



Lahemaa väärtuslike külaosade ja ehitustingimuste analüüs

Kuusalu üldplaneeringu alusuuring

Töö nr 3397

Tartu-Kuusalu 2020

Ann Ideon
Analüüsi projektijuht

Pille Metspalu
Üld- ja regionaalplaneerimise osakonna juhataja

Sisukord

SISSEJUHATUS.....	4
1 LAHEMAA RAHVUSPARGI KAITSE-EESMÄRGID JA KAITSE KORRALDAMINE	5
2 LAHEMAA KKK JA ALUSUURINGU ERINEVUSED	5
2.1 Määratud alad	5
2.2. Määratud alade ehitustingimused	7
2.1.1 Üldised erinevused alade lõikes	7
2.1.2 Erinevused täpsemates ehitustingimustes	9
2.1.3 Erinevused elamute ja abihoonete arhitektuursetes-ehituslikes tingimustes.....	10
3 HOONESTAMATA ALADE KASUTUSELE VÕTMISE VÕIMALUS	12
3.1 Poollooduslikud kooslused külade tuumikute alal ja nendel ehitamise võimalus	12
3.2 Metsamaal ehitamise võimalus	13
3.3 Ehituskeeluvöönd	14
3.4 Planeeringulised ja ehituslikud tingimused	14
3.4.1 Planeeringuliste ja ehituslike tingimuste analüüs	14
3.4.2 Lubatud krundisuurused	16
3.4.3 Elamute ehitusealune pind	17
4 PIIRKONNA ELUJÕULISUS JA MAJANDUSTEGEVUSE VÕIMALIKKUS	19
4.1 Asustus ja rahvastikutrendid	19
4.1.1 Asustus.....	19
4.1.2 Rahvastikutrendid.....	20
4.1.3 Sotsiaal-majanduslik taust.....	28
4.1.4 Ehitustegevus	30
4.2 Majanduskeskkond ja selle areng	31
5 KOKKUVÕTE	34

SISSEJUHATUS

Üldplaneeringu konsultatsioonihanke tehnilise kirjelduse alusel on antud analüüsi eesmärgiks analüüsida Lahemaa Rahvuspargi kaitsekorralduskava alusuuringuga (Artes Terrae 2012) määratud väärtuslikke külaosi ja nende ehitustingimusi ning tuua välja põhjendatud ettepanekud ehitustingimuste muutmiseks või täpsustamiseks.

Analüüsi koostamise käigus on ilmnenu, et kehtivasse Lahemaa Rahvuspargi kaitsekorralduskavasse (KKK) ei ole alusuuringu tulemused kantud üksüheselt: KKK-s on kohati tingimusi täpsustatud – tingimusi on nii leevendatud kui ka seatud täiendavaid piiranguid. Analüüsis on välja toodud põhilised erinevused KKK ja alusuuringu vahel.

Analüüs on üles ehitatud järgmiselt:

- esmalt on välja toodud alusuuringu ja Lahemaa KKK erinevused ehitustingimustes
- seejärel on vaadeldud hoonestamata alade kasutamisele võtmise võimalikkust (sh poollooduslike koosluste jt piirangute võtmes)
- viimasena on analüüsitud laiemat konteksti – millist sotsiaal-majanduslikku mõju avaldavad Lahemaa RP ehitustingimused Kuusalu vallale laiemalt ning kuidas tingimused mõjutavad piirkonna elujõulisust. Seejuures on vaadeldud ka kultuuripärandi säilimise ning väärtustamisega seotud majandustegevuste võimaldamist.

Analüüsi tulemusel välja töötatud ettepanekud on esitatud vastavates temaatilistest peatükkides ja koondatud ka viimasesse, kokkuvõtvasse peatükki.

Uuringu koostamisel osalesid:

Pille Metspalu – üld- ja regionaalplaneerimise osakonna juhataja

Ann Ideon – sotsiaal-majanduslikud mõjud

Veronica Luidalepp – sotsiaal-majanduslikud mõjud

Riin Kutsar – Natura spetsialist

Katrin Uibo – volitatud arhitekt 7, Muinsuskaitseameti pädevustunnistus VS 150/2004, Uibo Arhitektuuribüroo

Mart Meriste – poollooduslike koosluste spetsialist, Nordic Botanical OÜ

Jaanus Padrik – kartograaf-geoinformaatik

Seisuga mai 2026 on kooskõlastamise ja arvamuse andmise etapi tulemuste alusel analüüsi ptk 3.2. korrigeeritud, eemaldades tekstiosa, mis oli vastuolus metsaseaduse § 3 lõikega 3.

1 LAHEMAA RAHVUSPARGI KAITSE-EESMÄRGID JA KAITSE KORRALDAMINE

Lahemaa rahvusparki (RP) eesmärk on kaitsta Põhja-Eestile iseloomulikke loodust ja kultuuripärandit, sealhulgas maastikuilmet, pinnavorme, kaitsealuseid liike ja nende elupaiku, loodus- ja pärandkultuurimaastikke, maastiku üksikelemente, põllumajanduslikku maakasutust ja traditsioonilist rannakalandust, tasakaalustatud keskkonnakasutust, piirkonnale iseloomulikke asustusstruktuuri, taluarhitektuuri ning rahvakultuuri, tagades nende säilimise, taastamise, uurimise ja tutvustamise.¹

Kaitse-eesmärkide täitmine ja kaitse korraldamine toimub Lahemaa rahvusparki kaitsekorralduskava 2016–2025 järgi.

Kaitsekorralduskava (KKK) koostamise aluseks on mitmed erinevad alusuuringud, nende seas Artes Terrae koostatud Lahemaa külade arhitektuuri ja asustusstruktuuri analüüs (Artes Terrae 2012), millele toetuvad KKK-s toodud ehitus- ja planeerimissoovitused. Asutust ja rahvusparkis ehitamist suunavad põhimõtted ja soovitused on toodud KKK põhitekstis, täpsemalt on soovitused toodud aga KKK lisas 7 ja lisas 8:

- *Lisa 7 Asustusstruktuur ja arhitektuur, kirjeldused ja ehitussoovitused külade kaupa* – toob välja üldised planeerimis- ja ehitussoovitused; näitab lahendused/meetmed, mis aitavad tagada kaitse-eesmärgina toodud asustusstruktuuri- ja arhitektuuriväärtuste säilimise.
- *Lisa 8 Asustusstruktuuri ja arhitektuuri väärtused, ehitusalad ja -soovitused* (joonised külade kaupa) – esitab info joonistel iga küla kohta.

Kuusalu valla ruumilise arengu suunamisel on Lahemaa rahvusparkil eripärase piirkonnana oluline roll. Eripära hoidmiseks tuleb leida ehitustingimused, mis tagavad väärtuste säilimise ja jätkusuutlikud arenguvõimalused.

2 LAHEMAA KKK JA ALUSUURINGU ERINEVUSED

Lahemaa KKK koostamisel ei ole üksüheselt üle võetud Artes Terrae (2012) koostatud alusuuringu tulemusi. Järgnevalt on võrdlevalt välja toodud alusuuringu ja KKK käsitletud olulisemate ehitamist ja planeerimist puudutavate teemade kaupa. Käesoleva analüüsi eesmärgiks on üldiste erinevuste väljatoomine, kokku lepitud analüüsimahus ei käsitleta kõiki detailseid ehitustingimusi külade kaupa.

2.1 Määratud alad

Alusuuring toob välja järgmised määratud ehitusalade piirid:

1. *Kaitstav külaosa*
2. *Tihendatav külaosa*
3. *Uus külaosa*
4. *Tootmisala*

KKK-s on kaitstav külaosa nimetatud *väga väärtuslikuks külaosaks* ja tihendatav külaosa *väärtuslikuks külaosaks*, teiste määratud alade nimed on jäänud samaks.

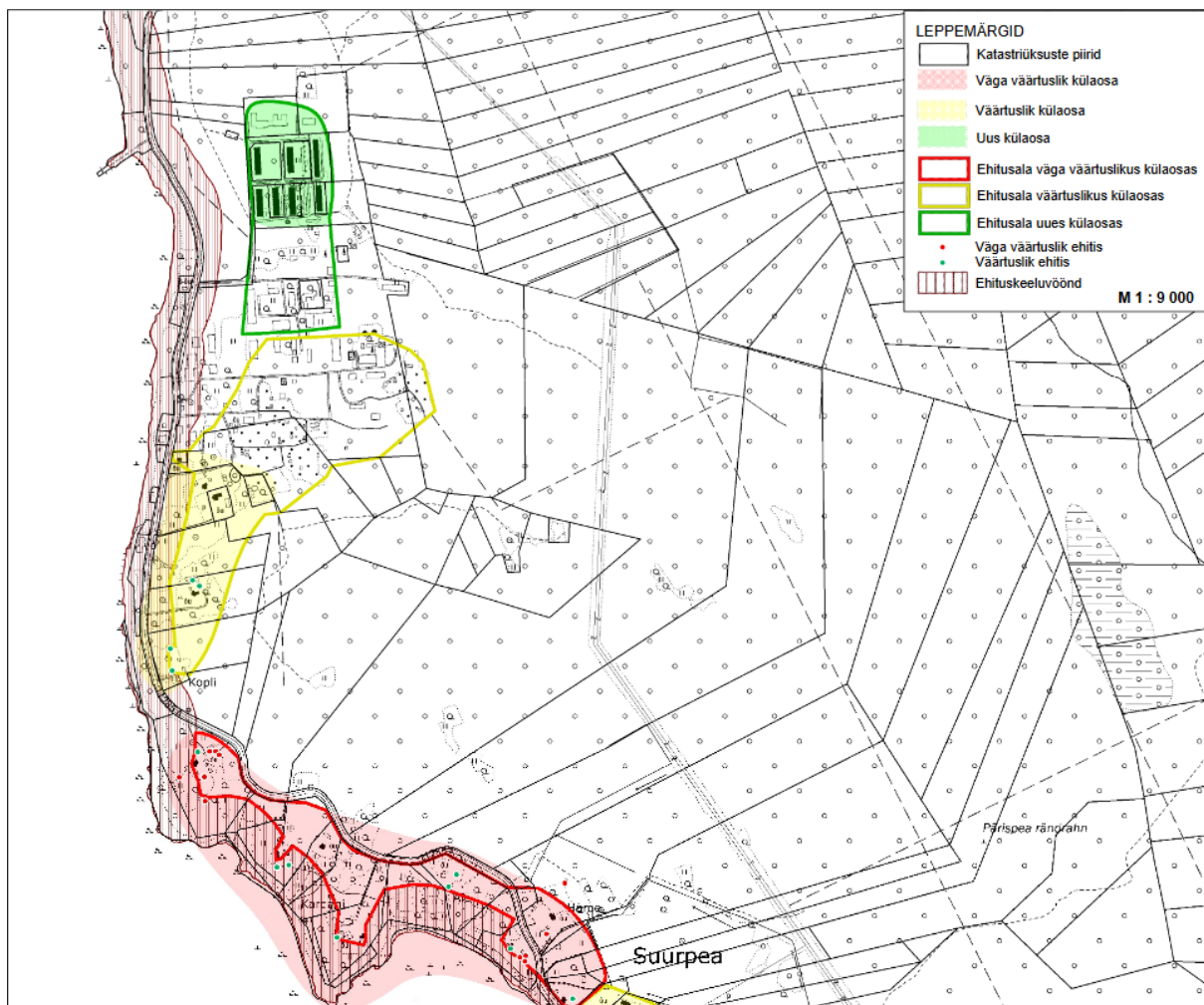
¹ Lahemaa rahvusparki kaitse-eeskiri. Vastu võetud 19.02.2015

KKK on eelpool alusuuringu põhjal välja toodud alade piiridega arvestanud, kuid ehitusalade piire omakorda täpsustanud. KKK toob välja², et soovituslike ehitusalade piiritlemisel külaosade sees on välja tsoneeritud alad, kuhu kaitse-eeskirja järgi ei saa ehitada või kui see kahjustab kaitse-eesmärke. Sellisteks aladeks on:

- Ranna ehituskeeluvöönd
- Kompaktsed metsamaad
- Poollooduslikud kooslused
- Esiajaloolised väärtuslikud maastikud

Täpsustamise tulemusena ei kattu ehitusalad alati täies ulatuses külaosaga, vaid on pigem väiksemad.

KKK Lisa 8 külade joonistel võib aga ette tulla, et näidatud ehitusala on ka suurem: Suurpea küla näitel (joonis 1) on kahanenud ehitusala väga väärtuslikus külaosas, ehitusala on laienenud uues külaosas ja väärtuslikus külaosas.



Joonis 1. Suurpea küla väärtuslikud alad ja ehitusalad (väljavõte Suurpea kaardist, KKK lisa 8)

Arutus ja ettepanek

KKK raames on ehitusalasid vähendatud tulenevalt aspektidest, mis ei võimalda ehitustegevust ja valdavalt on korrigeerimise aluseks looduskaitseelised piirangud.

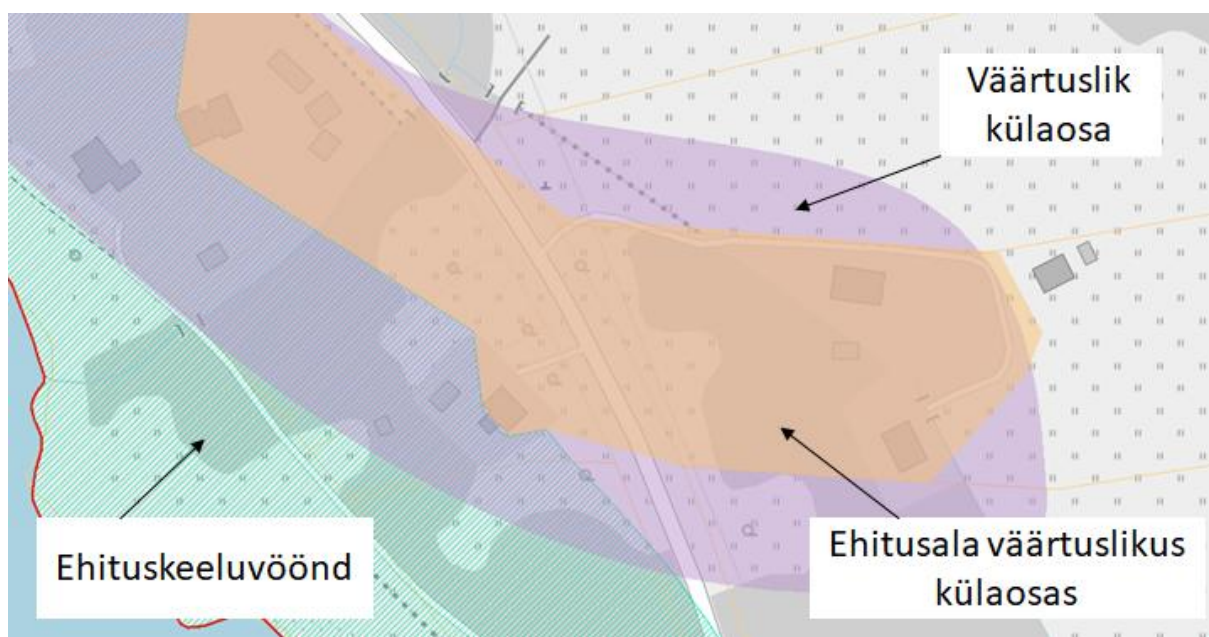
Käesoleva analüüsi raames on üle vaadatud kõikide väärtuslike ja väga väärtuslike külaosade ehitusalade piirid ning kohati ei ilmne üheselt, millisele eelpool loetletud piirangutele tuginedes on külaosade ehitusalade ulatust vähendatud.

² KKK Lisa 7

Näitena on allpool toodud Kiiu-Aabla väärtuslikul külaosal (lilla) täpsustatud ehitusala (beež) ulatus (joonis 2). Looduskaitsealistest piirangutest on täpsustamise aluseks olnud ehituskeeluvöönd ja metsamaa. Poollooduslikud kooslused alal puuduvad. Samuti puuduvad alal esiajaloolised ajaloolised maastikud, mida KKK mõistab järgnevalt:

*Lahemaa rahvuspark on esiajalooliste ja varaajalooliste muististe poolest üks rikkamaid piirkondi Eestis. Samas ei ole muistised jagunenud ühtlaselt üle rahvuspargi territooriumi, vaid koonduvad peamiselt kolme väiksemasse piirkonda. Nendeks on (muististe arvukuse järjekorras): Soorinna–Muuksi–Uuri, Vihasoo–Palmse ja Sagadi–Karula ümbruskond. Need alad oma tervikliku esiajaloolise maastikuga väärtivad terviklikku säilitamist. Väljaspool nimetatud alasid esineb peamiselt vaid üksikuid muistiseid või eraldiseisvaid komplekse (Nõmmeveski kiviaja asulakoht, Juminda kivikalme, Kõnnu muistsed maastikud, Kolgaküla keskaegsed põllud). **Laialdastel aladel, eeskätt rannikumadalikul, pole kinnismuistiseid esialgu peaaegu üldse teada.***

Teest ida poole jäävatel aladel on ehitusala piiri eeldatavalt korrigeeritud olemasoleva elamumaa hoonete järgi, mitte tulenevalt ülaltoodud ehitamist välistavaid piiranguid jälgides.



