



Kuusalu Vallavalitsus
vallavalitsus@kuusalu.ee

Teie 18.03.2025 nr 7-2/42

Meie 24.07.2025 nr 12-1/25/4612-8

Kuusalu valla üldplaneeringust

Kuusalu Vallavalitsus esitas Maa- ja Ruumiametile (MaRu) 18.03.2025 kirjaga nr 7-2/42 ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lõike 1 ning kuni 30.06.2015 kehtinud planeerimisseaduse (PlanS v.r) § 16 lõike 1 punkti 2 alusel arvamuse avaldamiseks Kuusalu valla üldplaneeringu ja selle keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) aruande eelnõu. PlanS v.r § 17 lõike 3 alusel määrab MaRu teiste riigiasutustega kooskõlastamise vajaduse.

Üldplaneering ja selle KSH algatati Kuusalu Vallavolikogu 17.06.2009 otsusega nr 49. Üldplaneeringu koostamise põhieesmärk on valla ruumilise arengu põhimõtete kujundamine ning selle alusel planeeringuala üldiste kasutus- ja ehitustingimuste ning maakasutuse juhtotstarvete määramine. Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lõikes 2 on sätestatud, et enne selle seaduse jõustumist algatatud planeeringud menetletakse lõpuni, lähtudes seni kehtinud planeerimisseaduses sätestatud menetlusnõuetest. Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus jõustus 01.07.2015. Antud juhul on tegemist planeeringuga, mida menetletakse 30.06.2015 kehtinud planeerimisseaduse (PlanS v.r) kohaselt. Planeering peab vastama kehtestamise hetkel kehtivatele õigusaktidele ja normidele. Seega peab planeering vastama kehtivale planeerimisseadusele (PlanS), välja arvatud menetluse osas. Heakskiidu andja pädevuses on muuhulgas planeeringu õigusaktidele vastavuse kontrollimine (PlanS v.r § 23 lg 3 p 1) ja planeeringu liigilt üldisemale kehtestatud planeeringule vastavuse kontrollimine (PlanS v.r § 23 lg 3 p 2).

Üldplaneeringu ja KSH aruande eelnõude avalik väljapanek toimus 12.01.–02.02.2022. Avaliku väljapaneku tulemuste avalikud arutelud toimusid 22.04.2022 ja 25.04.2022.

Tutvunud esitatud materjalidega, esitab MaRu kohalike omavalitsuste planeeringute heakskiitmise osakond oma märkused:

1. PlanS v.r § 7 lõike 4 kohaselt on maakonnaplaneering üldplaneeringu koostamise alus. Kuusalu valla osas kehtib Harju maakonnaplaneering 2030+. Eristada tuleb maakonnaplaneeringuga antavaid üldpõhimõtteid, tingimusi ja soovitusi. Üldpõhimõtted ehk suunised on juhised, mille järgimist maakonnaplaneering eeldab, kuid mille rakendamisel võib lähtuda kohalikust olukorrast ning selle põhjal tehtud kaalutlustest. Tingimused on üldplaneeringu koostamisel järgimiseks ja täpsustamiseks. Soovituste osas on kohalikul omavalitsusel õigus ja kohustus kaaluda nende järgimise ulatust ning kohandamist kohaliku omavalitsuse vajadustele vastavaks. Kaalutluste alusel tehtud valikuid tuleb põhjendada.

PlanS v.r § 8 lõike 4 kohaselt võib üldplaneeringuga teha ettepaneku maakonnaplaneeringu muutmiseks. PlanS § 91 lõike 6 sätestab, et kui üldplaneering sisaldab ettepanekut maakonnaplaneeringu muutmiseks ja valdkonna eest vastutav minister või tema volitatud ametnik on tehtud ettepanekuga nõustunud, kantakse muudatus maakonnaplaneeringusse 30 päeva jooksul üldplaneeringu kehtestamisest arvates.

Üldplaneeringu seletuskirja peatüki 6.3.2. "Roheline võrgustik" kohaselt soovitakse üldplaneeringuga täpsustada maakonnaplaneeringus määratud roheline võrgustiku piire ja kasutustingimusi.

