõppe ja puhkemajanduse seisukohast ning sadama kui nõukogude aegse pärandi väärtustamine läbi külastusvõimaluste loomise.

Väikesadamatest toimivad ka Andineeme küla Vainu ja Leesi küla Leesikalda väikesadam.

Üldplaneeringusse on kantud sildumiskohad, slipid ning paadikuuride ja lautrikohtade põhimõttelised piirkonnad. Maakasutusplaanil näidatud ja võimalike täiendavate lautrikohtade kavandamine sõltub alltoodud tingimuste täitmisest.

Planeeringualal asuvad navigatsioonimärkidena Mohni ja Juminda tuletornid ning sadamate navigatsioonimärgid. Navigatsioonimärkide lähialas ehitamisel tuleb arvestada kehtivate õigusaktidega, tagamaks meresõidu ohutus.

## ÜLDISED KASUTUS- JA EHTUSTINGIMUSED

1. Sadama kasumliku majandamise võimaldamiseks ja väikeettevõtluse arengu soodustamiseks võib sadamatesse planeerida äri- ja tootmisüksusi, sh puhke- ja turismiettevõtteid, sadamaehitisi, veeliiklusrajatise ning teisi sadama toimimiseks vajalikke ehitisi. Kaitsealadel ja Lahemaa rahvusparkis tuleb kavandatav tegevus kooskõlastada Keskkonnaametiga.
2. Kogu sadama maa-ala ei tohi olla kinnine. Sadamates säilitada teatud rajatistele avalik juurdepääs (nt muul, kai, avalik slipp vms).
3. Sadamates tuleb tagada ümberpööramise võimalus päästetehnikale.
4. Sadamatele peab olema tagatud juurdepääs avalikult kasutatava tee kaudu.
5. Sadamates tagada reostustõrje valmidus, sh väikesadamates, kus kasutatakse vedelkütuseid.
6. Sadamahooned kavandada kõrge arhitektuurse kvaliteediga, sadama kompleks kavandada ruumilise tervikuna.
7. Lautrit, paadisilda ja slippi ning paadikuuri tohib kaldale rajada, kui tegevus on kooskõlas õigusaktidega. Kaitsealade puhul tuleb arvestada ka kaitseala kaitse-eeskirjas sätestatuga, st tegevus ei tohi kahjustada kaitseala kaitse-eesmärgi saavutamist või seisundit.
8. Lautrikohtade rajamine on võimalik juhul, kui looduslikud tingimused seda võimaldavad.
9. Lautri rajamisel on lubatud mõningane kivide ümberpaigutamine/nihutamine, sette ja muda eemaldamine veealal, paadi veeskamiseks vajalike palkide paigutamine jm sarnased tegevused.
10. Navigatsioonimärgi lähialas kooskõlastada ehitustegevus Transpordiametiga.

## 5.20 Riigikaitse maa-ala, riigikaitsetaristud



*Riigikaitsemaa on sõjaväeosa või kaitsejõudude asutuse, kaitseväe polügooni ja laskevälja, päästeteenistuse, piiriületus- ja tollipunkti, piirivalveasutuse ja korrakaitseasutuse maa-ala.*

Planeeringuga nähakse ette riigikaitsemaad Kolga alevikus vabatahtlike päästjate komando rajamiseks.

Kuusalu vallas asuvad kavandatav Soodla harjutusväli ja kaitseväe keskpõlügen. Mõlema riigikaitse ehitise piiranguvöönd on 2000 m kinnisasja välispiirist.

Kaitseväe keskpõlügeni kavandamine toimus eriplaneeringu kaudu<sup>25</sup>, alale on antud riigikaitsemaa juhtotstarve. Soodla harjutusvälja asukoha eelvalik on tehtud Harju maakonnaplaneeringu 2030+ raames, üldplaneeringus kajastatakse harjutusvälja maakonnaplaneeringus näidatud ulatuses. Soodla harjutusvälja täpsema lahenduse koostamine toimub riigi eriplaneeringu raames<sup>26</sup>.

## ÜLDISED KASUTUS- JA EHTUSTINGIMUSED

1. Harjutusvälja ja kaitseväe keskpõlügeni piiranguvööndis ei ole võimaliku müra leviku tõttu soovitatav rajada müratundlikke hooneid (nt elamuid, puhkeotstarbelisi ehitisi jms).
2. Ehitiste kavandamine riigikaitse ehitise piiranguvööndis võib mõjutada riigikaitse ehitise töövoimet, mistõttu tuleb riigikaitse ehitise piiranguvööndis ehitiste kavandamisel ja ehitamisel arvestada seadustest ja nende rakendamiseks antud õigusaktidest tulenevaid piiranguid ja nõudeid.
3. Kaitseministeeriumiga tuleb kooskõlastada:

<sup>25</sup> Vabariigi Valitsus kehtestas Kaitseväe keskpõlügeni riigi eriplaneeringu 16.06.2022 korraldusega nr 173.

<sup>26</sup> Üldplaneeringus on võimalik kajastada Soodla harjutusvälja riigikaitsemaa juhtotstarbel juhul kui eriplaneeringuga on täpsustunud ala ulatus.

- 3.1 kõik riigikaitse ehitise piiranguvööndisse jäävad või ulatuvad planeeringud ning projekteerimistingimused või nende puudumisel ehitusloa eelnõud või ehitusteatised;
  - 3.2 kui kavandatakse üle 28 m kõrguseid ehitisi;
  - 3.3 kui kavandatakse valla territooriumil mistahes kõrgusega elektrituulikuid ja tuulikuparke;
  - 3.4 koostööd Kaitseministeeriumiga tuleb alustada võimalikult varases staadiumis, et tagada riigikaitse ehitiste töövõime.
4. Kaitseväe keskpõlügeni ümbruses asuvaid metsaalasid kasutatakse põlügeni laiendatud ohualana Vabariigi Valitsuse 27.08.2015 korralduse nr 352 „Kaitseväe keskpõlügeni ümbritsevas riigimetsas alaliseks riigikaitseks väljaõppeks loa andmine“ alusel ja korralduse lisas tähistatud ulatuses. Laiendatud ohuala võimaldab Kaitseväe keskpõlügenil korraldada riigikaitsest väljaõpet selliste relvadega, mille ohualad ei mahu põlügeni alale. Sellise väljaõppe ajal piiratakse või keelatakse laiendatud ohualal kõrvaliste inimeste liikumine. Ajal, mil väljaõpet ei toimu, on ala kõigile liikumiseks avatud. Laiendatud ohuala piir on looduses tähistatud kollase- ja mustatriibuliste piiripostidega, teedele ja radadele on paigaldatud tõkkepuud, samuti on ohualal lipumastid, kuhu enne väljaõppe algust heisatakse hoiatuslipud. Laiendatud ohuala sissepääsuteedel on infotahvliid olulise teabega ohuala kasutamise kohta.

## 5.21 Garaažide maa-ala

**LG**

*Garaažide maa-ala koosneb ehitistest mootorsõidukite hoidmiseks, jooksvaks remondiks ja hoolduseks ning garaažide juurdepääsuteedest.*

### ÜLDISED KASUTUS- JA EHTUSTINGIMUSED

1. Seni kasutusel olevad garaažid säilitavad oma senise funktsiooni. Omanik või garaaži kasutaja tagab krundil heakorra.
2. Garaažide vajaduse kadumisel saab maa-alad ümber kavandada piirkonda sobival uuel otstarbel. Uue otstarbe otsustab vallavalitsus, lähtudes piirkonna maakasutuse iseloomust.



## 6. Kasutus- ja ehitustingimused teemade lõikes

### 6.1 Avalik ruum ja haljastus

Avaliku ruumi all käsitletakse eelkõige alevike ja külakeskuste avalikult kasutatavaid väljakuid, platse ja tänavaruumi. Avaliku ruumi osadeks on ka puhke- ja ranna-alad, kuhu kõikidel on vaba ligipääs ja võimalus piiranguteta liikumiseks. Haljastus on oluline osa ruumikvaliteedist ning täidab asulates mitmeid otstarbeid.

**Avaliku ruumi** kvaliteedile on oluline pöörata tähelepanu **alevikes**, kuhu koondub suur osa valla elanikkonnast. Alevikes on vajalik pöörata tähelepanu eelkõige peatänavatele ja väljakutele, samuti avalikele puhkealadele.

**Külasüdametes** on otstarbekas pöörata tähelepanu läbiva peatee, avalikult kasutatavate hoonete (nt külamaja) ja alade (nt külaplats) avalikule ruumile.

**Avalikud puhkealade** – nt ranna-alad, puhke- ja virgestusalad, puhkemetsad<sup>27</sup> – puhul arvestada avaliku ruumi kujundamisel nii ala iseloomuga kui ka kasutajagruppide vajadustega.

Igasuguste avalikku ruumi loovate lahenduste kujundamisel tuleb lähtuda **kvaliteetse ruumiloome põhimõtetest**, mille järgi kvaliteetne ruumilahendus on:

1. **rikastav ja esteetiline**, pakkudes elukeskkonda elavdavat kogemust;
2. **kasutama kutsuv ja hästi ligipääsetav**, kasutades kaasava disaini põhimõtteid ja arvestades erinevate liikujate võimekusega;
3. **keskkonnasõbralik ja kliimakohane**, kasutades ja võimendades looduslikke komponente ning kasutatav ja vastupidav erinevates ilmaoludes;
4. **pärandisõbralik**, põimides disaini väärtuslikke olemasolevaid komponente;
5. **mitmeotstarbeline ja kohandatav**, sidus ja ümbritsevat ruumi arvestav ning kohane ala olemust arvestades;
6. **sotsiaalne ja tervislik**, soodustades avalikus ruumis viibimist, välitegevusi ja suhtlust.

#### TINGIMUSED AVALIKU RUUMI LOOMISEKS JA HALJASTUSE KUJUNDAMISEKS

1. Kiius ja Kuusalus (ning neid ühendaval alal Kuusalu külas) ning Kolga alevikus lähtutakse inimhõõtmelise ruumi loomise põhimõttest.
  - 1.1 Peatänavad ja väljakud kujundada atraktiivsed, jalakäijasõbralikud ja kasutama kutsuvad. Soovitav on kasutada (maastiku)kujunduslahendust, mis annab peatänavale oma identiteedi.
  - 1.2 Alal on oluline luua jalakäijasõbralik ruum, arvestades samas ka mootorsõidukite liikumisvajadusi.
  - 1.3 Jalg- ja kergliiklusteed peavad ühendama olulisemaid keskuse sihtpunkte ja teenuseid. Uutel arendusaladel luua loogilised ühendused oluliste sihtpunktideni.
  - 1.4 Hoonete arhitektuurses lahenduses lähtutakse väljakujunenud hoonestusstruktuurist (korruselisus, maht) ja ehitusjoonest. Uued hooned peavad harmoneeruma olemasoleva hoonestusega.
  - 1.5 Kultuuripärandi väärtustamise seisukohast on oluline, et uued hooned ei domineeri, vaid võimestavad kultuuriväärtuslikke hooneid või ansambleid (nt Kolga ja Kiiu mõis, Kuusalu kirik).

---

<sup>27</sup> Nt ranna-ala puhul võib olla vajalik laudtee vm rannakasutust toetavate rajatiste kavandamine, puhkemetsa puhul võib olla vajalik kujundada alale sobiv parkimislahendus või sobiv valgustus.

- 1.6 Märgiliste hoonete puhul (oluline ja sagedasti külastatav avalik hoone, mis võivad samaaegselt olla kultuuriväärtuslikud hooned) arvestatakse vaadeldavuse ja vaatekoridoridega.
- 1.7 Rajatavate avaliku otstarbega hoonete ja rajatiste puhul kaalutakse vajadusel arhitektuurikonkursi korraldamist.
- 1.8 Parklate kavandamisel tuleb arvestada inim mõõtmelisusega, nn „automere“ tüüpi liigendamata ja haljastamata parklad ei ole lubatud (vt [ptk 6.4.3](#)). Kasutada haljasribasid ja -peenraid parkla sademevee imutamiseks või viibeaja pikendamiseks.
2. Avalikud puhke- ja ranna-alad, külaplatsid:
  - 2.1 Arendada vajalikul määral puhketaristut, lähtudes ala iseloomust – nt rajada mängu- ja tegevusväljakud, istumiskohad, kiige- või lõkkeplats, korraldada parkimine ja lahendada prügimajandus jms. Kohatunnet ja piirkonna eripära kandvate lahenduste väljatöötamiseks toetuda kohalikele viidetele (nt ehitusmaterjalides, arhitektuursetes detailides).
  - 2.2 Puhkeala peab pakkuma nii aktiivse kui passiivse puhkamise võimalusi ning võimalusi erinevatele vanusrühmadele.
  - 2.3 Kavandada ettevõtete juurde töötajatele rohelised puhkenurgad (koos kõrghaljastusega), et tagada meeldiv töökeskkond ja puhkevõimalused.
3. Asulate rohestruktuurid – pargid, haljasalad ja veekogude kaldad, haljasribad – moodustavad omaette rohelise mikrovõrgustiku ja täidavad samaaegselt mitut rolli. Rohealade kujundamisel ja kasutamisel on oluline arvestada, et rohealad toimiks ka:
  - 3.1 Sademevee imutamise aladena, mis on kasvavalt oluline kliimamuutustega kohanemisel.
  - 3.2 Vajadusel puhveralana erinevate maakasutuste vahel ning võimalike häiringute ja visuaalse mõju leevendajana.
  - 3.3 Asulate sisese mikrovõrguna, mis on ühendatud laiema rohevõrgustikuga ning toetab asulasisest elurikkust.
4. Haljastus:
  - 4.1 Säilitada alleed ja tänavahaljastus tiheasustusega aladel, et tagada ökoloogilised ühendused.
  - 4.2 Kasutada võimalusel avalike haljastuslahenduste väljatöötamisel kodumaiseid liike ja looduspõhiseid lähenemisi ning kõrghaljastuses varju pakkuvaid puid, seda eriti sillutatud alade vahetus naabruses nt parklate, kõnniteede, väljakute ääres.
  - 4.3 Kasutada kõrghaljastuses varju pakkuvaid puid, seda eriti sillutatud alade vahetus naabruses nt parklate, kõnniteede, väljakute ääres.
  - 4.4 Selleks, et tagada temperatuuri vähendava roheluse säilimine ka vihmavaestel aegadel kuumadel suvepäevadel, kaaluda niitmise vähendamist või nt lilleniitude rajamist/loodusliku roheluse rajamist murualade rajamise asemel.
  - 4.5 Uued elamualad:
    - 4.5.1. Haljastuse ja maastikuarhitektuursete lahenduste kavandamine peab olema võrdväärselt oluline hoonete ja taristu kavandamisega. Haljastus kavandada mitmerindeliseana.
    - 4.5.2. Rajada tänavahaljastus sõidu- ja kergliiklusteedega samal ajal. Tänavahaljastust tuleb rajada tänavaruumi kujundamiseks, hubasuse loomiseks ja tänavatele inimlikuma mõõtme andmiseks. Samuti mahendab tänavahaljastus liiklusest tekkivat müra ja saastet ning aitab ühendada haljasalasid ja rohevõrgustiku osi. Tänavahaljastus võib olla ühe- või kahepoolne puuderida, põõsarida, olemasoleva puude- ja/või põõsasrea täiendus.
5. Keskkonna kujundamisel ja hooldamisel kasutada turvatunnet loovaid võtteid: valgustada olulisemad käiguteed, ühiskondlike hoonete ümbrus, bussipeatused, puhkealad ja mänguväljakud, üldkasutatavad parklad (sh rattaparklad), hoida üldkasutatav avalik ruum korras.
6. Kuupäevade tervist ohustava mõju vähendamiseks on oluline pakkuda ka joogivee olemasolu avalikes randades ning tiheasustusalade käidavamate kohtades.

## 6.2 Kultuuriväärtuslikud alad ja objektid

### 6.2.1 Väärtuslikud maastikud

Kuusalu valla väärtuslikud maastikud on määratud Harju maakonnaplaneeringuga 2030+. Väärtuslike maastike määramise aluseks on järgmised väärtused: kultuurili-ajalooline-, esteetiline-, looduslik-, identiteedi- ja puhkeväärtus. Väärtuste alusel on määratud maastike tüübid ja tähtsusklassid.

Maakonnaplaneeringuga on määratud kahte tüüpi maastikke: **loodus- ja puhkemaastikud**, mis kannavad endas kindlat ökoloogilist identiteeti ja puhkeväärtust ning **algupäraseid ajastumaastikud** ehk traditsioonilised kultuurimaastikud, kus on säilinud ajalooline asustusstruktuur või ajalooline maastikumuster.

Üldplaneeringuga on täpsustatud väärtuslike maastike piire Kaberneeme–Salmistu, Kolga lahe saarte, Kaberla, Sõitme, Valkla ja Lahemaa maastike puhul<sup>28</sup>.

#### KUUSALU VALLAS ASUVAD OSALISELT VÕI TÄIELIKULT JÄRGMISED VÄÄRTUSLIKUD MAASTIKUD:

##### 1. Loodus- ja puhkemaastikud

###### I klass

- Lahemaa
- Põhja-Kõrvemaa

###### II klass

- Kaberneeme–Salmistu
- Kolga lahe saared
- Soodla
- Ohepalu

**Lahemaa** puhul on tegemist rahvuspargi alaga, mis on ka Eesti esimene rahvuspark (1971). Pargi alale jääv Valgejõe org oli võetud maastikuväärtuste poolest kaitse alla ka juba varem (1957). Valla territooriumile jääb rahvuspark osaliselt. Lahemaa erineb teistest paikadest oma maastikulise mitmekesisuse poolest (kadastikud, loopealsed, pangametsad, sood, põliskülad), mille tutvustamiseks on loodud teenindusvõrk.

Väärtusliku maastiku piiri on antud maastikul laiendatud merele ulatuses, mis hõlmab ka meres olevad kivistkülvide ja rändrahnudega madalad veealad. Madalad kivistkülvide rohked veealad moodustavad osa loodus- ja puhkemaastiku väärtustest<sup>29</sup>.

**Põhja-Kõrvemaa** maastik jääb valla territooriumile osaliselt. Tegemist on mitmekesise pinnamoega metsade- ja sooderikka maastikuga, kus on klassikalisel kujul mandrijää tekkel kujunenud vallseljakud (oosid), jääjärvedes settinud lavad ja mõhnad ning sügavad sulglohud. Ala iseloomustab järvede rohkus, millest enamus kuulub Eesti haruldaste järvetüüpide hulka (vähetoitelised ja

---

<sup>28</sup> Väärtuslike maastike piiride täpsustamine vallas on esmakordne, kuna kehtivate üldplaneeringute koostamine toimus enne väärtuslike maastike puudutava maakonna teemaplaneeringu koostamist.

<sup>29</sup> Väärtuslike maastike määramise metodoloogilised lähenemised on maakonniti olnud erinevad. Harju maakonnas on väärtuslike maastike osaks kohati ka merealad (nt Kolga lahe väärtusliku maastiku teiste saarte vaheline mereala, Pakri saarte vahelised lahesopid jt). Harjumaa mereäärsete väärtuslike maastike laiendamine merele on seega põhjendatud juhul, kui seal asuvad loodus-, puhke, kultuuri vms väärtused vastavalt väärtuslike maastike määramise laiematele väärtusgruppidele.

poolhuumustoitelised). Iseloomulikuks on ka rabad, mis on valdavalt säilitanud loodusliku üldilme. Kultuuriline tähtsus on Koitjärve külal, kus on elanud Eesti kultuurile tähtsad isikud.

Ala omab Kuusalu valla ja laiemalt maakonna mõistes väga olulist puhkeväärtust, sest on väga populaarne puhkajate (suusatajad, matkajad, jalgratturid, orienteerujad) seas. Piirkonnas asub ka mitu RMK puhkeala. Valdav osa alast kattub Põhja-Kõrvemaa looduskaitsealaga, kus eesmärk on piirkonnale iseloomulikele maastike, liustikutekkeliste pinnavormide, inimtegevusest vähe mõjutatud metsa- ja sookoosluste, eriilmelistele järvede, haruldaste ja kaitsealuste liikidel ning nende elupaikade kaitse. Eeltoodust tulenevalt üldplaneeringuga nendele aladele täiendavalt asustust ja ettevõtlust ei suunata.

**Kaberneeme–Salmistu** maastikku iseloomustab luiteline ja männimetsaga kaetud mererand. Ala väärtustatakse kui linnalähedast puhkeala.

Väärtusliku maastiku ulatust on laiendatud Salmistu sadamini, et hõlmata puhkealasse ka Valkla ja Salmistu küla männimetsad ja liivarand.

**Kolga lahe saarte** maastikust jääb valla territooriumile Pedassaar. Saare väärtus seisneb maastikulises mitmekesisuses, kus leiavad elupaiksid mitmed oma areaali serval asuvad liigid. Saare rannikut ilmestavad kivid ja rändrahnud (sh madalas meres).

Väärtusliku maastiku piiri on laiendatud Pedassaarelt merele ulatuses, mis hõlmab ka meres olevad kivid ja rändrahnudega veealad. Laiendatud väärtuslikus maastikus asub merematuse koht.

**Soodla** maastik on metsane piirkond, mille vaatelisust ilmestab Soodla veehoidla. Veehoidla pais ja kalatrepp on Eestis märkimisväärsed ning veehoidla kaldad sobivad lühiajaliseks puhkuseks. Kuna veehoidla kuulub Tallinna veevarustussüsteemi, siis on see piiratud avaliku kasutusega.

**Ohepalu** maastik asub valla lõunaosas ning tegemist on looduskaitsealaga. Valla territooriumile jääb maastik osaliselt. Kaitseala ülesandeks on loodusmetsade, puutumatute soode, rabade, kaitsealuste liikide elupaikade, Tapa-Pikassaare ja Ohepalu-Viitna oosistu kaitse. Maastikuliselt on ala vahelduv, atraktiivne ja järvederohke, moodustades ökoloogilise koridori Kõrvemaa ja Lahemaa vahel.

## 2. Algpärased ajastumaastikud

- Kaberla
- Kursi
- Sõitme
- Valkla

**Kaberla** on põlisküla, kus mosaiiksete põldude keskel on klindiasangu peale rajatud hajatalud. Iseloomulikud on kiviaiad.

Väärtusliku maastiku piire on laiendatud selliselt, et piirid hõlmaks ka antud piirkonnas varasemalt määratud miljöala<sup>30</sup>. Lisaks on väärtusliku maastiku koosseisu hõlmatud Jõelähtme-Kemba tee äärsed alad Valkla külas.

**Kursi** on traditsiooniline hajaküla, mis on mosaiiksel põllumaastikul puistute ääres paiknevate taluõuedega.

**Sõitme** on vahelduval reljeefil säilinud traditsiooniline hajaküla. Külas on hooldatud külaväli 20. sajandi algusest pärinevate hoonetega.

---

<sup>30</sup> Kaberla ala väärtustatakse seega vaid väärtusliku maastikuna, eraldiseisvat miljöala üldplaneering enam ette ei näe.

Väärtusliku maastiku piiri on laiendatud lääne suunas, et hõlmata Võnsi männikut kui piirkondlikku puhkeväärtuslikku ala<sup>31</sup>.

**Valkla** on Vana-Narva maantee ääres paiknev põlisküla ja mõis. Külale annab arhailist ilmet maanteeäärne paekivist kõrtsihoone koos vanade sildadega. Taani Hindamisraamatu kohaselt oli tegemist Harjumaa kõige suurema küla (Uvalkal, 46 adramaad). Valklas on taasavatud ka Vabadussõja mälestuskivi Tallinnale lähima (35 km) rindejoone tähistamiseks.

Väärtusliku maastiku piiri on korrigeeritud: väärtuslikust maastikust on välja arvatud põllumajanduslikud tootmishooned.

Lisaks asuvad vallas **ilusa vaatega kohad**<sup>32</sup>.

## VÄÄRTUSLIKE MAASTIKE KASUTUS- JA EHITUSTINGIMUSED

1. Säilitada väärtuslike maastike arhitektuuriline ja maastikuline miljö. Väärtuslikel maastikel ehitamise peamiseks põhimõtteks on ajaloolise asustusstruktuuri hoidmine ja võimalusel taastamine vastavalt külatüübile, samuti ajaloolise ehitusjoone, õuede ja hoonete omavahelise paigutuse järgimine vastavalt maastiku ajaloolisele üldilmele.
2. Uusehitiste puhul järgida piirkondlikke ehitustraditsioone. Uute hoonete rajamisel või vanade ümberehitamisel jälgida traditsioonilisi hoonete kõrgusi, uued hooned ei tohi visuaalselt domineerida. Uuendused peavad sobima piirkonnale iseloomuliku ehitusstiiliga: uusehitised ei pea kopeerima vana, vaid kasutama sarnast arhitektuurset keelt. Ehitamisel kasutada looduslikke materjale.
3. Maa tõstmine, ümber paigutamine, kaitsevallide rajamine, pikaajaline materjali ladustamine ei ole lubatud. Kõrghaljastuse rajamine (välja arvatud tarbeaias õunapuude jt viljapuude istutamine) kooskõlastada vallavalitsusega (kooskõlastamine on vajalik väljakujunenud miljö säilimise tagamiseks).
4. Eelistada ehitamist vanadele talukohtadele. Endiste taluõuede ja talukohtade likvideerimine ei ole soovitatav.
5. Säilitada põllumajandusmaastike avatus (nt harimise, niitmise). Hoida maaparandussüsteemid korras (arvestades sh loodusväärtustega).
6. Vältida põllumajanduslikel avamaastikel ebasobivaid uusehitisi (nt põllumajandus- jms ettevõtlushooned).
7. Väärtuslikule maastikule on vajalik koostada maastikuhoolduskava, mille põhjal seatakse väärtuslike maastike säilitamiseks, hooldamiseks ning arendamiseks vajalikud tegevused.
8. Väärtuslikele maastikele jäävatel riigimetsa aladel koostada kooskõlastatult kohaliku omavalitsusega pikaajalised metsa majandamise kavad.
9. Juhul, kui väärtusliku maastiku alal on kaevandamine majanduslikult otstarbekas, tuleb eelnevalt kaaluda kaasnevaid mõjusid väärtuslikule maastikule. Väärtusliku maastiku olemasoluga tuleb arvestada kaevandamisloale tingimuste seadmisel, korrastamistingimuste andmisel ja nende alusel korrastamisprojekti koostamisel. Vajadusel tuleb kaevandamisloale lisada tingimused leevendavate meetmete rakendamiseks.
10. Väärtuslikel maastikel ei kavandata päikeseparke, päikesepaneelide paigaldamine on lubatud [ptk 6.5.8](#) toodud tingimustel.
11. Väärtuslikele maastikele ei ole tuulegeneraatorite, mobiilsidemastide ja muude kõrgete rajatiste kavandamine reeglina lubatud. Erandkorras objektide rajamise vajaduse korral tuleb igal konkreetsel juhul koostada asukoha valikuks maastikuanalüüs pädeva isiku poolt.