Joonis 2. Väljavõte Kiiu-Aabla küla väärtusliku külaosa ehitusalast

Analüüsi ettepanek on koostöös kaitseala valitsejaga täiendavalt läbi vaadata määratud soovituslike ehitusalade piirid eelkõige osades, kus selged looduskaitsealised piirangud puuduvad ning kaaluda piiride täpsustamist.

2.2. Määratud alade ehitustingimused

Alusuuringu ja KKK-ga erinevatele aladele määratud ehitustingimused erinevad mõnevõrra oma lähenemises ja rangusastmes ning **üldjoontes seab KKK leebemad tingimused kui alusuuring**.

Olulisim erinevus kahe dokumendi vahel seisneb selles, et alusuuring seab tingimused valdavalt **lubatud/keelatud** skaalal, KKK tekst käsitleb ehitustingimusi pigem **soovituslikena**, mis on kaitseala valitsejale igakordse kaalutusotsuse aluseks.

2.1.1 Üldised erinevused alade lõikes

Järgnevas tabelis on toodud välja olulisemad erinevused Artes Terrae alusuuringu ja KKK vahel määratud alade lõikes.

	Alusuuring (Artes Terrae)	KKK
Ehitamine määratud aladel		
Kaitstav ala/väga väärtuslik külaosa	Uute kruntide moodustamine on keelatud ning üldjuhul ka elamute kavandamine (v.a elamu puudumisel või taastamisel).	KKK lisa 7 lubab uute kruntide moodustamist kui see ei kahjusta maastikuväärtusi, traditsioonilise maakasutuse väärtusi ja traditsioonilist asustusstruktuuri. Kavandatava krundi soovitatav asukoht on vähemalt osaliselt väga väärtusliku ala sees .
Tihendatav ala/väärtuslik külaosa	Lubab uute kruntide moodustamist tihendataval alal, kuid sätestab, et moodustatavad krundid peavad asuma täielikult tihendatava ala sees .	Lubab kruntide moodustamist, kavandatava krundi soovitatav asukoht on vähemalt osaliselt väärtusliku ala sees .
Tootmisalad ja uued külaosad	Moodustatavad krundid peavad asuma täielikult tihendatava ala sees .	KKK lisa 7 täiendab, et ehitamise üldised soovitusel on toodud tekstiliselt iga konkreetse ala kohta. Kavandatava krundi soovitatav asukoht on vähemalt osaliselt tootmisala või uue külaosa sees .
Ehitamine väljaspool määratud alasid		
Tootmishooned traditsiooniliste tegevuste jätkamiseks	Lubab väljaspool ehitusalasid on kavandada või taastada üksikuid kindla otstarbega hooneid: mõlemad dokumendid toovad välja traditsiooniliste tegevuste (põllumajandus, kalandus ja metsandus) jätkamiseks vajalikud paadikuurid, heinaküünid, rehehooned jms. Traditsiooniliste tegevuste jätkamiseks lubab alusuuring piirmõõtudest suuremate hoonete püstitamist taluõuede.	Lubab väljaspool ehitusalasid on kavandada või taastada üksikuid kindla otstarbega hooneid: mõlemad dokumendid toovad välja traditsiooniliste tegevuste (põllumajandus, kalandus ja metsandus) jätkamiseks vajalikud paadikuurid, heinaküünid, rehehooned jms. Traditsiooniliste tegevuste jätkamiseks lubab alusuuring piirmõõtudest suuremate hoonete püstitamist taluõuede.
Ühiskondlikud hooned	-	ehitusalast väljapoole võib jääda ühiskondlike hoonete maad, kuhu võib püstitada kohaliku elu korraldamiseks olulisi hooneid (seltsimajad, koolimajad, raamatukogud).
Üksikud talud hajaasustuses	Alusuuringu põhjal väljaspoole ehitusalasid ehitada ei tohi.	KKK põhjal ei leidu otseselt viiteid, kas hajaasustuses üksikute talude kavandamine või taastamine võimalik. Tekstis on välja toodud, et väljaspool väga väärtuslikke, väärtuslikke või uusi külaosasid või tootmisalasid asuvaid üksikuid hooneid (nt nõukogudeaegsed sõjaväehooned, eraldiseisvad

		küünid, tootmishooned) on võimalik rekonstrueerida või lammutada.
Sõjaväeobjektid tootmishooned	vms	Alusuuring seab tingimuseks nende lammutamise ja keelab uuesti kasutusele võtta.
		KKK lisa 7 toob välja, et võib kas lammutada või rekonstrueerida. Kuna need objektid võivad olla väga erinevad, siis KKK üldisi soovitusi nende osas ei anna (konkreetsed tingimused seatakse juhtumipõhiselt).

Kokkuvõtvalt on KKK tingimusi leevendatud ning muudetud selliseks, et ehitamist saaks kaaluda eelkõige väga väärtuslikel ja väärtuslikel külaosadel. Väga oluline täiendavaid võimalusi loov leevendus on soovitus, et moodustatav krunt peab vähemalt osaliselt asuma näidatud külaosa sees. KKK suhtub paindlikumalt ka sõjaväeobjektide jt tootmishoonete edasise kasutamisse.

2.1.2 Erinevused täpsemates ehitustingimustes

Alusuuringu ja KKK erinevused ilmnevad ka külade kaupa seatud täpsemates ehitustingimustes – eelkõige eluhoonete maksimaalse ehitusaluse pinna osas, vähemal määral ka minimaalsete krundisuuruste korrigeerimise osas.

Alusuuringu ja KKK (lisa 7) võrdluses on ehitustingimusi muudetud paljuski **leebemaks**: näiteks on valdavalt suurendatud rehielamu tüüp elamu ehitusalust pinda, mis piirkondlike eripäradega jääb KKK-s vahemikku 135–160 m². Lausaliselt on suurendatud ka asundustüüpi elamu maksimaalset ehitusalust pinda, mis on läbivalt max 135 m².

Samuti on pisteliselt vähendatud minimaalseid krundisuuruse nõudeid. Väga väärtuslikele külaaladele on määratud KKK-ga minimaalsed krundisuurused (kuna alusuuringu lähenemises olid nendel aladel täiendavate krundite moodustamine keelatud, puudusid ka arvnäitajad).

Tabel 1. Alusuuringu ja KKK erinevused (erinevus kahe dokumendi vahel on märgitud kollasega)

Küla	Min krundi suurus uuringu järgi (m ²)	Min krundi suurus KKK järgi (m ²)	Min krundi suuruse erinevuse väärtuslikus küla-osas (m ²)	Uuring: rehielamu tüüpi elamu, elamu max ehitusalune pind (m ²)	KKK: rehielamu tüüpi elamu, elamu max ehitusalune pind (m ²)	Uuring: asundustüüpi elamu, elamu max ehitusalune pind (m ²)	Uuring: asundustüüpi elamu, elamu max ehitusalune pind (m ²)
Andineeme küla	10000	10000		140	140	120	135
Hara küla	8000	8000		100	135	100	135
Joaveski küla	3000	3000		150	150	140	140
Juminda küla	4000	4000		110	135	120	135
Kahala küla	5000	5000		140	140	120	135
Kalme küla	10000	10000		140	140	120	135
Kasispea küla	5000	5000		120	135	120	135
Kemba küla	5000	5000		140	140	120	135
Kiiu-Aabla küla	8000	8000		100	135	100	135
Kolga alevik	12000	12000		120	135	120	135
Kolga-Aabla küla	7000	4000	7000	100	135	120	135
Kolgaküla	6000	6000		160	160	120	135
Kotka küla	4000	4000		120	135	120	135
Kõnnu küla	30000	30000		140	140	120	135
Leesi küla	11000	6000	11000	100	135	120	135
Loksa küla	15000	15000		120	135	110	135

Küla	Min krundi suurus uuringu järgi (m ²)	Min krundi suurus KKK järgi (m ²)	Min krundi suuruse erinõue väga väärtuslikus küla-osas (m ²)	Uuring: rehielamu tüüpi elamu, elamu max ehituslune pind (m ²)	KKK: rehielamu tüüpi elamu, elamu max ehituslune pind (m ²)	Uuring: asundustüüpi elamu, elamu max ehituslune pind (m ²)	Uuring: asundustüüpi elamu, elamu max ehituslune pind (m ²)
Murksi küla	15000	15000		140	140	110	135
Muuksi küla	0	10000		140	140	120	135
Nõmmeveski küla	4000	4000		120	135	120	135
Parksi küla	10000	10000		120	135	120	135
Pedaspea küla	6000	6000		100	135	100	135
Pudisoo küla	9000	7000	9000	120	135	120	135
Pärispea küla	5000	5000	6000	100	135	100	135
Soorinna küla	20000	20000		160	160	120	135
Suurpea küla	5000	5000		120	135	100	135
Tammispea küla	4000	4000		100	135	100	135
Tammistu küla	10000	6000	10000	100	135	100	135
Tapurla küla	4000	4000		120	135	120	135
Tsitre küla	7000	7000		140	140	120	135
Turbuneeme küla	5000	5000		120	135	120	135
Uuri küla	10000	10000		140	140	120	135
Valgejõe küla	3000	3000		160	160	120	135
Vihase küla	8000	8000		100	135	100	135
Viinistu	2000	2000		120	135/200	120	135/200*
Virve küla	0	4000		100	135	100	135

*väga väärtuslikus külaosas 135 m² ja väärtuslikus külaosas 200 m²

Kokkuvõtvalt on KKK-s lisa 7 määratud krundisuurused ja eelkõige eluhoonete ehitusalused pinnad määratud suuremad. See vastab kaasaegsemale elupinna vajadusele ja tagab samal ajal kaitse-eesmärkide täitmise.

2.1.3 Erinevused elamute ja abihoonete arhitektuursete-ehituslikes tingimustes

Arhitektuursete-ehituslike tingimuste üldiste erinevuse selgitamiseks võrreldi pisteliselt³ alusuuringu ja KKK-ga seatud tingimusi. Külade kaupa üks-ühest võrdlust ei koostatud, kuna tingimuste seaduspärad ilmsid juba pistelisel võrdlusel⁴.

Tingimuste erinevusi eluhoonete osas:

	Alusuuring (Artes Terrae)	KKK
Rõdude ehitamine	Keelatud	Keeld eemaldatud
Hoone harja kõrguse arvestamine	Määras sageli vundamendi kõrguse (nt 30 cm), arvestades hoone kõrgust vundamendi pealt.	Arvestab hoone kõrgust maapinnast, lisades ca 0,5 m uuringuga lubatud harjakõrgusele.
Elamu suurim soovitatav laius	Uuring toob välja	Soovitus eemaldatud

³ Tammispea, Vihase, Kasispea, Turbuneeme ja Virve küla näitel.

⁴ Külade üksühesel võrdlusel võib seega leida veelgi erinevusi, antud töö mahus ei sisaldu kõikide külade lõikes konkreetsete erinevuste väljatoomine.

	Alusuuring (Artes Terrae)	KKK
Lubatud juurdeehituse maht	Reguleerib nii rehi- kui asundustüüpi elamu puhul elamu ühe juurdeehituse mahtu põhimahust (nt 5%, 15%)	Ei ole piiratud
Lubatud juurdeehitise iseeoom	Toob välja, milline juurdeehitus on lubatud (nt rehielamul tuulekoda)	KKK ei piira juurdeehituse iseloomu. KKK-st ei selgu otseselt, kas nt terrasside kavandamine on lubatud.
Juurdeehitise külgnevus	Rehielamu tüüpi elamul juurdeehitus lubatud ühel küljel	Juurdeehitus lubatud kahel küljel.
Viimistlusmaterjalid	Rehielamu tüüpi elamu puhul toob alusuuring kasutatava viimistlusmaterjalina välja palgi ja laudise	Lubatud palk, laudis ja kivi.

Tingimuste erinevusi abihoonete osas:

- Abihoonete puhul on KKK tõstnud väiksema ja/või suurema abihoone puhul lubatud maksimaalset ehitusalust pinda. Pistelisel analüüsil leidis ka üks näide, kus KKK suurema abihoone maksimaalset ehitusalust pinda vähendas.
- Sarnaselt eluhoonetele arvestab KKK harja kõrgust maapinnast, mistõttu lubab KKK ca 0,5 m võrra kõrgemat hoone harja kui alusuuring.
- KKK võimaldab väiksema abihoone laiuse-pikkuse suhtes enam variatsioone (nt alusuuring lubab pikkuse-laiuse suhet 1:1,5 kuni 1:2, KKK lubab 1:1,5...1:4)
- Abihoone välisviimistluse materjalina on lubatud ka kivi.
- Alusuuring keelab väärtuslikel ja väga väärtuslikel külaosadel abihoonete juurdeehitused, KKK sõnastuses ei ole need soovitatavad.

Üldjoontes on alusuuringus ja KKK-s jäänud samaks lubatud katusetüübid (nt viilkatus, kelpkatus) ja lubatud katusekalded.

Pistelise analüüsi tulemusel võib järeldada, et KKK on seadnud valdavalt leebemad ja üldistatumad tingimused. KKK-s seatud tingimused võimaldavad kaasaegsemaid lahendusi (nt rõdud, juurdeehitused), samuti paremat vastavust tänapäeva ruumivajadusele (avaramad abihooned).'

3 HOONESTAMATA ALADE KASUTUSELE VÕTMISE VÕIMALUS

Hoonestamata alade kasutuselevõtmisel on Lahemaa RP alal mitmed piirangud: nii looduskaitsealised kui ka ajaloolis-kultuurilised. Piirangud erinevad selle poolest, kas need on kohustuslikud – kehtestatud õigusakti tasemel (nt looduskaitsealised piirangud) või soovituslikud KKK tasemel – sõltudes seetõttu enam kontekstist ja tõlgendusest (nt ehituslike, paigutuslike ja arhitektuursete lahenduste sobivus konkreetses külas⁵).

Looduskaitsealised (õigusaktiga määratletud) piirangud, millega tuleb Lahemaa RP alal arvestada on (ptk 3.1-3.3):

- poollooduslikud kooslused
- ehituskeeluvöönd
- metsamaa

Selgete looduskaitsealiste piirangute puudumisel on võimalik hoonestamist kaaluda, järgides KKK-s sisalduvaid mõnevõrra pehmemaid planeeringulisi ja ehituslikke tingimusi (ptk 3.4).

3.1 Poollooduslikud kooslused külade tuumikute alal ja nendel ehitamise võimalus

Taust

Poollooduslikeks kooslusteks ehk pärandkooslusteks nimetatakse loodusliku elustikuga kooslusi, mida on kestvalt niidetud või karjatatud. Need on rohttaimkattega alad, kus on säilinud looduslik rohukamar ja taimestik ning inimtegevus piirdub peamiselt saagi koristamisega (niitmine, karjatamine). Nende ilme ja väärtused on kujunenud ning säilinud tänu pikka aega püsunud kestlikule, loodust arvestavale majandamisele.⁶

Lahemaa RP alal on loodusdirektiivi järgi poollooduslike kooslustena kaitstavad erinevad niidud: lubjarikkal olulise orhideede kasvualaga aruniidud, lubjavaesel mullal liigirikkad aruniidud, aas-rebasesaba ja ürtpunanupuga niidud, sinihelmikakooslused, niiskuslembesed kõrgrohusid, nõmmeniidud, loopealsed, kadastikud, soostunud niidud, lamminiidud, puisniidud, puiskarjamaad ja rannaniidud. Nimetatud aladel väärtustatakse nii tekkinud kooslust kui ka koosluses esinevaid kaitsealuseid liike.

Lahemaa RP alal kaitstavad poollooduslikud kooslused on erinevas seisukorras, olenevalt sellest, kui järjepidevalt neid on hooldatud. Silmas tuleb pidada, et kaitse all on ka võsastuvad ehk taastamispotentsiaaliga kooslused.