1.1. Nimetatud peatükis käsitletakse roheline võrgustiku kaitse- ja kasutamistingimusi. Muuhulgas on seni hoonestamata aladel lubatud üksikute elamute ehitamine hajaasustuse põhimõttel, kus õuealade või tootmiskomplekside omavaheline kaugus on tugialas vähemalt 200 m. Hajaasustuse põhimõttel üksikute elamute kavandamisel roheline võrgustiku koridoris peab säilima koridor vähemalt 200 m laiusena. Harju maakonnaplaneeringu 2030+ (HMP) seletuskirja peatükis 3.3.1 "Roheline võrgustik" on toodud roheline võrgustiku üldised tingimused üldplaneeringute koostamiseks, mis sätestab sarnase tingimuse, ent on määranud majapidamiste omavaheliseks miinimumkauguseks 500 m. Seega on ettepanek ehitusõiguse andmise aluste muutmiseks rohevõrgustikus HMP-s sätestatust 2,5 korda leebem.

Juhime tähelepanu, et Keskkonnaagentuuri poolt koostatud rohevõrgustikku käsitleva juhendi „[Rohevõrgustiku analüüs 2023](#)“ kohaselt peaks vähem inimpeglikele mittemetsasisestele elupaikadele kohastunud liikidele majade õuealade vahele jääma vähemalt 200 m ning pelglikumatele metsaeluviisiga kohastunud liikidele vähemalt 500 m vaba ala. Majade õuealade vaheline kaugus peab eri tasandi tugialadel olema vähemalt 500 m, et tugialal säiliks elupaiga funktsioon ning liikidele oleks tagatud soodsad tingimused.

2024. a koostas Keskkonnaagentuur uurimuse "[Harju maakonnaplaneeringu rohevõrgustiku elementide liigitamine ja tasemete täpsustamine](#)", mis käsitleb HMP-s määratud rohevõrgustiku alade funktsionaalset ülesehitust ja täpsustab nende toimimiseks vajalikke ruumilisi tingimusi. Maakonnaplaneeringu eesmärk on tagada rohevõrgustiku sidusus ja looduslike alade kaitse ning suunata vältima asustust rohevõrgustiku tugialadel ja koridorides. Üldplaneeringu koostamise eesmärk on tagada erinevate tasandite ruumilise arengu kooskõla. HMP puhul on määratud rohevõrgustiku tugialadele elamute vahelise miinimumkauguse tingimuseks 500 m just seetõttu, et tagada rohevõrgustiku sidusus ning vältida uue asustuse hajusat kuhjumist loodusväärtuslikele aladele. Selle tingimuse muutmine 200 meetrini ei ole kooskõlas maakonnaplaneeringu kaudu seatud asustuse suunamise põhimõtetega, mille kohaselt peab uute elamute hajus paigutus toetama looduskeskkonna sidusust, mitte seda vähendama.

Asustuse suunamise põhimõtted eeldavad, et uusarendus toimub olemasolevate asustusstruktuuride läheduses või kompaktsemalt, mitte ökoloogiliselt tundlikes tugialades. Planeeringulahendused, mis hajutavad asustust senisest tihedamalt looduskaitsete funktsioonidega alade vahel, kahjustavad HMP-s fikseeritud ruumilise arengu suundumusi ja rohevõrgustiku funktsionaalsust. Seetõttu ei saa MaRu hinnangul 500 m nõude leevendamist 200 meetrile käsitleda pelgalt maakonnaplaneeringu tingimuse täpsustamisena, kuna puudub kindlus rohevõrgustiku toimima jäämise osas. Juhime tähelepanu, et rohevõrgustiku tugialade tihedam hoonestamine (sh elamute vahelise kauguse vähendamine) ei tähenda ainult üksikute majade lisandumist, vaid toob kaasa ka täiendava taristuvajaduse (nt juurdepääsuteed, elektri- ja sidevõrk, võimalikud veemajanduse ja jäätmehoolduse lahendused), mille rajamine või intensiivsem kasutus avaldab rohevõrgustikule kumulatiivset survet.

1.2. Üldplaneeringu põhijoonise ning HMP kaardimaterjali võrdluses selgub, et üldplaneeringuga vähendatakse ühte maakonnaplaneeringu kohast rohevõrgustiku ala valla lääneosas. KSH eelnõu kohaselt tehakse ettepanek Kuusalu valla roheline võrgustiku

vähendamiseks mitmetes asukohtades, kokku umbes 2262 ha ulatuses. Vähendamise peamiseks põhjuseks on kattumine intensiivse inimtegevusega maa-aladega, mistõttu rohevõrgustiku toimivust ei ole võimalik tagada ka leevendavate meetmete kasutuselevõttuga. Samas tehakse KSH-s ka ettepanek mitmel pool rohevõrgu suurendamiseks, kokku umbes 2906 ha ulatuses.

