

Töö nr **19003397** | 02.09.2025

Kuusalu valla elamumaade analüüs

Aruanne

Tartu 2025

Ann Ideon | Projektijuht

Kairit Kapp | Kartograaf

Sisukord

1. SISSEJUHATUS	3
2. VALLA LÄÄNE- JA KESKOSA ELAMUMAADE ANALÜÜS (ALAD VÄLJASPOOL LAHEMAA RAHVUSPARKI)	4
3. LAHEMAA RAHVUSPARGI ELAMUMAADE ANALÜÜS.....	9
4. JÄRELDUSED	13

1. Sissejuhatus

Analüüsi eesmärgiks on välja selgitada kui palju võiks Kuusalu valla elanikkond kasvada kui üldplaneeringu lahendus (seisuga august 2025) ellu viiakse.

Kuusalu valla territooriumil jagunevad elamuehituse võimalused kaheks: valla lääne- ja keskosas väljaspool Lahemaa rahvusparki on kasutatud maa-alade reserveerimise põhimõtet – näidatud maa-alad, kuhu on üldplaneeringu järgi võimalik kavandada kompaktse või tiheasustuse põhimõttel väikeelamuid või korterelamuid. Elamuid on võimalik kavandada ka segafunktsiooniga aladel. Analüüs keskendub sellele, kui palju elanikke võiks lisanduda antud kolme juhtotstarbe elluviimisel.

Lahemaa rahvusparki alal on üldplaneeringus näidatud võimalikud elamuehituseks sobivad alad. Antud aladel sõltub elamute kavandamine mitmetest tingimustest ja Keskkonnaameti nõusolekust. Analüüsis kasutatakse põhiliste piirangutega välistavat meetodit, et leida elamuehituseks põhimõtteliselt sobivate maaüksuste arv.

2. Valla lääne- ja keskosa elamumaade analüüs (alad väljaspool Lahemaa rahvusparki)

Analüüs on läbi viidud eraldi väikeelamumaade, korterelamumaade ja segafunktsiooniga alade kohta.

I Väikeelamumaad

Väikeelamumaade puhul oli eesmärgiks leida hoonete arv, mida on võimalik kavandatud väike-elamumaadele ehitada. Võimalike elamute arvu järgi on võimalik hinnata ka lisanduvate elanike arvu.

Analüüsi käik

- Analüüsis arvestati eraldi üldplaneeringus määratud tiheasustusalade ja kompaktse hoonestuse aladega, samuti üldplaneeringus toodud minimaalsete krundisuurustega antud aladel:
 - Minimaalne krundi suurus tiheasustusega aladel: 1200 m², Salmistu külas 2000 m²
 - Minimaalne krundi suurus kompaktse hoonestusega aladel 3600 m²
 - o erandina on Salmistu külas välja toodud ka vähemalt 7000 m² krundisuurusega ala
 - o erandina Valkla idapoolse külaosa kompaktse hoonestusega alal 2000 m²
 - o erandina Kolga alevikus kompaktse hoonestusega alal 3000 m²
- Väikeelamumaa juhtotstarbega aladel võivad paikneda nii juba krunditud (detailplaneeritud) kui ka kruntimata maa-alad:
 - Krunditud aladel loeti kokku kruntide arv, mis on veel hoonestamata.
 - Kruntimata aladel arvestati mitu uut krunti mahuks määratud maa-alale, võttes arvesse eeltoodud minimaalseid krundisuuruseid. Samuti arvestati suuremate reserveeritud alade puhul, et vähemalt 20% maa-alast on vajalik arvestada teede-taristu jaoks.
- Võimaliku lisanduva elanike arvu leidmiseks korrutati elamute arv keskmise leibkonna suurusega Kuusalu vallas: 2,43 in/leibkonnas (Statistikaameti REL2021 andmetel¹).

Tulemused

Analüüsi tulemuste järgi on võimalik maksimaalne väikeelamute arv kavandatud aladel 853, keskmist leibkonna suurust arvestades võiks lisanduda 2073 inimest (vt tabel 1 ja joonis 1 allpool).