<sup>31</sup> Sõitme väärtuslikku maastikku on samuti laiendatud varasemalt määratud miljöala arvelt. Käesoleva ÜP eraldi miljöala ei määra, ala väärtustatakse väärtusliku maastiku koosseisus.

<sup>32</sup> Ilusa vaatega kohad ja kaunid ajaloolised teelõigud on määratud teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ alusel, samuti arvestades eelnevaid üldplaneeringuid.

- 11.1 Väiketuulikute kavandamine ei ole lubatud algupärastel ajastumaastikel.
12. Kaberneeme–Salmistu väärtusliku maastiku alal ei kavandata täiendavaid elamuid vms hoonestust, et tagada ranna ja rannametsa säilimine puhkepiirkonnana.
13. Arendustegevus peab arvestama kaitstava loodusobjekti kaitse-eesmärke ja säilimise vajadust. Planeeringu rakendumise ebasoodsa mõju vältimiseks tuleb arendustegevuste elluviimisele eelnevalt vajadusel hinnata mõju kaitstavatele loodusobjektidele. Kaitstavatel aladel (kaitsealad, hoiualad, püsielupaigad, üksikobjektid) on tegevused reguleeritud looduskaitseseadusega ja/või kaitse-eeskirjaga.

#### ILUSATE VAADETE KASUTAMIS- JA EHITAMISTINGIMUSED

1. Rajada ilusatele vaatekohtadele võimaluse korral peatus- ja puhkekohad. Puhkekohtade puhul tagada elementaarsed taristud (tualetid, prügimajandus, pingid, parkimiskohad jne).
2. Ilusate vaatekohtade vaatekoridoridesse mitte kavandada domineerivaid objekte.
3. Rannikupiirkondades tuleb arvestada väärtusliku maastiku eripära ja vaatelisuse säilitamise vajadusega.

#### 6.2.2 Miljööväärtuslikud alad

Üldplaneeringuga määratakse miljööväärtuslikeks aladeks erinevad nii miljööväärtusliku hoonestusega alad kui ka alad kultuurmaastikul.

#### SALMISTU KÜLA: KÜLA VANA OSA LÄBIV KÜLATÄNAV

*Ala väärtuseks on vana külatänav, mis kulgeb tihedalt paigutatud ajalooliste hoonete vahel ning hoonestus.*

#### Tingimused miljöö säilimiseks

<b>Uushoonestus</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Uued hooned sobitada olemasoleva miljööga.</li> <li>2. Järgida olemasolevate hoonete kõrgusi, mahte, katuse kaldeid, ehitusmaterjale, värvilahendusi ja väljakujunenud ehitusjoont. Mitte kavandada lamekatusega hooneid.</li> <li>3. Silmapaistvad ja vaateid sulgevad piirded (kõrged piirdeaiaid ja hekid, kaitsevallid) ei ole lubatud.</li> <li>4. Ühiskondlike ja avalikus huvis tegutsevate ärihoonete rajamisel on lubatud kasutada väljakujunenud hoonestusest erinevaid arhitektuurilisi lahendusi ja mahte. Samas on soovituslik võimalusel arvestada väljakujunenud miljööga. Oluline on kavandada liigendatud ja naturaalseid materjale kasutavad fassaadid.</li> </ol>
<b>Ümberehitamine</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>5. Säilitada hoonete ajalooline välisilme.</li> <li>6. Hoonete rekonstrueerimine on lubatud, kui hooned muudetakse tulekindlamaks ja säilitatakse hoone välisilme.</li> </ol>
<b>Haljastus, muu</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>7. Säilitada avalikud pääsud mere äärde.</li> <li>8. Säilitada kõrghaljastus. Puude mahavõtmine ja kõrghaljastuse (välja arvatud tarbeaias õunapuude jt viljapuude istutamine) täiendav rajamine kooskõlastada vallavalitsusega (kooskõlastamine on vajalik väljakujunenud miljöö säilimise tagamiseks).</li> <li>9. Keelatud on taastuvenergia tootmiseks vajalike seadmete ja õhksoojuspumpade paigaldamine avalikust ruumist nähtavale kohale, v.a päikesepaneelide paigutamine katusele.</li> </ol>



## VALKLA KÜLA MILJÖÖVÄÄRTUSLIK HOONESTUSALA

*Ala väärtus on seotud vana kompaktse külamiljöö ja hoonetega: Vana Valkla kōrts, palvela, endised mõisahooned, samuti paekiviaiad ja -sild.*



### Tingimused miljöö säilimiseks

<b>Uushoonestus</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Uued hooned sobitada olemasoleva miljööga.</li> <li>2. Järgida traditsioonilisi hoonete kõrguseid ja mahte, katusekaldeid, kasutatavaid materjale, värvilahendusi ja ehitusjoont.</li> <li>3. Vältida silmapaistvaid ja vaateid sulgevaid piirdeid (kõrged piirdeaiaid, hekid, kaitsevallid).</li> <li>4. Palkmajadest on lubatud rajada tahutud palkidest abihooneid. Keelatud on välisvoodrita ümarpalkhoonete rajamine.</li> </ol>
<b>Ümberehitamine</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>5. Säilitada hoonete ajalooline välisilme. Eksterjöorielementide asendamisel tuleb säilitada gabariidid, profiilid ja materjalid.</li> </ol>
<b>Haljastus, muu</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>6. Säilitada kõrghaljastus, puude mahavõtmiseks on vaja vallavalitsuse luba.</li> </ol>



- |  |   |
|--|---|
|  | 7. Keelatud on taastuenergia tootmiseks vajalike seadmete ja õhksoojuspumpade paigaldamine avalikust ruumist nähtavale kohale, v.a päikesepaneelide paigutamine katusele. |
|--|---|

### KUUSALU KIRIKUMÕIS JA KUUSALU KESKVÄLJAK KOOS KALMISTU ESISE PLATSIGA

*Ala väärtused on seotud ajaloolise kirikumõisa ja asula keskuse hoonestusega. Kirikumõisa hooned on muinsuskaitse alused, keskväljakul on suhteliselt hästi säilinud ajalooline hoonestus.*



#### Tingimused miljöo säilimiseks

<b>Uushoonestus</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Uued hooned sobitada olemasoleva miljöoga.</li> <li>2. Järgida olemasolevate hoonete kõrguseid ja mahte, katuse kaldeid, kasutatavaid materjale, värvilahendusi ja ehitusjoont. Korterelamute kavandamisel jälgida mahte, materjale, värvilahendust ja ehitusjoont.</li> <li>3. Silmapaistvad ja vaateid sulgevad piirded (kõrged piirdeaiad, hekid, kaitsevallid) ei ole lubatud. Tänaväärsetele krundi külgedele elupuuhekkide rajamine ei ole lubatud.</li> <li>4. Välisviimistluses on freespalgi kasutamine keelatud.</li> <li>5. Säilitada hoonete ajalooline välisilme. Eksterjöorielementide asendamisel tuleb säilitada gabariidid, profiilid ja materjalid.</li> </ol>
<b>Muu</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>6. Keelatud on taastuenergia tootmiseks vajalike seadmete ja õhksoojuspumpade paigaldamine avalikust ruumist nähtavale kohale, sh päikesepaneelide paigutamine tänaväärsetele katusepooltele.</li> <li>7. Alal ja piirneval alal võib nõuda arhitektuurse või maastikuarhitektuurse lahenduse loomist, et tagada terviklik ja miljööd arvestav avalik ruum.</li> </ol>

### UURI PANK JA KADASTIK NING PANGA ESINE ALA

Looduslik miljö Uuri panga pealsete karjamaade, kiviaedade ja kadastikega ning panga-alune ala.



### MUUKSI PANK JA PANGA ESINE ALA

Looduslik miljö Muuksi panga pealsete karjamaade ning panga-alune ala.

#### Tingimused Uuri ja Muuksi miljö säilimiseks

<b>Uushoonestus</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Uushoonestuse kavandamisel jälgida krundi ja hoonestuse üldstruktuuri: pea- ja abihoonete paigutust teineteise ja tänavajoone suhtes.</li> <li>2. Eluhoonete puhul lähtuda iseloomulikest mahtudest, detailidest ja materjalidest (nt hoone proportsioonid, katuse kalle ja harja kõrgus; piirkondlikud traditsioonilised ehitusmaterjalid).</li> <li>3. Miljööväärtuslikul alal ehitatavate mitte-eluhoonete ja rajatiste puhul jälgida, et nende ehituslik stiil sobiks ümbritseva ehituslaadiga.</li> <li>4. Uute hoonete kavandamisel arvestada vaadete säilimisega.</li> </ol>
<b>Muu</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>5. Keelatud on taastuenergia tootmiseks vajalike seadmete ja õhksoojuspumpade paigaldamine avalikust ruumist nähtavale kohale, v.a päikesepaneelide paigutamine katusele.</li> </ol>



## MILJÖÖVÄÄRTUSLIKUD MÕISAANSAMBLID: KIIU, KOLGA, KODASOO JA VALKA MÕISASÜDAMED KOOS PARGIGA

*Mõisaansamblid koos pea- ja abihoonete ning rajatistega, juurdekuuluvate parkide, sildade jms elementidega.*



**Tingimused miljö säilimiseks**

<b>Uushoonestus</b>	1. Uued hooned sobitada olemasoleva miljöga.
<b>Renoveerimine, restaureerimine</b>	2. Säilitada hoonete ajalooline välisilme (mh sokli, rästa, tule müüride eenduvus), sh eksterjöorielemendid (nt fassaadide värvus, aknad, ukse, piirded jms). Eksterjöorielementide asendamisel tuleb säilitada gabariidid, profiilid ja materjalid.
<b>Muu</b>	3. Keelatud on taastuenergia tootmiseks vajalike seadmete ja õhksoojuspumpade paigaldamine avalikust ruumist nähtavale kohale. 4. Arvestada mõisadele avanevate ilusate vaadetega (nt Kolga sillalt mõisa suunas).

**6.2.3 Kultuuriväärtuslikud objektid**

Kuusalu valla kultuuripärandiks on erinevate ajastute objektid: riikliku kaitse all olevad kultuurimälestised, XX sajandi arhitektuuripärandi ja pärandkultuuriobjektid ning valla tasemel väärtustatavad kohalikud objektid.

Kultuuripärandi väärtustamine, kasutamine ja kaitsmine toimub erinevate meetodite kaudu – üldplaneeringu raames ei ole vajalik ega otstarbekas kõiki objekte kaitse alla võtta kuna kaitsealuse staatuse ei taga alati objektide paremat seisukorda või säilimist. Üldplaneeringu eesmärgiks on eelkõige teadvustada ja väärtustada kultuuripärandi hilisemaid (nt XX sajandi) ja seni väärtustamata objekte.

Järgnevalt on välja toodud valla erinevad kultuuripärandi objektid vastavalt kaitse korraldamisele.

**RIIKLIKU KAITSE ALL OLEVAD KULTUURIMÄLESTISED**

Kultuurimälestiste riiklikku registrisse on kantud 574 kinnismälestist<sup>33</sup>:

- nendest valdav osa (494) on **arheoloogiamälestised** – asulakohad, kivikalmed, kultusekivid, muistsed põllud jms, mis märgivad piirkonna varast asustatust;
- valla 11 **ajaloomälestise** seas on hauad, kalmistud, ühishauad ja mälestusmärgid;
- **ehitismälestiste** seas (69 mälestist) on valdavaks hooned: erinevad mõisahooned, kiriku- ja pastoraadihooned, tornkindlus, aga ka Mohni tuletorn ja selle kompleksi kuuluvad hooned;
- **kunstimälestisi** on 1 (hauamonument).

Kultuurimälestiste kaitse lähtub muinsuskaitseseadusest, mis kaitsevööndi määramise kaudu väärtustab ka mälestise väärilist lähiruumi säilimist.

**Kuusalu valla mälestised on planeeringuga grupeeritud järgmiselt:**

- säilitamist, vajadusel korrastamist ja eksponeerimist väärivad mälestised: nendeks on ajaloo-, arheoloogia- ja kunstimälestised;
- säilitamist, võimalusel kasutusele võtmist/kasutusel hoidmist ja korrastamist väärivad mälestised: kõik ehitismälestised. Ehitismälestised moodustavad sealjuures sageli ansambli või kompleksi – nt mõisasüdamed, Kuusalu pastoraat, Mohni tuletorni kompleks.

<sup>33</sup> Mälestised on leitavad [register.muinas.ee](http://register.muinas.ee), seisuga 28.01.2025.

## XX SAJANDI ARHITEKTUURIPÄRANDI OBJEKTID

XX sajandi arhitektuuripärandi objektid<sup>34</sup> on erinevad tsaari-, vabariigi- kui ka nõukogudeaegsed hooned, mis ei ole riikliku kaitse all. Antud hooned ei ole riikliku kaitse all, kuid samas on tegemist oma ajastu arhitektuuri hästi esindavate objektidega, mistõttu on eelkõige oluline hoonete säilimine. Valdavalt on hooned kasutuses ja nende seisund on hea (kohati ka rahuldav). Kasutusest on välja langenud Joaveski papivabrik ja Vihasoo keskusehoone.

Objekt	Asukoht	Periood	EHR kood
Kolm suvilat Valklas	Valkla küla	Vabariigi	116027924, 121285893, 116031144
Kuusalu Vennastekoguduse palvela	Kuusalu alevik	Vabariigi	116037042
Elamu (nüüd Pudisoo külalistemaja)	Pudisoo küla	Vabariigi	116035271
Aedla talu	Muuksi küla	Vabariigi	120552951
Elamu	Vanaküla, Pikakose	Vabariigi	116040358
Valkla baptisti palvemaja	Valkla küla	Tsaariaeg	116010946
Joaveski papivabrik	Joaveski küla	Tsaariaeg	116024967
Tööstusprojekti“ puhkebaas, nüüd „Suurekivi“ hostel	Salmistu küla	Nõukogude	116035691
Vihasoo keskusehoone	Vihasoo küla	Nõukogude	116040175
Rummu baptisti palvemaja	Saunja küla	-	121285405

Üldplaneeringuga tehakse ettepanek lisada XX sajandi arhitektuuripärandiobjektide nimekirja Vanaküla Pikakose elamu (kü 42301:005:0680, EHR kood 116040358).

## PÄRANDKULTUURIOBJEKTID

Pärandkultuuriobjektid on eelmiste põlvkondade elamisviisist jäänud kultuuriväärtuslikud objektid maastikus. Kuusalu vallas leidub antud objekte küllaltki palju<sup>35</sup>: näiteks põlised talukohad, kõrtsid, kooli- ja vallamajad, metsavahikordonid, talukultuuriga seotud hooned (keldrid, heinaküünid, kuivatid, magasiaidad, meiereid, veskid), lautrid ja laevaehituskohad, erinevad teed (tali- ja metsateed, külatänavad, munakiviteed), rajatised (sillad, kiviaid, tarad); lubjapõletus- ja telliseahjud, söepõletuskohad), mõisahooned ja -rajatised. Kohati on objektideks puud (nt vaigutuslangid, hiiepuud, pärimuspuud), leidub ajaloolisi kalmistuid ja haudu. Pärandkultuuriobjektideks loetakse ka ajaloolisi kohanimesid.

Üldplaneeringuga ei võeta pärandkultuuriobjekte kohaliku kaitse alla. Planeeringuga tehakse ettepanek lisada objektide sekka õigeusu palvela ja esimene õppetöök mõeldud rajatis Kiiu-Aabla külas (kü 42301:001:0577, EHR kood 116013644).

Pärandkultuuriobjektid on leitavad Maa-ameti pärandkultuuriobjektide kaardirakendusest.

<sup>34</sup> <http://register.muinas.ee/public.php?menuID=architecture>.

<sup>35</sup> Maa-ameti pärandkultuuriobjektide väljavõtte põhjal 276 objekti (jaan, 2020).



## VALLA KOHALIKU KAITSE ALLA VÕETAVAD OBJEKTID

Üldplaneeringuga võetakse valla kohaliku kaitse alla:

- Kiiu alevikus asuv veski (kü 35201:003:0066, EHR kood 116013644). Veski kaitse alla võtmise eesmärk on säilitada veskit kui asula maamärki;
- Allika külas asuv vana vallamaja, koolimaja ja aednikumaja juurdekuuluva õueala ja haljastusega (EHR koodid vastavalt 116040163, 116030914 ja 116030915).

## MILITAARPÄRAND

Kuusalu vallas paikneb mitmeid Nõukogude perioodist pärit militaarpärandi objektide: Hara sadam ja linnak, Suurpea linnak, Pärisea demagnetiseerimise instituudi laboratoorse peakorpuse hooned, kordonid, seniitraketibaasid jm<sup>36</sup>. Militaarpärandit ei võeta planeeringuga kaitse alla, kuid militaarpärandi objektidesse on soovitatav suhtuda edasise arengu kavandamisel tähelepanuga ja arvestada alltoodud tingimustega.

## ARHEOLOOGIATUNDLIKUD ALAD



**Joonis 6.** Arheoloogiatundlikud alad

<sup>36</sup> Militaarpärandi objektid on leitavad [Muinsuskaitse ameti kodulehelt registrist Militaarpärand](#).

Maastikul on palju juba avastatud või eeldatavat arheoloogiapärandid, mis pole veel riikliku kaitse all. Üldplaneeringu koostamise käigus on Muinsuskaitseamet teadaolevate ja võimalike arheoloogiliselt väärtuslike alade määratlemiseks analüüsinud arhiivandmeid, leiuteateid ja muid ajalooallikaid (kohanimed, ajaloolised kaardid, geoloogiline andmestik jms). Eesmärk on alade piiritlemine, kus kaevetööde eel (ehitamine, kaevandamine jms) tuleb täpsustada arheoloogiliste uuringute läbi viimise vajadust maastikul.

Muinsuskaitseameti ettepaneku alusel on joonisele kantud arheoloogiastundlikud alad, kus analüüsitud andmete kohaselt kõige tõenäolisemalt võib olla säilinud jälgi muinas- ja keskaegsetest asustusüksustest (sh elupaigad, matmispaigad, tööpaigad jne).

### KULTUURIVÄÄRTUSLIKE OBJEKTIDE KAITSE- JA KASUTAMISTINGIMUSED

1. Kultuurimälestisi väärtustatakse objektide säilitamise, eksponeerimise ja kasutuses hoidmise kaudu vastavalt mälestise grupele. Võimalusel väärtustatakse mälestisi valla turismiobjektidena.
2. XX sajandi arhitektuuripärandi objektid hoitakse võimalusel kasutuses ning leitakse koostöös valla ja eraomanikega kasutusotstarve ja/või renoveerimise võimalused (eelkõige kasutusest välja langenud või halvas seisukorras hoonete puhul). Objektide puhul tuleb säilitada või ümberehitamisel taastada hoonete välisilme. Objektide laiendamine on keelatud. Lammutamine on erandjuhul lubatud, põhjendades vajadust ehituseksperdi abil.
3. Kultuurimälestisteks olevatele hoonetele ja XX sajandi arhitektuuriobjektidele tagada vaadeldavus.
4. Pärandkultuuriobjekte väärtustatakse läbi nende teadvustamise, korrashoidmise, eksponeerimise ja võimalusel kasutusele hoidmise vastavalt objektide tüüpidele:
  - 4.1 Hooned on soovitatav heakorrastada või leida neile võimalusel kasutus (sh uuel otstarbel, nt elamuna).
  - 4.2 Teed (nt taliteed, metsateed) hoida läbitavana, nähtava teekatte puhul (nt munakivid) säilitada teekate.
  - 4.3 Säilitada kultuuriväärtuslikud puud (nt vaigutuslangid, põlispuud, hiiepuud).
5. Militaarpärandi objekte väärtustatakse läbi nende teadvustamise, korrashoidmise ja eksponeerimise. Militaarpärandi objektide kasutusele võtul (nt uuel otstarbel, renoveerimisel) on soovitatavad objekti ajalugu eksponeerivad/võimestavad lahendused.
6. Valla kohaliku kaitse alla võetavatele objektidele märgitakse 50 m kaitsevöönd, mille eesmärgiks on objektide ja nende lähiümbruse säilimine (sh vaadete säilimine).
  - 6.1 Veskit võib kasutada lähtuvalt nüüdisaja vajadustest, kuid mitte viisil, mis võib ohustada ehitise või selle osade säilimist. Veski ümberehitamine tuleb kooskõlastada vallavalitsusega.
7. Vähendamaks arheoloogiapärandi hävimise riski, kuid teadvustades seda, et seni avastamata ja prognoosimata muistised võib välja tulla ka väljaspool mälestisi ja arheoloogiastundlikke alasid, tuleb:
  - 7.1 Prognoositud ja joonisele kantud arheoloogiastundlikel aladel kohalikul omavalitsusel küsida planeeringu või ehitise kavandamisel Muinsuskaitseameti arvamust arheoloogilise uuringu läbiviimise vajaduse kohta, kui:
    - 7.1.1. algatatakse detailplaneeringut;
    - 7.1.2. ehitiste alla jääva kaevatava ala pindala on enam kui 500 m<sup>2</sup>.
8. Teema- ja detailplaneeringute või ehitusprojektide koostamisel tuleb arvestada erinevate toodud kultuuriväärtuslike objektide väärtustega.



## 6.3 Loodusväärtused ja -ressursid

### 6.3.1 Kaitstavad loodusobjektid

Kuusalu vallas asub Keskkonnaregistri andmetel<sup>37</sup> 1236 kaitstavat loodusobjekti, mille seas on:

- 7 hoiuala (Kaberla, Kolga lahe, Pakasjärve, Väike-Pakasjärve, Valgejõe, Pikkoja alamjooksu ja Valkla klindi hoiuala);
- 9 kaitseala, sh Lahemaa rahvuspark, loodus- ja maastikukaitsealad, mõisapargid ja männik;
- 43 üksikobjekti (valdavalt rändrahnud, puud või puudegrupid);
- 2 kohalikult kaitstavat objekti (Ruu loodusobjekt, Rehatse maastikukaitseala);
- 11 kaitsealuse liigi püsielupaika;
- 1164 kaitsealuse liigi leiukohta.

Rahvusvahelise tähtsusega Natura aladest leidub vallas 4 linnuala (Kolga lahe, Lahemaa, Ohepalu ja Põhja-Kõrvemaa linnuala) ja 9 loodusala (Kaberla, Kolga lahe, Lahemaa, Ohepalu, Pakasjärve, Põhja-Kõrvemaa, Ubari, Valgejõe ja Valkla klindi loodusala).

**Kaitsealadel, püsielupaikades ja kaitstava looduse üksikobjektide** puhul lähtub kaitsekord koostatud kaitse-eeskirjast ning looduskaitseseadusest tulenevatest tingimustest ja piirangutest. **Hoiualade, püsielupaikade ja kaitsealuste liikide leiukohtade kaitse** lähtub looduskaitseseaduses sätestatud tingimustest ja piirangutest.

Üldplaneering määrab kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstava Rehatse maastikukaitseala laienduse maakasutusplaanil ja seletuskirja joonisel 7 esitatud piirides.

Kaitseala laiendamise (moodustamise) eesmärk on:

1. kaitsta metsakooslusi, kaitsealuste liikide leiukohti ja potentsiaalseid elupaiku;
2. säilitada tasakaal keskkonnakasutuse ja rekreatiivsete võimaluste vahel;
3. kehtestada kogu kaitseala maa-alal piiranguvööndi kaitsekord.

Kaitseala laiendamisel on tuginetud inventuuri tulemustele.<sup>38</sup>

Kuusalu alevikust lõunasse jäävad metsad on väga pika ajalooga ja suhteliselt vähe inimtegevusest mõjutatud. Metsad on elupaigaks suurele hulgale kaitsealuste liikidele. Inventuuri käigus tuvastati II ja III kaitsekategooria liigi esindajate olemasolu ning lisaks veel II ja III kaitsekategooria potentsiaalseid elupaiku. Seega on need metsad tõenäoliselt varje-, sigimis-, toitumis-, rände- või talvituspaigaks vähemalt 30 kaitsealusele liigile.

Metsad on aktiivses kasutuses ka inimeste poolt, kes käivad neis puhkamas, sportimas ja metsaande korjamas. Lisaks toimivad need metsad Kuusalu aleviku jaoks õhupuhaslina olukorras, kus asulast möödub üks suurim transpordikoridor. Need metsad hoiavad ja infiltreerivad ka vett ja kaitsevad asulat tormide eest.