Ehkki üldplaneeringuga kavandatud rohevõrgustiku pindala kokkuvõttes suureneb, on MaRu hinnangul tegemist märkimisväärse muudatusega maakonnaplaneeringu kontekstis. Eelnevalt tulenevalt leiame, et sellises mahus korrektoori puhul ei ole tegemist maakonnaplaneeringu täpsustamise, vaid maakasutuse ulatusliku ümbersuunamisega, mille läbiviimiseks tuleb teha üldplaneeringus ettepanek maakonnaplaneeringu muutmiseks. Palume kohalikul omavalitsusel kaaluda üldplaneeringuga maakonnaplaneeringu muudatusettepaneku tegemist ning täiendada vastavalt üldplaneeringu seletuskirja.

Lisaks palume hinnata, kas rohevõrgustiku määramisega üldplaneeringus kaasneb sellel alal senise maakasutuse kitsendamine. Vajadusel kaasata üldplaneeringu menetlusse maaomanikud, kelle kinnistute senist kasutamist üldplaneering piirama hakkab.

Kuivõrd nõusoleku andmine maakonnaplaneeringu muutmiseks on alates 01.01.20205 liikunud Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi (MKM) vastutusalasse, soovib MaRu enne lõpliku seisukoha andmist rohevõrgustikku puudutavas osas korraldada nõupidamise MKMi ja Kuusalu Vallavalitsuse esindajatega. Kohtumise aeg lepitakse kokku täiendavalt.

2. PlanS v.r §-s 16 on sätestatud isikud ja asutused, kes tuleb üldplaneeringu koostamisse kaasata. Muuhulgas on nendeks isikud, kelle õigusi planeering võib puudutada, isikud, kes on avaldanud soovi olla kaasatud, samuti isikud ja asutused, kellel võib olla põhjendatud huvi eeldatavalt kaasneva olulise keskkonnamõju või üldplaneeringu elluviimise või planeeringuala ruumiliste arengusuundumuste vastu, sealhulgas valitsusvälised keskkonnaorganisatsioonid neid ühendava organisatsiooni kaudu ning planeeritava maa-ala elanikke esindavad mittetulundusühingud ja sihtasutused. Puudutatud isikuteks PlanS mõistes on isikud, kelle õiguseid võib planeering puudutada ehk isikud, kelle põhiseadusest tulenevaid õiguseid – eelkõige õigust enda omandi kasutamiseks - võib planeering riivata.

2.1. Üldplaneeringu seletuskirja peatükis 6.4.2 „Avaliku kasutusega kohalikud teed ja erateed“ on märgitud, et 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. Vaatamata sellele, et kokkulepete sõlmimine toimub eraldi menetlusena, annab üldplaneering suunise tulevikku. Sellest tulenevalt palume kaasata üldplaneeringu menetlusse erateede omanikud, kelle kinnisasja osa on üldplaneeringus näidatud avalikult kasutatava teena.

2.2. PlanS-ist lähtuvalt tuleb planeeringu koostamisse kaasata isikud, kelle õigusi planeering võib puudutada ja isikud, kelle huve planeering võib puudutada. Palume üldplaneeringu koostamisse kaasata kinnisasjade omanikud, kelle senist maakasutuse õigust planeering kitsendab (välistab senise õiguse kasutamise osaliselt või täielikult, seab õiguse kasutamisele täiendavaid tingimusi või raskendab oluliselt õiguse kasutamist).

2.3. PlanS v.r § 3 lõike 3 alusel võib üldplaneeringu alusel seada kinnisomandile kitsendusi. Eelnevalt tulenevalt palume kohalikul omavalitsusel veelkord läbi mõelda, kas ja keda on vaja kitsenduste seadmisest teavitada. Näiteks võivad nendeks olla maaomanikud, kelle maadele planeeritakse perspektiivne tee/tänav või teekaitsevööndi laiendus jne.