Tulemused näitavad, et suurim elanikkonna kasv toimuks Salmistu, Andineeme, Sõitme ja Valkla külates, mis kõik kasvaksid vähemalt kahekordseks (Salmistu puhul ka enam). Väikseim elanikkonna kasv toimuks Kuusalu ja Kiiu alevikus, kus esimese puhul on asula struktuur juba välja kujunenud ning teisel eelistatakse rohkem korterelamute või segafunktsiooniga alade kavandamist.

Suuremate kruntimata EV alade edasisel kavandamisel (näiteks Salmistu külas) on tõenäoline, et kavandatakse vähem elamuid kui toodud antud analüüsis – näiteks kavandatakse elamualal rohealasid, mänguväljakuid, taristut vm otstarbega alasid. Seega on tõenäoline, et väljatoodud lisanduvate elanike arv on väiksem.

Tabel 1. Võimalike lisanduvate väikeelamute arv ja lisanduv elanike arv

Asustusüksus	Väikeelamukruntide arv	Võimalike lisanduvate elanike arv	Elanike arv asulates 7.07.2025 ² (tärniga tähistatud asula asub osaliselt Lahemaa RP alal)
Andineeme küla	35	85	44*
Ilmatsalu küla	9	22	49
Kaberla küla	29	70	96
Kiiu alevik	50	122	700
Kodasoo küla	19	46	68
Kolga alevik	142	345	451*

¹ https://andmed.stat.ee/et/stat/rahvaloendus__rel2021__Leibkonnad-ja-perkonnad/RL21701/table/tableViewLayout2

² Andmed pärinevad Kuusalu valla kodulehelt, <https://www.kuusalu.ee/rahvastik>, vaadatud 27.08.2025.

3. Kuusalu külas on eeldatud, et olemasolevate ridaelamute naabruses kavandatakse täiendavalt samuti ridaelamuid. Arvestades juba rajatud ridaelamute kruntide suurusega on ridaelamu koormusindeksiks analüüsis arvestatud 700, st 4 korteriga ridaelamu kavandamiseks on vajalik 2800 m² suurune krunt. Kolga alevikus on ridaelamubokside arv leitud kehtestatud DP järgi.
4. Elanike arvu leidmiseks arvestati leibkonna keskmise suurusega 2021 rahvaloenduse järgi (2,43 in/leibkonnas).

Tulemused

Hoonestamata korterelamumaadele saab analüüsi kohaselt kavandada 426 korterit ja 39 ridaelamuboksi, mis pakuks elukohta 1130 elanikule (vt tabel 2). Põhiline elanikkonna kasv toimuks Kuusalu külas Kuusalu koolist lääne suunas jääva kehtestatud DP elluviimisel, samuti Kolga alevikku kavandatud korterelamumaade elluviimisel.

Tabel 2. Võimalik lisanduvate korter- ja ridaelamute arv ning elanike arv

Asustusüksus	EK pindala (m ²)	Hoonestatav ala (m ²)	Kavandatavate korterelamute arv	Korterite arv	Elanike arv
Kiiu alevik	23229	19406	4	48	117
Kuusalu alevik	29168	29168	7	84	204
Kolga alevik	74163	60861	15	144	350
Kuusalu küla	50629	DP järgi	10	150	365
Kokku				426	1035
Asustusüksus	EK pindala (m ²)	Hoonestatav ala (m ²)	Kavandatavate ridaelamute arv	Korterite arv	Elanike arv
Kuusalu küla	17662	17662	6	24	58
Kolga alevik	74163	DP järgi	3	15	36
Kokku				39	95

III Segafunktsiooniga alad

Üldplaneeringuga on näidatud segafunktsiooniga alad suuremates asulates: Kiiu, Kuusalu ja Kolga alevikus ning Valkla külas. Üldplaneeringu järgselt on võimalik segafunktsiooniga aladel kavandada nii väike-elamuid kui korterelamuid.