Praegu veel keskmises vanuses aga juba vananevad sambliku-, kanarbiku-, pohlamännikud on väga kõrge elurikkuse kandmise potentsiaaliga ja pakuvad kõrgetasemelisi looduse hüvesi – sigimis- ja varjupaigad, veeregulatsioon, õhupuhtus, tormikaitse, puhkamisvõimalused, teadus- ja seirevõimalused, ravimtaimed ja metsaannid.

---

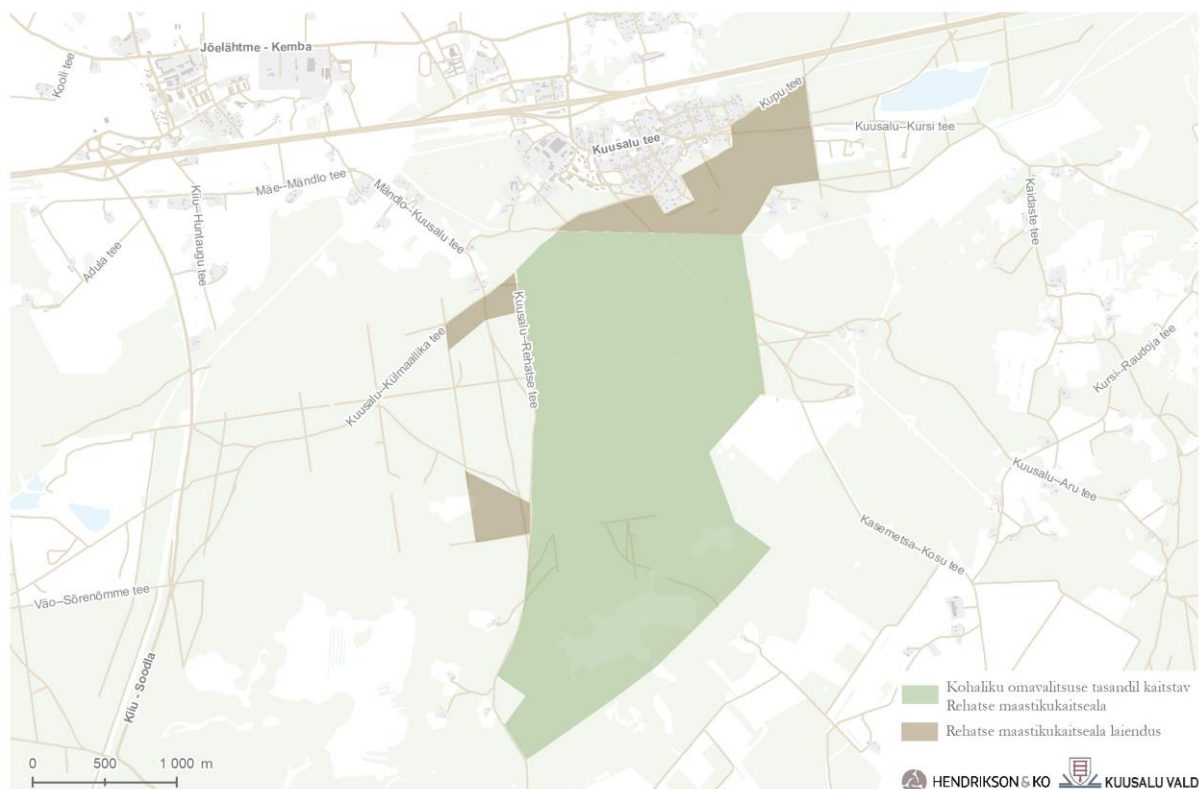
<sup>37</sup> [Register.keskkonnainfo.ee](http://Register.keskkonnainfo.ee), seisuga 28.01.2025.

<sup>38</sup> Kuusalu asula lähiala metsade looduskaitsealuste ja teiste väärtuslike liikide inventuur. OÜ Tirts&Tigu, 2022.

Aladel tuleks säilitada kõik õõnsustega puud, sh surnud jalal seisvad puud. Suurte masinatega metsaraie vältida, äärmisel vajadusel teostada valikraiet ja käsitehnikaga, kuna metsaalune samblikupinnas on väga tundlik.

#### **TINGIMUSED ALADEL, KUS ARENDUSALAD JA/VÕI ARENDUSTEGEVUS KAITSTAVATE LOODUSOBJEKTIDEGA JA/VÕI NATURA 2000 VÖRGUSTIKU ALADEGA KATTUVAD**

1. Lahemaa linnu- ja loodusala matkaradade kavandamisel tuleb:
  - 1.1 Detailse asukoha kavandamisel eelistada olemasolevaid teid ja radu;
  - 1.2 Joaveski matkaraja täpne asukoht kavandada väljapoole loodusala kaitse-eesmärgiks olevad jõgede ja ojade kooslust. Sadampõhi lahe kaldale kavandatud matkaraja puhul arvestada, et koosluste läbimine matkarajaga on lubatud vaid juhul, kui matkaraja rajamine ei too kaasa koosluste vähenemist ega kahjusta neid muul moel.
  - 1.3 Matkaraja detailse lahenduse väljatöötamisel tuleb lähtuda alal kehtivast kaitse-eeskirjast ja projekt tuleb kooskõlastada kaitseala valitsejaga.
2. Lahemaa linnu- ja loodusala paadikuuride ja/või lautrite detailsemal kavandamisel, st võimalike planeeringute, projektide või tegevuslubade puhul tuleb läbi viia Natura hindamine Lahemaa linnu- ja loodusala kaitse-eesmärkidele alustades eelhindamisest ning vajadusel liikudes edasi asjakohase hindamise faasi. Natura hindamine selgitab välja, millises mahus ja lahenduses (sh vajadusel leevendavate meetmete rakendamisel) on võimalik arendusalade realiseerimine välistades ebasoodsa mõju tekkimise Natura ala kaitse-eesmärkidele.
3. Loobu jõe äärde Vihasoo külla Jõekalda maaüksusele (42301:004:0427) tootmise maa-ala, Tammispea külas Külaplatsi maaüksusele (35301:001:1016) puhke- ja virgestuse maa-ala, Vihasoo külla kavandatud segafunktsiooniga maa-ala ning Pudisoo külla Pudisoo jõe äärde kavandatud äri- ja teenindusettevõtte ning kaubanduse maa-ala (Söödi maaüksus (35203:001:0970)), Suurpea külas Suurpea linnakus kavandatud äri- ja teenindusettevõtte ning kaubanduse maa-ala (maaüksustele Olga (42301:003:0040) ja Laheranna (42301:003:1199)) ning Hara sadama maaüksusele (42301:001:0292) kavandatud sadama, segafunktsiooni- ja tootmise maa-alade maakasutuse juhtotstarvete rakendamisel ja ala arendamisel, st võimalike planeeringute ja projektide puhul tuleb läbi viia Natura hindamine Lahemaa loodusala kaitse-eesmärkidele alustades eelhindamisest ning vajadusel liikudes edasi asjakohase hindamise faasi. Natura hindamine selgitab välja, millises mahus ja lahenduses (sh vajadusel leevendavate meetmete rakendamisel) on võimalik arendusalade realiseerimine välistades ebasoodsa mõju tekkimise loodusala kaitse-eesmärkidele.
4. Arendustegevus peab arvestama kaitstava loodusobjekti kaitse-eesmärke ja säilimise vajadust. Planeeringu rakendumise ebasoodsa mõju vältimiseks tuleb arendustegevuste elluviimisele eelnevalt vajadusel hinnata mõju kaitstavatele loodusobjektidele. Kaitstavatel aladel (kaitsealad, hoiualad, püsielupaigad, üksikobjektid) on tegevused reguleeritud looduskaitseseadusega ja/või kaitse-eeskirjaga.
5. Arvestada, et II ja III kaitsekategooria liikide elupaikades, mis pole kaitsealade, hoiualade või püsielupaikadena piiritletud, kehtib isendi kaitse. See tähendab, et kaitsealuste liikide isendeid ei tohi tahtlikult surmata, püüda ega tahtlikult häirida paljunemise, poegade kasvatamise, talvitumise või rände ajal, ilma keskkonnaministri loata loodusest eemaldada, müüa ega tulu saamise eesmärgil kasutada.



**Joonis 7.** Rehatse maastikukaitseala ja selle laiendus

### 6.3.2 Roheline võrgustik

Rohelise võrgustiku määramise aluseks on Harju maakonnaplaneering 2030+<sup>39</sup>. Rohelise võrgustiku eesmärgiks on piirkonnale omaste ökosüsteemide ja liikide säilimine ning väärtuslike ökosüsteemide hoidmine. Roheline võrgustik aitab säilitada elurikkust, reguleerida kliimaatilisi muutusi, hoida alal inimesele elutähtsaid keskkonda kujundavaid protsesse (põhja- ja pinnavee teke, õhu puhastumine, keemiliste elementide looduslikud ringed jne) ja pakkuda elanikele puhkevõimalusi.

Rohelise võrgustiku moodustavad **tugialad** ja **koridorid**. Tugialad moodustuvad kaitse alla võetud kõrgema loodusväärtusega aladest ja metsamassiividest. Rohelise võrgustiku sidususe ja terviklikkuse tagavad tugialasid ühendavad rohelised koridorid, mis paiknevad nii metsastel aladel kui kohati ka kultuurmaastikul.

**Üldplaneeringuga on täpsustatud maakonnaplaneeringus määratud rohelise võrgustiku piire ja kasutustingimusi.** Kuusalu vallas on rohelise võrgustiku paiknemine mõneti ebaühtlane – valla lõunaosas ja Lahemaal on rohelise võrgustiku ulatus võrdlemisi suur, valla intensiivsema arenguga lääneosas väiksem. Enim tuleb edasisel kavandamisel rohelise võrgustiku säilimisele tähelepanu pöörata valla lääneosas, et vältida rohelise võrgustiku täiendavat killustumist.

#### ROHELISE VÕRGUSTIKU KAITSE- JA KASUTAMISTINGIMUSED

1. Rohelise võrgustiku alal on vajalik säilitada võrgustiku funktsioneerimist ja sidusust ning vältida võrgustiku killustumist. Eriti oluline on Kuusalu valla lääneosa rohelise võrgustiku sidususe säilitamine ja parandamine, sidususe säilitamisel on keskne roll rohekoridoridel.

<sup>39</sup> Roheline võrgustik on esmalt määratud maakonna teemaplaneeringuga „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“, mis toob välja ka määramise metodoloogia. Rohelise võrgustiku piire ja kasutustingimusi, samuti võrgustiku määramise metoodikat, on kaasajastatud Harju maakonnaplaneeringuga 2030+.

2. Võrgustiku funktsioneerimiseks ei tohi looduslike alade osatähtsus tugialas langeda alla 90%.
3. Rohelise võrgustiku aladele ei kavandata uusi tiheasustusega või kompaktse hoonestusega alasid.
4. Seni hoonestamata aladel on lubatud üksikute elamute ehitamine hajaasustuse põhimõttel, kus õuealade või tootmiskomplekside omavaheline kaugus on tugialas vähemalt 200 m. Hajaasustuse põhimõttel üksikute elamute kavandamisel rohelise võrgustiku koridoris peab säilima koridor vähemalt 200 m laiusena. Ehitustegevuse kavandamisel tuleb korraldada projekteerimistingimuste avalik menetlus. Kohapõhiselt võib rakendada erandeid tingimusel, et on koostatud analüüs/eksperthinnang, mis näitab veenvalt, et kavandatav tegevus ei mõjuta negatiivselt rohelise võrgustiku sidusus ja toimivust.
5. Uute hoonete kavandamine rohelise võrgustiku aladele on võimalik kompaktset olemasoleva hoonekompleksi juurde sama kinnistu piires.
6. Rohelise võrgustiku aladele on muu otstarbega ehitiste/rajatiste kavandamine erandjuhul lubatud, kui sellega säilib rohelise võrgustiku terviklikkus ja toimimine.
7. Tugialadele ja koridoridele on vastunäidustatud teatud taristute (nt kiirteed, prügilad, jäätmehoiulad ja teised kõrge keskkonnariskiga objektid) rajamine. Juhul, kui uute taristute rajamine on vältimatu, tuleb planeeringu käigus hoolikalt valida rajatiste asukohta ning läbi viia keskkonnamõju hindamine ning vajadusel rakendada leevendavaid meetmeid (nt ökoduktid).
8. Piirdeaedu võib rajada vaid elamu õuemaa (sh aiamaa, viljapuuaed) ümber. Maksimaalselt võib aiaga piirata 0,4 ha, säilitamaks hajaasustusele omast avatud ruumi ja võimaldamaks ulukite vaba liikumist. Ülejäänud osas peab katastriüksus jääma tarastamata. Karjamaadel on lubatud elektrikarjuste rajamine.
9. Tugialade ja koridoride maakasutamise sihtotstarvet ja üldplaneeringu järgset juhtotstarvet ei ole soovitatav muuta.
10. Kõrge keskkonnariskiga objektide planeerimisel tuleb ette näha meetmed negatiivse keskkonnamõju leevendamiseks ja kompenseerimiseks.
11. Rohelisse võrgustikku kuuluvatel looduskaitse alustel objektidel (kaitsealad, I ja II kategooria kaitsealuste liikide elupaigad jne) on majandustegevus vastavalt looduskaitseadusele keelatud või piiratud. Soovitatav on säilitada vääriselupaigad.
12. Kaevandamissoovi ja rohelise võrgustiku koridori kattuvusel arvestab loaandja loamenetluses vajadusega säilitada rohelise võrgustiku toimivus, töötades vajadusel välja leevendavad meetmed. Vajadusel tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Rohelises võrgustikus paikneva karjääri korrastamisel ei ole lubatud kavandada intensiivsemat kasutust võrreldes karjääri avamise eelse olukorraga.
13. Rohelise võrgustiku ja majandatavate metsade kattumisel:
  - 13.1 majandamisel tuleb metsaelustiku säilimist toetavate tingimustena alles jätta seemnepuud ning elus ja surnud säilikpuud (elustikupuud);
  - 13.2 soovitatav on vältida monokultuurpuistute rajamist ja uute kuivendussüsteemide rajamist;
  - 13.3 rohelise võrgustiku koridorides vältida neid täielikult läbilõikavaid lageraieid, kuna see halvendaks niigi ümbritsevate kultuurmaastike surve all olevate metsaribade koridoridena toimimist. Soovitatavalt ei tohi lagedaks raiuda rohkem kui poolt koridori laiusest (võimalusel jätta raiumata vähemalt 100 m laiune riba). Uut lageraieid raiesmikuga piirneval metsaeraldisel ei tohi teha enne, kui raiesmik on uuenenud metsa uuenenuks lugemisel arvesse võetavate puuliikidega, vastavalt kehtivatele juhisteid metsa uuenemise osas.
14. Rohelise võrgustiku tugevdamiseks on soovitatav säilitada põllumaade vahel paiknevad metsaga kaetud alad metsamaana.
15. Rohelise võrgustiku sidususe ja ökoduktide toimimise tagamiseks on ökoduktide ümber määratud 500 m laiune piiranguvöönd. Piiranguvööndina käsitletakse rohelise võrgustikuga kattuvat ala kuni 500 m ulukiläbipääsu keskpunktist. Piiranguvööndid on kantud maakasutusplaanile ja teede joonisele:

- 15.1. piiranguvööndis ei ole lubatud muuta olemasolevat maakasutust, sh muuta maakasutuse sihtotstarvet, mis võib vähendada looduslike alade osakaalu või muutuda takistuseks loomade liikumisel;
- 15.2. piiranguvööndis on keelatud teede, hoonete, aedade, piirete jms objektide rajamine, mis võivad takistada loomade ligipääsu ökoduktile;
- 15.3. piiranguvööndi metsasel alal ei ole metsa majandamine keelatud, kuid metsa majandamist tuleb seal läbi viia selliselt, et säiliks puistu jätkuv sidusus ökodukti või suurulukitunneli rajatiste ja ümbritsevate kasvava metsaga alade vahel;
- 15.4. piiranguvööndis ei ole seni hoonestamata maaüksusel uue ehitiste (v.a õhuliinid, maakaabelliinid, maa-alused trassid) püstitamine üldjuhul lubatud. Lubatud on ehitiste püstitamine olemasolevate hoonestusaladega seotult nii, et olemasolevad ja kavandatavad ehitised moodustavad kompaktsed terviku;
- 15.5. piiranguvööndis tuleb maaomanikel metsa majandades ja/või metsamajandamiskava koostades arvestada, et ökodukti suudmeala piirkonna metsad toimivad ökoduktile juurdepääsualana. Sellest tulenevalt tuleb metsa majandada viisil, mis tagab rohevõrgustiku puistu sidususe ja toetab loomade ökodukti suudmeni jõudmist. Raiete planeerimisel tuleb teha koostööd ökodukti omanikuga, soovitatav on koostööd alustada juba enne metsateatise esitamist Keskkonnaametile, et koostöös planeerida raie teostamine mahus ja viisil, mis tagab rohevõrgustiku puistulise sidususe ja loomade läbipääsu ökoduktile;
- 15.6. maavarade kaevandamist ökoduktide piiranguvööndis vältida, kuna kaevandamistegevusega kaasneb oluline häiring ja karjäärialal toimub oluline maastiku muutus, mis võib takistada loomade liikumist. Ökoduktide suudmeala piirkonnas hindab maavara kaevandamise võimalikkust ökodukti omanik või vastutav asutus.

### 6.3.3 Maavarad

Kuusalu vallas asub 24 maardlat, millest on 10 liiva, 1 lubjakivi, 8 turvast, 3 savi, 1 kruusa ja 1 fosforiidi maardla. Vallas on avatud karjäärid peamiselt liiva kaevandamiseks (8 karjääri), kruusa kaevandatakse ühes ja lubjakivi samuti ühes karjääris. Turbatootmine toimub Kodosoo turbatootmisalal. Ruumiliselt paiknevad mäeeraldised valdavalt Tallinn–Narva põhimaanteest lõuna pool, mis on hõredamalt asustatud. Eranditeks on Rummu rabas asuv Kodosoo turbatootmisala ja Valkla lubjakivikarjäär.

#### ÜLDISED PÕHIMÕTTED MAARDLATE KASUTAMISEKS

1. Maardlate kasutuselevõtul vältida võimalusel alasid, mis asuvad väärtuslikel põllumajandusmaadel, väärtuslikel maastikel ja rohelises võrgustikus. Juhul, kui nimetatud aladel on kaevandamine majanduslikult otstarbekas, tuleb kaaluda eelnevalt kaasnevaid mõjusid väärtuslikele maastikukomponentidele.
2. Väärtusliku põllumajandusmaa, väärtusliku maastiku ja rohelise võrgustiku toimimise tagamisega tuleb arvestada kaevandamisloale tingimuste seadmisel, korrastamistingimuste andmisel ja nende alusel korrastamisprojekti koostamisel. Vajadusel tuleb lisada kaevandamisloale tingimused leevendavate meetmete rakendamiseks.
3. Mõra ja vibratsiooni vältimiseks ei ole uute karjääride rajamine soovitatav elamu- ja puhkealade ning turismi- ja puhkepiirkondade lähedusse.
4. Maardlatega kattuvatel aladel on ehitusseadustiku mõistes püsiva iseloomuga hoonete ja rajatiste ehitamine võimalik vaid peale maavara ammendumist, kui ei ole saadud MaaPS alusel muu sisuga kooskõlastust või luba.
5. Kaitsealadel ei ole kaevandamine võimalik.

6. Geoloogilise uuringu loa ja kaevandamisloa väljastamisel tuleb arvestada piirkonna maavara varustuskindlusega. Seni kuni lubadega kaevandamiseks antud maavaravaru peetakse piisavaks (maavaravaru jätkub eeldatavalt vähemalt 10 aastaks ehk varustuskindlus on tagatud), ei ole uute karjäärade avamine ja maardlate kasutusse võtmine lubatav. Maardlate kasutusse võtmisel eelistada juba avatud karjääride maksimaalset võimalikku kasutamist, mille kohta on piisavalt vajalikku informatsiooni nii keskkonnatingimuste kui ka kaevandamise tehnoloogiliste võimaluste kohta. Nende karjääride ammendamise eesmärk on ka maksimaalselt edasi lükata uute maardlate kasutuselevõttu.
7. Maardlate kasutuselevõtul tuleb kavandada maardlatele ligipääsuteed, mis vastavad maardla kasutamisega kaasnevale liikluskoormusele. Vajadusel tuleb kavandada olemasolevate teede kandevõime tugevdamine ja muuta teed tolmuwabaks. Teede tugevdamine on huvitatud osapoolle kohustus.
8. Turba kaevandamiseks on lubatud kaevandamisluba taotleda üksnes kaevandamisega rikutud ja mahajäetud turbaalade nimekirja või kaevandamiseks sobivate turbaalade nimekirja kantud alal või maardlal.

### 6.3.4 Väärtuslik põllumajandusmaa

Kuusalu vallas loetakse väärtuslikuks põllumajandusmaaks vähemalt 2 ha suurust maatulundusmaa massiivi, mille kaalutud keskmine reaaloniteet on võrdne või suurem Harju maakonna keskmisest boniteedist (39 punkti). Väärtuslik põllumajandusmaa võib olla haritav maa või looduslik rohumaa.

Väärtuslike põllumajandusmaade määratlemise ja maade kasutustingimuste seadmise üldine eesmärk on tagada nende säilimine võimalikult suures ulatuses ja kasutamine sihipäraselt põllumajanduslikuks tegevuseks.

Planeeringu maakasutusplaanil kajastatakse väärtuslike põllumajandusmaade paiknemist Maaeluministeeriumi poolt koostatud kaardikihi alusel. Kaardikihti on täpsustatud, jättes väärtuslike põllumajandusmaade hulgast välja: tiheasustusega alad, kompaktse hoonestuse alad, Lahemaa rahvuspargi alal võimalikud elamuehituseks sobivad maa-alad, metsamaad ja mäetööstusmaad (mäeeraldised) lähtudes olemasolevast ja kavandatavast maakasutusest.

Maakonna põllumajandusmaa kaalutud keskmine boniteet on määratud üldistatult ja ei lähtu põllumajandusmaa kohapõhisest väärtusest (boniteedist). Seetõttu võib kohati põllumajandusmaa tegelik väärtus olla madalam kui 39. Sellest tulenevalt on üldplaneeringu elluviimisel lubatud boniteeti täpsustavate kohapõhiste uuringute alusel üldplaneeringuga määratud väärtusliku põllumajandusmaa paiknemist täpsustada ja põllumajandusmaad väärtusliku põllumajandusmaa koosseisust välja arvata. Uuringu tulemusel välja arvatud maa-aladele ei laiene käesolevas peatükis määratud kasutustingimused.

### PÕHIMÕTTED VÄÄRTUSLIKE PÕLLUMAJANDUSMAADE KASUTAMISEKS

1. Väärtuslik põllumajandusmaa tuleb hoida põllumajanduslikus kasutuses, vältida väärtusliku põllumajandusmaa võsastumist. Põldude sööti jätmisel tuleb tagada niitmine, et säilitada maastiku avatus.
2. Metsastamine ei ole lubatud, kuid väärtuslikule põllumajandusmaale võib mulla kaitseks, kliimakahjustuste leevendamiseks või põllumajandusmaa massiivi ruumikuju mitmekesistamiseks rajada või lasta looduslikult tekkida maastikuelementidel, nagu puuderida või -hekk, kiviaed või puudesalu. Samuti võib väärtuslikku põllumajandusmaad kasutada taimlana, puukoolina või kuni viie aasta vanuse raieringiga puude ja põõsaste kasvatamiseks.
3. Väärtuslikule põllumajandusmaale on võimalik rajada hajaasustuse põhimõttel üldplaneeringu kehtestamise hetkel maakatastris registreeritud katastriüksuse kohta ühekordse tegevusena üks elamuase, põllumajanduslik või ärihoone, ühiskondlik hoone, tehnorajatis või tee, tuuleenergeetika rajatis ja/või olemasolevat laiendada, kuid sel juhul tuleb:
  - 3.1 paigutada ehitised olemasoleva tee äärde, olemasolevate hoonete juurde ja/või kõlviku piirile, et vältida põllumassiivide liigset tükeldamist;



- 3.2 juurdepääs ehitistele lahendada maksimaalselt olemasolevate teede kaudu. Kui juurdepääsuks tee rajamine väärtuslikule põllumajandusmaale on vältimatu, rajada tee viisil, mis põllumassiivi kasutust võimalikult vähe kahjustaks ning ei tükeldaks massiivi vähem kui 2 ha suurusteks aladeks.
4. Maardlate kasutuselevõtul vältida võimalusel alasid, mis asuvad väärtuslikel põllumajandusmaadel. Juhul, kui nimetatud aladel on kaevandamine majanduslikult otstarbekas, tuleb kaaluda eelnevalt kaasnevaid mõjusid väärtuslikule põllumajandusmaale.
5. Väärtusliku põllumajandusmaa võimalikult suures ulatuses säilitamise vajadusega tuleb arvestada kaevandamisloale tingimuste seadmisel, korrastamistingimuste andmisel ja nende alusel korrastamisprojekti koostamisel. Vajadusel tuleb lisada kaevandamisloale tingimused leevendavate meetmete rakendamiseks.
6. Päikeseparke/-paneele ei kavandata väärtuslikule põllumajandusmaale.

### 6.3.5 Kõrgendatud avaliku huviga metsad ja alad ning kaitsemetsad

Planeeringuga määratakse Kuusalu valla puhke- ja kaitsemetsad.