Palume määratud alad ning tingimused üle vaadata ning maaomanikud, kelle senist maakasutust seatavad tingimused võivad mõjutada, planeeringu koostamisse personaalselt kaasata. Üldplaneeringu heakskiitmiseks esitamisel palume välja tuua, milliste teemade puhul kaasati

isikuid personaalselt ning edastada kaasamist tõendavad materjalid.

2.4. Ühtlasi palume jälgida, et üldplaneeringu koostamisse oleksid kaasatud kõik isikud, kes on avaldanud soovi olla kaasatud üldplaneeringu koostamisse.

Esitatud materjalide kohaselt on planeeringu menetlemise ajal planeeringulahenduse osas esitatud mitmeid arvamuskirju. Haldusmenetluse seaduse (HMS) § 11 määratleb, et menetlusosaliseks on teiste hulgas isik, kelle õigusi või kohustusi haldusakt, haldusleping või toiming võib puudutada. Arvamuskirju esitades on isikud väljendanud, et käesolev planeeringulahendus neid puudutab, mida võib lugeda ilmseks sooviks saada planeeringumenetlusse kaasatud.

Palume neid kõiki käsitleda PlanS v.r § 16 nimetatud puudutatud isikutena ja kaasata vastavalt PlanS-i nõuetele kuni planeerimismenetluse lõpuni.

3. Üldplaneeringuga tehakse ettepanek hõlmata väärtusliku maastiku koosseisu meri. Juhime tähelepanu, et maakonnaplaneering on kehtestatud maakonna piirides ning üldplaneeringu saab kehtestada Kuusalu valla halduspiirides. Kui üldplaneeringus on põhjendatult leitud, et väärtusliku maastiku mõju ulatub merre, on seda võimalik kirjeldada kui mõju ulatust. Lisaks palume hinnata, kas väärtusliku maastiku määramisega üldplaneeringus kaasneb sellel alal senise maakasutuse kitsendamine. Vajadusel kaasata üldplaneeringu menetlusse maaomanikud, kelle kinnistute senist kasutamist üldplaneering hakkab piirama.

Üldplaneering teeb ettepaneku Kaberla väärtusliku maastiku piiride laiendamise. Kuna piire muudetakse ulatuslikult, teeme ettepaneku käsitleda Kaberla väärtusliku maastiku piiride täpsustamist Harju maakonnaplaneeringu 2030+ muudatusena.

4. Harju maakonnaplaneeringus on märgitud perspektiivsed põhimõttelised kõrgepingeliinide koridorid ja olemasolevad elektriliinid, millel on vajadus tõsta pinget, üheks selliseks liiniks on Kolga-Loksa elektrihuliini lõik. Palume koostatavas üldplaneeringus sellega arvestada või põhjendada selle puudumist. Teema käsitlemisel palume teha koostööd Loksa Linnavalitsuse ja asjaomaste asutustega.

5. Üldplaneeringu seletuskirja peatükis 6.7.2. „Munitsipaliseerimine“ on märgitud alad, mida vald soovib taotleda munitsipaalomandisse. Juhime tähelepanu, et alad M4 (katastriüksus Tipu 35201:002:0174), M5 (katastriüksus Pumpa 35201:002:0174), osaliselt M7 (katastriüksus Paju tee 35301:001:1450), M8 (katastriüksus Leesi-Juminda tee T3 35301:001:1172) ja M11 (katastriüksus Külakiige 35301:001:1568) on juba Kuusalu valla omandis. Palume andmeid korrigeerida.

Juhime tähelepanu, et suurem osa peatükis 6.7.2. esitatud nimekirjas märgitud munitsipaalomandisse taotletavatest aladest ei hõlma reformimata maad, mistõttu ei saa olla tegemist maa munitsipaalomandisse andmise ehk munitsipaliseerimisega maareformi seaduse § 28 mõistes. Samuti ei eelda maa munitsipaalomandisse taotlemine kehtestatud üldplaneeringu olemasolu. Seetõttu jääb selgusetuks peatüki eraldi esitamise eesmärk ja vajadus, sest üldplaneeringuga ei lahendata maa hilisema omandikuuluvusega seotud küsimusi. Maa-ala avalikku kasutust on võimalik tagada ka kasutuslepingute alusel.