Hoonestamise võimalus poollooduslike koosluste alal

Uuringu ekspertide üldhinnang Lahemaa RP alal asuvate poollooduslike koosluste alal järeldeb, et **külade tuumikalades poollooduslike koosluste alal ehitamine ei ole võimalik.**

Järeldus lähtub järgmistest argumentidest:

- Lahemaa poollooduslike koosluste paiknemine külade tuumikalades sees või lähinaabruses on piirkonnale unikaalne nähtus ning piirkonna asustuse kujunemisest tulenevalt on tekkinud väärtuslikud kooslused sageli külatuumikus õuede vahel.

⁵ Tõlgenduse aluseks olevad väärtused ja soovitusel on toodud KKK lisa 8 külade kaupa

⁶ Talve, T ja Talve, T. *Poollooduslikud kooslused. Kaitse ja hooldus.* (2012)

- Poollooduslike koosluste vähesus (5% RP pindalast) ning alade väike pindala tõstab nende väärtust veelgi
- Ehitamisest huvitatud osapoolte jaoks ei pruugi poolloodusliku koosluse ala väärtus olla visuaalsel vaatlusel ilmne:
 - RP alal võib poollooduslike koosluste tänane seisund olla erinev (heast halvani). Halva seisukorraga kooslus on endiselt väärtuslik.
 - Poollooduslike koosluste säilitamise kõrval on RP eesmärgiks ka koosluste taastamine. Seega ei saa nendele ehitustegevust lubada.
- Lahemaa tingimustes on raske välja tuua elujõulisi meetmeid looduskahju kompenseerimiseks juhaks, kui poollooduslikel kooslustel ehitamine oleks lubatud.

3.2 Metsamaal ehitamise võimalus

Taust

Lahemaa RP kaitse-eeskirja järgi on piiranguvööndis⁷ keelatud hoone püstitamine **metsamaal** (§23 lg 1 p 1).

Metsaseaduse järgi on metsamaa maa, mis on vastava kõlvikuna kantud maakatastrisse või on vähemalt 0,1 ha suuruse pindalaga ala, millel kasvavad puittaimed kõrgusega vähemalt 1,3 meetrit ja puuvõrade liitusega vähemalt 30 protsenti.

Metsaseadust ei kohaldata väiksemate kui 0,5 ha suuruste metsamaa lahustükkide osas (eraldiasuvad metsaosad, mida ümbritsevad muud kõlvikud kui mets), samuti nendele aladele, mis vastavad eelmises lõigus toodud tingimustele, kuid kus puude keskmine vanus ei ületa kümnet aastat ning kus maa ei ole maakatastrisse kantud metsamaa.

Metsamaa **kaitse-eeskirja tähenduses** on maa, mis on kantud maakatastrisse metsamaa kõlvikuna ja/või põhikaardile ja/või maatükk pindalaga vähemalt 0,1 ha, millel kasvavad puittaimed kõrgusega vähemalt 1,3 meetrit ja puuvõrade liitusega vähemalt 30 protsenti. Metsamaaks ei loeta põllu- või rohumaaale kasvanud keskmise vanusega kuni kümne aasta vanust metsa. Metsamaa kindlakstegemisel lähtub kaitseala valitseja Maa-ameti maakatastri andmetest, põhikaardist ning looduses reaalselt eksisteerivast olukorrast. Kui maakatastri andmed ja/või põhikaart ei vasta looduses reaalselt eksisteerivale olukorrale, siis lähtub kaitseala valitseja metsamaa kindlakstegemisel looduses reaalselt eksisteerivast olukorrast.

Hoonestamise võimalus

Võrreldes metsaseaduse ja kaitse-eeskirja tõlgendusi, on kaitse-eeskirjas metsamaa defineeritud rangemalt ning ka kohapõhisemalt ning sisse on toodud reaalse olukorra hindamine vastavalt looduses eksisteerivale olukorrale. Põhjuse selleks tuleneb ilmselt ka ETAK-i andmete uuendamise sagedusest: Maa-ameti andmetel⁸ toimub andmete uuendamine ETAK-s iga viie aasta jooksul metsade ruumikujude lausalse kaardistamise tulemusel.

Hoonestamise võimalus Lahemaa RP aladel on seega on vaid nendel metsastuvatel aladel, mida kaitseala valitseja ei loe veel metsamaaks: põllu- või rohumaaale kasvanud keskmise vanusega kuni kümne aasta vanust metsa.

Lahemaa RP alal on tendentsiks avatud põllu- ja karjamaade kinnikasvamine (antud probleemile juhib tähelepanu ka KKK) ning proportsionaalselt alade suurenemine, mis aja möödudes vastab metsamaa definitsioonile ning millele seetõttu laieneb ka ehitamise keeld.

⁷ Lahemaa RP alad, mis ei ole kaitstavad loodusreservaadi või sihtkaitsevööndina, s.o rangema kaitse all

⁸ Ülevaade Eesti topograafilisest andmekogust, 2006

Lahemaa RP kaitse-eesmärkide kõrval on seega ka üldplaneeringu tasemel oluline rõhutada avatud maastike metsastumise vältimist.

3.3 Ehituskeeluvööndi täpsustamine

Lahemaa rahvuspargis rannal ja kaldal kehtib kaitse-eeskirjaga kehtestatud ehituskeeluvööndi ulatus. Lahemaa RP alal on ehituskeeluvööndi määramisel lähtutud LKS § 38 lg 7-st: ehitamisele kaitsealal kohaldatakse vastavas peatükis sätestatud, kui kaitse-eeskirjaga ei ole sätestatud teisiti.

KKK toob välja, et ehituskeeluvööndi ulatuse määramisel on arvestatud Lahemaa rahvuspargi ja ranna või kalda kaitse-eesmärke ning seetõttu seda planeeringu alusel vähendada ei ole võimalik. KKK tõlgenduses ei ole ehituskeeluvööndi ulatuse vähendamine võimalik ühegi planeeringuliigi alusel.

Vastuolu tekib siin teise õigusaktiga – planeerimisseadusega – mis toob üldplaneeringu ülesandena välja §75 lg 1 p 12 välja ranna ja kalda ehituskeelu vööndi suurendamise ja vähendamise. Nii annab planeerimisseadus indikatsiooni, et rannal ja kaldal ehitamisel on omavalitsusel kaalutusõigus, kuigi otsuse langetamiseks on vaja vastavalt looduskaitseadusele keskkonnaameti nõusolekut.

Valla arengu suunamise seisukohast on oluline antud ÜP ülesande täitmise võimaldamine, kuna ÜP suunab läbimõeldult ja terviklikult arengut kogu valla territooriumil. Kuna KKK raames on ehituskeeluvööndi otsused tehtud vaid RP kaitse-eesmärkidest tulenevalt, ei ole arvestatud Kuusalu valla laiema arengu suunamisega ja sotsiaal-majandusliku elujõulisusega.

Valla huvides ei ole kogu KKK-ga määratud ehituskeeluvööndi vaidlustamine, samuti ei soovita analüüs ehituskeeluvööndi muutmist üksikotsustena (detailplaneeringute kaudu). **Valla arengu seisukohast on oluline ehituskeeluvööndi osas kaitseala valitsejaga läbirääkimise võimalus ÜP raames nendes asukohtades, kus see valla elujõulisust silmas pidades on vajalik ja põhjendatud.**

3.4 Planeeringulised ja ehituslikud tingimused

Selgete looduskaitsepiirangute puudumisel sõltub hoonestamise võimalus RP alal iga küla kohta toodud soovitudest ning sellest, kus soovitud hoonestus täpsemalt paikneb. Soovitused toob üldiselt välja KKK põhitekst, lisaks täpsemalt iga küla kohta KKK lisa 7 ja illustreeriva kaardimaterjalina lisa 8.

KKK järgi toimub iga hoonestussoovi kaalumise kohapõhiselt, arvestades kavandatu sobivusega ja kontaktvööndiga. Küla ajaloolise struktuuri säilimiseks vaadeldakse väga erinevaid tahke, nii planeeringulisi (nt krundisuurus, elamu ja abihoonete ehitamine ja paigutamine) kui ka arhitektuurseid-ehituslikke (nt elamu ehitistalune pind, katuseharja kõrgus, katusekalle jms). KKK teatud soovitused on võrdleva analüüsina välja toodud ka juba eelpool ptk 2.2.

Käesoleva uuringu raames analüüsiti planeeringulisi ja ehituslikke tingimusi täiendavalt, et avada hoonestamata alade kasutusel võtmise võimalikkust.

Allpool on välja toodud punktid, mida analüüsi tulemusel on planeeringuliselt ja ehituslikult oluline järgida. Eraldi on vaadeldud ka lubatud krundisuuruste ja elamute ehitistaluste pindade temaatikat, kuna eelneva ÜP protsessi käigus on nende osas tehtud võrdlemisi palju ettepanekuid.

3.4.1 Planeeringuliste ja ehituslike tingimuste analüüs

Analüüsi koostamise käigus vaadati üle KKK seatud ehituslikud soovitused ja leiti, et need **aitavad kaasa piirkonna ehituspärandi säilimisele.**

Ehituspärandi ja -traditsioonide veelgi tugevamaks rõhutamiseks teeb analüüs ettepanekuid täiendavate tingimuste seadmiseks, eelkõige just olemasolevate hoonete kontekstis. Tingimuste seadmise vajadust ja otstarbekust tuleks kaaluda üldplaneeringu koostamise raames. Täiendavate tingimuste seadmine on otstarbekas siis, kui sellega nõustub ka kaitseala valitseja.

Ettepanekud tingimusteks ja soovitusteks ÜP-s

Planeeringulised soovitud

- Tagada külakeskuse säilitamine ja anda võimalus uushoonestusele, külakeskuse taastamine või edasiarendamine.
- Maastikul arvestada lisaks läbiümbrusele kogu vaateväljaga ja võimalusel kaugvaadete koridoridega (minimaalne lubatud hoonegruppide vahekaugus, külade avatus).
- Lubada taastuvenergeetika võimaldamist – nt päikesepaneelide võimaldamise (katustel).
- Säilitada olemasolev teede ja tänavate võrk.
- Eesmärk peab ka edaspidi olema säilitada väljakujunenud planeerimisviisi, hoonestuslaadi ja -struktuuri (nt säilitada külatüüpi, arvestada hoonete väljakujunenud omavahelist kaugust, õuestruktuuri ja teisi elemente (kaevud, tuulikud, jms)).
- Säilitada taluümbruses traditsiooniline haljastus, vältida võsastumist.
- Kalurikülades lubada taastada jõe suudmetes hävinenud muulid, ehitada sadamat säilitada paadikuurid, võimalus leida uus funktsioon.
- 2 elumaja lubamine kinnistule: hoonete paigutuse struktuur, proportsioonid olulised. Näiteks abihoone võib olla kohandatud eluhooneks lisaks olemasolevale peahoonele.

Ehitustingimused hoonetele

- Ehituspärandi kontekstis on oluline hästi säilinud vana hoonestuse autentsena säilitamine – kaitse võiks olla siin isegi rangem (mitte soovitud, vaid tingimused).
- Ehitismälestistena kirjas olevad hooned säilitada autentselt, hoonete energiatõhusust saab tõsta hoonete seespisilisel soojustamisel (nt rehielamu, ait vm).
- Väärtuslike hoonete likvideerimine vaid erandkorras, likvideerimine ilma tehnilise ekspertiisita (mis tõendab hoone rekonstrueerimise võimatust vastavalt tehnilistele ja majanduslikele parameetritele) ja lammutusprojektita ei ole lubatud.
- Prioriteediks on säilinud taluhoonete-abihoonete säilitamine ja restaureerimine oma põhimõõtmes ja mahus, peale-ehitised ei ole lubatud.
- Olemasolevatel hoonetel säilitada katuse, karniiside kõrgused ja proportsioonid.
- Juurdeehitusteks lubada eluhoonetel tuulekodade, katuseuukide, verandade ja terrasside ehitust. Tuulekodade, verandade ja terrasside ehitusest kaalutleda igal juhtumil eraldi.
- Tuulekodade ja varialuste katusekalle 7...10o.
- Juurdeehitused olemasolevatele hoonetele tuleb rajada hoone mahulist lahendust ning proportsioone arvestades (ehituslune pind, kõrgus, maht).
- Enne 1940.aastat ehitatud hoonetele ei tohi muuta algupärast aknaraamide laiust ja impostide jaotust, hoonetüüpidele iseloomulikke detaile (karniisid, akende ja uste veelaad, piirdeliistud, soklilaad jne). Säilitada ja taastada maja kujundavad iseloomulikud detailid: uste, akende kuju, asend fassaadil, akende ruudujaotus, piirdelaad, ukse- ja aknahinged, käepidemed ja fassaadiornamentika. Varikatuse ja katusekarniisi kujundus, seinte viimistlusmaterjal ja katuse kuju.
- Olemasolevate hoonete rekonstrueerimisel ja restaureerimisel tuleb maksimaalselt säilitada hoonete esialgset välisilmet ja terviklikkust. Olemasolevate hoonete rekonstrueerimisel tuleb järgida algseid kujundusprintsipe. Säilitada nii materjal kui detailide kuju. Võimalusel säilitada eksterjöori originaaldetailid.
- Ehitus- ja viimistlusmaterjalid:
 - Viimistluses soovitatavalt käsitsi tahatud palgi, mitte kasutada tehases toodetud sileümarpalki.
 - Fassaadi materjalid – kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale (puit, paas, maakivi, lubikrohv, linaõli baasil värvid, kriidipulber, munatemperast värvide kasutamine). Keelatud on kasutada imiteerivaid materjale, plastvoodreid, plast- ja metallaknaid-

ja uksi jms) nii uusehitistes kui vanade restaureerimisel-rekonstrueerimisel. Mitte kasutada sünteetilisi viimistlusmaterjale (profiilplekki v.a. sileplekk/koos päikesepaneelide kasutamisega).

- Värvitoonide valikul lähtuda ümbruskonnas ajalooliselt väljakujunenud värvigammat.
- Uued hooned:
 - Uued hooned peavad olema nii põhiplaanis kui mahus olemasolevatega sarnaste gabariitidega/proportsioonidega.
 - Hoone hävimisel lubada asendada algset hoone mahtu ja proportsioone järgiva hoonega.

3.4.2 Lubatud krundisuurused

Koostatava üldplaneeringu varasemates etappides on ettepanekuna välja toodud, et lubatud minimaalsed krundid on külates liiga suured, mistõttu napib ehitusvõimalusi.

Minimaalsed krundisuurused, mida KKK lubab, on külade kaupa esitatud eelpool ptk-s 2.1.2. Lubatud krundisuuruste määramisel on KKK lähtunud väljakujunenud krundisuurustest, eesmärgiga säilitada küladele iseloomulik tihedust ja struktuuri. Erinevalt aladest, mis jäävad rahvuspargist väljapoole, on Lahemaa RP alal eraldi väärtustatud ajaloolised küla- ja krundistruktuurid, seetõttu toetub KKK krundisuuruste määramisel ja põhjendamisel Artes Terrae (2012) alusuuringule, mis on omakorda läbi viinud mahukad arhiiviuuringud jt materjalide analüüsid.

Käesolevas uuringus vaadeldi täiendavalt, kas KKK'ga määratud lubatud minimaalsed krundisuurused eristuvad oluliselt olemasolevatest olukorrast. Selleks päriti ruumiandmetest välja need katastriüksused, mis olid kuni 25%⁹ väiksemad vastavas külas lubatud krundisuurusest ning mis asusid/asusid osaliselt või piirnesid määratud külaosadega.

Tabel 2. KKK-ga lubatud miinimumsuurusest kuni 25% väiksemad krundid väärtuslikel külaosadel

Küla nimi	Kruntide arv külas, mis on kuni 25% lubatust väiksemad	Kruntide koguarv, mis asuvad/asuvad osaliselt/piirnevad väärtusliku või väga väärtusliku külaosaga	Väiksemate kruntide osatähtsus (%)
Andineeme küla	2	29	7
Hara küla	11	178	6
Joaveski küla	6	40	15
Juminda küla	6	59	10
Kasispea küla	13	121	11
Kiiu-Aabla küla	4	62	6
Kolga alevik	1	62	2
Kolga-Aabla küla	20	114	18
Kolgaküla	5	189	3
Kõnnu küla	11	123	9
Kotka küla	1	22	5
Leesi küla	13	120	11
Muuksi küla	1	45	2
Pärispea küla	22	180	12
Parksi küla	1	39	3
Pedaspea küla	13	88	15

Küla nimi	Kruntide arv külas, mis on kuni 25% lubatust väiksemad	Kruntide koguarv, mis asuvad/asuvad osaliselt/piirnevad väärtusliku või väga väärtusliku külaosaga	Väiksemate kruntide osatähtsus (%)
Pudisoo küla	5	49	10
Soorinna küla	2	30	7
Suurpea küla	8	84	10
Tammispea küla	8	65	12
Tammistu küla	9	40	23
Tapurla küla	13	65	20
Tsitre küla	2	26	8
Turbuneeme küla	13	99	13
Uuri küla	2	44	5
Valgejõe küla	2	39	5
Vanaküla	4	65	6
Vihasoo küla	7	121	6
Viinistu küla	10	160	6
Virve küla	9	64	14

Päringu põhjal on lubatust väiksemaid katastriüksusi arvuliselt enim Kolga-Aabla ja Pärisea külas. Lubatust väiksemaid krunte leidub enam ka Hara, Kasispea, Kõnnu, Leesi, Pedaspea, Tapurla, Turbuneeme ja Viinistu külas. Lubatust väiksemaid krunte leidub Lahemaa kõikides külates, kohati on aga nende arv 1-2, mis indikeerib, et antud külates on krundisuurused määratud eeldatavalt külas leiduvate maaüksuste järgi.