**Kõrgendatud avaliku huviga ehk kogukonna jaoks olulised metsad** (*edaspidi KAH metsad*) asuvad suuremate asulate lähialas – nt Kuusalu alevik ja Kolga alevik. Need on riigimetsad, mis on (eelkõige) asula elanike jaoks sportimise ja puhkamise kohad ning olulised marja- ja seenemetsad. Erilise väärtusega on eelkõige Kuusalu aleviku lähimetsad, mis lisaks puhkeväärtusele on elupaigaks suurele hulgale kaitsealustele liikidele ja seega tõenäoliselt varje-, sigimis-, toitumis-, rände- või talvituspaigaks paljudele kaitsealustele liikidele.

KAH metsad võivad täita ka kaitsemetsa rolli – nt Kuusalu aleviku juures kaitsta asulat alevikust idas paikneva karjääri mõjude eest, samuti tugeva tuule ja lumetuisu eest.

**Kõrgendatud avaliku huviga alad** on ranna-alad – need on kogukonna ja avalikkuse jaoks olulised (RMK omandisse kuuluvad) alad, kus maakasutus tuleb kooskõlastada vallavalitsusega. Säilitada tuleb juurdepääs kallasrajale, lõkkeplatside ja kogunemiskohtadena toimivad alad.

**Kaitsemetsad** on määratud piirkondades, kus esmane vajadus on elamuid teatud mõjude eest kaitsta (nt müra, tolmu). Kaitsemetsasid võib kasutada puhke-eesmärgil, kuid see ei ole nende esmane funktsioon.

Metsade määramise aluseks on sisend, milliseid metsi näeb RMK avalikkuse seisukohast kõrgendatud avaliku huviga metsadena. Täiendavalt on puhke- ja kaitsemetsade alasid määratud tulenevalt omavalitsuse vajadustest. Üldplaneeringu kehtestamise järgselt võib täiendavaid kõrgendatud avaliku huviga metsaalasid määrata valla ja RMK koostöös.

#### KAH METSADE JA KAITSEMETSADE KASUTAMISE TINGIMUSED

1. KAH metsade ja kaitsemetsade aladel tuleb tegevused – nii metsaraie kui võimalike ehitiste kavandamine – planeerida selliselt, et ala säilitaks oma kõrge puhkeväärtuse või kaitseotstarbe.
2. KAH metsade ja kaitsemetsade aladele koostatakse metsa majandamise kavade koostöös omavalitsusega, arvestades metsade olemist, nende kasvutingimusi, vanuselist jagunemist ja neile aladele planeeritavat metsade olemist ja koosseisu pikemas perspektiivis. Samuti arvestatakse puhkerajatiste ja väärtuslike objektide olemasoluga. Kavade koostamise eesmärgiks on saavutada puhkamiseks sobiv ning looduslikult mitmekesine ja loodusväärtusi hoidev mets. Metsa majandamise kava kooskõlastatakse omavalitsusega.
3. Metsade uuendamisel lähtutakse alljärgnevast:
  - 3.1 KAH metsade ja kaitsemetsade eesmärgiks on säilitada metsamiljöo ja metsa kaitseotstarve, mistõttu uuendusraie ei ole lubatud. Muude raieliikide puhul on lubatud kuni 1 ha suurused raielangid. Vältida tuleb alusmetsa ulatuslikku kahjustamist;



- 3.2 raielangid sobitatakse maastikku, vältides suurte avatud vaadete tekkimist; langid ei ületa väljakujunenud metsaradasid ja teid;
- 3.3 raieviis valitakse sõltuvalt metsa kasvutingimustest ja samaväärse metsa uuendamise võimalustest raiealal;
- 3.4 raie puhul jälgitakse selle kõrvale jääva ala olukorda. Uuel langil ei alustata raiega enne, kui kõrval oleval langil kasvab 5 meetri kõrgune noor mets;
- 3.5 raie tagajärjed (okste äravedu, rikutud teede ja pinnaste taastamine) likvideeritakse raie tegija poolt võimalikult kiiresti, eelistades väljavedu siis, kui maapind on külmunud;
- 3.6 hiljemalt kahe aasta jooksul pärast raiet rakendatakse metsa uuendamise võtteid, mis tagavad uuenenud metsa õigusaktides ettenähtud aja jooksul.
4. Noortes ja keskealistes metsades tehakse hooldusraiet vastavalt metsade vajadustele.
5. Eriolukordade – tormi- ja muude oluliste metsakahjustuste – tõttu tekkivatest töödest teavitab RMK kogukonda eraldi ning need võivad tuua kavandatud töödesse muudatusi.
6. Metsade majandamisel arvestada metsa majandamise hea tava reegleid ja kõrgendatud avaliku huviga (KAH) alade majandamise põhimõtteid.
7. KAH metsades:
  - 7.1 on vajadusel lubatud kavandada rajatise (nt mänguväljak, võimlemis- ja jõuseadmed, parkla) või taristut (nt elektriliin vms vajalik trass);
  - 7.2 teede ja matkaradade ääres jäetakse raielangile puhvertsoon 50 meetrit, et säilitada metsa ökoloogiline süsteem. Puhvertsoonis on lubatud ainult sanitaarraie.

### 6.3.6 Veekogud

Kuusalu valla avalikuks veekoguks on Soome laht, avalikuks kasutuseks on mitmed järved (suurimateks on Kahala, Lohja ja Rummu järv), jõed (nt Loobu ja Pärlijõgi), ojad, kraavid ja paisjärved<sup>40</sup>.

Valla veekogude puhul tuleb arvestada looduskaitseaduses sätestatud ehituskeelu- ja piiranguvööndite laiuste ning vööndites seatud tingimustega. Lahemaa rahvusparki alal tuleb arvestada, et ehituskeeluvööndit on varasemalt täpsustanud kaitseala valitseja kaitse-eeskirjaga, seda kohati vähendades või suurendades.

Ehituskeeluvööndis on võimalik kavandada tegevusi, mida näevad ette looduskaitseaduses toodud erandid, sh on võimalik vajadusel kavandada sademeveelahendusi (rajatise), sadamarajatise, ranna kindlustusrajatise, seirejaamu ja hüdrograafiateenistusi, riigikaitse ehitise, tehnorajatise ja -võrke, sildasid ja avalikult kasutatavaid teid.

Planeering määrab ranna kindlustusrajatiste asukohad, eesmärgiga kaitsta rannas asuvaid looduskooslusi ja ehitise, sh inimese heaolu ja tervist, mere mõju eest ning hoida ära võimalikke tormikahjustusi.

Üldplaneering tulenevalt oma üldistusastmest ei täpsusta kindlustusrajatise lahendust. Eestis on tavapäraselt levinud lahendusteks kivilaotised, betoonvallid, samuti kiirekasvulised kaitseistandused (nt paju, pappel). Kuna randade purustused sõltuvad nii ranna tüübist kui ka avatusest ja tuulte suunast, on otstarbekas kindlustusrajatise iseloom täpsustada projekteerimise faasis. Projekteerimise faasis tuleb läbi viia KMH eelhindamine, et välja selgitada kaasnevate mõjude iseloom ja täpsema hindamise vajadus. Kindlustusrajatise ehitamine tuleb ajastada nii, et kalastikule avalduvad mõjud oleksid võimalikult väikesed (vältida kalade kudemisperioodi aprillist- juulini).

Kindlustusrajatise täpne kavandamine toimub eraldiseisva projekti kaudu.

---

<sup>40</sup> Avaliku kasutusega veekogud on toodud Keskkonnaregistris: [register.keskkonnainfo.ee](https://register.keskkonnainfo.ee).

Riigikaitse, piirivalve ja päästeasutuste ehitisi nähakse ette nii Hara sadama kui Salmistu sadama maa-aladel. Üldplaneering toob välja avaliku kasutuse ettepanekuga teed. Muud ehitised rajatakse vajadusepõhiselt edasisel kavandamisel.

#### 6.3.6.1 Avalik juurdepääs kallasrajale

Soome lahele ja teiste avalikult kasutatavate veekogude **kallasrajale** on **avalik juurdepääs** tagatud kas riigiteede, kohalike teede, detailplaneeringuga planeeritud jalgteede või avalikuks kasutuseks määratud erateede kaudu. Veekogu avalik kasutamine on suplemine, veesport, veel ja jää liikumine, kalapüük, veevõtt ning muul viisil veekogu kasutus, mis ei ole vee erikasutus. Detailplaneeringute koostamisel tuleb avalik juurdepääs lahendada detailplaneeringu raames.

Kallasrajal tuleb tagada vaba läbipääs. Kallasrada ei tohi tõkestada erinevate ehitistega, mis läbipääsu või viibimist kallasrajal tõkestavad.

Mereäärsed kallasrajale juurdepääsud on kantud üldplaneeringu maakasutusekaardile.

#### 6.3.6.2 Ehituskeeluvööndi vähendamine kehtestatud detailplaneeringutega

Varasemate planeeringutega on ehituskeeluvööndit vähendatud detailplaneeringute raames. Senised detailplaneeringute raames määratletud ehituskeeluvööndi vähendamised jäävad kehtima:

- Valkla küla Jõekalda ja Teenurga kinnistute detailplaneeringuga.
- Soorinna küla Uuemõisa ja Jõekalda kinnistute detailplaneeringuga.

Ehituskeeluvööndit on täpsustatud Lahemaa rahvusparki alal kaitse-eeskirjaga, planeeringulahendusse on kantud täpsustatud ehituskeeluvööndi ulatus.

#### 6.3.6.3 Korduva üleujutusega ala ja üleujutusohuga alad

Üleujutus on harilikult veega katmata maa-ala ajutine kattumine veega, kaasa arvatud selline üleujutus, mis on põhjustatud veekogu veetaseme tõusust.

Vastavalt Keskkonnaministeeriumi poolt koostatud **üleujutusega** seotud **riskide hinnangule**<sup>41</sup> ei kuulu Kuusalu valla territoorium riskipiirkondade hulka.

#### KORDUVA ÜLEUJUTUSEGA ALAD

Üleujutuse riski teadvustamiseks määratakse Kuusalu valla rannikul **korduva üleujutusega alad**. Korduva üleujutusega ala määramine on PlanS §75 lg 1 p 9 järgi üldplaneeringu ülesandeks.

Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse põhjal on määratud võrdlemisi ulatuslikud alad Kuusalu valla mererannikul korduva üleujutusohuga alaks. Määramise aluseks on võetud looduskaitsealade (1 m kaldajoone kõrgusväärtusest) ja varasem üldplaneering (tiheasustusega alade osas). Ametlikust registrist erineva korduva üleujutusohuga ala ulatuse määramiseks üldplaneeringus oli vajalik ala täpsem analüüs. Korduva üleujutusega ala määramise põhjendatust ja ulatust ning ehitamise võimalusi valla mererannikul analüüsiti uuringu „Korduvalt üleujutatava ala uuring. Rannaala Salmistu külast Loo ojani Andineeme külas“<sup>42</sup> koostamise käigus. Analüüsiti ala Salmistu külast Salmistu sadamast Andineeme küalani (Loo ojani).

<sup>41</sup> <https://envir.ee/uleujutusohupiirkonna-ja-uleujutusohuga-seotud-riskipiirkonna-kaardid>

<sup>42</sup> Lainemudel OÜ, töö nr 2218, Tallinn 2022. Uuring viidi läbi selleks, et täpsustada Keskkonnaagentuuri poolt 2019. a määratud suurte üleujutusala paiknemist Kuusalu vallas Salmistu lahega külgnevate külates (Salmistu, Mäepea, Põhja, Sõitme ja Andineeme). Uuringus arvutati mõõteandmete põhjal veetasemed, võeti arvesse mullastikku ja taimestikku ning viidi läbi paikvaatlusi.

Uuring on esitatud KSH aruande lisana, vt ka KSH aruanne [ptk 4.4.](#)

Üldplaneering määrab korduva üleujutusega ala piiri Salmistu lahega külgnevates külates, tuginedes eelnimetatud uuringule, mida Põhja küla piirkonnas pisut muudeti, lähtudes olemasolevast hoonestusest ja kraavitusest.

Vastavalt looduskaitseseadusele koosneb korduva üleujutusega veekogu ranna veekaitse-, ehituskeelu- ja piiranguvöönd üleujutatavast alast ja looduskaitseaduses sätestatud vööndi laiusel. Juhul, kui rannikul paikneb üle viie meetri kõrgune ja ranna veepiirile lähemal kui 200 m olev kaldaastang, arvestatakse eeltoodud vööndite laiust kaldaastangust.

Tuginedes analüüsi tulemustele ja arvestades üldplaneeringuga määratud tiheasustusega alade paiknemist (küla selgelt piiritleval kompaktsel asustusega alal (tiheasustusalal) on mererannal ehituskeeluvöönd 50 m), on üldplaneeringuga määratud korduva üleujutusala piir kantud üldplaneeringu kaardirakendusse ja maakasutusplaanile.

Korduva üleujutusega ala määramisega jäävad alale ja ehituskeeluvööndisse mitmed varasemalt kehtestatud detailplaneeringud. Nende alade ehitusõiguse realiseerimiseks taotletakse ehituskeeluvööndi vähendamist (vt [ptk 6.3.6.4](#)).

### ÜLEUJUTUSOHUGA ALAD

Üleujutusohuga ala määramisel on aluseks Maa-ameti info üleujutuse esinemise tõenäosuse kohta 1 kord 50 aasta jooksul.

**Arendustegevuse kavandamisel korduva üleujutusega ja üleujutusohuga aladel tuleb üleujutusega seotud riskidega arvestada ja ehitiste kavandamisel lähtuda järgnevast.**

1. Arvestades kliimamuutuste mõjuga ning tõenäosusega, et perspektiivis üleujutuse tõenäosus suureneb, tuleb korduva üleujutusega ala piirkonnas ja üleujutusohuga aladel arvestada kliimamuutuste mõjuga, millest tulenevalt pikas perspektiivis üleujutusala tõenäoliselt laieneb.
2. Üleujutusohuga aladel ka väljaspool ehituskeeluvööndit tuleb arvestada kliimamuutustest põhjustatud ekstreemolukordadega, mille tagajärjel võib esineda üleujutusi. Tagajärgede leevendamiseks saab rakendada ehituslikke meetmeid, nt kavandada ehitiste konstruktsioonid veekindlate ja hingavatena.
3. Tagada olemasolevate maaparandussüsteemide eesvoolude korrashoid.
4. Hoone sokkel rajada piisavalt kõrge, et vältida võimalike üleujutuste kahjusid eluruumides.
5. Tehnosüsteemid rajada arvestusega, et ei tekiks keskkonnareostust.
6. Elektrisüsteemid rajada arvestusega, et ei tekiks ohtu elule.
7. Üleujutusohuga aladele rajada sellised juurdepääsud, mille kaudu oleks võimalik merele minna ja merelt tulek üleujutuse ajal.
8. Uute ühenduste rajamisel arvestada kõrgema teetammi rajamise vajadusega, mis käitaks omakorda üleujutust takistava tegurina. Samas tuleb silmas pidada, et sellised tammid takistavad ka sademevee äravoolu valingvihmade korral. Laugetel aladel võib merevee tõusu ja valingvihmade mõju kumuleeruda.
9. Ranna ja kalda ning ka inimeste kaitseks kavandada kõrghaljastuse säilimine asustatud katastriüksuste ja üleujutusega ala piiri vahele. Kõrghaljastuse säilitamine on vajalik ka järsumatel rannikutel võimaliku erosiooni takistamiseks.
10. Salmistu külas Arni ja Klaukse 2 kinnistute kehtestatud detailplaneeringu alale ning Põhja küla Vaga kinnistu kehtestatud detailplaneeringu alale ehitiste kavandamisel näha ette ehituslikud meetmed üleujutusohu maandamiseks.

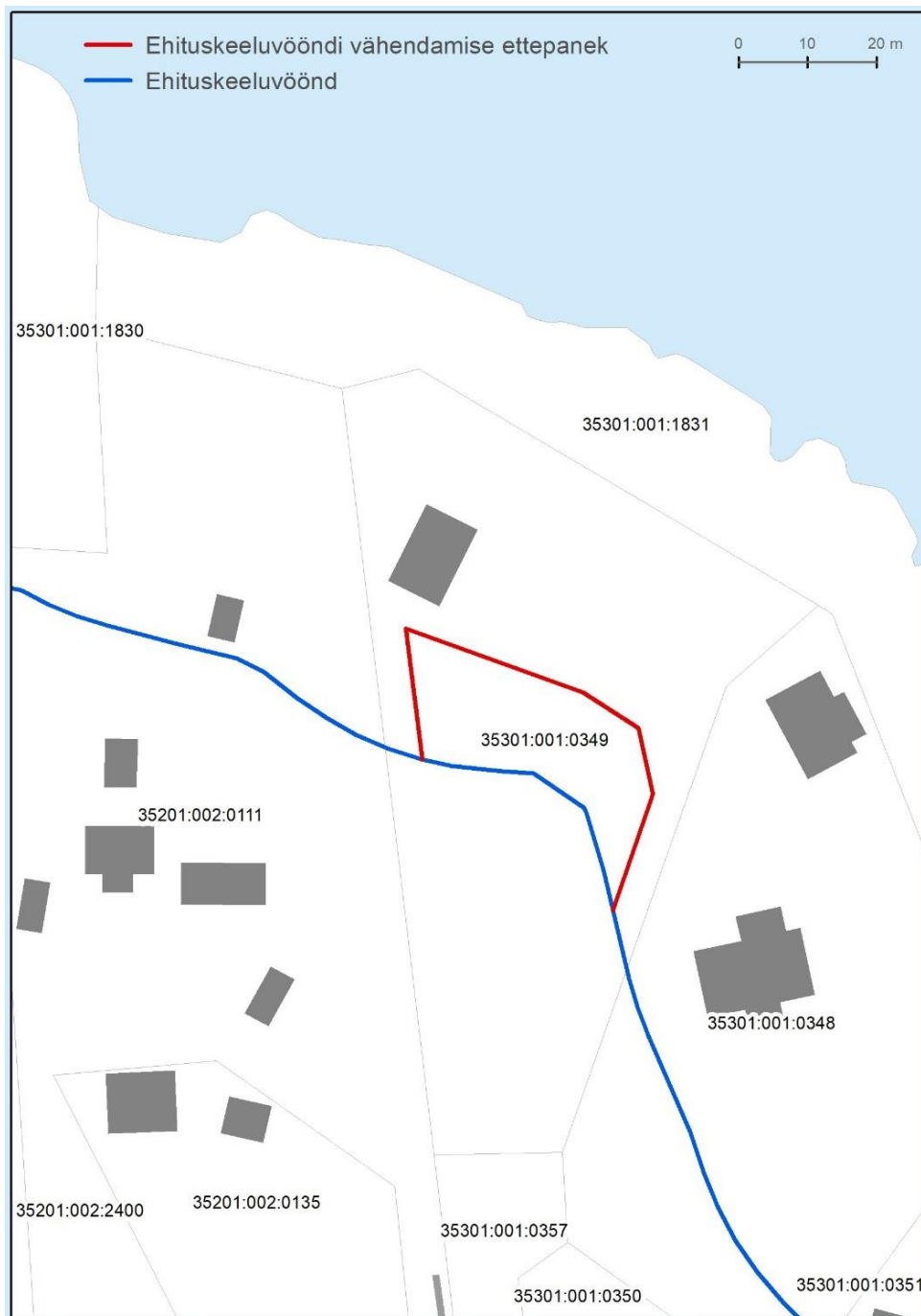
#### 6.3.6.4 Ehituskeeluvööndi vähendamine

Korduva üleujutusega alade määramise tõttu jäävad mitmed varasemalt kehtestatud (ja osaliselt juba realiseerunud) detailplaneeringud mereranna ehituskeeluvööndisse.

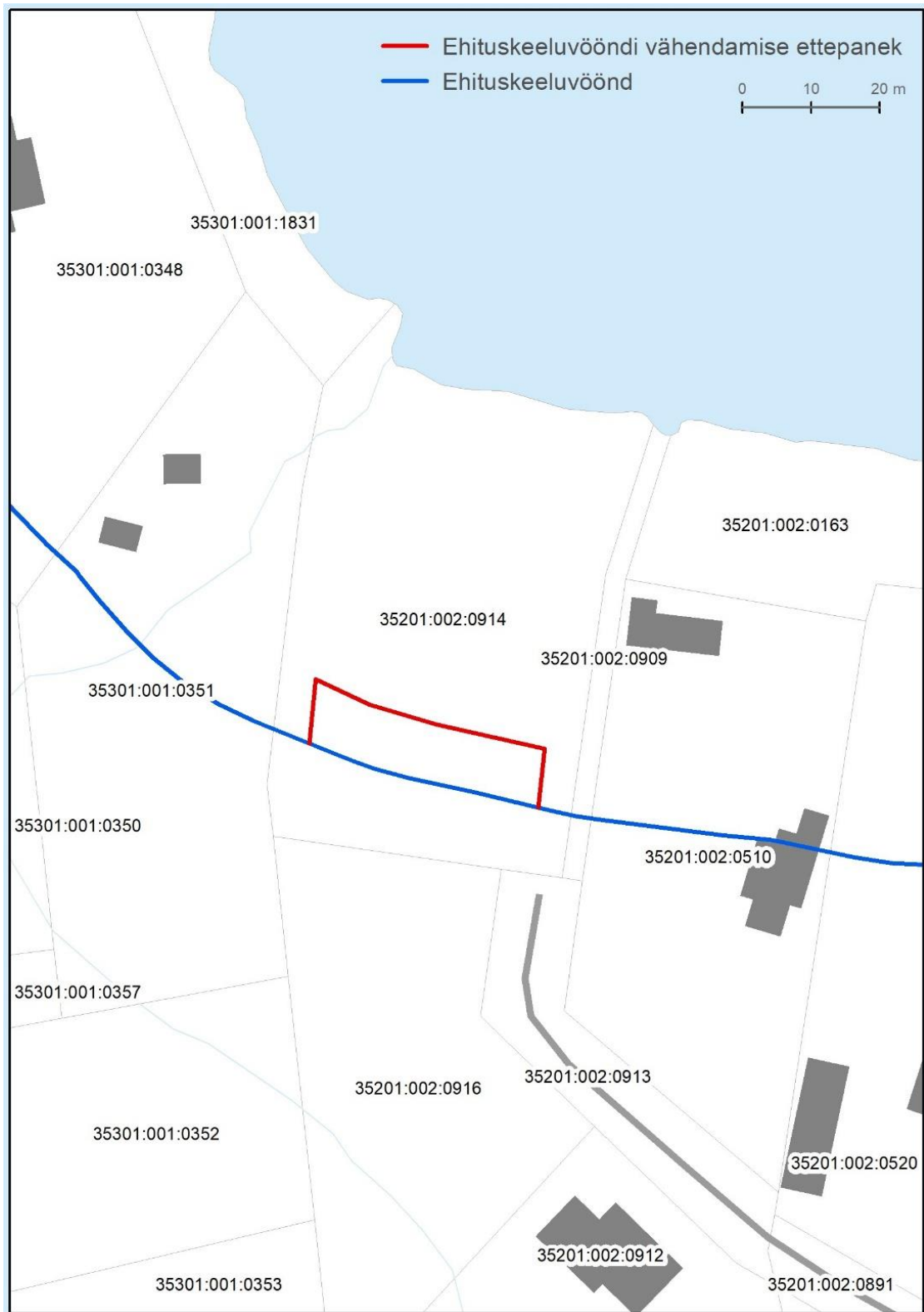
Käesoleva üldplaneeringuga tehakse ettepanekud (tuginedes Lainemudel OÜ uuringule) vähendada mereranna ehituskeeluvööndit, et võimaldada kehtestatud detailplaneeringute elluviimise.