1. Kolga alevikus ja Valkla külas paiknevad segafunktsiooniga alad ajaloolistes mõisasüdametes (kaitsealused hooned ja pargid). Analüüsi täpsusastmes ei hinnata, mitu korterit oleks võimalik kavandada mõisa peahoone või ka abihoonete baasil. Mõlemas asulas jääb väike osa segafunktsiooniga alast mälestistest väljapoole, kus ümbritsevat asustust arvestades kavandatakse eeldatavalt väikeelamuid. Antud alad on analüüsis kajastatud.
2. Kuusalu alevikus asub kavandatud segafunktsiooniga ala olemasoleva põhimaantee ja selle rambi vahel, kuhu on varasemalt juba rajatud väikeelamuid. Seega eeldatakse, et tõenäoliselt rajatakse alale väikeelamuid.
3. Kiiu alevikus on kavandatud kõige suuremad segafunktsiooniga alad, nii tiheasustusalale kui kompaktse hoonestusega aladele:
 - a. tihehoonestusega alal on analüüsist välja jäetud need alad, mille sobivus elamuehituseks on madal (nt väiksemad segafunktsiooniga alad, mis paiknevad tööstushoonete vahel/ kõrval).
 - b. Põhimaanteest lõuna suunas kavandatud ulatuslikul segafunktsiooniga alal on analüüsist välja arvatud juba hoonestatud maaüksused (elamud hajaasustuses). Kuna kavandatav maa-ala on suur, siis võib eeldada, et puudub surve neid ümber arendada või lahti kruntida.
 - c. Kuna segaotstarbega alad võivad Kiiu alevikus realiseeruda erineval viisil, analüüsiti erinevate stsenaariumitega kui palju eramuid-korterelamuid ja elanikke võiks lisanduda.

- d. Aladel eeldatakse, et kuna need paiknevad Kiiu alevikus või lähialas, on nende kavandamine linnalikum ning alast vähemalt 30% on vajalik teede, rohealade vms kavandamiseks.
4. Väikeelamumaade puhul lähtuti üldplaneeringuga lubatud minimaalsetest krundisuurustest, korterelamumaade puhul 4000 m² suurusest krundist 12 korteriga elamuks.

Tulemused

Valka külas, Kolga ja Kuusalu aleviku segafunktsiooniga aladel realiseerusid eeldatavalt väikeelamumaad. Eeldatavalt kavandatakse 14 elamut ning hinnanguliselt lisanduks 34 inimest (vt tabel 3).

Tabel 3. Segafunktsiooniga aladel elamute kavandamisel lisanduvad võimalikud elamud ja elanikud Valkla külas, Kolga ja Kuusalu alevikes.

Asustus-üksus	Asustuse tüüp	Sobiv ala elamuehituseks (m ²)	Võimalik väikeelamute arv	Elanike arv
Valkla küla	tiheasustusala	3491	2	5
Kolga alevik	tiheasustusala	10001	7	17
Kuusalu alevik	kompaktse hoonestusega ala	18720	5	12
Kokku			14	34

Kiiu alevikus kavandatud segafunktsiooniga aladel analüüsiti võimalike elamuühikute ja lisanduvate elanike arvu alltoodud stsenaariumite põhjal. Aleviku segafunktsiooniga aladel võiks toodud stsenaariumide kohaselt lisanduda minimaalselt 449 elanikku, maksimaalselt 1185 elanikku (vt tabel 4).

Tabel 4. Segafunktsiooniga alade võimalikud realiseerumise stsenaariumid Kiiu alevikus

Asula	Ala suurus (m ²)	Stsenaarium	Eramute arv	Korterelamuid/ kortereid	Lisanduvate elanike arv
Kiiu aleviku tiheasustusala	116310	EV 70%, muu 30% (teed, rohealad)	68	-	165
		EV 50%, EK 20%, muu 30% (teed, rohealad)	48	5 hoonet, 60 korterit	262
Kiiu alevik, kompaktse hoonestuse ala	839204	EV 70%, muu 30% (teed, rohealad)	163	-	396
		EV 65%, EK 5%, muu 30%	152	10 hoonet, 120 korterit	661
		EV 60%, EK 10%, muu 30%	140	20 hoonet, 240 korterit	923
		EV 50%, muu 50% (teed, ärimaad jms)	117	-	284

IV Asulate kasv kokku

Analüüsis tehtud eelduste alusel võiks kavandatud väikeelamu- ja korterelamumaade ning segaotstarbega alade realiseerumise lisanduda valda 4421 elanikku. Elanike arv väljaspool Lahemaad paiknevates asulates 7.07.2025 seisuga oli 3679 elanikku.