Analüüsi tulemusena tehakse ettepanek kaaluda lubatust väiksemate kruntide hoonestamise võimaldamist eelkõige külates, kus lubatust väiksemaid krunte on enam. Hoonestamine võiks olla võimalik juhul, kui antud kruntidel puuduvad selged looduskaitsekselised piirangud (poollooduslik kooslus, mets või ehituskeeluvöönd) või kui need ei ole juba hoonestatud.

3.4.3 Elamute ehitusealune pind

KKK toob välja elamute ehitusaluse pinna suurused nii asundustüüpi kui rehielamu tüüpi elamute jaoks. Asundustüüpi elamu ehitusaluse pinna suuruseks on määratud üldiselt 135 m², üksikudel juhtudel rehielamu tüüpi elamutel ka 140 või 160 m².

Lahemaa alal on küsimuseks see, kas ja kuidas võimaldavad Lahemaa tingimused tänapäevastele vajadustele vastavat elamu suurust.

Tulenevalt ajaloolisest ehitustraditsioonist ja Lahemaa väärtuste säilitamise vajadusest ei ole Lahemaa RP kontekstis teostatavad Harjumaa nn „kuldse ringi“ omavalitsuste tavapärased lahendused, kus piirangute puudumine ja arendatava maa piisav olemasolu võimaldab ca 200 m² suuruse ehitusaluse pinnaga ja suuremate elumajade kavandamist.

Lahemaa RP alal võimaldab kaasaegsetele vajadustele vastavat elamist aga kõrvalhoonete kasutamine, mille arvu osas KKK otseseid piiranguid ei sea. KKK ei määra lubatud abihoonete arvu, kuna abihoonete arv ja suurus on külates ja taludes varieeruv ning ajaloolises perspektiivis pidevalt muutunud. See võib igal konkreetsel juhul olla erinev ja sõltub eelkõige väljakujunenud situatsioonist taluõuel.

KKK toob välja, et lisaks elamule võib ehitada abihooneid, ühe abihoone funktsioon ühel õuel on lubatud ka suvila/aiamaja, kui see moodustab elamuga ühtse terviku.

Antud tingimus võimaldab teatud elamise funktsioone / hooajalise elamise funktsioone viia ka põhielamust väljapoole. Lahemaa KKK mõistes võivad seega ka kohati eluhoonega seotud funktsioonid paikneda kõrvalhoonetes – nt garaaž ja saun, võimalusel panipaigad vms elumajaga seotud funktsioonid.

Kuna elamu maksimaalset ehitusaluse pinna suurus on KKK lisa 7 mõistes planeerimissoovitus, võib kaitseala valitseja kaalutlusotsuse alusel nõustuda pisut suurema hoone ehitusaluse pinna lubamisega juhul, kui kavandatav hoone ei hakka mahuliselt domineerima olemasoleva hoonestuse üle. Igakordne kaalutlusotsus seejuures on kaitseala valitsejal.

Analüüsi järelalusena piirab hoone ehitusaluse pinna määramine nende inimeste ootusi, kes eeldavad, et Lahemaa RP alal võiksid kehtida sama suured eluhoone ehitusalused pinnad kui Harjumaa teistes „kuldse ringi“ omavalitsustes, kus vaba maa olemasolul ja piirangute puudumisel on võimalik kavandada suuremaid eluhooneid. Lahemaal väärtustatud hoonestusstruktuuri ilme säilimine eeldab teistsugust lähenemist – eluhoone mahus lahendatud funktsioonide kavandamist kõrvalhoonetes – nt saun, garaaž, suvemaja jms.

Sotsiaalselt võivad eluhoonete lubatud ehitusalused pinnad piirata ka suuremate perede kolimist või jäämist vallas RP alale ning soodustada pigem suvitamist kui püsivat elanikkonda.

ÜP seisukohalt on oluline rõhutada, et elu- ja kõrvalhoonete mahu liitmine üheks hooneks ei ole lubatud, kuna antud juhul tekivad ajaloolises külamaastikus mahuliselt domineerivad hooned.

4 PIIRKONNA ELUJÕULISUS JA MAJANDUSTEGEVUSE VÕIMALIKKUS

Käesolevas peatükis on analüüsitud, millist sotsiaal-majanduslikku mõju avaldavad Lahemaa RP ehitustingimused Kuusalu vallale laiemalt ning kuidas tingimused mõjutavad piirkonna elujõulisust. Analüüs käigus on vaadeldud, kas andmete põhjal on võimalik tuvastada erinevusi Kuusalu valla kahe osa vahel: Lahemaa RP alale jääval ja sellest väljaspool asuvates asulates¹⁰.

Elujõulisuse ja sotsiaal-majandusliku mõju selgitamiseks on analüüsitud järgmisi teemasid:

- Rahvastikutrendid
- Elanike sotsiaal-majanduslik taust
- Ehitustegevus
- Majandustegevus

4.1 Asustus ja rahvastikutrendid

4.1.1 Asustus

Vaadates rahvastiku ruumilist paiknemist valla territooriumil (joonis 3), on märgata rahvastiku olulist koondumist valla põhjaossa ja samuti suuremate asulate ümber: Kuusalu, Kiiu ja Kolga alevikus, samuti Valkla, Salmistu, Vihasoo, Kolgaküla ja Uuri külas. Valla lõunaosa on asustatud väga hõredalt.

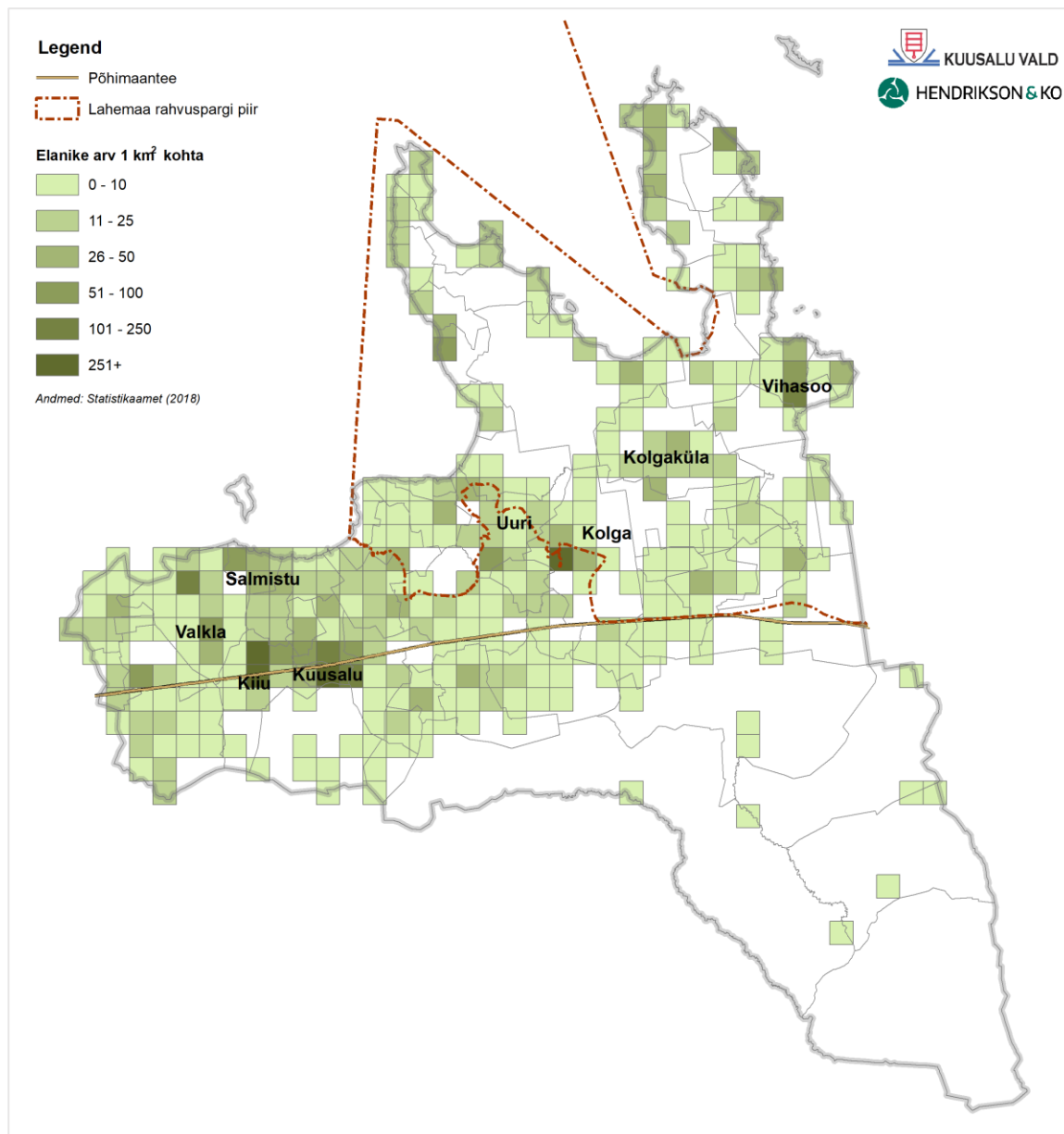
Võrreldes valla osaga, mis jääb Lahemaa RP alalt välja, leidub rahvuspargi alal enam asustamata alasid, samuti on vähem suuremaid asulaid. Rahvastik koondub RP alal sisemaa suuremate põllumajandusmaade piirkonda või rannaküladesse. Asustuse koondumist on mõjutanud nii nõukogude sõjaväe objektide paiknemine RP alal (nt Suurpea), kui ka nõukogude aegsed suurmajandite tegevus (Vihasoo, Kolgaküla). Erinevalt RP-s lääne poole jäävas piirkonnas, on RP alale jäävad osad rannikulõigud välja arendamata.

Asustuse arengule on RP-l seega teatav mõju: RP puudumisel võiks asustuse arengupilt olla sarnasem valla läänepoolsele osale ning vastavalt kauguse suurenemisega Tallinnast langeks tõenäoliselt ka elanike tihedus.

RP mõjul asustus eeldatavalt koondub rohkem: RP alal on valdav osa võimalikust ehitamisest suunatud juba hoonestatud küla-aladele ning asustuse hajumist välditakse (st uusi n-ö põllukülasid kavandada ei lubata). Antud mõju ei saa asustuse arengu vaatepunktist lugeda üheselt negatiivseks, kuna kompaktsematel asustusaladel on oma eelised: maakasutus on säästvam, nii teede kui tehnovõrkude kavandamine on lihtsam ning ühishalendused üldse võimalikud, jooksvad kulud (nt lumekoristus) on madalamad, teatud teenuste pakkumine võib olla lihtsam.

Teisalt aga ei luba RP ala ka asustuse n-ö nõudluspõhist kasvu vastavalt muutuvatele suundumustele või vajadustele. RP alal on lubatud ettevõtluse ja elamute kavandamine, kuid esmaseks kaalutluseks tegevuste kavandamisel on vastavus kaitse-eesmärkidele, mistõttu paljusid soovitud tegevusi ei saa ellu viia.

¹⁰ Kuna kaitse-eeskiri ja KKK kehtestati suhteliselt hiljuti (2015-2016), ei ole usaldusväärseid võrdlusandmeid selle osas, kuidas need on RP ala mõjutanud. Siinse analüüsi kontekstis on vaadeldud eelkõige väljakujunenud pilti ning võimalusel hinnatud, kuidas edaspidised ruumimustrid kujunevad järgides praegust KKK-d.



Joonis 3. Kuusalu valla asustustihedus (andmed: Statistikaamet, 2018)

4.1.2 Rahvastikutrendid

Kuusalu vallas elas 2019. aasta 1. jaanuari seisuga 6446 inimest.

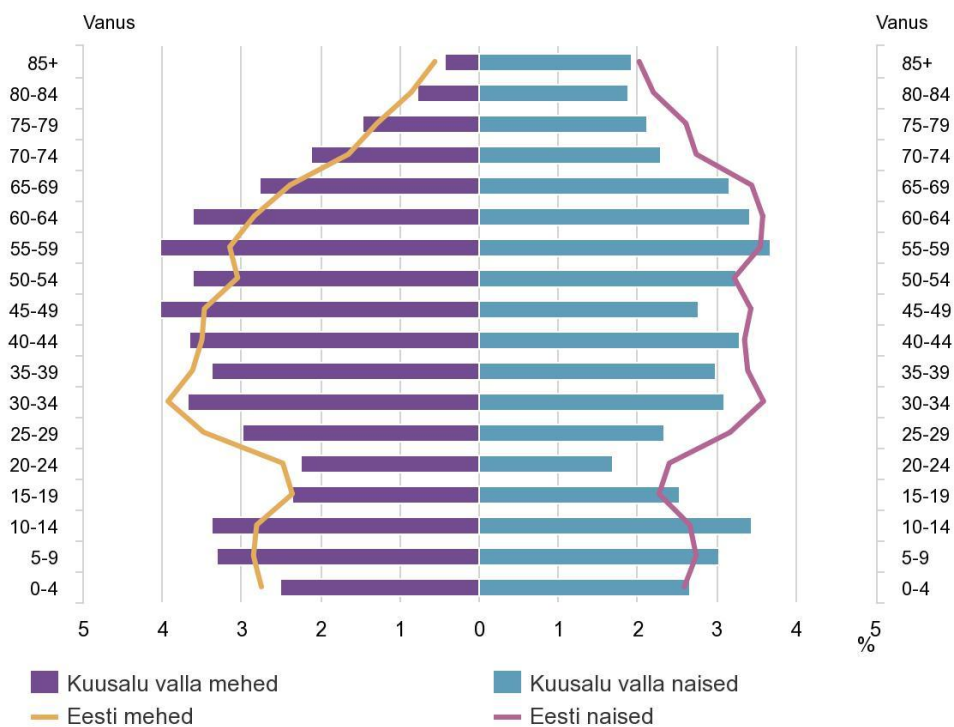
Kuusalu valla rahvastikupüramiid (vt joonis 4) on omane pigem nn Harjumaa “höberingi” vallale – kuuludes Tallinna lähialasse, on vallas Eesti keskmisest enam noori, samas on märkimisväärne ka vanemas keskeas elanike osatähtsus. Rahvastikupüramiid viitab sellele, et kuigi Kuusalu vallas on toimunud täiendavat elamuehitust (eeldatavalt seni arendamata aladele) ning valda on kolinud nooremad pered, on olulisel kohal ka väljakujunenud asustus. Viimase elanikkond on kujunenud pikaajalisemalt ning on seetõttu valdavalt keskmiselt vanem. Harjumaa “kuldse ringi” valdades, kus enamus elamuehitust on laienenud põllumaade arvelt ja sisseerändajad on noored pered, on reeglina eakate ja tööheite eas inimeste osatähtsus madal.

Võrreldes laste erinevaid vanuskohorte on mõnevõrra kahanenud väikelaste osatähtsus (0–4 aastat), samas kui 5–9 ja 10–14 aastasi on üle Eesti keskmise. Sündide vähenemise taga võib olla mitmeid põhjuseid – selektiivsem sisseeränne (mitte vaid noored, vaid ka vanemad), laste saamise edasilükkamine vms.

Eakama elanikkonna osas jõuavad järgmise 10–20 aasta jooksul kõrgesse ikka kõige arvukamad vanusrühmad, seega valla rahvastiku vananemine süveneb.