**A. Ettepanek mereranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks tehakse järgmistel aladel ja juhtudel maakasutusplaanil näidatud ulatuses:**

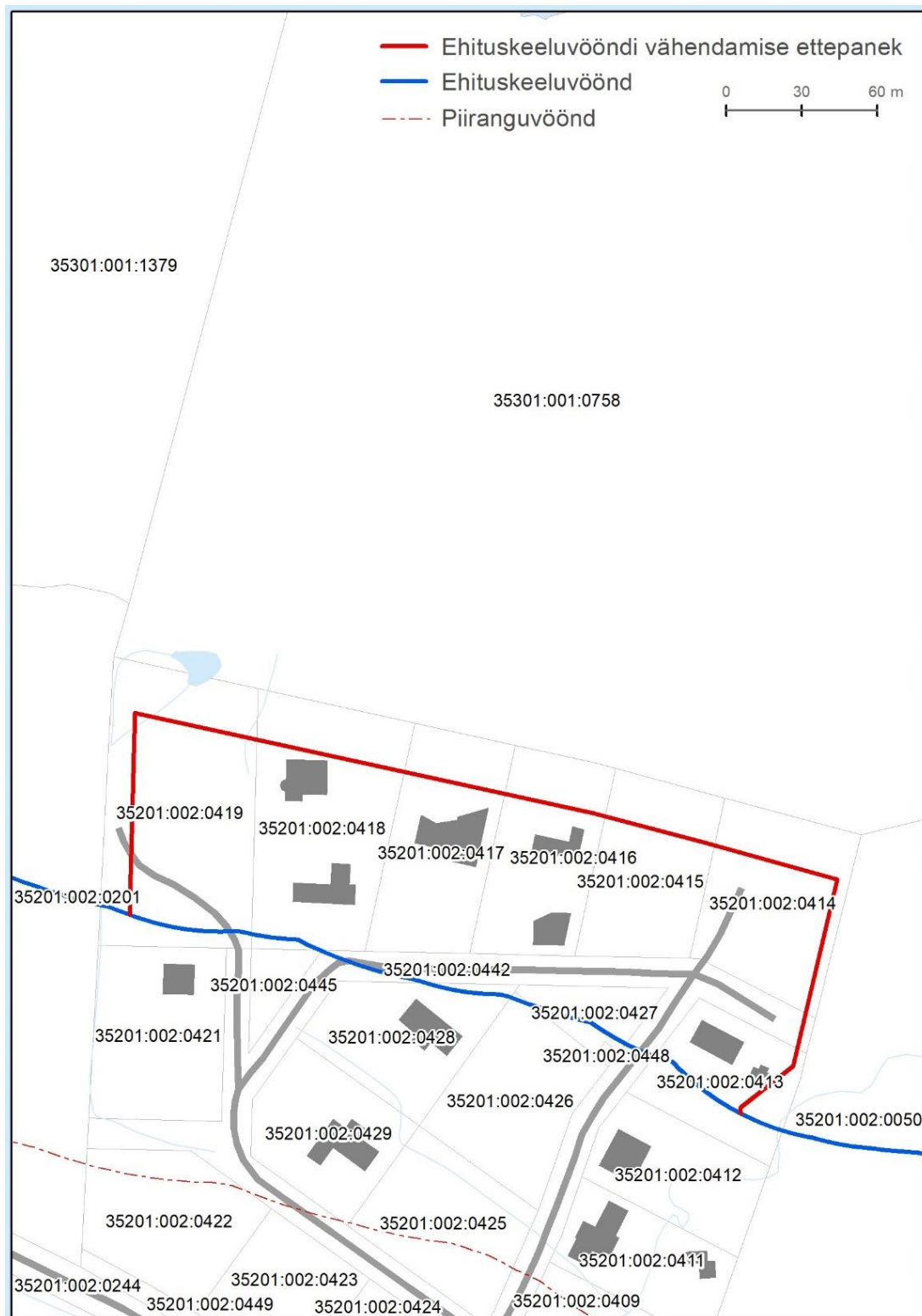
1. Salmistu küla Rannakuru kinnistu (35301:001:0349) detailplaneeringu alal elamu ja abihoone rajamiseks vastavalt kehtestatud detailplaneeringu lahendusele (kehtestatud 30.01.2020 vallavalitsuse korraldusega nr 83).



2. Salmistu küla Raja I ja Ojakivi kinnistute detailplaneeringu alal Mereraja tee 9 kinnistul (35201:002:0175) elamu ja abihoone rajamiseks vastavalt kehtestatud detailplaneeringu lahendusele (kehtestatud 27.06.2008 vallavolikogu otsusega nr 61).



3. Salmistu külas Arni ja Klaukse 2 kinnistute detailplaneeringu alal Käooja tee 24 kinnistul (35201:002:0419), Käooja tee 22 kinnistul (35201:002:0418), Käooja tee 20 kinnistul (35201:002:0417), Käooja tee 18 kinnistul (35201:002:0416) ja Käooja tee 16 kinnistul (35201:002:0415) elamuehituse eesmärgil (igale krundile elamu ja kahe abihoone rajamiseks) ning Käooja tee 14 kinnistul (35201:002:0414) ärihoonete rajamiseks vastavalt kehtestatud detailplaneeringu lahendusele (kehtestatud 18.03.2004 vallavolikogu otsusega nr 19).



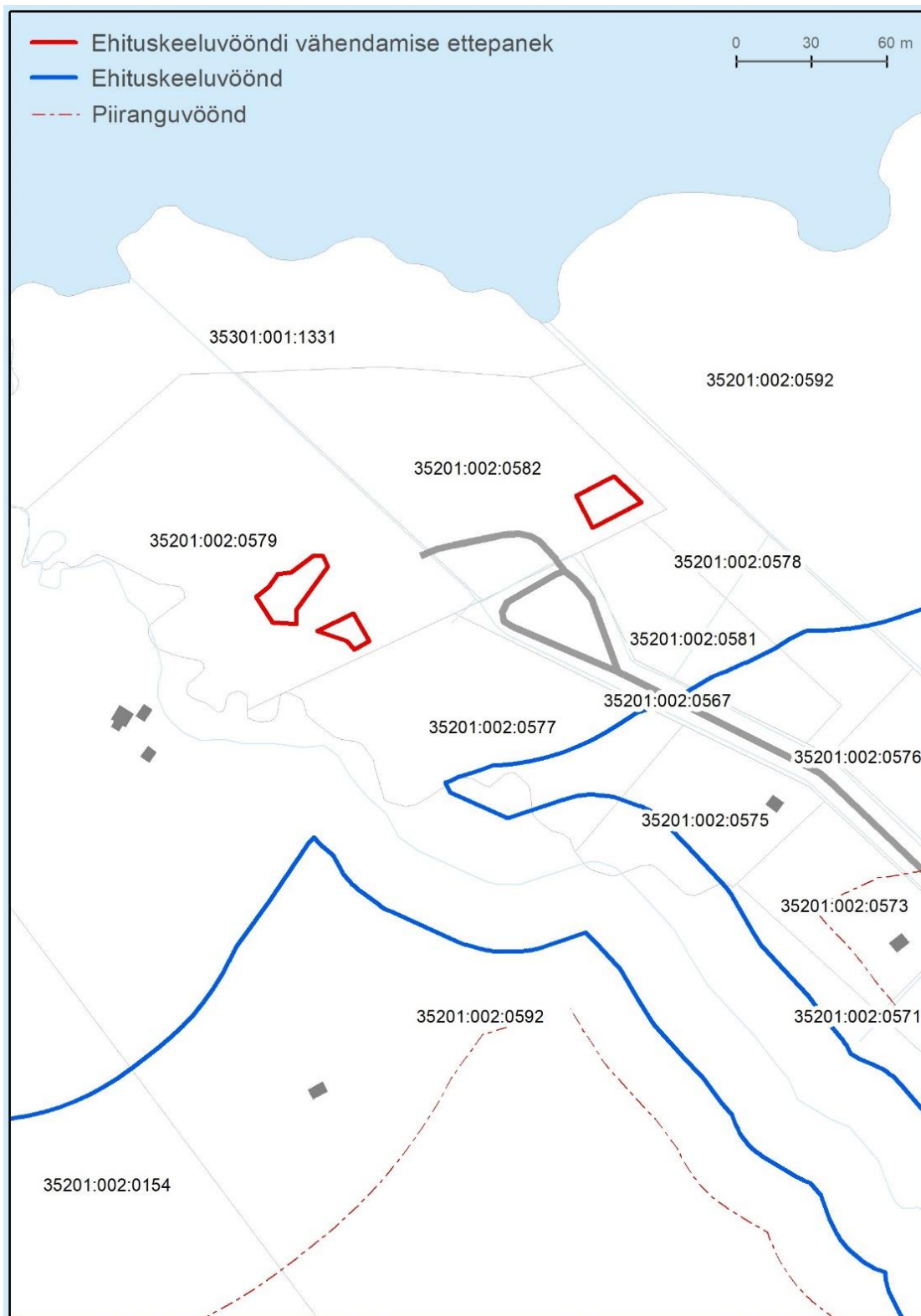


4. Mäepea ja Põhja külas Kuusiku-VII, Kuusiku-VI, Kuusiku-V, Kuusiku-III kinnistute detailplaneeringu alal Lõuna tee 19 kinnistul (35201:002:0375), Rannaoja tee 1 kinnistul (35201:002:0337), Rannaoja tee 3 kinnistul (35201:002:0336), Rannaoja tee 5 kinnistul (35201:002:0335), Toominga tee 1 kinnistul (35201:002:0338), Toominga tee 3 kinnistul (35201:002:0339), Põhja tee 18 kinnistul (35201:002:0334), Põhja tee 16 kinnistul (35201:002:0333), Põhja tee 14 kinnistul (35201:002:0332), Põhja tee 1 kinnistul (35201:002:0359), Rannaheina tee 16 kinnistul (35201:002:0329), Rannaheina tee 14 kinnistul (35201:002:0328), Rannaheina tee 12 kinnistul (35201:002:0327), Rannaheina tee 10 kinnistul (35201:002:0326), Rannaheina tee 8 kinnistul (35201:002:0325), Rannaheinatee 7 kinnistul (35201:002:0361), Rannaheina tee 6 kinnistul (35201:002:0324), Rannaheinatee 5 kinnistul (35201:002:0362), Rannaheina tee 4 kinnistul (35201:002:0323), Rannaheina tee 2 kinnistul (35201:002:0322) ja Kase tee 6 kinnistul (35201:002:0355) elamu ja abihoonete rajamiseks vastavalt kehtestatud detailplaneeringu lahendusele (kehtestatud 17.10.2002 vallavolikogu otsusega nr 112).

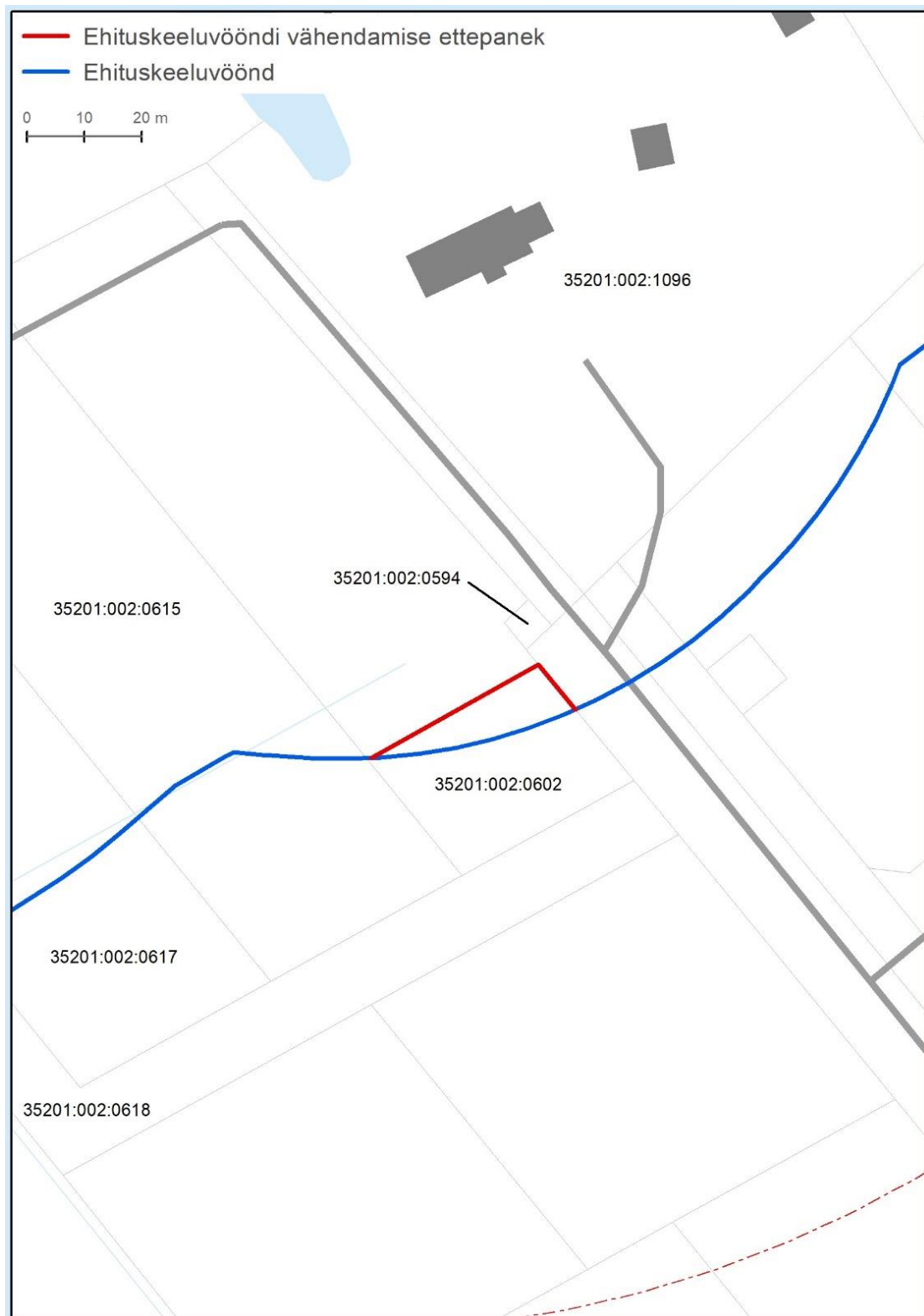




5. Põhja küla Vaga kinnistu detailplaneeringu alal Vaga tee 11 kinnistul (35201:002:0579) ja Vaga tee 14 kinnistul (35201:002:0582) elamu ja abihoonete (vastavalt kaks ja üks abihoonet) rajamiseks vastavalt kehtestatud detailplaneeringu lahendusele (kehtestatud 31.03.2005 vallavolikogu otsusele nr 27).



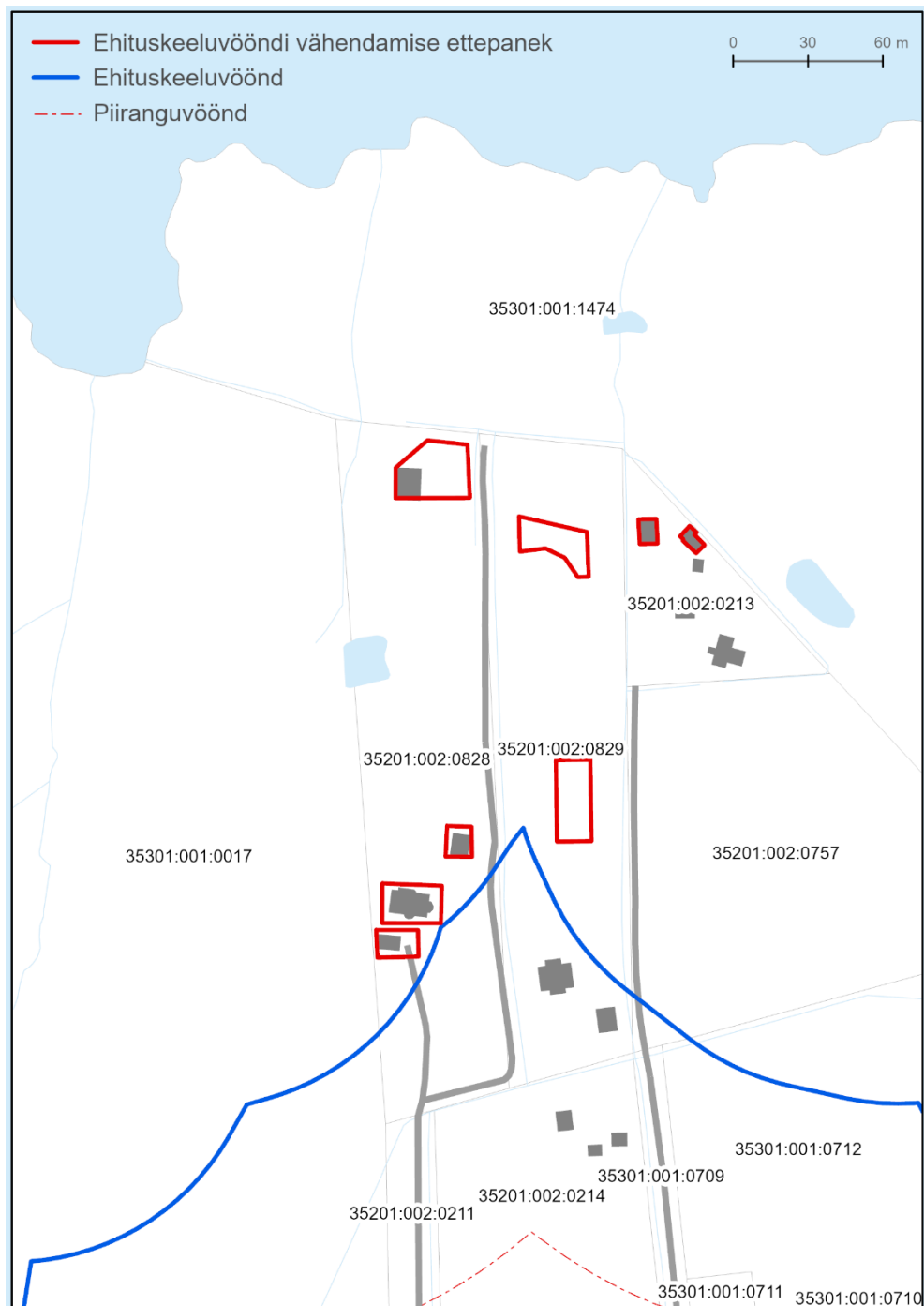
6. Sõitme külas Leegiranna elamurajooni detailplaneeringu alal Leegiranna tee 1 kinnistul (35201:002:0602) elamu ja abihoone rajamiseks vastavalt kehtestatud detailplaneeringu lahendusele (kehtestatud 17.05.2006 vallavolikogu otsusega nr 23 ja 24).



7. Andineeme küla Tamme, Soo tee ja Ojaääre kinnistute detailplaneeringu alal Ojaääre tee 5 kinnistul (35201:002:0857) ja Ojaääre tee 6 kinnistul (35201:002:0856), Ojaääre tee 3 kinnistul (35201:002:0858), Mereääre tee 7 kinnistul (35301:001:1119), Mereääre tee 6 kinnistul (35301:001:1121) elamu ja abihoone ning Ojaääre tee T2 kinnistul (35201:002:0859) tee rajamiseks vastavalt kehtestatud detailplaneeringu lahendusele (kehtestatud 27.08.2008 vallavolikogu otsusega nr 65).

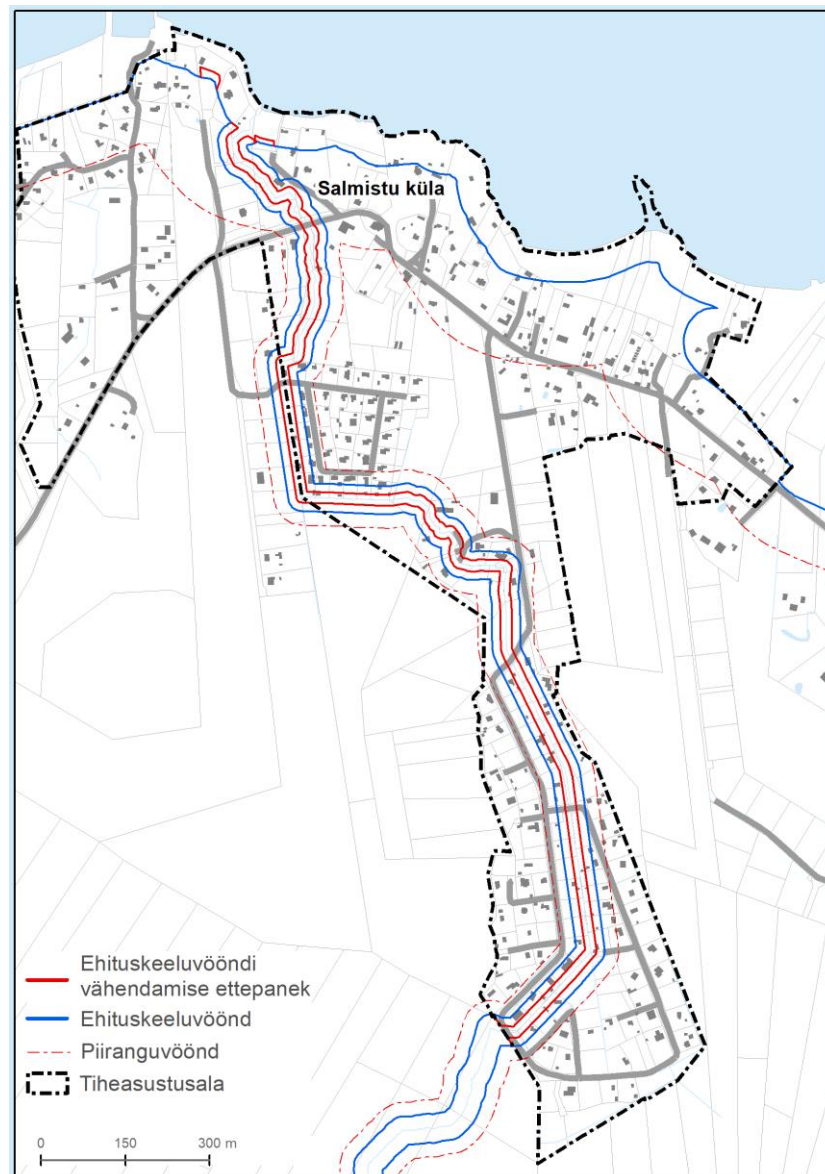


8. Põhja küla Tormikadaka detailplaneeringu alal (kehtestatud 04.09.2028 vallavolikogu otsusega nr 57) Tormikadaka kinnistul (35201:002:0829) hoonete rajamiseks vastavalt kehtestatud detailplaneeringute lahendusele (kuni 6 ehitist). Kadakanõmme detailplaneeringu alal (kehtestatud 22.12.201 vallavolikogu otsusega nr 75) Kadakanõmme kinnistul (35201:002:0828) hoonete (elamu ja kuni 4 abihoonet) rajamiseks vastavalt kehtestatud detailplaneeringute lahendusele.



B. Üldplaneering teeb ettepaneku vähendada **Kuuru oja ehituskeeluvööndit 10-le meetrile (veekaitsevööndini) tiheasustusega ala ulatuses**. Piirkonnas on moodustatud mitmeid

aiandusühistuid (nt Laane, Pedassaare jt) ja kehtestatud detailplaneeringuid<sup>43</sup> perioodil, kui Kuuru oja polnud veel registrisse kantud ning veel ei kohaldunud oja looduskaitseadusest ja veeseadusest tulenevad kitsendused. Ehituskeeluvööndi vähendamine tiheasustusega ala ulatuses aitab juba toimiva tiheasustusega ala edasi arendamist, võimaldab täiendavat hoonestamist, ühisvõrkude majanduslikult ja keskkonnakaitsele otstarbekamat edasiarendamist ning olemasolevate õuealade paremat/mõistlikumat kasutust. Ehituskeeluvööndi määramisel on arvestatud ka varasemas õigusruumis tehtud otsustega, mis tagavad juba varem kehtestatud detailplaneeringute realiseerumise võimalikkuse lähtuvalt kinnistuomanike õigustatud ootusest.



<sup>43</sup> Kuru kinnistu detailplaneering. Kehtestatud Kuusalu Vallavolikogu 17.06.2015 otsused nr 36 ja 37, Raja I ja Ojakivi kinnistu detailplaneering. Kehtestatud Kuusalu Vallavolikogu 27.06.2008 otsus nr 61, Raja kinnistu detailplaneering. Kehtestatud Kuusalu Vallavolikogu 12.01.2023 otsus nr 17, Tuule kinnistu detailplaneering. Kehtestatud Kuusalu Vallavolikogu 27.06.2008 otsus nr 61, Tee-Laane ja Mere-Laane kinnistute detailplaneering. Kehtestatud Kuusalu Vallavolikogu 29.04.2009 otsus nr 29.

**C. Üldplaneering teeb ettepaneku ehituskeeluvööndi vähendamiseks kinnistutel olevate ehitiste kooskõlla viimiseks kehtiva õigusaktiga:**

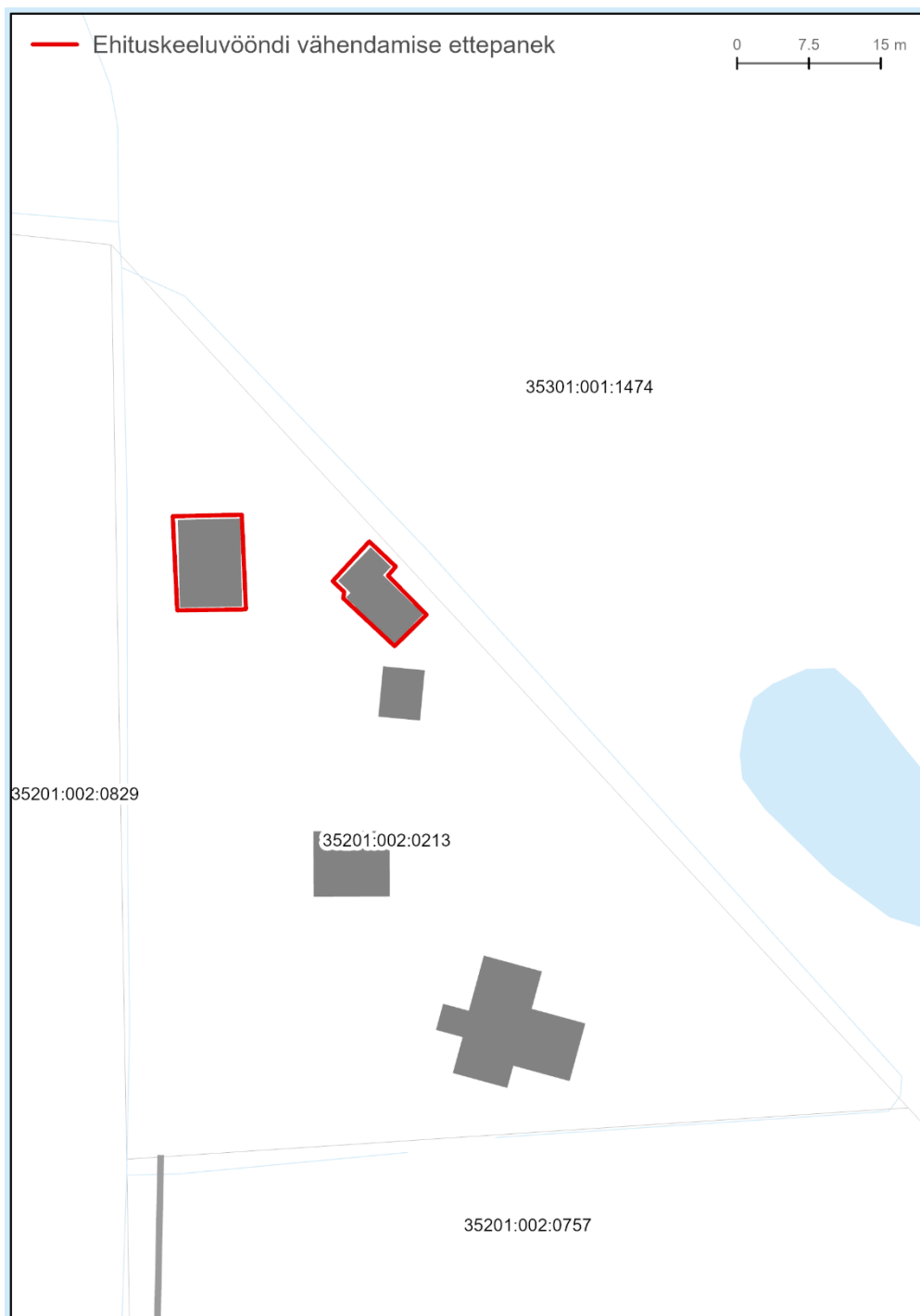
1. vähendada Leeskõrve oja ehituskeeluvööndit Nõlvaku tee 2 kinnistu (35203:002:0199) osas maakasutusplaanil näidatud ulatuses. Kinnistule on püstitatud vastavalt kehtestatud detailplaneeringule korterelamu ja rajatud parkla<sup>44</sup>, mis asuvad osaliselt oja ehituskeeluvööndis.