Samuti märgime, et ala M1 osas on kehtiv detailplaneering (kehtestatud 18.06.2020), mille alusel on kavandatud krunt Kuusalu Keskkooli staadioni perspektiivseks laiendamiseks. Üldplaneeringus toodud ettepanek ei lähtu kehtivast detailplaneeringust, kuna lisaks detailplaneeringus määratud üldmaa krundile on munitsipaliseerimise ettepanek (puhke- ja virgestusmaa M1) tehtud ka külgnevate eraomandis olevate kinnistute või nende osade osas. Juhul, kui kohalik omavalitsus soovib üldplaneeringus M1 alana tähistatud eraomandis olevad kinnistud kas tervikuna või osaliselt omandada, ei ole kehtiv detailplaneering enam elluviidav. Kehtiva detailplaneeringuga

maa-alal saab krundi piire muuta ja maatoiminguid läbi viia pärast üldplaneeringuga kooskõlas oleva detailplaneeringu kehtestamist.

Oleme valmis kohaliku omavalitsusega täiendavalt kohtuma, et täpsustada kõnealuse peatüki ajakohasust ja vajadust.

6. Juhime tähelepanu, et üldplaneering avalikustatakse koostamise vältel koos olulisemate lisade, eelkõige uuringute, kooskõlastuste, arvamuste ja muu asjakohase teabega üldplaneeringu koostamise korraldaja veebilehel. Palume tagada, et kõik materjalid oleksid üldplaneeringu koostamise ajal veebilehelt lihtsasti kättesaadavad.

7. Esitatud andmete alusel on kohalik omavalitsus üldplaneeringu esitanud kooskõlastamiseks ja arvamuse avaldamiseks järgmistele asutustele: Kaitseministeerium, Regionaal- ja Põllumajandusministeerium, MKM, Kliimaministeerium, Maa- ja Ruumiamet, Keskkonnaamet, Muinsuskaitseamet, Politsei- ja Piirivalveamet, Põllumajandus- ja Toiduamet, Päästeamet, Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus, Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet, Terviseamet, Transpordiamet, Eesti Geoloogiateenistus, Anija Vallavalitsus, Haljala Vallavalitsus, Jõelähtme Vallavalitsus, Kadrina Vallavalitsus, Loksa Linnavalitsus, Tapa Vallavalitsus, Riigimetsa Majandamise Keskus, Elering AS, Elektrilevi OÜ, AS Gaasivõrk, Eestimaa Looduse Fond, Erametsaliit ja Eesti Keskkonnaühenduste Koda.

Planeerimisseaduses sätestatud põhimõtte kohaselt annavad koostöötegijad planeeringule kooskõlastuse, mis kohalikule omavalitsusele on planeeringu koostamisel siduv. Kaasatavad isikud avaldavad planeeringulahenduse kohta arvamust, mille arvestamise osas tuleb kujundada vallavalitsusel põhjendatud seisukoht. MaRu on üldplaneeringu heakskiitja ning kuni heakskiitmiseks esitamiseni planeeringu koostamisel kaasatava rollis.

Lähtudes esitatud üldplaneeringu materjalidest ja võttes aluseks PlanS v.r § 17 lõike 3 punkti 2 ei pea MaRu vajalikuks üldplaneeringu koostamisel määrata täiendavaid kooskõlastusi asutustega, kuivõrd esitatud andmetest nähtuvalt teeb vald asjasse puutuvate asutusega koostööd.

8. MaRu-le arvamuse andmiseks esitatud planeeringumaterjalidele ei ole lisatud kõiki menetlusdokumente, mis tõendaksid avalikkuse, asjaomaste asutuste ning puudutatud isikute nõuetekohast kaasamist, seetõttu ei saa MaRu nende osas käesolevas kirjas oma seisukohta anda. Hiljem üldplaneeringu heakskiitmiseks esitamisel (PlanS § 90 lg 1) palume lisada planeeringumaterjalide hulka etappide kaupa süstematiseeritult ka kogu varasem planeeringu menetlust kajastav materjal, sh Keskkonnaameti nõusolek ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Palume üldplaneeringu heakskiitmisele esitatud materjalides välja tuua, milliste teemade puhul kaasati isikud personaalselt ning edastada kaasamist tõendavad materjalid.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Kati Tamtik
peadirektor

Teadmiseks: Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium

Tuuli Saar
56831592 tuuli.saar@maarium.ee
Loona Kangur
5885 1413 loona.kangur@maarium.ee
Kaire Jaanus
550 4515 kaire.jaanus@maarium.ee