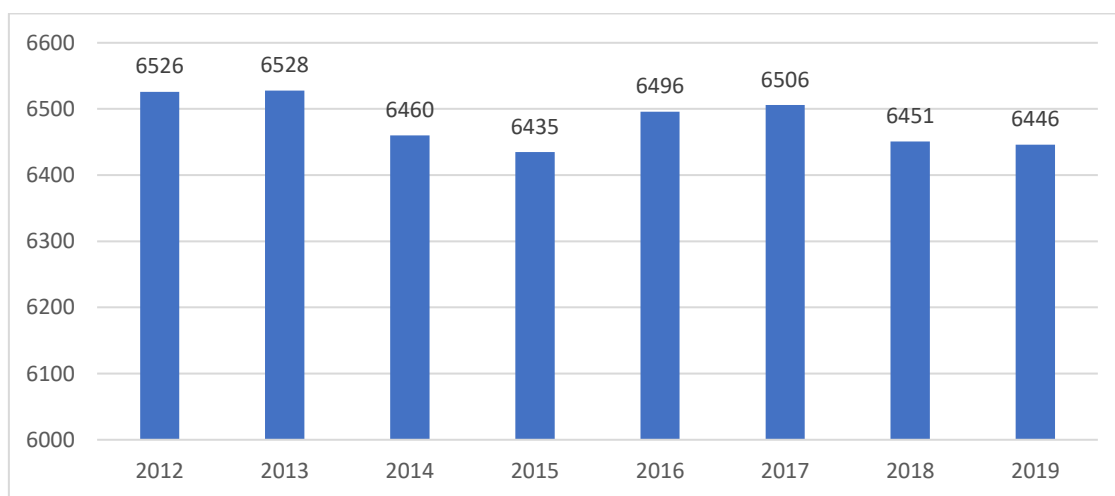
Valla naiste-meeste osatähtsust vaadates ilmneb ka keskealise ja vanemate meeste suurem osatähtsus, mis on omane maavaldadele: sageli on mehed paiksemad, naised aga aktiivsemad elukoha vahetajad. Tulenevalt Eesti meeste ja naiste keskmise eluea erinevusest, on eakate seas sarnaselt paljudele teistele Eesti omavalitsustele enam naisi.

Kuusalu valla rahvastikupüramiid, 1. jaanuar 2019



Joonis 4. Kuusalu valla rahvastikupüramiid (allikas: Statistikaamet, 2019)

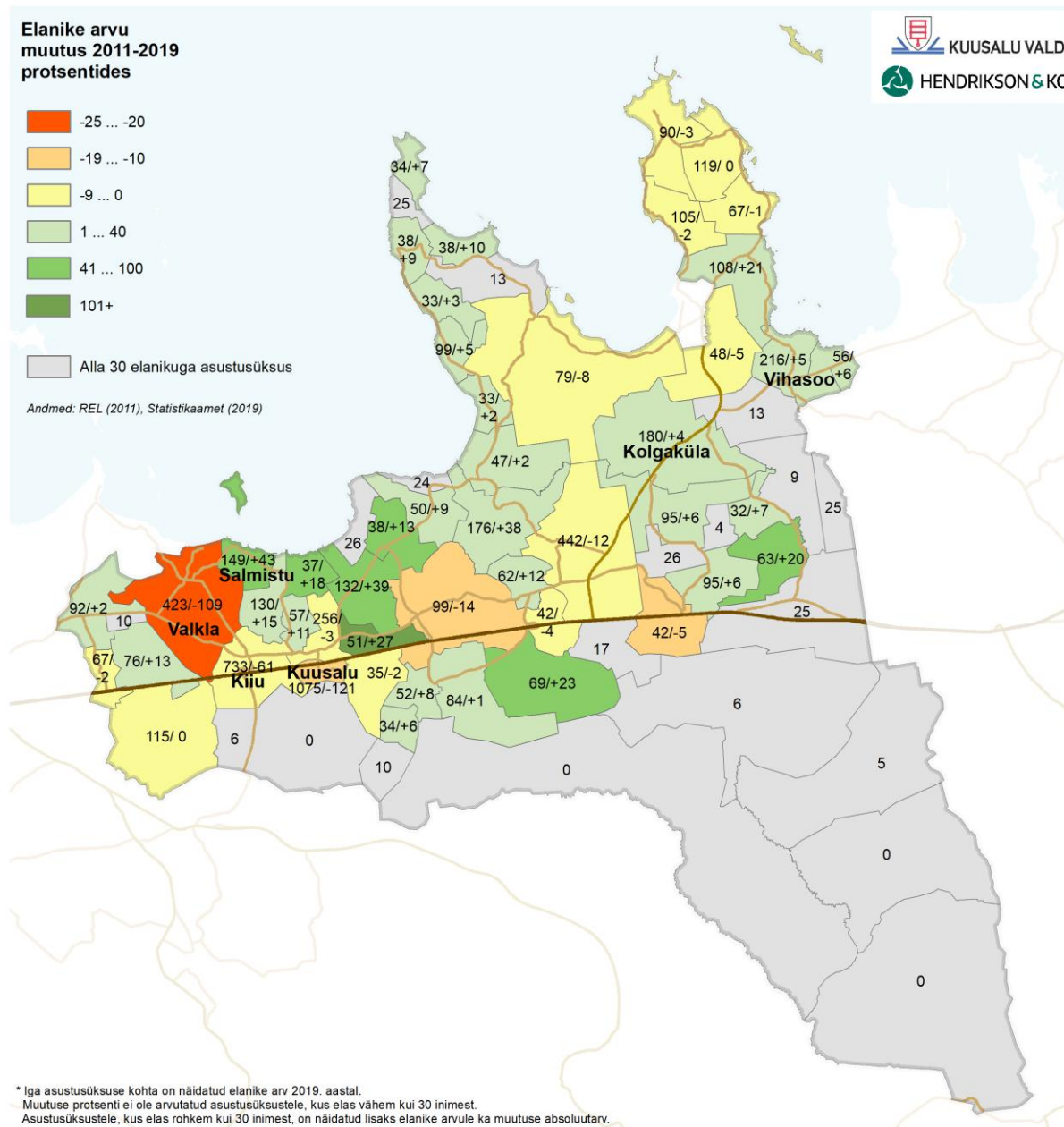
Kuusalu valla rahvaarv on viimastel aastatel mõnevõrra kõikunud ning pisut kahanenud, kuid püsinud suhteliselt stabiilsena (joonis 5). Võrreldes 2012. aastaga on elanike arv vähenenud ~1,2%, mida võib Eesti mõistes lugeda väikeseks kahanemiseks.



Joonis 5. Rahvaarvu muutus 2012–2019 (andmed: Statistikaamet, 2019)

Vaadeldes rahvastikumuutusi ruumiliselt (joonis 6) on asulate lõikes märgata, et viimase ca 10 aasta jooksul on rahvaarv vähenenud enim valla suuremates asulates – Kuusalus, Kiiul, samuti Valklas¹¹. Rahvaarv on eelkõige kasvanud RP alast väljapoole jääval alal – külades, millel on hea ühendus nii Tallinna kui ka kohalike keskustega.

RP alal on näha kaks erinevat telge, kus rahvastik on teatud määral kasvanud: atraktiivsemaks mereäärseks piirkonnaks on Juminda poolsaare läänekallas, teine kasvutelg kulgeb piki Kolgaküla Kasispeani, mis on eeldatavalt samuti eelistatud tugimaantee ühenduste tõttu. Kahe kasvutelje vahel toimub pigem kahanemine, samuti kahanevad külad mõnevõrra eraldatud Pärisme poolsaare otsas.



Joonis 6. Kuusalu valla asustusüksuste rahvaarvu muutus 2011–2019 (andmed: Statistikaamet 2019)

¹¹ Valkla puhul on eeldatavalt tegemist loendusmetodoloogia muutusega, kus sotsiaalhoolekande hooldatavaid pole enam arvestatud püsirahvastikuks.

Asulate kasvu mõjutab seega nii lähedus Tallinnale ja ilmselt ka RP piirangud/nende puudumine, samas ka atraktiivne elukeskkond ja heade ühenduste olemasolu. Seetõttu on elanikkond kasvanud ka Lahemaa külates, kuigi absoluutarvudes tagasihoidlikumalt kui RP alast väljaspool¹².

RP mõju asulate kasvule seisneb eeldatavalt selles, et RP alal toimub uute elamute kavandamine pigem läbi olemasolevate külade tihendamise ühe majapidamise kaupa, samas kui valla lääneosas on võimalik kavandada korraga suuremat arendust ning sisseerändavate elanike arv on seega absoluutarvudes suurem.

RP alal võib seega eeldada, et külade kasvunumbrid jäävadki tagasihoidlikumaks võrreldes valla lääneosaga. RP ala siseselt võib eeldada, et kuna rannakülade ehitusalad on võrdlemisi väikesed ning neid on enim juba ka kasutusele võetud (eelkõige Tallinnale lähemates külates), võiks olla rahvastiku kasvupotentsiaali nendes külates, mis on olnud seni vähem atraktiivsed ja/või pigem sisemaal.

Järeldust toetab rahvastikumuutuste detailsem vaatlus: tabel 3 toob välja, et mitmed Lahemaa külad on muutunud atraktiivsemaks just 2011–2019 perioodil ning pööranud eelnevalt kahanemiselt kasvule. Eelkõige paistab tabeli põhjal välja Kasispea küla, kus aastakeskmiseks juurdekasvuks on 2,6 inimest.

Ruumilist erinevust juurdekasvus peegeldab ka joonis 7, kus on võrreldud rannikuäärseid külasid nii valla lääneosas kui ka Lahemaa RP osas. Joonise tulemused näitavad selgelt, et elamuehitus ja seega rahvastiku juurdekasv on olnud suurem valla läänepoolsetes külates. RP alale jäävate rannikukülade trendid on pisut erinevad: üldiselt on aga Andineemest Pudisooni rahvastiku juurdekasv viimasel dekaadil aeglustunud, Juminda poolsaarel pigem tagasihoidlikult kasvanud ning Pärismehe poolsaarel pööranud olulisest kahanemisest vähese kahanemiseni või ka kasvule¹³.

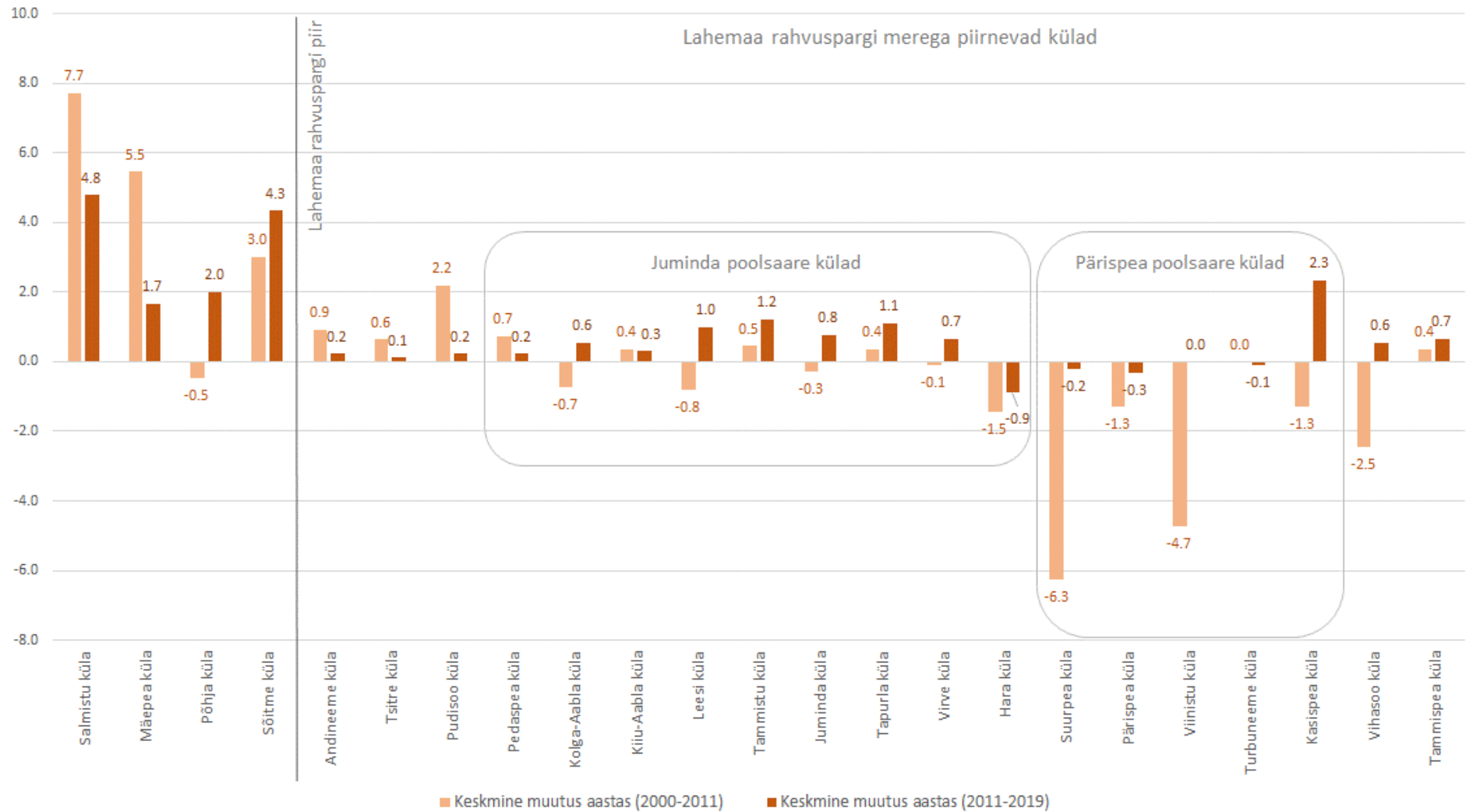
RP mõjuks võib olla ka see, et tulenevalt erinevates piirangutest (nii looduskaitsealadest kui ka planeeringulistest-ehituslikest tingimustest) ei ole maaüksuste jagamine võimalik või on keerulisem kui RP alast väljaspool. Näiteks seega on piiratum ka võimalus maafondi olemasolul seda jagada lastele või lastelastele oma kodu ehitamiseks. Tingimused ei pruugi seega soodustada põlvkondade samaaegset elamist külas (sh sotsiaalset sidusust ja teineteise toetamist), kuna maa jagamisvõimaluse puudumisel peaks hoonestatava maa ostma, mis võib jääda majanduslike võimaluste taha.

¹² Andmete põhjal ei saa otseselt väita uue KKK mõju. Kuna KKK hakkas kehtima 2016, on möödunud veel võrdlemisi vähe aega, et tuvastada selle mõju rahvastikuprotsessidele.