<sup>44</sup> Ehitusloa väljastamisel (2015. a.) kehtestatud detailplaneeringu alusel puudus teadmine veekogu keskkonnaregistris registreerimise ja vööndite rakendumise kohta (2014.a.).



2. vähendada mereranna ehituskeeluvööndit Merikadaka kinnistu (35201:002:0213) osas maakasutusplaanil näidatud ulatuses. Kinnistule on püstitatud kaks ebaseaduslikku ehitist, mis asuvad ehituskeeluvööndis (tulenevalt üldplaneeringuga määratud korduva üleujutusega alast).



## 6.4 Teed ja taristud

### 6.4.1 Riigiteed

Valda läbib üks põhimaantee (nr 1 Tallinn–Narva), üks tugimaantee (nr 85 Liiapeksi–Loksa) ja 30 kõrvalmaanteed. Riigiteedest suurima liiklussagedusega on põhimaantee nr 1 Tallinn–Narva. Põhimaanteed ühendavad pealinna teiste suurte linnadega, neid omavahel ja tähtsate sadamate, raudteesõlmede ja piiripunktiga. Lähtuvalt põhimaantee funktsioonist on nendel riigiteedel prioriteediks kiire ühenduse tagamine regioonide vahel. Põhimaantee osas kavandatu on täpsemalt välja toodud [ptk 6.4.1.1](#).

Riigiteede kaitsevööndi<sup>45</sup> laius on määratud õigusaktiga. Riigitee lõigud alevike – Kiiu, Kuusalu ja Kolga aleviku – piires on ehitusseadustiku mõistes tänavad.

Planeeringuga määratakse põhimaanteel nr 1 Tallinn–Narva vahemik 35,9–41,5 km ja 50,925–54,000 km riigitee kaitsevööndi laiuseks 50 m, kuna tegemist on riigi põhimaanteega ning rahvusvahelise maanteega.

#### LIKLUSKORRALDUSE ÜLDISED PÕHIMÕTTED

1. Müratundlike ehitiste kavandamisel tee kaitsevööndisse on vajalik rakendada müra leevendavaid meetmeid (nt müratõkkeid või rangemaid nõudeid hoonete välispiirde heliisolatsioonile).
2. Ehitustegevuse kavandamisel riigi põhi- ja tugimaanteega külgneval alal väljaspool tiheasustusega alasid tuleb juurdepääsuks reeglina kasutada kohalikke teid ja olemasolevaid ristumisi riigiteega.
3. Katastriüksuse jagamisel tuleb juurdepääs riigiteele tagada seni katastriüksust teenindanud juurdepääsu kaudu ühiselt ning uutel moodustuvatel katastriüksustel puudub õigus igaühel eraldi juurdepääsu saamiseks riigiteelt.
4. Riigitee lähedusse planeeritavatele ükskõik mis otstarbega mastidel peab nende kaugus riigitee muldkehast olema vähemalt võrdne selle posti või masti kogukõrgusega.
5. Tehnovõrke ei paigutata üldiselt riigitee alusele maale. Erandid asula keskkonnas jm lepitakse kokku Transpordiametiga.

#### 6.4.1.1 Tallinn–Narva maantee

Põhimaantee nr 1/E20 Tallinn–Narva paikneb Kuusalu valla territooriumil 33 km ulatuses (30,7–63,6 km). Põhimaantee nr 1/E20 Tallinn–Narva on planeeringu mõistes oluliselt muudetav riigitee.

Üldplaneeringu koostamise raames on läbi viidud uuring analüüsimaks perspektiivseid liiklusskeemi muudatusi, nendega kaasnevaid sotsiaal-majanduslikke ja mõjusid ning müra leevendamise meetmeid (vt lisa 3). Uuringus on visandatud võimalikud lahendusvariandid perspektiivsete kogujateede kulgemise osas (tingitud vajadusest likvideerida liiklusohhtlikud mahasõidud, kuid tagada juurdepääs majapidamistele jm sihtkohtadele). Samuti on vaadeldud bussipeatuste, kergliikluse, ülepääsudega ja müra leevendamisega seotud aspekte. Uuringus väljapakutud lahendusi täpsustatakse tee ehitusprojektide koostamise käigus, tegemist ei ole siduvate üldplaneeringu osadega.

Suure liikluskoormusega (rohkem kui kolm miljonit sõidukit aastas ehk ca 8220 sõidukit ööpäevas) teelõikude puhul on tee omanik (Transpordiamet) kohustatud iga viie aasta järel koostama

---

<sup>45</sup> Kaitsevöönd on teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid. Kaitsevööndi laius on leitav Maa-ameti kitsenduste kaardirakendusest.

strateegilise mürakaardi ning vajadusel ette nägema müra vähendamise meetmed müra piirväärtust ületavate alade puhul. Samuti tee ümbruses täiendavalt hindama müraolukorda ning vajadusel ette nägema müra vähendavad meetmed kõige kriitilisematel aladel asuvate eluhoonete puhul. Suure liikluskoormusega teelõikude hulka kuulus 2019. a liiklusandmete põhjal nr 1 Tallinn–Narva põhimaantee kuni 52,0 km.

Põhimaanteelt avanevad lõiguti kaunid kaugvaated piirkonna avatud maastikele, looduslikele rohumaadele ja põldudele (nt Rummu küla piirkond, Kodasoo ja Kiiu aleviku vaheline lõik). Sellistes piirkondades on samas sageli välja kujunenud hajus põhimaantee lähedane asustus, kus üksikud majapidamised võivad vajada perspektiivis müratõkkeseinte rajamist. Visuaalne häiring kaasneb ka mürabarjäärade rajamisega, sest nendega suletakse vaated nii elanike kui ka autojuhtide jaoks. Häiringut on võimalik leevendada sobilike barjäärade kujundamisega – kasutades nt paigale omaseid looduslikke materjale, haljastust vmt. Näiteid on ka läbipaistvate mürabarjäärade rajamisest, kuid sageli ei võimalda need siiski samas kvaliteedis vaadete säilitamist. Müratõkkeseinad on reeglina vähemalt 100 m pikkused, mistõttu võib esineda olukordi, kus vaatelisus on häiritud tehniliste elementide poolt. Võimaliku negatiivse mõju leevendamise meetmena on otstarbekas kaaluda kumeraid seinalahendusi (sein kaardub ümber majapidamise), mis võimaldab lühendada seina pikkust. Eeldatavalt on selline lahendus efektiivne siiski vaid vahetult tee ääres, ca 10 m kaugusel paiknevate majapidamiste puhul.

Põhimaantee nr 1 Tallinn–Narva äärde on rajatud müratõkkeseinad Kiiu ja Kuusalu alevike juures. Täiendavad vajalikud müratõkkeseinad on kantud maakasutusplaanile. Müra tõkestamiseks nähakse ette kaitsehaljastuse maa-ala nii Kuusalu kui Kiiu alevikus piki põhimaanteed.

Põhimaantee ehitusprojekti raames lahendada Liiapeksi liiklussõlmes ka matkajate läbipääs. Viru raba piirkonnast lõunasse suunduva RMK matkaraja eelistatud ületuskohaks põhimaanteel nr 1 on Liiapeksi liiklussõlm, mistõttu võib vajalikuks osutuda RMK matkaraja trajektoori täpsustamine antud piirkonnas<sup>46</sup>.

Planeeringus kajastatakse uuringus väljapakutud lahendust kogujateede põhimõttelise kulgemise, liiklussõlmede põhimõttelise ruumivajaduse ja suletavate mahasõitude osas. Teedevõrgustiku ja liiklussõlmede täpsed asukohad, liiklussõlmede lahendused ja juurdepääs kinnistutele selguvad Transpordiameti, vallavalitsuse ja maaomanikega koostöös tee projekti koostamise käigus. Kembaristmiku piirkonnas koostada erilahendus juurdepääsude tagamiseks olemasolevatele hoonetele. Põhimaantee ümberehitamisega seotud tegevused (sh kinnistutele juurdepääsud, kogujateed) viib ellu ja finantseerib Transpordiamet.

## PÕHIMAANTEE ARENDAMISE ÜLDISED PÕHIMÕTTED

1. E20 ümberehitused kavandada terviklikult, arvestades nii kogujateede, müraseinte, bussipeatustele juurdepääsude ja nende juures asuvate pargi-ja-reisi parklate, jalakäigutunneli jms vajadustega, mis tee ümberehitamisega kaasneb.
2. Uute kogujateede kvaliteet peab tagama kinnistute omanikele optimaalse pikkusega juurdepääsu põhimaanteele. Kogujateede hilisem hooldus lepitakse Transpordiameti ja vallavalitsuse vahel kokku ehitusprojektide koostamise faasis.
3. Uute kogujateede planeerimisel arvestada Lahemaa rahvusparki ja Põhja-Kõrvemaa looduskaitsealaga, samuti muude keskkonnakaitselistele piirangutega (nt vääriselupaigad). Ehitusprojektidele tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine vastavalt hetkel kehtivale õigusruumile (sh Natura hindamine). Mõjude hindamise raames täpsustada ökoduktide ja loomaläbipääsude vajadus ja asukohad.

---

<sup>46</sup> RMK matkaradade info on kajastatud planeeringus taustainfona, mida ei kehtestata. RMK matkaradade kulgemist saab seega muuta või täpsustada üldplaneeringu protsessist eraldiseisvalt.

4. Ökoduktide toimimise tagamiseks on nende ümber määratud 500 m laiune piiranguvöönd (vt tingimusi [ptk 6.3.2](#)).
5. Kasutada parempöörderistmike rajamise võimalust, et leevendada tee-ehitusprojektide käigus mahasõitude sulgemise tõttu igapäevaselt läbitava vahemaa pikenemisest tulenevat mõju.
6. Kavandada põhimaantee ääres asuvad bussipeatused pargi-ja-reisi peatustena, kavandades kohad autode parkimiseks.
7. Põhimaantee äärsete alade ehitustegevuse detailsemal planeerimisel on soovituslik arvestada joonistel 6–8 välja toodud hinnanguliste üldistatud müratsoonidega.
  - 7.1 Km 30,5 (omavalitsuse piir) – km 40,2 (Kuusalu alevik) – ca 300 m mõlemale poole teed teljest arvates.
  - 7.2 Km 40,2 (Kuusalu alevik) – km 52,0 (Liapeksi-Loksa tee ristmik) – 300 m.
  - 7.3 Km 52,0 (Liapeksi-Loksa tee ristmik) – km 63,6 (omavalitsuse piir) – 250 m.
8. Liiklusohutuse ja sõidusujuvuse tagamise eesmärgil põhimaanteele samatasandilisi ristmikke ja mahasõite reeglina ei planeerita.

#### 6.4.2 Avaliku kasutusega kohalikud teed ja erateed

Kuusalu valla teedevõrk on väljakujunenud ja olulist tihendamist ei vaja. Liikluse turvalisuse suurendamiseks on vajalik teedevõrgu jätkuv rekonstrueerimine ja korrashoid. Vajalikud uued teekoridorid on kantud maakasutusplaanile.

Üldplaneeringuga määratakse avalike kohalike teede kaitsevööndi laiuseks äärmise sõiduraja välimisest servast kuni **10 m**, mida võib teedevõrgu arengukavaga täpsustada.

Üldplaneering kajastab teid, mida planeeringuga nähakse ette avalikuks kasutamiseks. Erateede avaliku kasutuse kokkulepete sõlmimine toimub väljaspool üldplaneeringu protsessi, st et üldplaneeringu kehtestamisega ei muutu tee automaatselt avaliku kasutusega erateeks.

Planeeringu kehtestamise järel saab teid määrata täiendavalt avaliku kasutusega teedeks alltoodud kriteeriumite põhjal vallavolikogu otsuse alusel<sup>47</sup>. Täiendavate avaliku kasutusega teede määramist või teede avalikust kasutusest välja arvamist ei loeta üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks.

Avaliku kasutuse ettepanekuga teed on määratud järgmiste kriteeriumite põhjal:

1. teenindab viit või enamat üksikelatut, vähemalt viie boksiga ridaelatut, vähemalt viie korteriga korterelatut;
2. teenindab avalikku objekti, mis eeldab ligipääsu mootorsõidukiga;
3. tagab ühenduse avalikult kasutatavate teede vahel;
4. tee ühendab asulaid või tagab ühenduse riigimaanteega;
5. teed pidi kulgeb ühistranspordi või koolibussi liin.

#### LIIKLUSKORRALDUSE ÜLDISED PÕHIMÕTTED

1. Teedevõrk lahendada elamu- ja ettevõtlusalade osas koostatava detailplaneeringuga tulenevalt krundijaotusest või projekteerimistingimustega. Detailplaneeringuga kavandatud teed ehitatakse välja (so kasutusluba väljastatud) hiljemalt enne hoonetele ehitusõiguse (kui detailplaneeringutega ei ole sätestatud teisiti) või enne ehitusteatise andmist.
2. Kinnistute jagamisel tuleb tagada ligipääs kõikidele moodustatavatele kruntidele (notariaalse lepinguga) enne ehitusõiguse andmist.
3. Mahasõitude kavandamine toimub projekti alusel ja tuleb kooskõlastada omavalitsusega.
4. Teedevõrk peab moodustama ühendatud võrgustiku, umbtee korral peab tee lõpus olema ümberpööramise võimalus.

---

<sup>47</sup> Kehtestatud detailplaneeringu alade teede võtmine avalikku kasutusse saab toimuda peale tee väljaehitamist. Avaliku kasutuse teede väljaarvamine toimub volikogu otsuste alusel.

5. Koos teede/tänavatega tuleb planeerida ja ehitada välja erinevate sihtgruppide vajadusi arvestavad jalgteed, mis moodustavad ühtse võrgustiku olemasolevatega.
6. Mitut aktiivses kasutuses olevat kinnistut teenindavad erateed saab määrata võimalusel ja vajadusel avalikult kasutatavaks ning vajadusel transpordimaaks.

### 6.4.3 Parkimine

Üldplaneering näeb ette avalike parkimiskohtade säilimise. Täiendavad kavandatavad parklad on kantud maakasutusplaanile.

Igapäevaste liikuvusühenduste jätkusuutlikumaks muutmiseks kavandatakse „pargi-ja-reisi“ parklad, kus on võimalik ümber istuda ja kasutada edasiseks transpordiks ühistransporti. Perspektiivsed „pargi-ja-reisi“ parklad asuvad Kuusalus, Kiius, Kotka külas ja Liiapeksi liiklussõlmes (nr 1 Tallinn–Narva ja nr 85 Liiapeksi–Loksa ristmiku lähedal). Vajadusel on võimalik vallas kavandada täiendavaid „pargi-ja-reisi“ parklaid.

#### TINGIMUSED PARKIMISE KAVANDAMISEKS/RAJAMISEKS

1. Üldplaneeringuga kavandatavad/laiendatavad parklad lahendatakse projekteerimistingimusega või detailplaneeringu koostamise vajadusel detailplaneeringu kaudu.
2. Puhkealade, vaatamisväärtuste ja supluskohtade jm suure külastajate arvuga alade kavandamisel tuleb lahendada külastajate parkimine väljaspool riigiteed ning parkimine võimalusel planeerida kavandatud objektiga samale küljele, et tagada liiklejate ohutus.
3. Parkimine elamu-, ühiskondlikel- ja ettevõtlusaladel lahendada omal krundil, arvestades nii mootorsõidukite kui jalgrataste parkimise vajadusega.
4. Kõikide parklate kavandamisel (avalikud parklad, elamu- ja ärimaade parklad jms) tuleb arvestada inimõõtmelisusega – iga 5–6 parkimiskoha järel kavandada puud või liigendada parkimisala hekkidega. „Automere“ tüüpi ulatuslike ja haljastamata parklate rajamine ei ole lubatud.
5. Avalikke ja olulisi teenuseid pakkuvate hoonete puhul paigutada suurem osa parkimiskohtadest võimalusel hoone külgedele või taha, mis loob kergliiklejale meeldivama liikumiskeskkonna: jalakäija/jalgrattur pääseb vahetult ligi olulistele hoonetele, läbimata selleks parkimisalasid.
6. Parklates kasutada sademeveelahendusi (sademevee puhastamine või puhverriba<sup>48</sup> ja/või vett läbi laskvate materjalide kasutamine<sup>49</sup>) sademevee maksimaalseks lokaalseks immutamiseks.
7. Suurte parkimisalade (50 ja enam parkimiskohta) kasutada sademevee puhastamiseks õli-, bensiini- ja liivapüüduid.
8. Joondatud parkimiskohtade rajamisel tuleb arvestada parkimiskohale kehtestatud laiuse nõuetega.
9. Vähendamaks tiheasustusaladel ja kompaktse hoonestusega aladel kõvapindade osakaalu. Kasutada parklates nt murukivi.
10. Jalgrattaparklad rajada üldkasutatavate alade ja hoonete (suurema kasutuskooormusega puhke- ja ranna-alad, kauplused, bussijaamad, raamatukogu, kool, tervise- või kultuurikeskus, vallavalitsus vm asutus jne), korterelamute ja ettevõtlusalade juurde. Rattaparklad peavad olema kasutajale lihtsasti ligipääsetavad ja mugavad kasutada, raamkinnitust võimaldavad ja võimalusel ilmastiku eest kaitstud.

---

<sup>48</sup> Loodusliku taimkattega kaldpind kõvakattega pinna kõrval, kuhu vertikaalplaneerimise tulemusena suunatakse sademevesi.

<sup>49</sup> Killustik, tugevdatud muru, poorne asfalt, vett läbi laskvad tänavakivid.



**Joonis 9.** Haljastusega liigendatud parkimisala, Haven Kakumäe. Foto: Hendrikson DGE.

#### 6.4.4 Kergliiklusteed, matkarajad ja puhkekohad

Kuusalu vallas on kergliiklusteid rajatud peamiselt Kiiu, Kuusalu ja Kolga alevikes.

Valla tervikliku **kergliiklusteede võrgustiku** kavandamisel on arvestatud nii valla vajaduste kui Harju maakonnaplaneeringus toodud kergliiklusteedega<sup>50</sup>. Kergliiklusteede võrgustiku kavandamisel on lähtutud nii igapäevase liikumisvajadusega asulatesse kui ka valla olulisemate puhkepiirkondade (ranna-alad, Lahemaa) ühendamise vajadusega. Olemasolev ja kavandatav võrgustik on kantud maakasutusplaanile.

Kuusalu aleviku juurde tehakse ettepanek **jalakäijate tunneli** rajamiseks, et luua ühendus kahe keskuse vahel ning tagada turvaline läbipääs (antud ala kasutavad jalakäijad ja ratturid aktiivselt maantee ületuseks).

#### TINGIMUSED KERGLIIKLUSTEEDE KAVANDAMISEKS

1. Kergliiklustee täpne paiknemine ja ruumivajadus (nt kummal pool teed, täpne algus- ja lõpp-punkt, tee/tänavaga ületuskohad) ja liigitus (jalgteed/jalgrattateed) määratakse täpsema planeeringu või projektiga.
2. Projekteerimistingimused kergliiklustee rajamiseks anda läbi avatud menetluse.
3. Kergliiklusteede täpsemal kavandamisel tuleb:
  - 3.1 Arvestada sujuva liikluse põhimõtetega ning vältida üleliigseid katkemisi ja teeületusi.
  - 3.2 Suurema liikluskooormusega teedel/tänavatel on soovitatav kergliiklustee autoteest eraldada, et tagada kergliikleja jaoks mugavam ja ohutum keskkond.

<sup>50</sup> Planeeringus on kõik perspektiivsed teed esitatud ühel infokihil.



- 3.3 Lahemaal jt piirkondades, kus on ajalooliselt väljakujunenud teekoridor on kitsas (nt külade tihedamates keskustes) tuleb kergliikluse kavandamisel rakendada erilahendusi vastavalt asustusstruktuurile ja kaitstavatele väärtustele.
4. Kergliiklusteel lubatud kasutajagrupid näidatakse konkreetsel teelõigul vastava teekatte märgistusega. Kergliiklustee tuleb tähistada arusaadavalt ja igal aastaajal loetavalt.
5. Suuremate asulate kergliiklusteed peavad moodustama mugavalt ja turvaliselt kasutatava võrgustiku.
6. Arvestada kergliiklusteede kavandamisel erinevate vanus- ja vajadusgruppidega, tagada turvalised ja mugavad lahendused tee/tänavaga ületamiseks – rajada lauged peale- ja mahasõidud jne.
7. Kergliiklusteedega koos kavandada ka vajalikes kohtades jalgrattaparklad (nt koolide, korterelamute, teenindusasutuste, vaba aja veetmise paikade (kultuuri-/rahvamaja, puhkeala, ranna-ala vms juures). Soovitav on kasutada raamkinnitusega rattaparklaid. Kõrge kasutuskooormusega kohtades on soovitatav ehitada rattaparklatele varikatused ja valgustus.
8. Planeeringuga nähakse kergliiklusteedele ette 1,5 m kaitsevöönd kergliiklustee servast. Kaitsevöönd on vajalik tagamaks teehooldust (nt lumelükkamine) jms.

### **MATKARAJAD JA PUHKEKOHAD**

Looduses liikumiseks määrab üldplaneering matkarajad ja puhkekohad. Matkarajad, mida kasutatakse looduses liikumiseks, kulgevad valdavalt piki kohalike teid ning looduslike teid ja radu. Kus olemasolev tee või rada puudub, võib vajadusel matkaraja katta kasutajasõbraliku puistuhakkega ja/või rajada laudtee pinnase kaitseks ja liikumise hõlbustamiseks.

Kohaliku tähtsusega (valla) puhkekohad ja matkarajad on kantud maakasutusplaanile. Üldplaneering kajastab ka RMK matkaradasid ja erinevaid puhkekohti.

Üldplaneeringuga tehakse ettepanek RMK'le ümber kavandada Oandu-Aegviidu-Ikla matkaraja kulgemine põhimaantee nr 1 ääres (Viru raba piirkonnas): seoses põhimaantee nr 1/E20 ümberehitamisega väheneb matkajate ülepääsuvõimalus põhimaanteest. Perspektiivseks põhimaantee ületuse asukohaks on Liiapeksi ristmik<sup>51</sup>.

### **TINGIMUSED MATKARADE JA PUHKEKOHTADE KAVANDAMISEKS**

1. Puhkekohad ja matkarajad tuleb viidastada ja hoida korras. Puhkekoha ja matkaraja rajaja peab hoidma taristu korras ning vajadusel selle ka likvideerima.
2. Puhkekohtadele ja matkaradadele tuleb tagada avalik juurdepääs.
3. Puhkekohtade ja matkaradade juurdepääsu kohale tuleb kavandada parkimisala.
4. Kohaliku tähtsusega matkarajad ja puhkekohad peavad olema avalikult kasutatavad.
5. Väikesaarte puhketaristuid kasutada heaperemehelikult, arvestades saartele kehtivate võimalike piirangutega.

---

<sup>51</sup> RMK matkarada on üldplaneeringu mõistes taustainfoks, mida ei kehtestata. RMK matkaraja trassi muutmine on võimalik väljaspool üldplaneeringu protsessi. Üldplaneeringuga on kavandatud kohaliku tähtsusega matkarada, mille põhimaantee ületuskoht on märgitud Liiapeksi ristmikku vastavalt koostööle Transpordiametiga.

## 6.5 Tehnilised taristud

### 6.5.1 Vesi ja kanalisatsioon

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamine toimub kehtiva arengukava järgi<sup>52</sup>, mis toob välja edasise arengu vajadused ja trasside asukohad. Kuusalu valla ÜVK kohaselt on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni teenus saadaval 29 asulas.

Väljaspool tihedamalt asustatud alasid on joogiveevarustus lahendatud peamiselt isiklike salv- ja puurkaevude abil. Reovesi puhastatakse omapuhastitega või kogutakse mahutitesse ning viiakse puhastisteenuse osutajate poolt puhastistesse.