Tabel 5. Elanikkonna võimalik kasv asulates kavandatud elamuotstarbega alade realiseerumisel

	Väikeelamumaad		Korterelamumaad		Segafunktsiooniga alad				Elamufunktsiooniga aladel kokku		Elanike arv 7.07.2025 ³	Elanikkonna kasv (kordades)
Asustusüksus	Elamute arv	Elanike arv	Elamute arv	Elanike arv	Elamute arv		Elanike arv		Elanike arv			
					min	max	min	max	min	max		
Andineeme küla	35	85							85	85	44	1,9
Ilmatsalu küla	9	22							22	22	49	0,4
Kaberla küla	29	70							70	70	96	0,7
Kiiu alevik	50	122	4	117	185	188	449	1185	688	1424	700	2,0
Kodasoo küla	19	46							46	46	68	0,7
Kolga alevik	142	345	15	386		7		17	748	748	451	1,7
Kuusalu alevik	15	36	7	204		5		12	252	252	1036	0,2
Kuusalu küla	63	153	10	423					576	576	253	2,3
Mäepea küla	21	51							51	51	171	0,3
Põhja küla	12	29							29	29	35	0,8
Salmistu küla	204	496							496	496	188	2,6
Sõitme küla	101	245							245	245	173	1,4
Vahastu küla	5	12							12	12	58	0,2
Valkla küla	148	360				2		5	365	365	357	1,0
KOKKU	853	2073							3685	4421	3679	

³ Valla kodulehe andmed: <https://www.kuusalu.ee/rahvastik>, vaadatud 27.08.2025.

3. Lahemaa rahvuspargi elamumaade analüüs

Analüüsi käik

Kuna Lahemaa rahvuspargis on üldplaneeringuga näidatud võimalikud elamuehituseks sobivad maa-alad, on Lahemaa osas välja selgitatud maaüksuste arv, mida on põhimõtteliselt võimalik erinevaid piiranguid järgides elamuehituseks kasutusele võtta.

Lahemaa rahvuspargis on analüüsitud kõiki üldplaneeringus toodud võimalikke elamuehituseks sobivaid maa-alasid. Väikeelamute ehitamiseks põhimõtteliselt sobivate maaüksuste väljaselgitamiseks toimus järgnev analüüsikäik:

1. Ruumianalüüsiga päriti välja kõik katastriüksused, mis ei ole hoonestatud ja asuvad või ulatuvad osaliselt võimalikule elamuehituseks sobivale alale.
2. Leitud katastriüksuste seast selgitati seejärel külade kaupa välja maaüksused, mis on Lahemaa kaitsekorralduskava (KKK) järgi piisavalt suured, et nendele on võimalik elamut kavandada. KKK järgi on nt minimaalsed krundisuurused Andineeme külas 10000 m², Hara külas 8000 m². Osades Lahemaa külates arvestati KKK's välja toodud krundisuurusi eraldi väärtuslikule ja väga väärtuslikule külaosale (nt Kolga-Aabla külas vastavalt 4000 m² ja 7000 m²).
3. Piisavalt suurtel katastriüksustel välistati alad, kus elamuehitus ei ole Lahemaa kaitse-eesmärke arvestades võimalik: ehituskeeluvöönd, mets, poollooduslikud kooslused.
4. Piirangute rakendamise järel analüüsiti põhimõtteliselt sobivatel katastriüksustel, kas eeltoodud piirangutest vaba(de) ala(de) suurus ja kuju võimaldab 135 m² suuruse ehitusaluse pinnaga hoone paigutamist katastriüksusele, mis on Lahemaa külates valdavaks lubatud maksimaalseks ehitusaluseks pinnaks asundustalu⁴ tüüpi eluhoonete puhul.

Analüüsi täpsusastmes ei viidud läbi krundipõhist analüüsi, kas igale krundile eraldiseisvalt rakenduvad kitsendused tegelikult võimaldavad hoonestamist. Hoonestamise võimalikkus sõltub ka Keskkonnaameti hinnangust, kas hoone asukoht on küla ajaloolist struktuuri arvestades sobilik ning kas elamu kavandamine on kooskõlas kaitse-eesmärkidega.

Tulemused

Analüüsi tulemusel on võimalike hoonestatavate maaüksuste arv välja toodud külade kaupa. Arvestades leibkonna keskmise suurusega (2,43 inimest, REL 2021, Statistikaamet) on leitud külade kaupa võimalike lisanduvate elanike arv (vt tabel 6).