¹³ Siinkohal tuleb andmete ja trendide tõlgendamisel meeles pidada, et Statistikaameti andmed peegeldavad alates 2016.a rahvastikuregistris registreeritud elukohti. Seetõttu võib eeldada, et vallas elab ka inimesi, kes pole valda registreeritud ning ei kajastu seega toodud näitajates. Andmed puuduvad selle osas, kui palju võiks vallas elada registreerimata elanikke

Tabel 3. Suuremate Lahemaa RP külade rahvastiku muutused 2000-2019 (andmed: REL 2000, 2011; Statistikaamet 2019). Halliga tähistatud külad kuuluvad ainult osaliselt Lahemaa RP koosseisu

Asustusüksus	Rahvaarv			Rahvaarvu muutus absoluutarvudes 2000-2019	Muutus 2000-2019 %	Keskmine rahvaarvu muutus aastas (2000-2019)	Rahvaarvu muutus absoluutarvudes 2000-2011	Keskmine rahvaarvu muutus aastas (2000-2011)	Rahvaarvu muutus absoluutarvudes 2011-2019	Keskmine rahvaarvu muutus aastas (2011-2019)
	2000	2011	2019							
Kolga alevik	527	454	442	-85	-16%	-4,5	-73	-6,6	-12	-1,5
Vihasoo küla	238	211	216	-22	-9%	-1,2		-2,5	5	0,6
Kolgaküla	166	176	180	14	8%	0,7	10	0,9	4	0,5
Uuri küla	114	138	176	62	54%	3,3	24	2,2	38	4,8
Viinistu küla	171	119	119	-52	-30%	-2,7	-52	-4,7	0	0,0
Kasispea küla	101	87	108	7	7%	0,4		-1,3	21	2,6
Suurpea küla	176	107	105	-71	-40%	-3,7	-69	-6,3	-2	-0,3
Kolga-Aabla küla	102	94	99	-3	-3%	-0,2		-0,7	5	0,6
Kahala küla	113	113	99	-14	-12%	-0,7	0	0,0	-14	-1,8
Kõnnu küla	100	89	95	-5	-5%	-0,3	-11	-1,0	6	0,8
Pärispea küla	107	93	90	-17	-16%	-0,9	-14	-1,3	-3	-0,4
Hara küla	103	87	79	-24	-23%	-1,3		-1,5	-8	-1,0
Turbuneeme küla	68	68	67	-1	-1%	-0,1	0	0,0	-1	-0,1
Tammispea küla	46	50	56	10	22%	0,5	4	0,4	6	0,8
Muuksi küla	22	41	50	28	127%	1,5	19	1,7	9	1,1

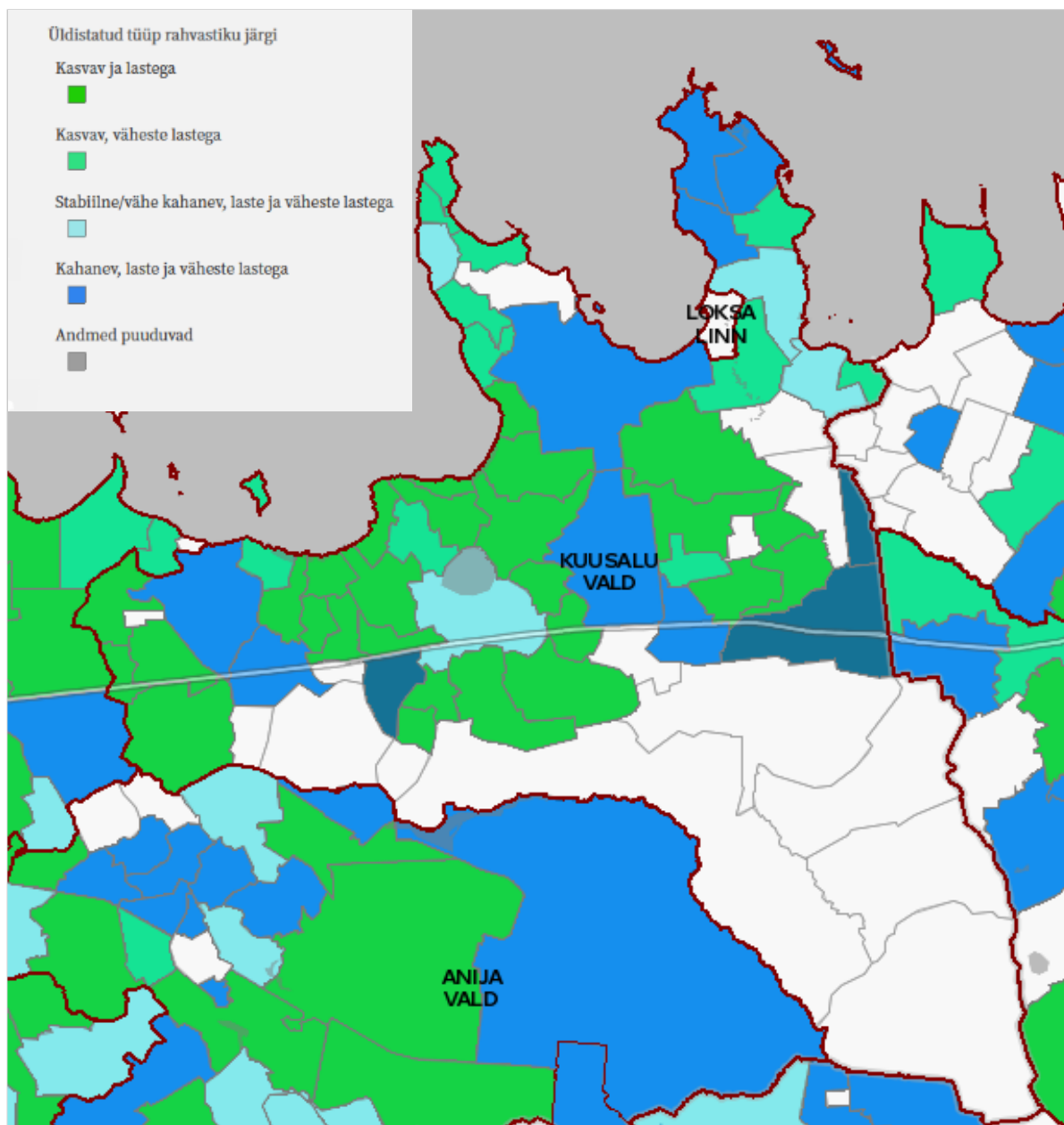


Joonis 7. Kuusalu valla mereäärsete külade keskmine elanike arvu muutus perioodidel 2000–2011 ja 2011–2019 (andmed: Statistikaamet). Andmed on esitatud külade rannajoonel paiknemise järjekorras alustades läänepoolseimatest külates. Välja on jäetud külad, mille põhiasustus ei ole mere lähedal. Andineeme küla kuulub ainult osaliselt Lahemaa RP koosseisu.

Vaadeldes rahvaarvu muutusi koos laste osakaaluga (joonis 8) selgub, et kõige elujõulisemad asulad (kasvavad ja lastega) on üldiselt suuremate keskuste tagamaal: Kiiu ja Kuusalu tagamaa ulatub ka RP alale, Kolga aleviku tagamaa Kolgaküla ja Kõnnu jt külade suunas. Tõmbekeskusteks olevad alevikud – Kiiu ja Kolga alevik – samas ise vananevad. Tõmbekeskuste ja teenuste olemasolu on seega oluline kogu vallateritooriumil ning mängib nooremate elukohavalikul olulist rolli.

Nii Juminda kui ka Pärisea poolsaarel leidub külasid, mis kasvavad, kuid on väheste lastega. Võimalikuks selgituseks antud külade puhul on keskealiste ja vanemate sissetulek, kellele elukohavalikul ei mängi niivõrd olulist rolli haridusteenuste kättesaadavus.

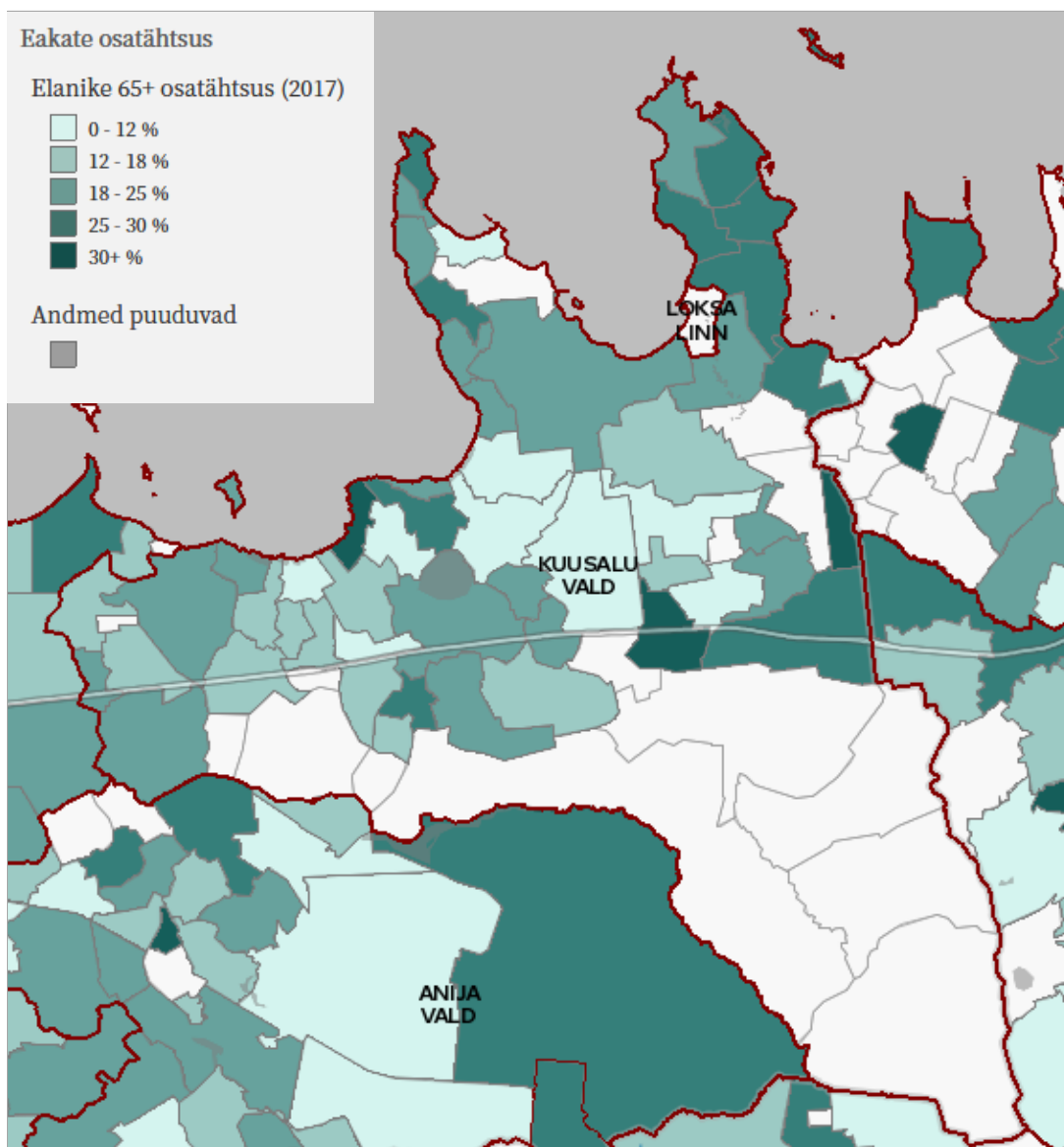
Valla kahanevaid asulaid leidub nii valla lääneosas kui RP alal, valdavalt koonduvad need aga RP alale: kahanevad vähem atraktiivsed ja kaugemad külad, lasteta asulateks olid Joaveski ja Valgejõe külad.



Joonis 8. Kuusalu valla asulate tüübid vastavalt rahvastiku andmetele: elanike arvu muutus 2000–2017 ja noorte osatähtsus (allikas: väljavõte Eesti väikeasulate uuringu kaardirakendusest, <http://www.hendrikson.ee/maps/V%C3%A4ikeasulad/>)

Vaadeldes eraldi ka eakate jaotumist vallas (joonis 9) ilmneb, et eakamate osakaal on suurem valla põhjapoolsemates külates: Pärisea ja Juminda külas. Eakaid on enam ka valla idapoolsetes külates.

Samas valla keskosa külates, eriti Lahemaa rahvusparki lõunaosasse jäävates külates on eakate osakaal pigem väike (sh näiteks kahanevas Kolga alevikus).



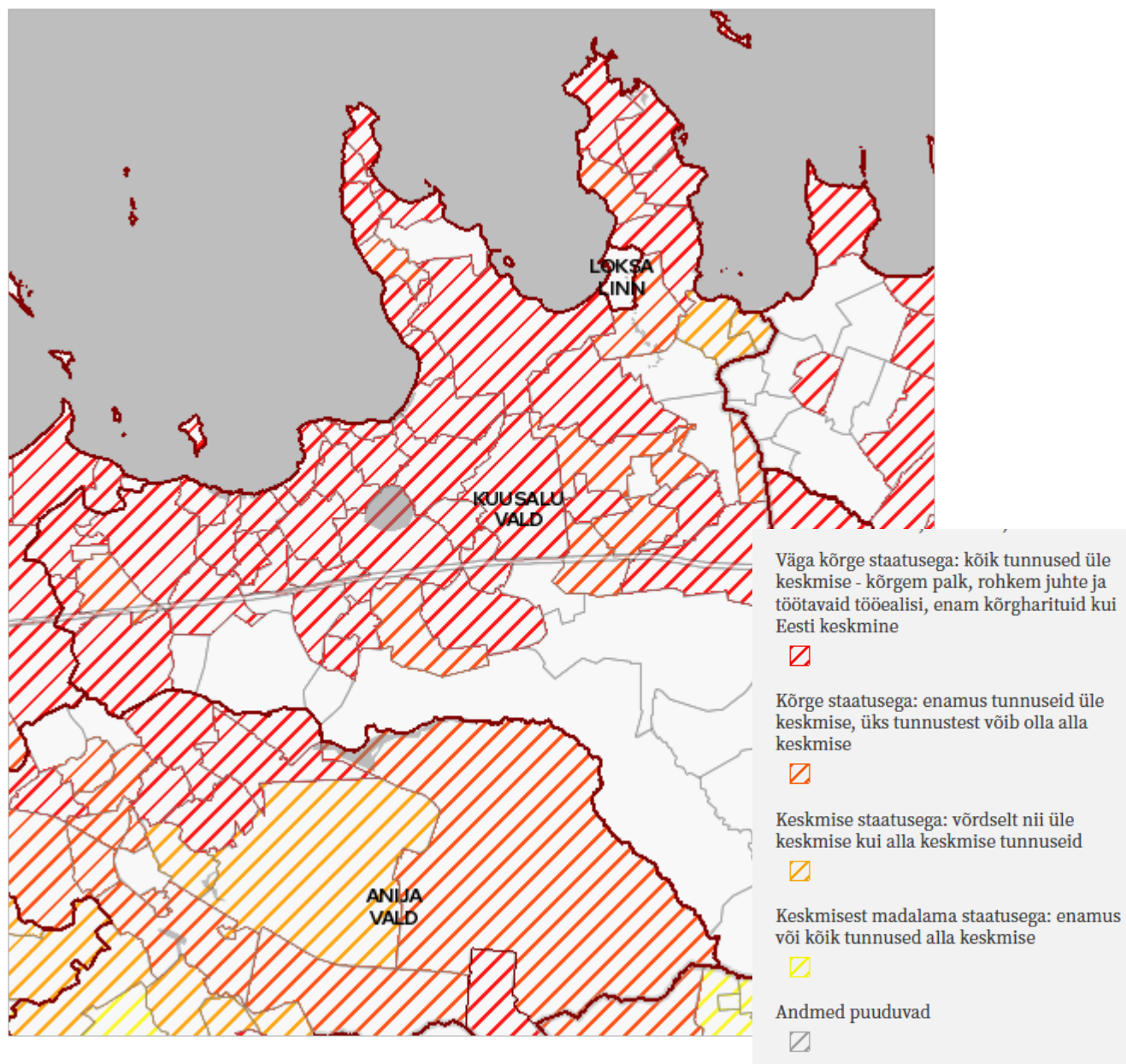
Joonis 9. Eakate osatähtsus Kuusalu vallas (allikas: väljavõte Eesti väikeasulate uuringu kaardirakendusest, <http://www.hendrikson.ee/maps/V%C3%A4ikeasulad/>)

Lahemaa RP alal võib seega järeldada, et RP piirab kiiret rahvastiku juurdekasvu eelkõige seeläbi, et arendused saavad olla pigem hoone kaupa, väiksemad ja pistelisemad (valdavalt tihendavad), mitte ulatuslikumad nagu väljaspool RP ala.

Vaadeldes koos nii asulate elanike arvu muutust kui ka vanusgruppide osatähtsust, võib järeldada, et noorte ruumiline jaotus tekib elutsükliliste vajaduste, majanduslike võimaluste ja piirkonna atraktiivsuse koosmõjus. Tekkinud ruumiliste jaotuste esmaseks põhjuseks ei saa lugeda RP-st tulenevaid ehituspiiranguid ja -tingimusi, kuigi elukoha üle otsustades mängivad ilmselt rolli ka need.