**ÜVK arendamise kava kohaselt on perspektiivseteks ühiskanalisatsiooni arendamise aladeks:**

- Lilleoru, Liiviku ja Koobaste elamuarenduspiirkonnad ning Vaestemaja, Kapa ja Härmapõllu arenduspiirkonnad Kuusalu ja Kiiu alevikes;
- Mõisa ja Nõlvaku elamuarenduspiirkonnad Kolga alevikus;
- Kuusiku, Pärtli, Lilleoru, Suurekivi, Vabriku ja Rannametsa elamuarenduspiirkonnad Valkla külas;
- Uuetoa, Klaukse ja Arni elamuarenduspiirkonnad Salmistu külas;
- Leegiranna elamuarenduspiirkond Sõitme külas;
- Kuusikute, Kaljusaare, Kassi, Alandi ja Väljajüri elamuarenduspiirkonnad Mäepea külas.

Veehaarete asukohad ja nende rakenduvad kitsendused on leitavad Maa-ameti kitsenduste kaardirakendusest.

### 6.5.2 Sademevesi

Tulenevalt kliimamuutustega kohanemise vajadusest on arendustegevusel eriti oluline pöörata tähelepanu sademevee lahendustele: sademeveehulgad võivad seoses kliima muutumisega suureneda (sh lühiajaliste äkksadude tagajärjel). Sademevee puhul on järjest olulisem sademevee kohapealne immutamine, et vältida suurte vooluhulkade koondumist. Konkreetsetes kohtades võimalikud sademeveelahendused sõltuvad nii pinnase iseloomust, reljeefist, vee kvaliteedist kui ka asustuse eripärast, samuti väljatöötatud ÜVK arengusuundadest.

#### **SADEMEVEELAHENDUSTE ARENDAMISE TINGIMUSED**

1. Soodustada sademevee pinnasesse immutamist, valides ala suuruse ja otstarbe järgi sobivad lahendused. Looduspõhiste immutavate lahenduste (nt imbaiad, roheribad jms) puhul tuleb sageli arvestada suurema ruumivajadusega.
2. Vältida laiaulatuslike asfalteeritud alade rajamist. Asfalteeritud alad liigendada roheribade ja vihmapeenardega, väiksemate parklate puhul kasutada vett läbilaskvaid katendeid.
3. Sademevee juhtimisel veekogudesse tagada veekvaliteedi vastavus õigusaktidega seatud kvaliteedinõuetele.
4. Eelkõige on tootmisaladel oluline võtta kasutusele tehnilisi lahendusi, millega saavutatakse sademevee löökkoormuse vähendamine eesvooludele ning tagatakse sademevee nõuetekohane kvaliteet (õli-, bensiini-, liivapüüdurid, sademevee vahemahutid, annusmahutid).
5. Uute arendusalade sademevee juhtimine riigitee kraavidesse on lubatud ainult põhjendatud juhtudel koostöös Transpordiametiga.

---

<sup>52</sup> Üldplaneeringu koostamise ajal kehtib Kuusalu valla ÜVK arendamise kava aastateks 2020 – 2032.

6. Suuremate asulate sademeveekanalisatsiooni arendamine toimub vastavalt ÜVK arengukavale.

### 6.5.3 Tuletõrje veevarustus

Planeeringus käsitletakse tuletõrje veevõtukohti. Hüdrantide kavandamine toimub ÜVK järgi.

#### TINGIMUSED TULETÕRJEVEEVARUSTUSE KAVANDAMISEKS

1. Korrastada olemasolevad mahutid ja veevõtukohad.
2. Tuletõrje veevõtukohtade juurde tuleb tagada avalik juurdepääs ning päästetehnika ümberpööramise võimalus.
3. Ehitusaladel tuletõrjeveevarustuse lahendamine sõltub hoonestuse paiknemisest (hoonete tuleohutuskujadest) ja peab vastama Päästameti nõutele.

### 6.5.4 Elektrivõrk

Kuusalu vallas tagavad elektrivarustuse Kuusalu, Kolga ja Loksa 110 kV alajaamad.

Valla territooriumil asuvad 110/35/10 kV Kuusalu alajaam Kuusalu alevikus, 110/10 kV Kolga alajaam Kolga alevikus. Peale selle on külades rajatud väikesed 10/0,4 kV alajaamad.

Eelnevalt toodud alajaamad saavad toite valla territooriumil asuvatelt 110 kV kõrgepingeliinidelt:

- L198 Kallavere–Kuusalu;
- L199A Kuusalu–Kolga;
- L199B Kolga–Loksa;
- L063 Loksa–Võsu.

Õhuliinid L198 ja L199A on kavandatud rekonstrueerida. Sellega paraneb Kuusalu valla alajaamade toiteliinide läbilaskevõimsus ja suureneb varustuskindlus. Lisaks võimaldab liinide läbilaskevõimsuse suurendamine liita Kuusalu valla alajaamadesse täiendavaid tarbimis- ja tootmisvõimsusi.

Valla territooriumile jääb Kuusalu–Kehra 35 kV elektriõhuliin. Väiksema pingega elektriliinid on vallas ehitatud peamiselt õhuliinidena, välja arvatud Kuusalu ja Kiiu alevikes.

Elektriohutusest tulenevalt on vajalik arvestada elektripaigaldise kaitsevööndiga. Kaitsevöönd on erinevaid elektripaigaldisi ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus on ohutuse tagamiseks kitsendatud ala kasutamise võimalusi. Kaitsevööndi ulatus on määratud õigusaktiga.

### 6.5.5 Soojusmajandus

Kuusalu valla soojusmajandus lähtub kehtivast soojusmajanduse arengukavast.

Üldplaneeringuga määratud kaugküttepiirkonnas Kuusalu ja Kolga alevikus on uusehitisteks planeeritaval maa-alal võrguga liitumine kohustuslik, välja arvatud juhul, kui juba kasutatakse muid, alternatiivseid kütteallikaid.

Võrguga liitumine ei ole kohustuslik põhjendatud juhtudel omavalitsuse kaalutusotsuse alusel. Võrguga liitumise, võrgust eraldumise tingimused ja erisused (millistel juhtudel ei ole võrguga liitumine kohustuslik) kinnitatakse valla õigusaktiga.

Kaugküttepiirkonnas võivad tarbijad lisaks kaugküttevõrgust saadavale soojusele osta ka kütusevabadest ja taastuvatest allikatest muundatud soojusenergiat selle tootjatelt.

Kaugküttega liitumise kohustust õigustab elukeskkonna kaitse vajadus, kuna kaugküte tagab suurema energiasäästu ja puhtama välisõhu võrreldes mitmete alternatiivsete küttelehendustega.

Liitumise kohustus on määratud arvestades ka asjaolu, et kaugküttevõrk saab tõhusalt ja tarbijate huvide kohaselt toimida vaid siis, kui sellel on piisavalt suur tarbimiskoormus.

Vajadusel on uue kaugküttepiirkonna määramine ja piiride täpsustamine üldplaneeringu kehtestamise järgselt lubatud, lähtudes valla soojusmajanduse arengukava ülevaatamise tulemustest või uuest arengukavast.

Väljaspool kaugküttepiirkonda on soojavarustus lahendatud lokaalkütte kaudu.

### **6.5.6 Gaasivarustus**

Kuusalu valda läbivad D ja C kategooria kõrgrsurve gaasimagistraalid, mis paiknevad Tallinn–Narva maanteekoridoriga paralleelselt. Kiiu alevikus paikneb gaasijaotusjaam. Kuusalu vallas kasutavad kütmiseks gaasi kolm katlamaja.

Gaasipaigaldiste lähialas tuleb maakasutuse kavandamisel arvestada gaasipaigaldiste kaitsevöönditega.

### **6.5.7 Jäätmekäitlus**

Kuusalu vallas toimub jäätmehoolduse arendamine vastavalt kehtivale jäätmekavale.

Jäätmehoolduse üldiseks suunaks on esmalt jäätmetekke vältimine, korduskasutus ja ringlussevõtmine, seejärel taaskasutamine (nt jäätmetest energia tootmine) ja viimasena ladestamine. Üldplaneeringu tasemel on eelkõige võimalik toetada jäätmete liigiti kogumist ja seeläbi jäätmete ohutuse tõstmist jäätmejaamade kavandamisega. Biojäätmete kohapealset kompostimist toetavad kompostimisväljakute kavandamine (nt kalmistu- ja haljasjäätmel, reoveesetted).

Kuna riiklik prügilate võrgustik on välja kujunenud, puudub vallas toimiv prügila ning ka selle kavandamise vajadus. Jäätmejaam asub Kiius, kokkuleppeliselt kasutatakse Loka linna jäätmejaama. Segaolmejäätmete kogumiseks on korraldatud jäätmevedu.

Aia- ja haljastusjäätmete kompostimiseks kavandatakse planeeringuga kompostimisväljakud/-alad Kuusalu kalmistu, Kiiu vana puhasti ja regionaalsete reoveepuhasti juures.

### **6.5.8 Taastuveneergetika**

Keskkonnasäästlikuma energiatootmise eesmärgil soositakse vallas taastuveneergetika kasutuselevõtmist.

Planeeringuga ei kavandata Kuusalu valla territooriumil alasid tööstuslike tuuleparkide rajamiseks, samuti ei nähta ette üksikute tööstuslike tuulikute rajamist<sup>53</sup>. Tuuleparkide arendushuvi ilmnemisel tuleb tuulepargi rajamiseks koostada eraldi planeering (eriplaneering).

Hajaasustatud aladel võib püstitada väiketuulikuid<sup>54</sup> oma majapidamise või ettevõtte tarbeks. Planeeringuga antakse tingimused ka maasoojusenergeetika ja päikeseenergeetika kasutuselevõtuks.

Kuna energeetika valdkond on kiiresti arenev, ei välista üldplaneering tulevikus uute energialiikide kasutuselevõttu. Uute energialiikide kasutuselevõtul tuleb samamoodi tänastega eeldada, et teatud

---

<sup>53</sup> Tööstuslikuks tuulikuks loetakse planeeringus üle 30 m kõrgust tuulikut (s.o tuulikut, mis ei ole väiketuulik).

<sup>54</sup> Väiketuulikute defineerimisel on lähtutud Eesti Tuuleenergia Assotsiatsiooni (ETEA) jaanuaris 2012. a korraldatud väiketuulikute ümarlaua otsusest Eestis väiketuulik defineerida tuuliku kogukõrgusega kuni 30 m.

asukohad on sobivamad ja teised vähesobivamad. Sobivuse analüüsimisel tuleb arvestada uue energiataristu mõju ja piiranguid analoogselt täna kavandatavatele taristutele (nt mõju loodusväärtustele, kultuuriväärtustele, inimese tervisele ja elukeskkonnale, metsa raadamise ja metsamaa kasutamise keeld Lahemaa rahvuspargis jne).

### VÄIKETUULIKUTE KAVANDAMINE

1. Väiketuulikute kavandamisel on teatud juhtudel detailplaneeringu koostamise vajadus (vt [ptk 4.4](#)), muul juhul toimub kavandamine projekteerimistingimustega.
2. Projekteerimistingimused väiketuulikute kavandamiseks antakse vajadusel läbi avatud menetluse.
3. Väiketuulikute kavandamine ei ole lubatud üldplaneeringuga määratud miljööväärtuslikel aladel.
4. Väiketuuliku kavandamine algupärasel ajastumaastikul on lubatud igakordse kaalutusotsuse alusel. Väiketuuliku kavandamine ja asukoht ei tohi kahjustada ala maastikulist väärtust.
5. Tuuliku masti ja pöörlevate labade varjud ei tohi langeda naaberkinnistu elamu õuemaale ega üldkasutatavale puhkealale.
6. Ehitusprojekti juurde tuleb lisada müra modelleerimise ja varjutuse hindamise (varjukaart) tulemused.
7. Koostööd tuulikute kavandamise algetapis tuleb alustada:
  - 7.1 Kaitseministeeriumiga, veendumaks, et tagatud on riigikaitseliste ehitiste töövõime.
  - 7.2 Keskkonnaametiga, kui kavandatav tuulik asub Lahemaa rahvuspargi alal. Metsamaal ei ole väiketuuliku kavandamine lubatud.

### MAASOOJUSENERGEETIKA KAVANDAMINE

1. Soojuspuuraukude ja horisontaalsete maasoojussüsteemide rajamine on lubatud kui kaitsmata põhjaveega aladel kavandatav süsteem on kinnine.
2. Maasoojusseadmete kavandamisel tuleb kultuuriväärtuslikel aladel tagada maastikuilme säilimine.
3. Maasoojussüsteemi planeerimisel ja projekteerimisel tuleb tagada kõrghaljastusele piisav ala krundil vastavalt üldplaneeringus sätestatud haljastuse nõuetele.
4. Maasoojussüsteemi ja maasoojuspuuraugu kaugus septikust ja kogumismahutist on soovitatavalt 5 m, filterväljakust, biotiigist, avaveelisest märgalast ja imbväljakust on 10 m.
5. Maasoojussüsteemide puuraukude ehitusprojektide puhul jälgida, et need lähtuksid asjakohastest standarditest<sup>55</sup>.

### PÄIKESEENERGEETIKA KAVANDAMINE

1. Päikeseenergeetika kavandamisel on toodud eraldi tingimused päikeseparkide kavandamiseks (tootmine müügiks) ja päikesepaneelidele (enda tarbeks).
2. Päikeseparkide kavandamisel on teatud juhtudel vajalik detailplaneeringu koostamine (vt [ptk 4.4](#)), muul juhul toimub kavandamine projekteerimistingimustega.
3. Päikeseparkide kasutuselevõtu kavandamisel tuleb asukoha valikul eelistada väheväärtuslike alade kasutamist, sh endisi jäätmaid – nt endisi karjäärde alasid, tootmisest väljalangenud tootmisalasid, väheviljakaid põllumajandusmaid.
4. Päikeseparke ei kavandata väärtuslikele maastikele.
5. Päikeseparke ei kavandata väärtuslikele põllumajandusmaadele.
6. Päikeseparke ei kavandata metsamaale.
7. Päikeseparkide kavandamisel roheline võrgustike aladel on vaja täita roheline võrgustikule seatud tingimusi (vt [ptk 6.3.2](#)) ja hinnata päikesepaneelide mõju roheline võrgustiku toimimisele (nt tarastamise piirang rohelises võrgustikus jt mõjud).

---

<sup>55</sup> Üldplaneeringu koostamise ajal on kehtivaks standardiks EN17522.

8. Päikeseparke ei ole lubatud rajada ilusate vaatekohtade vaatekoridoridesse.
9. Päikesepark peab vastama õigusaktidega kehtestatud elektromagnetilise ühilduvuse nõuetele ja asjakohastele standarditele.
10. Päikesepaneelide kavandamine hoone/tööstuskompleksi enda tarbeks.
  - 10.1 Tiheasustusega ja kompaktse hoonestusega aladel võib päikesepaneele paigutada maapinnale, hoonetele ja rajatistele (nt katused, seinad või piirdeaiaid). Paneele ei ole lubatud paigutada kõrghaljastuse alale. Paneelid paigutada viisil, mis vaadet avaliku kasutusega teelt visuaalselt ei risusta.
  - 10.2 Miljööväärtuslikud aladel võib päikesepaneele paigutada hoonetele ja rajatistele. Paneelid paigutada eelistatult hoovipoolsele küljele.
  - 10.3 Väärtuslikel maastikel võib päikesepaneele paigutada hoonetele, rajatistele ja õuemaale/tööstuskompleksi territooriumile.
  - 10.4 Hajaasustuses väljaspool väärtuslikke maastikke ja miljøöväärtuslikke alasid võib paneele paigutada nii hoonetele, õuemaadel maapinnale kui ka väljaspoole õuemaad.
11. Lahemaa rahvusparki alal:
  - 11.1 Päikesepaneele/-parke ei tohi kavandada metsamaale, raadamine ei ole lubatud.
  - 11.2 Lahemaa rahvusparki alal võib päikesepaneele paigutada Keskonnaameti nõusolekul hoonetele ja rajatistele ning olemasoleva hoonestuse juurde juhul, kui need moodustavad hoonetega ühtse kompleksi.

### 6.5.9 Maaparandussüsteemide korrashoid

Maaparandussüsteemidega hõlmatud maa-alal (ala, millel paikneb reguleeritav võrk, vastavalt kuivendus- või niisutusvõrk, vt joonis 10) tuleb arvestada maaparandussüsteemide toimimist ja terviklikkust tagavate meetmetega vastavalt maaparandusseaduses ja looduskaitseaduses sätestatule.

Maavaldaja ei tohi oma tegevusega takistada veevoolu maaparandussüsteemis ega tekitada muu tegevusega kahju teistele maavaldajatele. Kinnistul asuvad kraavid tuleb kinnistu omaniku poolt hoida korras: need puhastada, võsa eemaldada ja vajadusel süvendada.

Maaparandussüsteemide registrisse kantud kraavide hooldamisel tuleb järgida õigusaktidest tulenevaid nõudeid. Maaparandussüsteemide registrisse<sup>56</sup> mittekuuluvate kraavide korral tuleb kinnistu omanikul konsulteerida tegevuse osas vallaga.

---

<sup>56</sup> Registrisse kantud maaparandussüsteemidega saab tutvuda Maa-ameti geoportaalis.





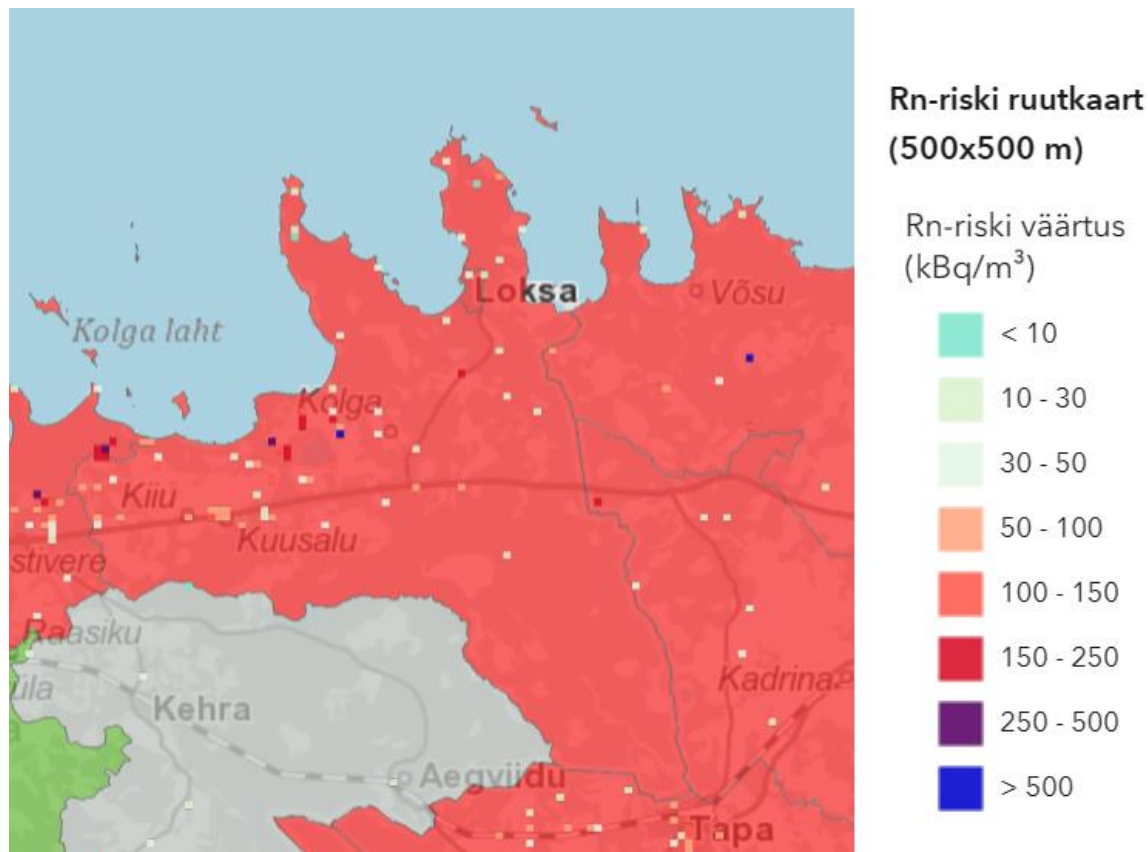
**Joonis 10.** Maaparandussüsteemide ala.

## 6.6 Keskkonnatervis

### 6.6.1 Radoon

Radooni tekkimise aluseks on looduslik radioaktiivne lagunemine, mille käigus maapinna sees tekkinud gaasiline radoon võib jõuda maapinnale ja hoonete siseruumidesse. Mõnikord võib kõrge radoonisaldusega olla ka põhjavesi ja looduslikud ehitusmaterjalid. Kõrget looduslikku radoonisaldust võib leida peaaegu kõikjal Eestis, kuid peamiselt on radooniohtlik Põhja-Eesti. Radoon radioaktiivse ainega põhjustab tervisehäireid ja soodustab haiguste teket (nt kopsuvähk, valgeveresus, luukoe hõrenemine).

Lähtuvalt standardist<sup>57</sup> jaotatakse pinnaseõhu Rn-sisalduse alusel Eesti pinnas Rn-riski tasemelt madalaks (< 10 kBq/m<sup>3</sup>), normaalseks (10–50 kBq/m<sup>3</sup>), kõrgeks (50–250 kBq/m<sup>3</sup>) ja eriti kõrgeks (> 250 kBq/m<sup>3</sup>). Kuusalu valla lääne-ja keskosas saab üldistatult hinnata radooniriski kõrgeks ja eriti kõrgeks, poolsaartel ja lõunaosas madalaks ja normaalseks (vt joonis 11). Samas tuleb tähele panna, et ka normaalse radooniriskiga aladel leiduda laiguti alasid, kus tegelik radoonisisaldus on kõrgem.



**Joonis 11.** Radoonirisk Kuusalu vallas (väljavõtte Eesti Geoloogiateenistuse radooni veebirakendusest<sup>58</sup>).

### EHITUSLIKUD MEETMEID RADOONIOHU VÄLTIMISEKS

Vajadusel rakendada standardis EVS 840:2023 esitatud radoonikaitse meetmeid.

1. Korrastada ventilatsioonisüsteem, vaadata üle põranda konstruktsioon (sulgeda maja alt tulevate torude ja juhtmete ümbrus vms).
2. Kui radoonisisalduse tase on kõrge, tuleb elamute, ühiskondlike, olme- jt samaotstarbeliste hoonete projekteerimisel, kus inimesed viibivad pikemat aega, siseruumide õhu radoonisisaldust ehituslike võtetega vähendada (paigaldada hoone alla radooni kogumise torud või võimaldada välisõhu juurdepääs hoone alla; paigaldada ventilatsioonisüsteem vms meetmed).
3. Ehituslubade taotlemisel peab ehitusprojekt sisaldama hinnangut radoonisisalduse uuringu vajalikkuse kohta.

<sup>57</sup> Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks, 2023. Eesti Standard EVS 840:2017. Eesti Standardikeskus. <https://www.evs.ee/et/evs-840-2023>

<sup>58</sup> [Eesti pinnase radooniriski kaart \(egt.ee\)](http://egt.ee)

## 6.6.2 Mūra

Üldplaneeringuga määratakse maa-alade mürakategooriad (lähtuvalt *Atmosfääriõhu kaitse seadusest* ning alade müratundlikkusest) järgmiselt:

- puhke- ja virgestuse maa-ala – I kategooria;
- elamu maa-ala (väikeelamu, korterelamu), ühiskondliku hoone (müratundlikud ühiskondlikud hooned, nt haridus-, tervishoiu- ja hoolekandeesutused) maa-ala – II kategooria;
- keskuse maa-ala, elamu ja äri maa-ala segafunktsiooniga ala – III kategooria;
- ühiskondliku hoone (mūra suhtes vähem tundlikud ühiskondlikud hooned ehk bürood, teenindus- ja ametiasutused jne) maa-ala – IV kategooria (III ja IV kategooria alade normid on samaväärsed, nii et neid alasid võib ka koos käsitleda);
- äri- ja tootmise, aianduse, garaažide, tehnoehitise, jäätmekäitluse, sadama, põllu- ja metsa, mäetööstuse ja riigikaitse maa-ala – V kategooria (rakendatakse töötervishoiu ja tööohutuse nõudeid, keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määrus nr 71 nõudeid ei rakendata);
- liikluse maa-alad ja teed – VI kategooria (keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määrus nr 71 nõudeid ei rakendata).

Mūra siht- ja piirväärtused on toodud KSH aruande ptk 4.1.1.