Tabel 6. Elamuehituseks võimalike maaüksuste arv ja potentsiaalselt lisanduvat elanike arv

Asutusüksus	EV ehitamiseks võimalike maaüksuste arv	Võimalike lisanduvate elanike arv	Elanike arv 7.07.2025 ⁵ (tärniga märgitud asulad, mille asustatud alad asuvad osaliselt Lahemaa RP alal ⁶)
Andineeme küla	3	7	44*
Hara küla	27	66	96
Joaveski küla	5	12	29
Juminda küla	7	17	37
Kahala küla	1	2	103*
Kalme küla	10	24	24
Kasispea küla	26	63	122

⁴ Analüüsis eeldatakse, et asundustalu hoonetüübi pikkuse-laiuse proportsioon on kaasaegse elamu jaoks eelistatud rehielamutüübi ees, mille ajalooline kuju on piklikum (nt pikkuse ja laiuse suhe 1:2 kuni 1:3)

⁵ Andmed pärinevad Kuusalu valla kodulehelt, <https://www.kuusalu.ee/rahvastik>, vaadatud 27.08.2025.

Asutusüksus	EV ehitamiseks võimalike maaüksuste arv	Võimalike lisanduvate elanike arv	Elanike arv 7.07.2025 ⁵ (tärniga märgitud asulad, mille asustatud alad asuvad osaliselt Lahemaa RP alal ⁶)
Kemba küla	6	15	34*
Kiiu-Aabla küla	5	12	38
Kolga-Aabla küla	19	46	88
Kolga alevik	15	36	451*
Kolgaküla	61	148	181
Kõnnu küla	36	87	95
Kotka küla	3	7	11
Leesi küla	12	29	35
Loksa küla	8	19	44
Murksi küla	12	29	7
Muuksi küla	14	34	52
Nõmmeveski küla	3	7	14
Pärispea küla	24	58	94
Parksi küla	13	32	30
Pedaspea küla	6	15	30
Pudisoo küla	6	15	44
Soorinna küla	9	22	44*
Suurpea küla	7	17	120
Tammispea küla	13	32	61
Tammistu küla	4	10	29
Tapurla küla	6	15	44
Tsitre küla	2	5	22
Turbuneeme küla	12	29	50
Uuri küla	8	19	179*
Valgejõe küla	8	19	28*
Vanaküla	17	41	64
Vihasoo küla	18	44	203
Viinistu küla	12	29	113
Virve küla	7	17	16
KOKKU	445	1081	2636*

Analüüsi tulemusi saab seega tõlgendada kui maksimaalset potentsiaali elamute kavandamiseks. Tegeliku kavandamise osas näitavad valla andmed, et Lahemaal on 2016–2025 perioodil keskmiselt toimunud 34% valla ehitustegevusest (vt tabel 7).

Tabel 7. Uute hoonete püstitamine Lahemaal

Aasta	Uue hoone püstitamine						
	Kogu vald			Lahemaa			Osatähtsus (%)
	Ehitusluba	Ehitusteatis	Kokku	Ehitusluba	Ehitusteatis	Kokku	
2016	42	17	59	14	7	21	35,6
2017	49	23	72	11	13	24	33,3
2018	29	19	48	8	11	19	39,6
2019	47	19	66	10	10	20	30,3
2020	60	23	83	24	10	34	41,0
2021	61	16	77	15	5	20	26,0
2022	63	13	76	24	7	31	40,8
2023	102	43	145	34	18	52	35,9
2024	63	23	86	16	11	27	31,4
2025	41	13	54	11	4	15	27,8