4.1.3 Sotsiaal-majanduslik taust

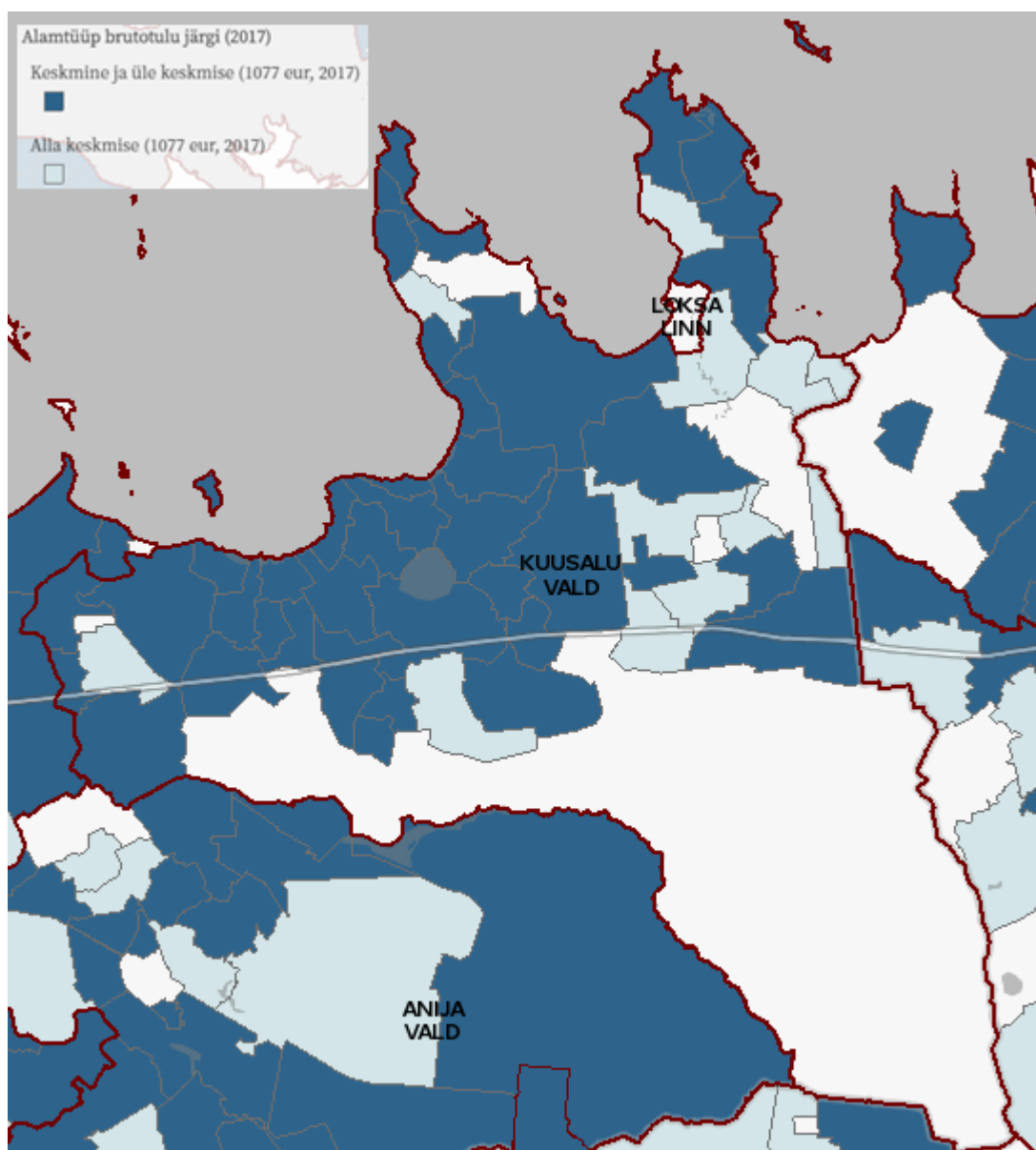
Sotsiaal-majandusliku staatuse järgi (joonis 10) paistavad enamus valla asulate silma väga kõrge (kõrgem palk, rohkem juhte ja töötavaid tööelisi ning enam kõrgharitud kui Eesti väikeasulate keskmine) või kõrge sotsiaal-majandusliku staatuse poolest. Erandiks on siinkohal ainult valla idapiiri lähedal Lahemaa RP-s asuvad Tammispea ja Vihasoo külad, mille sotsiaalne staatus on keskmine (keskmisest madalam on palk ja hõivat tööeliste tase). Seega ei eristu sotsiaal-majandusliku staatuse järgi Lahemaa rahvuspargi külad üldiselt valla ülejäänud piirkondadest.



Joonis 10. Kuusalu valla asulate sotsiaalmajanduslik staatus (allikas: väljavõtte Eesti väikeasulate uuringu kaardirakendusest, <http://www.hendrikson.ee/maps/V%C3%A4ikeasulad/>)

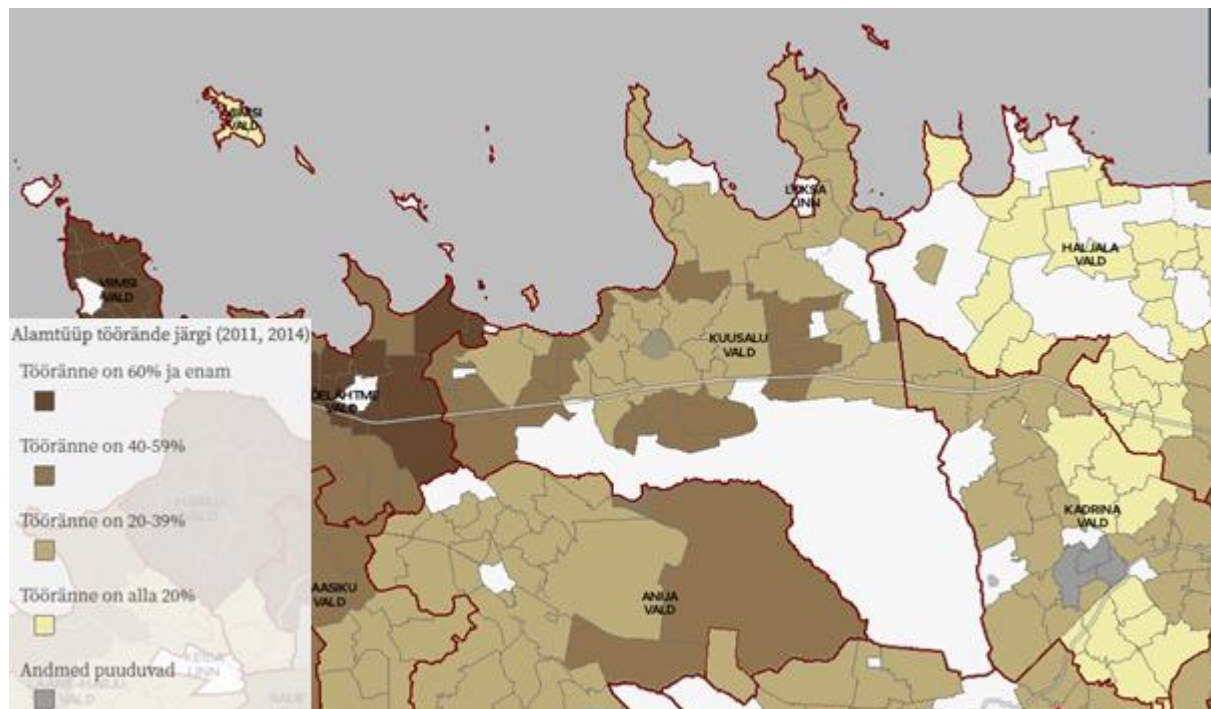
Valla asulate sotsiaal-majanduslik staatus on kõrge või väga kõrge ka hoolimata sellest, kui kas need kasvavad või kahanevad, samuti vaatamata vanusstruktuurile.

Sotsiaal-majandusliku staatuse erinevuse toob eelkõige sisse erinevus palgas (vt joonis 11). Ootuspäraselt paiknevad keskmisest madalama sissetulekuga külad Tallinnast kaugemal valla idaosas, samuti paiguti poolsaartel. Eeldatavalt on tegemist küladega, mille elanikkond on hinnatundlikum ning on valinud elukohaks mõnevõrra soodsama piirkonna.



Joonis 11. Kuusalu valla väikeasulad brutotulu järgi (allikas: väljavõte Eesti väikeasulate uuringu kaardirakendusest, <http://www.hendrikson.ee/maps/V%C3%A4ikeasulad/>)

Väikeasulate uuringu andmetel on kõigi Kuusalu valla sh Lahemaa rahvusparki kuuluvate asulate rahvastik tööalaselt suhteliselt tugevalt Tallinnaga seotud (joonis 12). Igapäevase pendelrände osakaalu on hinnatud toimepiirkondades kandipõhiselt. Sellele vastavalt on kõigis kantides igapäevase pendelrände protsent üle 30% (st igapäevane ränne toimepiirkonna keskusesse Tallinnasse), sealjuures on mõnes kandis see protsent ka ligi 45%. Seega on Tallinn oluline töökohtade paiknemise koht Kuusalu valla elanikele, sh Lahemaal elavatele inimestele. Eriti tugevalt on aga Tallinnaga seotud läänepoolsemad rannakülad ning põhimaantee nr 1 Tallinn-Narva läheduses paiknevad külad.



Joonis 12. Kuusalu valla kandidid töörande tüübi järgi (allikas: väljavõtte Eesti väikeasulate uuringu kaardirakendusest, <http://www.hendrikson.ee/maps/V%C3%A4ikeasulad/>)

Kuusalu valla rahvastiku sotsiaal-majanduslik taust on kokkuvõttes kõrge. Valla osade vahel on tunnuste lõikes erinevusi, kuid nende põhjused ei ole otseselt seotud paiknemisega Lahemaa RP alal või sellest väljas.

4.1.4 Ehitustegevus

Vastavalt väikeasulate uuringule toimus olulisem osa eluruumide ehitamisest Lahemaal perioodil 1981–2000. Eluruumide ehitamise vähenes 2001–2010 ning omakorda kahanes alates 2011.aastast. Kahanemise põhjuseks viimasel kümnendil võib olla nii majanduslangus, uue kaitse-eeskirja ja KKK kehtestamine (2015–2016), kuid ka teised põhjused. Tulenevalt kättesaadavate andmete täpsusastmest, ei ole võimalik järeldada, et kahanemist on enim mõjutanud uue kaitsekorra kehtestamine.

Ehitustegevust analüüsid selgub, et peamiselt on ehitatud rannaküladesse või merele suhteliselt lähedal asuvates külates. Lahemaa kaguosas paiknevad külates on ehitustegevus olnud minimaalne.

Tabel 4. Lahemaa rahvusparki kuuluvate suuremate külade ehitustegevus alates 1981. aastast (andmed: Eesti väikeasulate uuringu andmetabel, Statistikaameti andmed)

Asustusüksus	Elanike arv 2017	Eluruumid ehitatud 1981–2000	Eluruumid ehitatud 2001–2010	Eluruumid ehitatud 2011+
Vihasoo küla	223	40	9	1
Hara küla	76	7	8	3
Pudisoo küla	55	4	7	1
Leesi küla	36	8	6	2
Turbuneeme küla	75	7	6	1
Andineeme küla	32	6	6	1
Kolgaküla	189	10	5	0

Asustusüksus	Elanike arv 2017	Eluruumid ehitatud 1981–2000	Eluruumid ehitatud 2001–2010	Eluruumid ehitatud 2011+
Pärispea küla	88	8	5	1
Loksa küla	48	3	5	0
Kolga-Aabla küla	106	15	4	1
Suurpea küla	106	7	4	0
Pedaspea küla	42	2	4	2
Soorinna küla	37	0	4	0

4.2 Majanduskeskkond ja selle areng

Kuusalu valla ettevõtluskeskkonna ülevaateks on majanduslikult aktiivsete ettevõtete arv ja selle muutus välja toodud tabelis 5. Ettevõtete koguarvus on 2018. aastal toimunud väga suur muutus – kui 2017. aastal oli ettevõtete koguarv 567, siis 2018. aastal oli see juba 1059. Eeldatavalt on muutuse esile kutsunud aadressiteenusena Pudi soo küllasse registreeritud e-residentide ettevõtete majanduslikult aktiivsetena arvele võtmine (ühele aadressile on registreeritud ca 600 ettevõtet).

Kuna e-residentidest ettevõtted ei tegutse reaalset vallas, tasub antud muutusesse suhtuda pigem reserveeritult ning lähtuda valla üldiseloostusest pigem 2017. aasta andmetest. Viimastele tuginedes on vallas kõige enam esindatud põllumajanduse, metsanduse ja kalanduse valdkonnas tegutsevaid ettevõtteid (99 ettevõtet), suhteliselt palju on ka ehituse (71), hulgi- ja jaekaubanduse; mootorsõidukite ja mootorrataste remondiga (68) ning töötlevas tööstuses tegutsevaid ettevõtteid (66).

Tabel 5. Statistilisse profiili¹⁴ kuuluvad ettevõtted Kuusalu vallas (allikas: Statistikaamet)

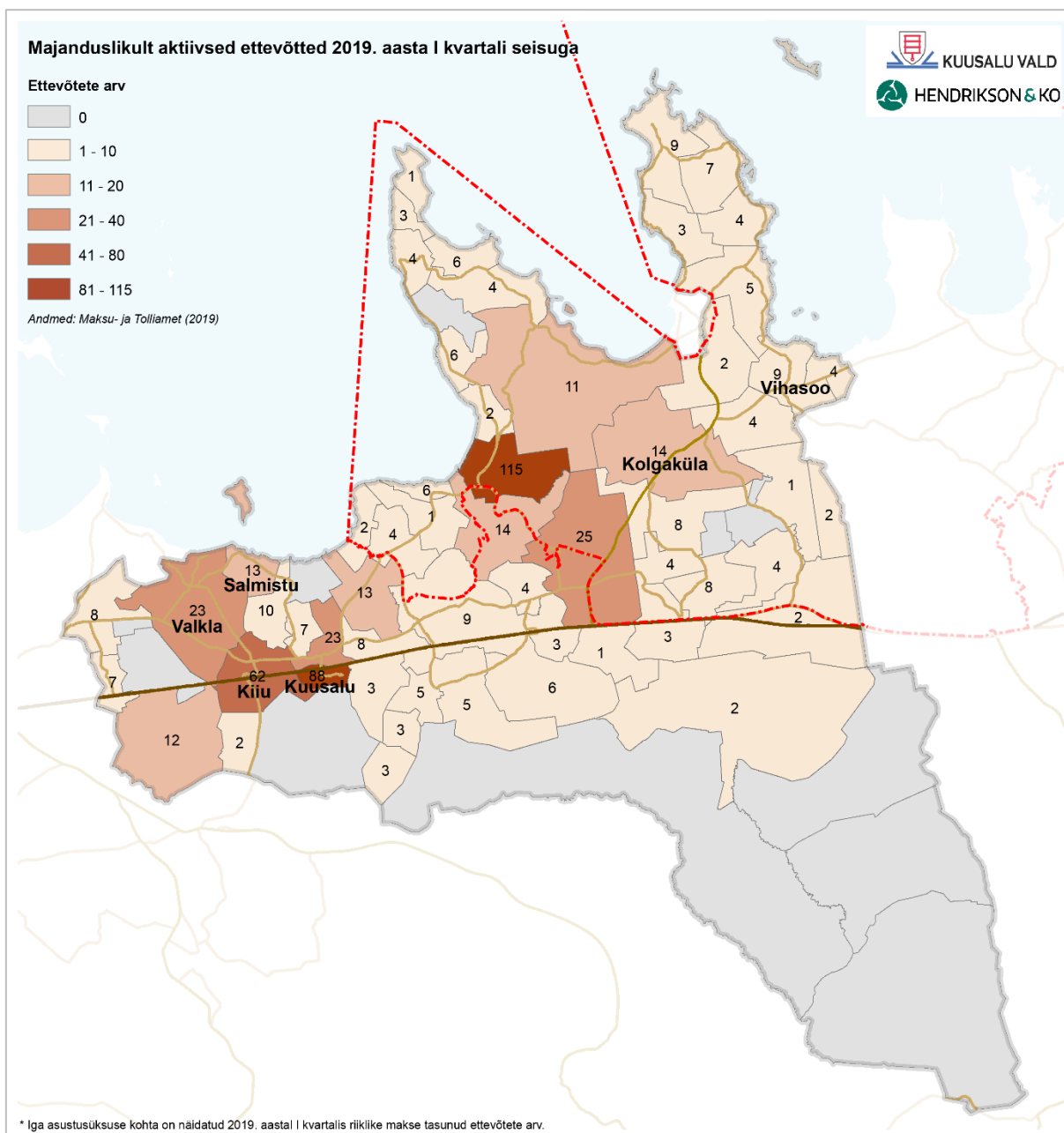
EMTAK-i tegevusalad	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Põllumajandus, metsamajandus ja kalapüük	90	87	107	114	106	105	98	109	95	99	98
Ehitus	38	33	43	42	50	56	58	59	64	71	73
Hulgi- ja jaekaubandus; mootorsõidukite ja mootorrataste remont	50	57	57	56	61	64	61	65	62	68	189
Töötlev tööstus	39	37	45	43	42	48	51	57	61	66	75
Kutse-, teadus- ja tehnikaalane tegevus	25	34	40	42	39	49	65	66	64	65	192
Veondus ja laondus	19	16	20	23	23	24	27	26	26	31	40
Haldus- ja abitegevused	16	23	23	20	25	29	34	22	33	29	44

¹⁴ Majanduslikult aktiivsete üksuste (äriühingute, füüsilisest isikust ettevõtjate, asutuste, mittetulundusühingute) kogum, mida Statistikaamet kasutab majandusstatistika üldkogumina 1994. aastast. Hõlmab ainult tegutsevate üksuste andmeid.