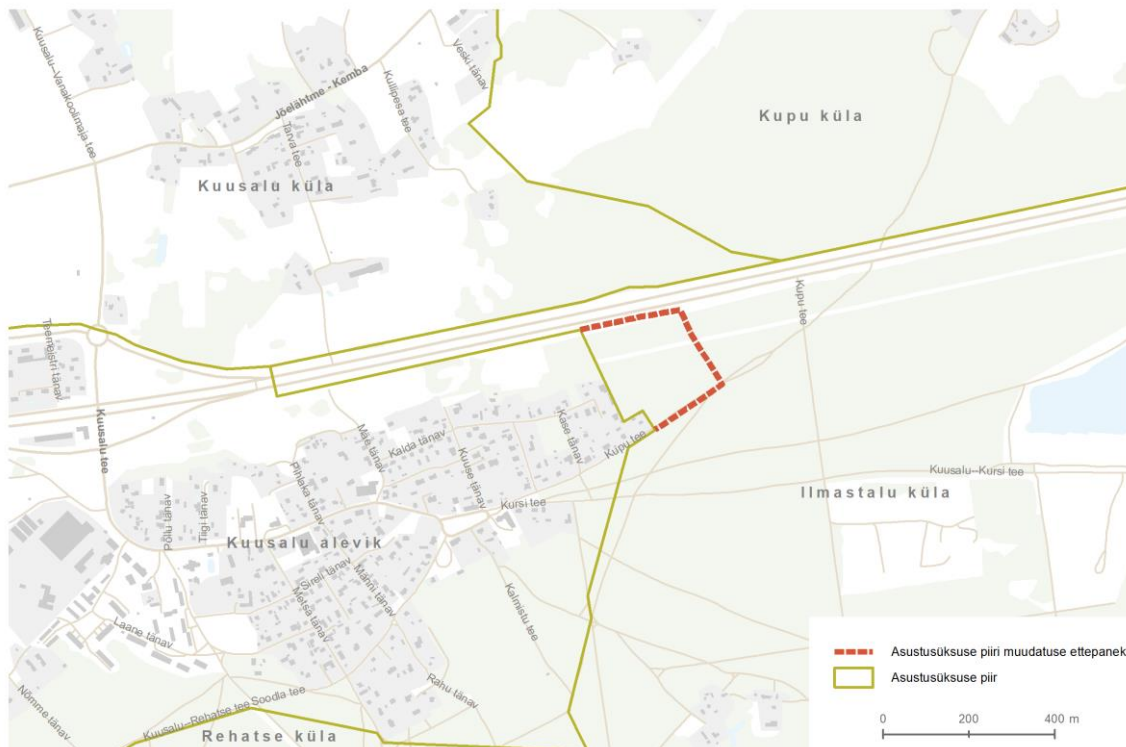
Mürahinnang põhimaantee nr 1 Tallinn–Narva (E20) ääres ehitamise kohta on antud [ptk 6.4.1.1](#) ja käsitletud planeeringu lisas 3.

## 6.7 Muud ülesanded

### 6.7.1 Asulate piiride muutmise ettepanekud

#### ETTEPANEK KUUSALU ALEVIKU JA ILMATSALU KÜLA PIIRI MUUTMISEKS

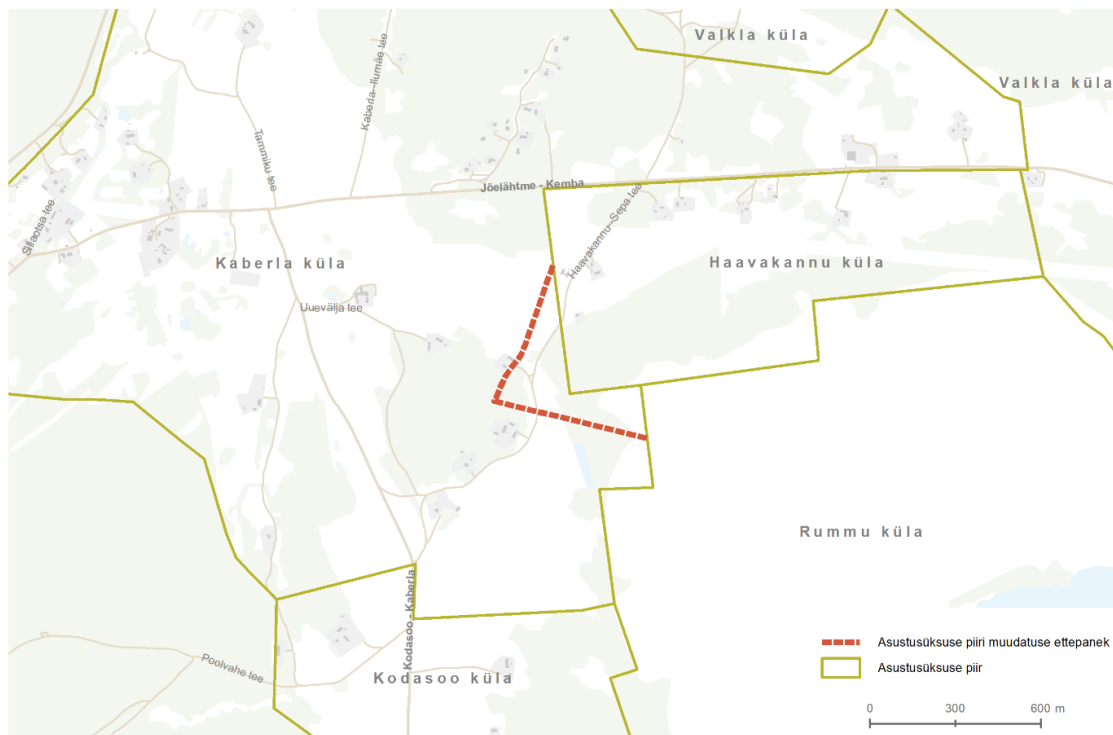
Ilmastalu külas on Kuusalu aleviku piiril kavandatud kehtestatud detailplaneeringu alusel elamuala. Kuna ala on ruumiliselt seotud aleviku tervikuga ja seal on otstarbekas arengu suunamisel lähtuda Kuusalu tiheasustusega alale seatavatest tingimustest, teeb üldplaneering ettepaneku liita ala Kuusalu aleviku territooriumiga.



**Joonis 12.** Ettepanek Kuusalu aleviku ja Ilmatsalu küla piiri muutmiseks.

### ETTEPANEK HAAVAKANNU JA KABERLA KÜLA PIIRI MUUTMISEKS

Ajalooliselt on Pähklimetsa (35201:001:0265) kinnistu asunud Haavakannu külas, kuid hetkel kuulub see Kaberla küla koosseisu. Üldplaneering teeb ettepaneku Haavakannu ja Kaberla külade piiri muutmiseks, hõlmates Pähklimetsa kinnistu Haavakannu küla koosseisu.



**Joonis 13.** Ettepanek Haavakannu ja Kaberla küla piiri muutmiseks.

### ETTEPANEK MÄEPEA JA SALMISTU KÜLA PIIRI MUUTMISEKS

Mäepea küla asub suuremas osas sisemaal, kuid küla põhjapoolne osa kulgeb mereni. Küla põhjapoolse osa elanike tänane identiteet on seotud Salmistu külaga. Seetõttu teeb üldplaneering ettepaneku Mäepea küla piiri muutmiseks selliselt, et küla põhjapoolne rannaäärne osa liidetakse **Salmistu külaga**. Peale piirimuutust muutub ka Mäepea küla ruumistruktuur kompaktsemaks.



**Joonis 14.** Ettepanek Mäepea ja Salmistu küla piiri muutmiseks.

### 6.7.2 Munitsipaliseerimine

Üldplaneeringuga tehakse ettepanek taotleda või võõrandada munitsipaalomandisse alad, millele on kavandatud sotsiaal-kultuurilise ja/või puhkeotstarbega objektid. Munitsipaalomandisse taotletavad alad on märgitud maakasutusplaanil koos numbriga.

#### MUNITSIPAALOMANDISSE TAOTLETAVAD ALAD

- M1 – Kuusalu küla, Kuusalu Keskkooli staadioni laienduseks;
- M2 – Valkla küla, avalikule ranna-alale juurdepääsu tagamiseks, parkimisala kavandamiseks, kahe küla ühendustee rajamiseks. Lisaks ka avaliku ranna-ala arendamiseks;
- M4 – Salmistu küla, avaliku kasutusega ranna-alale juurdepääsu tagamiseks ja avaliku puhkeala rajamiseks;
- M5 – Uuri küla, avaliku kasutusega külaplatsi ja parkimisala rajamiseks, juurdepääsuks Kahala järvele;
- M7 – Pedaspea küla, avaliku kasutusega külaplatsi, rajamiseks, avalikule ranna-alale juurdepääsu tagamiseks;
- M8 – Juminda küla, avaliku kasutusega külaplatsi rajamiseks;
- M9 – Juminda küla, traditsioonilise rannaküla tegevuste toetuseks vajaliku paadikuuride ala säilitamiseks ja kiigeplatsiks;

- M10 – Tapurla küla, avaliku kasutusega külaplatsi rajamiseks, puhkeotstarbeliste rajatiste rajamiseks, sadama laiendamiseks ja paadikuuride ala säilitamiseks;
- M11 – Suurpea küla, avaliku kasutusega külaplatsi rajamiseks;
- M12 – Kolgaküla, avaliku kasutusega puhke- ja spordirajatise kompleksi arendamiseks;
- M13 – Juminda küla, rannaküla tegevusteks vajalike paadikuuride, avaliku kasutusega slipi ja lautrikohtade arendamiseks;
- M14 – Virve küla, avaliku kasutusega külaplatsi rajamiseks, avalikule rannaalale juurdepääsuks;
- M15 – Hara külas, avaliku kasutusega pargiala, juurdepääs kallasrajale;
- M16 – Kasispea küla, avaliku kasutusega külaplatsi rajamiseks;
- M17 – Kiiu alevik, haridusasutuse rajamiseks;
- M18 – Andineeme küla, supelranna ja puhkeala arendamiseks;
- M20 – Turbuneeme küla, külaplatsi kavandamiseks;
- M22 – Salmistu küla, ranna-ala avaliku puhkeala säilitamiseks ja arendamiseks;
- M23 – Salmistu küla, ranna-ala avaliku puhkeala säilitamiseks ja arendamiseks;
- M24 – Kiiu alevik, aiamaa maa-ala arendamiseks;
- M25 – Andineeme küla, puhke-ja virgestusmaa ning avalike paadikuuride ala ning lautrikohtade arendamiseks;
- M26 – Kiiu alevik, sotsiaalkorterite rajamiseks;
- M27 – Salmistu küla, sadama-ala arendamiseks (merepääste, purjetamiskool, slip ja lautrikohad);
- M31 – Turbuneeme küla, kallasrajale avaliku ligipääsu rajamiseks;



## 7. Keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemustega arvestamine

Üldplaneeringuga kavandatud tegevustega kaasneda võivate mõjude hindamine toimus planeeringulahenduse väljatöötamisega paralleelselt. Hinnanguid andnud ekspertide sisendiga on arvestatud maakasutuse arengusuundade määramisel ja tingimuste seadmisel. Keskkonnakaalutlustega on jooksvalt arvestatud ja olulisi vastuolusid säästva arengu põhimõtetega üldplaneeringu lahendusel ei ole.

Mõjuhindamise tulemusena andis KSH töögrupp soovitusi lahenduse edasiarendamiseks. Vastavad tingimused on välja toodud KSH aruande teemapeatükkides.

KSH hinnangu on planeeringu elluviimisel Kuusalu valla arengule oluline soodne (positiivne) mõju. Planeeringuga kaasnevate soodsate mõjude avaldumiseks tuleb tagada, et üldplaneeringu lahendust valla edasise arengu elluviimisel realselt ka järgitakse.

Kuna olulist negatiivset mõju planeeringu elluviimisega ei kaasne, siis ei määra KSH leevendavaid meetmeid ja lisaks üldplaneeringu regulaarsele ülevaatamisele täiendava seire vajadust.

### KSH ESITATUD ETTEPANEKUD JA NENDEGA ARVESTAMINE

Ettepanek	Arvestamine üldplaneeringus
<b>1. Mõju inimese tervisele, sotsiaalsetele vajadustele ja varale</b> a) Lisada järgmised kliimamuutusi leevendavad tingimused: <ul style="list-style-type: none"> <li>• kõrghaljastuses kasutada varju pakkuvaid puid, seda eriti sillutatud alade vahetus naabruses nt parklate, kõnniteede, väljakute ääres;</li> <li>• tiheasustusaladel ja kompaktse hoonestusega aladel vähendada kõvapindade osakaalu (nt parklates murukivi kasutamine);</li> <li>• kaaluda niitmise vähendamist või nt lilleniitude rajamist/loodusliku roheluse rajamist murualade rajamise asemel selleks, et tagada temperatuuri vähendava roheluse säilimine ka vihmavaestel aegadel ja kuumadel suvepäevadel;</li> <li>• kuumapäevade tervist ohustava mõju vähendamiseks on oluline pakkuda ka joogivee olemasolu avalikes randades ning tiheasustusalal käidavamate kohtades nt alevike keskväljakutel.</li> <li>• lisada planeeringusse tootmishoonete juurde haljastatud (koos kõrghaljastusega) puhkenurkade rajamise tingimus, mis aitaks tagada töötajatele puhkehetkedel parima puhkekeskkonna ning vähendada stressi.</li> </ul> b) Seoses kliima eesmärkidega lisada hoonete rajamise juurde tingimus, et uued rajatavad hooned peavad olema nii	Arvestatud, lisatud ptk 6.1.  Arvestatud, lisatud ptk 6.4.3.  Arvestatud, lisatud ptk 6.1.  Arvestatud, lisatud ptk 6.1.  Arvestatud, lisatud ptk 6.1.  b) Arvestatud, lisatud ptk 5.

**Ettepanek****Arvestamine  
üldplaneeringus**

	ressursi- kui energiatõhusad, kasutades ehitamisel võimalikult väikese keskkonna jalajäljega materjale. c) Väikeettevõtluse arendamiseks soodsa keskkonna tagamiseks leevendada võimalusel planeeringus seatud detailplaneeringu (DP) koostamise kohustust tiheasustusaladel ja kompaktse hoonestusega aladel, jättes vallale kaalutlemise võimaluse, kas algatada DP või asendada see võimalusel projekteerimistingimuste avatud menetlusega, mis tagab samuti huvitatud isikute nt naabrite piisava kaasatuse.	c) Ei arvestatud. Tiheasustus- ja kompaktse hoonestusega aladel on eeldada kattuvate huvide ringi, DP tagab laiapõhjalise kaasatuse ja tagab kvaliteetse elu- ja ettevõtluskeskkonna tekke.
<b>2.</b>	<b>Vibratsioon</b>	
	Soovitav on vältida lubjakivikarjäärade rajamist elamute lähedusse.	Arvestatud, lisatud ptk 6.3.3.
<b>3.</b>	<b>Kultuuripärand ja maastikud</b>	
	Väärtuslike maastike ja miljööväärtuslike alade kaitseks seatud kõrghaljastuse rajamise kooskõlastamise kohustuse osas tuleks planeeringus antud tingimust paremini põhjendada või täpsustada mõistetes, millist kõrghaljastust täpsemalt tingimusega silmas peetakse. KSH soovib täpsustada või leevendada antud tingimust, nii et oleks arusaadav, mis on reguleerimise eesmärk ning selgitada, kuidas tingimus aitab kaasa väärtusliku maastiku ning miljööväärtuslike alade väärtuste säilimisele. Samuti võiks kaaluda tiheasustusaladel ja kompaktse hoonestusega aladel väärtusliku kõrghaljastuse eemaldamise vallaga kooskõlastamist.	Arvestatud, põhjendus on lisatud ptk 6.2.1.
<b>4.</b>	<b>Roheline võrgustik</b>	
	a) Vähendada roheline võrgustiku alasid KSH-s välja toodud piirkondades (peamiselt intensiivse inimtegevusega maa-aladel), kokku umbes 2238 ha ulatuses. b) suurendada roheline võrgustiku alasid KSH-s välja toodud piirkondades, kokku umbes 2906 ha ulatuses	a-b) Arvestatud, muudatuses kajastuvad maakasutusplaanil.
<b>5.</b>	<b>Natura 200 alad</b>	
	Leevendavad meetmed ja tingimused: a) Lahemaa linnu- ja loodusala matkaradade kavandamisel tuleb: <ul style="list-style-type: none"> <li>• detailse asukoha kavandamisel eelistada olemasolevaid teid ja radu;</li> <li>• Joaveski matkaraja täpne asukoht kavandada ÜP-s kavandatuga sarnaselt väljapoole loodusala kaitse-eesmärgiks oleva jõgede ja ojade kooslust. Sadampõhi lahe kaldale kavandatud matkaraja puhul arvestada, et koosluste läbimine matkarajaga on lubatud vaid juhul, kui matkaraja rajamine ei too kaasa koosluste vähenemist ega kahjusta neid muul moel;</li> </ul>	a) Arvestatud, lisatud ptk 6.3.1.

## Ettepanek

Arvestamine  
üldplaneeringus

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• matkaraja detailse lahenduse väljatöötamisel tuleb lähtuda alal kehtivast kaitse-eeskirjast ja projekt tuleb kooskõlastada kaitseala valitsejaga.</li> </ul> <p>b) Lahemaa linnu- ja loodusala paadikuuride ja/või lautrite detailsemal kavandamisel, st võimalike planeeringute, projektide või tegevuslubade puhul tuleb läbi viia Natura hindamine Lahemaa linnu- ja loodusala kaitse-eesmärkidele alustades eelhindamisest ning vajadusel liikudes edasi asjakohase hindamise faasi. Natura hindamine selgitab välja, millises mahus ja lahenduses (sh vajadusel leevendavate meetmete rakendamisel) on võimalik arendusalade realiseerimine välistades ebasoodsa mõju tekkimise Natura ala kaitse-eesmärkidele.</p> <p>c) Loobu jõe äärde Vihasoo külla Jõekalda maaüksusele (42301:004:0427) tootmise maa-ala, Tammispea külas Külaplatsi maaüksusele (35301:001:1016) puhke- ja virgestuse maa-ala, Vihasoo külla kavandatud segafunktsiooniga maa-ala ning Pudisoo külla Pudisoo jõe äärde kavandatud äri- ja teenindusettevõtte ning kaubanduse maa-ala (Söödi maaüksus (35203:001:0970)), Suurpea külas Suurpea linnakus kavandatud äri- ja teenindusettevõtte ning kaubanduse maa-ala (maaüksustele Olga (42301:003:0040) ja Laheranna (42301:003:1199)) ning Hara sadama maaüksusele (42301:001:0292) kavandatud sadama, segafunktsiooni- ja tootmise maa-alade maakasutuse juhtotstarvete rakendamisel ja ala arendamisel, st võimalike planeeringute ja projektide puhul tuleb läbi viia Natura hindamine Lahemaa loodusala kaitse-eesmärkidele alustades eelhindamisest ning vajadusel liikudes edasi asjakohase hindamise faasi. Natura hindamine selgitab välja, millises mahus ja lahenduses (sh vajadusel leevendavate meetmete rakendamisel) on võimalik arendusalade realiseerimine välistades ebasoodsa mõju tekkimise loodusala kaitse-eesmärkidele.</p>	<p>b) Arvestatud, lisatud ptk 6.3.1.</p> <p>c) Arvestatud, lisatud ptk 6.3.1.</p>
<b>6.</b>	<b>Pinnavesi</b>	
	<p>a) KSH annab soovitusel tuua ÜP seletuskirjas välja vajadus tagada reostustõrje valmidus sadamates, sh väikesadamates, kus kasutatakse vedelkütuseid.</p> <p>b) KSH hinnangul on vajalik ÜP-s täpsustada üleujutusohuga aladel asustuse ja ehitustegevuse suunamise tingimusi tuginedes Lainemudel OÜ 2022. a uuringule:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Üleujutusohuga aladele rajada sellised juurdepääsud, mille kaudu oleks võimalik merelemine ja merelt tulek üleujutuse ajal.</li> </ul>	<p>a) Arvestatud, lisatud ptk 5.19.</p> <p>b) Arvestatud, lisatud ptk 6.3.6.3.</p>

**Ettepanek****Arvestamine  
üldplaneeringus**

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Uute ühendusteede rajamisel arvestada kõrgema teetammi rajamise vajadusega, mis käituks omakorda üleujutust takistava tegurina. Samas tuleb silmas pidada, et sellised tammid takistavad ka sademevee äravoolu valingvihmade korral.</li> </ul>	
<b>7.</b>	<b>Põhjavesi</b>	
	a) KSH annab põhjavee kvaliteedi kaitseks soovitusel soojussüsteemide puuraukude ehitusprojektide puhul jälgida, et need lähtuksid asjakohastest standarditest (ÜP koostamise ajal on kehtivaks standardiks EN17522).	Arvestatud, lisatud ptk 6.5.8.
<b>8.</b>	<b>Ehituskeelvööndi vähendamine</b>	
	KSH annab soovitusel Salmistu külas Arni ja Klaukse 2 kinnistute detailplaneeringu alale ning Põhja küla Vaga kinnistu detailplaneeringu alale ehitiste kavandamisel näha ette ehituslikud meetmed üleujutusohu maandamiseks.	Arvestatud, lisatud ptk 6.3.6.3.
<b>9.</b>	<b>Kliimamuutustega arvestamine</b>	
	KSH hinnangul on soovitatav üleujutusohuga aladel ka väljaspool ehituskeelvööndit arvestada kliimamuutustest põhjustatud ekstreemolukordadega, mille tagajärjel võib esineda üleujutusi. Tagajärgede leevendamiseks saab rakendada ehituslikke meetmeid, nt kavandada ehitiste konstruktsioonid veekindlate ja hingavatena.	Arvestatud, lisatud ptk 6.3.6.3.
	KSH hinnangul on oluline kliimamuutuste leevendamiseks järgida ka käesoleva aruande ptk 4.1 toodud tingimusi ning soovitusi hoonete renoveerimise ning haljastuse kavandamisel ja avalikes kohtades joogivee pakkumise kohta.	Arvestatud, lisatud ptk 6.1.

## 8. Planeeringu elluviimine

Üldplaneeringu elluviimine toimub valdavalt läbi kohaliku omavalitsuse eelarve ja võimaliku koosfinantseerimise. Üldplaneering on aluseks detailplaneeringute koostamisele ja maa-alade munitsipaliseerimisele.

Üldplaneeringuga ettenähtud avalike teede puhul sõlmitakse erateede omanikega avaliku kasutuse lepingud. Lepingute sõlmimine toimub väljaspool üldplaneeringu protsessi.

Maakonnaplaneering on üldplaneeringu koostamise alus. Üldplaneeringu ülesannete lahendamisel on Harju maakonnaplaneeringuga määratud suuniseid ja tingimusi täpsustatud.

### ÜLDPLANEERINGUGA TÄPSUSTATI MAAKONNAPLANEERINGUT JÄRGMISTE TEEMADE OSAS:

1. Täpsustati väärtuslike maastike piirid Kaberneeme-Salmistu, Kolga lahe saarte (Pedassaare osa), Kaberla, Sõitme, Valkla ja Lahemaa maastike puhul kohalikest oludest lähtuvalt. Väärtuslike maastike piiride täpsustamise põhjendused on toodud [ptk 6.2.1](#).
2. Piiritleti roheline võrgustiku struktuurelemendid (tugialad ja koridorid) ning täpsustati maakonnaplaneeringuga määratud roheline võrgustiku piire ja üldisi kasutustingimusi kohalikest oludest lähtuvalt.
3. Täpsustati kergliiklusteede vajadust eesmärgil luua sidus võrgustik, et tagada kergliiklejatele mugav ja ohutu liikumisvõimalus sihtpunktist sihtpunkti.
4. Täpsustati väärtusliku põllumajandusmaa ruumilist paiknemist, arvestades muudatusi olemasolevas maakasutuses ja ehitatud keskkonnas (välja jäeti tiheasustusega aladel, kompaktse hoonestuse aladel, metsamaadel ja mäetööstusmaadel (mäeeraldistel) lähtudes olemasolevast ja kavandatavast maakasutusest).

### ÜLDPLANEERINGUGA TEHAKSE ETTEPANEK MUINSUSKAITSEAMETILE:

1. Lisada XX sajandi arhitektuuripärandiobjektide nimekirja Vanaküla Pikakose elamu (kü 42301:005:0680, EHR 116040358).
2. Lisada pärandkultuuriobjektide sekka õigeusu palvela ja esimene õppetööks mõeldud rajatis Kiiu-Aabla külas (kü 42301:001:0577).

### ÜLDPLANEERINGUGA TEHAKSE ETTEPANEK RMK'LE:

1. Kavandada ümber Oandu-Aegviidu-Ikla matkaraja kulgemine põhimaantee nr 1 ääres (Viru raba piirkonnas): seoses põhimaantee nr 1/E20 ümberehitamisega väheneb matkajate ülepääsuvõimalus põhimaanteest. Perspektiivseks põhimaantee ületuse asukohaks on kavandatud Liiapeksi ristmik.

### ÜLDPLANEERINGUGA TEHAKSE ETTEPANEK LAHEMAA KAITSEKORRA MUUTMISEKS:

1. Suurpea uue külaosa osas terviklikult rakendada põhimõtet, et võib rajada uue korterelamu algses mahus; tegemist on eriilmelise piirkonnaga, kus korterelamu rajamine taastab olemasoleva olukorra ja välja kujunenud asustuse iseloomu.
2. Ettepanek tehakse valla strateegilise arengu seisukohalt kahe ehitusala osas Lahemaa rahvusparki alal:
  - Laiendada Hara külas ehitusala sadama ning puhke- ja äriotstarbeliste arenguvõimaluste andmiseks. Ala arendamine on oluline kohalike hõive loomiseks ja hoidmiseks, mis toetab piirkonna elanikkonna püsijäämist.





## Lisad

### Lisa 1. KSH aruanne

Aruanne on esitatud eraldi dokumendina.

### Lisa 2. Lahemaa väärtuslike külaosade ja ehitustingimuste analüüs

Analüüs on esitatud eraldi dokumendina.

### Lisa 3. Liikluskorraldus, sellega kaasnevad sotsiaal-majanduslikud mõjud ja müra leevendamise meetmed põhimaanteel nr 1/E20 Tallinn-Narva Kuusalu valla territooriumil (30,7–63,6 km)

Analüüs on esitatud eraldi dokumendina.

### Lisa 4. Kuusalu asula lähiala metsade looduskaitsealuste ja teiste väärtuslike liikide inventuur

Aruanne on esitatud eraldi dokumendina.

### Lisa 5. Korduvalt üleujutatava ala uuring. Rannaala Salmistu külast Loo ojani Andineeme külas

Uuring on esitatud eraldi dokumendina.