4. Järeldused

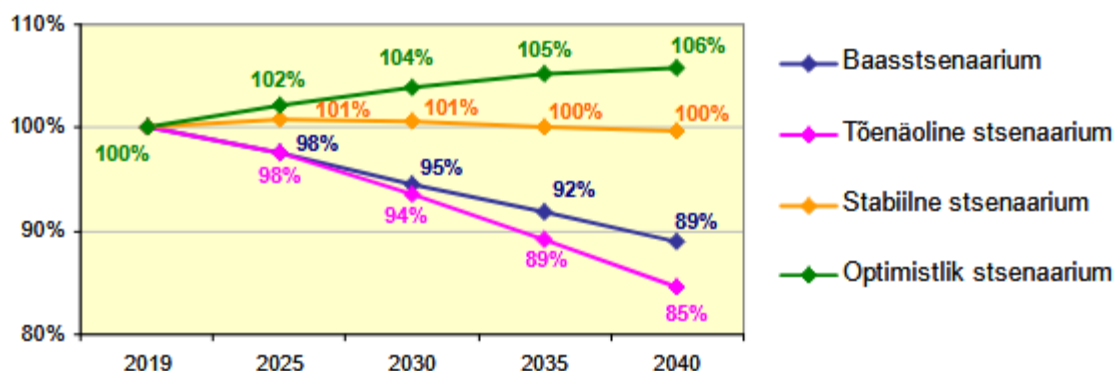
Analüüsi tulemuste põhjal võiks väljaspool Lahemaad kavandatud kompaktsel hoonestusel ja tiheasustusel aladel lisanduda minimaalselt 3685 inimest ja maksimaalselt 4421 elanikku, mis nii minimaalse kui maksimaalse puhul tähendaks asulate elanikkonna vähemalt kahekordset kasvu. Täiendavalt on leitud elamuehituseks põhimõtteliselt sobivaid maaüksuseid Lahemaalt, kuid antud analüüsi täpsusastmes ei ole võimalik täiendavalt hinnata kui palju nendest on reaalselt elamuehituseks sobivad – maaüksuste kasutuselevõtmine sõltub Keskkonnaameti kui kaitseala valitseja hinnangust.

Valla kesk- ja lääneosas (väljaspool Lahemaad) on analüüsi tulemuste põhiselt elumumaid üle kavandatud. Vaadeldes rahvastikutrende on Statistikaameti andmetel Kuusalu valla rahvastik viimase kümne aasta jooksul vähesel määral kahanenud. Valla elanike arv näitab langustrendi ka vaadeldes eraldi üldplaneeringu koostamise aastaid – 2019–2025 (vt tabel 8).

Tabel 8. Elanike arv 2015–2025

Aasta	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Elanike arv	6 481	6 496	6 506	6 451	6 446	6 413	6 421	6 242	6 380	6 459	6 391

Valla rahvaarvu trend on jälgitud 2019. a koostatud rahvastikuprognosisi tõenäolist ja baasstsenaariumi, mis mõlemad prognoosisid, et 2025. aastaks on elanikkond ca 2% vähenenud (vt joonis 3).



Joonis 3. Väljavõte Kuusalu valla rahvastikuprognosisist ⁷

Võrreldes elanikkonna vanuselist jaotust 2019. ja 2025. aastal selgub, et noorte osatähtsus on langenud ja eakate osatähtsus tõusnud (vt tabel 9).

Tabel 9. Vanuseline koosseis 2019. ja 2025. aastal

	2019	Osatähtsus (%)	2025	Osatähtsus (%)
Elanike arv	6521		6391	
0-14	1183	18	1040	16
15-64	4114	63	3915	61
65+	1224	19	1437	22

Nii rahvaarvu trend kui ka elanikkonna vanuseline võrdlus näitab, et Kuusalu vallas on 2025. a seisuga tegemist stabiilse/nõrgalt kahaneva ja vananeva elanikkonnaga. Kuusalu vald ei ole antud andmete põhjal sisserändajatele niivõrd atraktiivne, et üldplaneeringus määratud elamumaad näidatud ulatuses võiksid realiseeruda.

Analüüsi tulemusena tehakse ettepanek üle vaadata elamumaade vajadus asulate kaupa valla lääne- ja keskosas – nii alade ulatus kui ka määratud otstarve ning vähendada elamumaade ulatust, kavandatava elamumaa kõrgust või ka elamuotstarbe lubatavust segafunktsiooniga aladele kohapõhiselt.

⁷ Kuusalu valla rahvastiku areng ja prognoos aastani 2040 (Geomedia, 2019)

Analüüsiga ei tehta ettepanekuid Lahemaa elamualade osas, kuna maaüksuste kasutuselevõtmise võimalused sõltuvad Keskkonnaametilt kui kaitseala valitseja hinnangust.