EMTAK-i tegevusalad	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Kunst, meelelahutus ja vaba aeg	4	5	15	16	20	20	18	18	19	26	30
Muud teenindavad tegevused	5	11	17	16	21	19	20	21	24	24	28
Majutus ja toidlustus	7	12	12	12	14	14	16	15	17	21	27
Kinnisvaraala tegevus	12	14	16	17	20	21	22	22	17	20	32
Info ja side	10	8	12	12	14	18	20	20	15	17	151
Haridus	2	3	11	9	11	10	10	11	11	13	22
Tervishoid ja sotsiaalhoolekanne	3	5	7	8	8	8	8	7	8	10	12
Muud tegevused	6	7	6	7	7	5	5	5	6	5	7
Finants- ja kindlustustegevus	0	1	1	0	0	1	2	1	1	2	39
Tegevusalad kokku	326	353	432	437	461	491	515	524	523	567	1 059
<i>* Muud tegevused: Veevarustus; kanalisatsioon; jäätme- ja saastekäitlus; Elektrienergia, gaasi, auru ja konditsioneeritud õhuga varustamine; Mäetööstus</i> <i>Ettevõtted puuduvad järgmistes valdkondades: Kodumajapidamised töandjana; kodumajapidamiste oma tarbeks kaupade tootmine; Eksterritoriaalsete organisatsioonide ja üksuste tegevus; Avalik haldus ja riigikaitse; kohustuslik sotsiaalkindlustus.</i>											

Kuusalu valla ettevõtlus on suures osas koondunud Kuusalu ja Kiiu alevikesse (joonis 13). Kõige rohkem majanduslikult aktiivseid ettevõtteid on Maksu- ja Tolliameti 2019. a I kvartali seisuga (kui Pudi-soo küla välja arvata) Kuusalu alevikus (88 ettevõtet), järgneb Kiiu alevik 62 ettevõttega. Ülejäänud asulates on pigem vähe majanduslikult aktiivseid ettevõtteid.

Valla suurimaks ettevõtteks on OÜ Balti Spoon (265 töötajat), mis paikneb Kuusalu aleviku kõrval asuvas Kupu külas, järgnevad AS Galv-Est (61 töötajat) Kiiu alevikus ja Nordic Houses KT OÜ Kolga alevikus. Kõik nimetatud ettevõtted on tegevad töötlevas tööstuses.



Joonis 13. Kuusalu valda registreeritud majanduslikult aktiivsete ettevõtete koguarv 2019. a I kvartali seisuga (Maksu-ja Tolliameti ning Äriregistri andmetel, 2019)

Majanduskeskkonna arengut toetab olemasolev taristu ning mitmekesine keskkond, mis pakuvad võimalust mitmekülgseks arenguks. Arengu seisukohalt on tähtis lähedus Tallinnale kiire ühendustee mööda põhimaantee nr 1 Tallinn-Narva. Tootvate tegevuste arendamiseks paikneb Kiiu asulas tööstuspark.

Valla territooriumil asub viis väikesadamat, millest neli paikneb Lahemaa territooriumil, sealjuures kaks pakuvad ka sadamateenuseid (Viinistu ja Hara). Üldiselt on aga turistide teenindav taristu suhteliselt vähe arenenud. Näiteks asub vallas suhteliselt vähe majutus- ja toitlustusasutusi, teadaolevalt on olemas üks karavane teenindav majutusasutus.

Kuna valla areng on tugevalt seotud Lahemaa rahvusparkiga, siis on arengu seisukohalt oluline, millist majandustegevust võimaldatakse Lahemaa rahvusparkis. Lahemaa kaitse-eeskiri keelab majandustegevuse sihtkaitsevööndites: sh näiteks Hara saarel, kus valla huvi oleks kasutada ka olemasolevat kultuuripärandit enam, sh turismimajanduse arendamiseks.

Valdav osa küladest asub Lahemaa piiranguvööndites, kus majandustegevus on lubatud. Lahemaa KKK seab kaitse-eesmärgiks Lahemaa rahvuspargis säilitada traditsioonilist rannakalandust, põllumajandust ja metsamajandust; Eesti kultuurile ja Lahemaa piirkonnale iseloomulikke tegevusi ja tavasid; piirkonnale iseloomulike käsitööoskusi ning Lahemaa töötraditsioone. Seega võib järeldada, et Lahemaal on eelkõige soodustatud nimetatud kaitse-eesmärkidega seotud traditsiooniline majandustegevus. Traditsioonilisi harusid toetavad ka eelpoolt peatükkides käsitletud ehitustingimused, mis lubavad nt vajadusel mahuliselt suuremate ehitiste kavandamist taluõuedel.

Lahemaa piirkonnas on soodustatud majandusvaldkonnad, mis üldiselt loovad üsna vähe töökohti. Seega peavad enamus inimesi tööd otsima muudest piirkondadest. Valla seisukohast on oluline võimaldada ka Lahemaa sees ettevõtlust, mis looks töökohti. Sobilikud asukohad majandustegevuseks on juba varem kasutuses olnud alad, mis on KKK raames määratud ka tootmisaladeks ja uuteks külaosadeks. Valla arengu seisukohalt on kindlasti oluline nende alade kasutuses hoidmine või kasutusele võtmine, samas ei pruugi soovitud tegevused alati antud aladele sobida.

Valla seisukohast on eelkõige olulisteks kasutada ja arendada:

- Hara sadamat – arendada nii militaarpärandi vaatamisväärusena, sadamana kui puhketeenuste pakkujana. Hetkel on ehitusala väike ja ei võimalda sadama arendamist.
- Juminda radarijaama ümbrus – arendada edasi äri- ja tootmismaana (sh merepäästega seotud tegevuste läbiviimiseks)
- Suurpea linnak – lammutada, aga mitte kavandada selle asemele väikeelamud. Soov taastada hooned samas mahus ja anda piirkonnale arenguvõimalus. Antud ala miljöõ taastamine ei ole võimalik.
- Pärisea sõjaväelinnaku ala – muuta elamu- ja ärimaaks, ettepanek moodustada ehitusala.
- Vihasoo – täpsustada ehitusala piiri täpsustamine
- Hara saarel täiendava tegevuse lubamine.

Seega võib kokkuvõtteks öelda, et kuigi majandustegevus on Kuusalu vallas üsna mitmekesine, on arengupotentsiaali eelkõige turismisektoris ja seda eriti Lahemaal paiknevates külates.

Kuigi Lahemaa rahvuspargis on majandustegevus lubatud ning rahvuspargi kaitsekorralduskavas nimetatud prioriteetsete valdkondade areng ka soodustatud (laiem maakasutuse võimalikkus kui teistel tegevusvaldkondadel), on sõltub tegevuse sobivus taaskord kaitseala valitseja otsusest.

5 KOKKUVÕTE

Analüüsi käigus tehtud järeldused ja ettepanekud on välja toodud allpool:

KKK ja alusuuringu võrdlus

- Lahemaa RP ala planeerimist ja maakasutust suunab KKK, mille aluseks on mh Artes Terrae koostatud alusuuring. KKK soovitusel on paljuski leebemad ja võimaldavamad kui Artes Terrae koostatud alusuuringus:
 - KKK-s on võrreldes alusuuringuga tingimusi leevendatud ning muudetud selliseks, et ehitamist saaks kaaluda eelkõige väga väärtuslikel ja väärtuslikel külaosadel. Väga oluline täiendavaid võimalusi loov leevendus on soovitus, et moodustatav krunt peab vähemalt osaliselt asuma näidatud külaosa sees. KKK suhtub paindlikumalt ka sõjaväeobjektide jt tootmishoonete edasise kasutamisse.
 - KKK-s lisa 7 määratud krundisuurused ja eelkõige eluhoonete ehitusalused pinnad määratud suuremad. See vastab kaasaegsemale elupinna vajadusele ja tagab samal ajal kaitse-eesmärkide täitmise.

- Pistelise analüüsi tulemusel võib järeldada, et KKK on seadnud valdavalt leebemad ja üldistatumad tingimused hoonete kavandamisele. KKK-s seatud tingimused võimaldavad kaasaegsemaid lahendusi (nt rõdud, juurdeehitused), samuti paremat vastavust tänapäeva ruumivajadusele (avaramad abihooned).

RP alal on hoonestamata alade kasutuselevõtmine võimalik sel juhul kui:

- Alal puuduvad selged looduskaitsepiirangud (poollooduslikud kooslused, ehituskeeluvöönd ja mets, mis erinevate definitsioonide järgi juba vastab metsamaale).
- Kui seatud planeeringulised ja ehituslikud soovitused seda võimaldavad.

KKK tingimuste sobivus või piisavus

- Kuusalu valla ruumilise arengu suunamisel on Lahemaa rahvusparkil eripärase piirkonnana oluline roll. Lahemaa RP üldiselt toetab eripära hoidmist.
- Teatud puhkudel teeb analüüs teeb ettepanekuid tingimuste muutmiseks. Ettepanekud on välja toodud allpool kaitseala valitsejale.
- Kohati leiab analüüs, et tingimused võiksid RP alal olla ka rangemad – eelkõige selles osas, mis puudutab olemasolevate hoonete renoveerimist ja rekonstrueerimist.

RP-I on Kuusalu vallale teatav mõju, kuid mitte kõikides valdkondades:

- RP mõjul asustus eeldatavalt koondub rohkem, RP alal välditakse asustuse hajumist. Asustuse koondumine ei ole üheselt negatiivne, kuna kompaktsus võimaldab paremat ressursikasutust ja ühislahendusi.
- RP ala ei võimalda asustuse nn tavapärasest nõudluspõhist kasvu, kõikide kavandavate tegevuste kaalumise toimub läbi kaalumise, kas kaitse-eesmärgid kavandatut võimaldavad.
- RP alal on kasv tagasihoidlikum, kuna valdavalt toimub küla-alade tihendamine. RP alal ei arendata välja ulatuslikke uusi elamualasid.
- Piirangute rohkuse tõttu ei ole alati võimalik maaüksuste jagamine, mis võib piirata mitme põlvkonna lähestikku elamist ja vähendada külade sotsiaalset sidusust ja toimetulekut.
- Vaadeldes koos nii asulate elanike arvu muutust kui ka vanusgruppide osatähtsust, võib järeldada, et noorte ruumiline jaotus tekib elutsükliliste vajaduste, majanduslike võimaluste ja piirkonna atraktiivsuse koosmõjus. Tekkinud ruumiliste jaotuste esmaseks põhjuseks ei saa lugeda RP-st tulenevaid ehituspiiranguid ja -tingimusi, kuigi elukoha üle otsustades mängivad ilmselt rolli ka need.
- Kuusalu valla rahvastiku sotsiaal-majanduslik taust on kokkuvõttes kõrge. Valla osade vahel on tunnuste lõikes erinevusi, kuid nende põhjused ei ole otseselt seotud paiknemisega Lahemaa RP alal või sellest väljas.
- RP võimaldab majandustegevust (eelkõige traditsioonilisi harusid). KKK raames välja toodud alad ei pruugi alati toimida selliselt, et võimalik oleks ka muu kaasaegsem majandustegevus.

Uuringu ettepanekud üldplaneeringule:

- Üldplaneeringu tasemel oluline rõhutada avatud maastike metsastumise vältimist.
- ÜP seisukohalt on oluline rõhutada, et elu- ja kõrvalhoonete mahu liitmine üheks hooneks ei ole lubatud, kuna antud juhul tekivad ajaloolises külamaastikus mahuliselt domineerivad hooned.
- Täpsemad ettepanekud planeeringuliste ja ehituslike tingimuste ja soovituste osas toob ptk 3.4.1. Põhirõhk tingimuste väljatöötamisel on sellel, et säilitada just olemasoleva hoonestuse eripära.

Ettepanekud kaitseala valitsejale (lisatud on kaitseala valitseja seisukohad 19. veebruar 2020 toimunud kohtumisel):

- Analüüsi ettepanek on koostöös kaitseala valitsejaga vaadata täiendavalt läbi määratud soovituslike ehitusalade piirid (seda eelkõige osades, kus selged looduskaitsepiirangud puuduvad) ning kaaluda piiride täpsustamist.

Keskkonnaameti (KeA) seisukoht:

- Kaitsekorralduskava on soovituslik, aluseks KeA-le otsuste tegemisel. Ehitusalade piirid jäävad samuti igal juhul soovituslikuks ja suuniseks KeA-le.
 - KKK-sse võib teha üldplaneeringuga piiri muutmise ettepanekuid. Kaalutlusruum jääb igal juhul KeA-le, see peaks üldplaneeringust kindlasti selgelt välja tulema.
 - KeA soovitus on ehitusalad ÜP-sse kanda (nt hajusa piirina). Samas ei lükata mitte ühtegi taotlust kohe tagasi sellepärast, et see ei jää ehitusalasse.
- Valla arengu seisukohast on oluline ehituskeeluvööndi osas kaitseala valitsejaga läbirääkimise võimalus koostatava ÜP raames. EKV muutmise võimalust soovitakse nendes asukohtades, kus see valla elujõulisust silmas pidades on vajalik ja põhjendatud.

KeA seisukoht:

- EKV vähendamise ettepanekut ÜP-ga ei ole Lahemaa RP alale võimalik teha tulenevalt Looduskaitseadusest (LKS §38 lg 7) ja kaitse-eeskirjast.
- Analüüsi tulemusena tehakse ettepanek kaaluda lubatust väiksemate kruntide hoonestamise võimaldamist külates, kus minimaalsest lubatud krundisuurusest väiksemaid krunte leidub enam. Hoonestamise võimalust saaks kaaluda juhul, kui antud kruntidel puuduvad selged looduskaitsepiirangud (poollooduslik kooslus, mets või ehituskeeluvöönd) või kui need ei ole juba hoonestatud.

KeA seisukoht:

- Erandlikel juhtudel on antud luba hoonestada vastava küla minimaalsest krundisuurusest väiksemat maaüksust, seejuures on erisused olnud väiksed. Kuna need sõltuvad kohapõhisest analüüsist, ei ole võimalik ÜP'ga lubada väiksemate kruntide hoonestamist.
- Valla jaoks oluliste kohtade edasiarendamise võimalused.

KeA seisukohad:

- Hara sadam – ehitusala ei ole suurem, kuna seal on astring ja mets. Hetkel on KeA lubanud akvatooriumit täita. Sadamat saab ehituskeeluvööndis arendada. Sadama jaoks vajalikke ehitisi tõlgendab KeA sadamaseaduse alusel. Turismiga seotud hooneid ei saa rajada ehituskeeluvööndisse. Kasutada saab EKV'st väljas olevat liinikoridori, kasutada linnakut. Sadamas saab kavandada sadamaga seotut – nt purjetamine. Otsus: arendaja täpsustab visioone, koostöös KeA'ga vaadatakse teema uuesti üle.
- Juminda radarijaama ümbrus – ehitada ja kasutada saab ala õue sees, mis on hetkel riigikaitsemaa. Laiendamine on võimalik samal otstarbel ning ehitamine õue sees. Antud ala ei asu ehitusalas. Ka mujal võib KeA kaalutlusotsuse alusel lubada ehitustegevust õueala piires (vastavalt kaitse-eeskirjale), kui otstarve seda nõuab (nt päästeasutus, riigikaitse jms).
- Suurpea linnak – kui uues külaosas mõni kortermaja ära lammutada, siis sinna võib vahele ehitada uue kortermaja.
 - Kuusalu vald: teeb ettepaneku kogu roheline ala/uue külaosa osas terviklikult rakendada põhimõtet, et võib rajada uue hoone algses mahus; tegemist on eriilmelise piirkonnaga.
- Pärisea sõjaväelinnaku ala – küsimus, kas antud hooneid on mõtet taastada. KeA uut külaosa antud alale ei soovi määrata. KeA vaatab piirkonna veel üle, sh varasemalt antud soovitusel.
- Vihasoo – ÜP saab teha ehitusala muutmise ettepaneku, KeA kaalub võimalikkust.
- Hara saar (sihtkaitsevöönd) – hetkel lubatakse seal KeA poolt paadisilda rekonstrueerida, infotahvel on lubatud. Külastamine peab jääma pigem väheseks – st

alale ei tule lõkkekohta või telkimisala. Matkaraja ring on mõeldav. Kõik kavandatu peab olema kooskõlas KKK väärtustega. Kilutsehhi taastamist sihtkaitsevööndis ette ei nähta, ka muud turismikompleksi mitte – saare külastamine peab jääma looduslähedaseks ja väikese kasutuskooormusega. Nii külastusreisid kui ka võimalik matkarada peab olema kooskõlastatud KeA-ga. Kultuuripärandi taastamine (puhastamine, eksponeerimine) on lubatav, samas peab olema see jätkusuutlik. KeA'le on selles osas vajalik jätkusuutlik partner. RMK jaoks ei ole see nii prioriteetne, et RMK'le suunata. Kui partner oleks olemas, saaks edasi kavandada. Algatus ja hooldus peab tulema kohalikult tasandilt. KeA'i on vaja ka saare osas visiooni vms, ilma ei saa öelda, mis on lubatud või keelatud.