

**Pinnavormijad OÜ**  
Reg: 16571851



## **Maarjaheina maaüksuse maastikuanalüüs**

KÜ: 40001:002:0006  
Jäneda küla, Tapa vald, Lääne-Viru maakond

Juhataja/vastutav spetsialist: Margus Lillak  
*Volitatud maastikuarhitekt (tase 7)*  
Maastikuarhitekt: Mirjam Veiler  
Kontrollija: Maarja Sööt

Töö nr: 202519  
Kurista 2025

## ÜLDINFO

Töö nimetus: **Maarjaheina maaüksuse maastikuanalüüs**

Objekti  
asukoht: Jäneda küla, Tapa vald, Lääne-Viru maakond (40001:002:0006).

Töö eesmärk: Maastikuanalüüsi eesmärk on hinnata Maarjaheina maaüksusele kavandatava detailplaneeringu mõju Tapa valla üldplaneeringujärgsele väärtusliku maastiku väärtuste säilimisele.  
Planeeringuala suurus on ca 3,6 ha.

Töö liik: Maastikuanalüüs

TÖÖ  
TELLIJA: OÜ Jaama Varahaldus, registrikood 12700837

Kontaktisik: Siim Nellis

Tel +372 5622 9736

[Siim.nellis@outlook.com](mailto:Siim.nellis@outlook.com)

TÖÖ TÄITJA: **Pinnavormijad OÜ**

Registrikood 16571851

Vana-Palutotsi, 62408 Kurista küla, Kastre vald

Tel 5813 3693

<http://www.pinnavormijad.ee>

Vastutav  
spetsialist: **Margus Lillak** – juhataja/volitatud maastikuarhitekt (*tase 7*)

Tel 5813 3693

[margus@pinnavormijad.ee](mailto:margus@pinnavormijad.ee)

Koostaja: **Mirjam Veiler** – maastikuarhitekt-planeerija

Kontrollija: **Maarja Sööt** – maastikuarhitekt-assistent

## Sisukord

1.	Sissejuhatus	4
2.	Maastikuanalüüs	5
2.1.	Metoodika	5
2.1.1.	Uuringuala määratlemine	5
2.2.	Olemasolev olukord	6
2.2.1.	Maastikuline analüüs	6
2.2.2.	Väärtuslik maastik	7
2.3.	Maastiku visuaalse mõju hindamine	7
3.	Kokkuvõte	13

Maastikuanalüüsi koostamise aluseks on Tapa Vallavolikogu 29.09.2022.a otsusega nr 48 kehtestatud Tapa valla üldplaneering, mille kohaselt tuleb Tapa valla väärtusliku maastiku aladel huvitatud isikul detailplaneeringu algatamise taotlusele lisada käsitletava maaüksuse kohta koostatud maastikuanalüüs. Analüüsi käigus antakse hinnang Jäneda väärtusliku maastiku väärtuste säilimisele planeeringus kavandatu realiseerumisel. Töö tellijaks on OÜ Jaama Kinnisvara (registrikood 12700837).

Käesolev maastikuanalüüs käsitleb Maarjaheina maaüksust Jäneda külas Tapa vallas Lääne-Viru maakonnas (kü: 40001:002:0006, maatulundusmaa 100%, 35 616 m<sup>2</sup>) (skeem 1). Maaüksus paikneb Jäneda I järgu väärtusliku maastiku alal ning selle kohta on esitatud detailplaneeringu alqatamise taotlus.



**Skeem 1.** Maastikuanalüüsi koostamise aluseks oleva detailplaneeringu ala asukoht Jäneda külas. Asukoht on piiritletud punase punktiirjoonega (*aluskaart: Maa- ja Ruumiamet*).

Detailplaneeringu algatamise eskiisi järgi on Maarjaheina maaüksusele kavandatud kuni 12 ühepereelamut, mille lubatud kõrgus on kuni 10 m. Kavandatud eluhoonete maksimaalne ehitisealune pind on 200 m<sup>2</sup>. Lisaks on lubatud igale krundile kuni kaks kõrvalhoonet, mille ehitisealune pind kokku võib olla kuni 100 m<sup>2</sup>.

Käesoleva maastikuanalüüsi eesmärk on hinnata Maarjaheina maaüksusele kavandatava detailplaneeringu mõju ümbritsevale väärtuslikule maastikule. Analüüsi käigus selgitatakse välja, millisel määral mõjutab kavandatav hoonestus maastikupildi terviklikkust ja maastikuväärtuse säilimist. Töö tulemused on aluseks planeeringulahenduse kujundamisel,

et tagada keskkonnaga sobiv ja visuaalselt tasakaalustatud ruumiline areng. Analüüsi aluseks on võetud uuringuala puudutavad lähtedokumendid ja kohapeal teostatud vaatlus.

Kohapealne vaatlus viidi läbi 11.07.2025.

Maastikuanalüüsi lähtedokumendid:

- Maarjaheina maaüksuse detailplaneeringu algatamise eelne eskiis (Pinnavormijad OÜ töö nr 202516);
- Tapa Vallavolikogu 29.09.2022.a otsusega nr 48 kehtestatud „Tapa valla üldplaneering“;
- Riigihalduse ministri 27.02.2019.a käskkirjaga nr 1.1-4/30 kehtestatud „Lääne-Viru maakonnaplaneering 2030+“.

## 2. Maastikuanalüüs

### 2.1. Metoodika

Maastikuanalüüs on läbi viidud kolmes etapis:

Esimeses etapis koguti taustainfot planeerimisdokumentidest ja Maa- ja Ruumiameti ruumiametitest, et mõista piirkonna maastikulist konteksti ning tuvastada väärtusliku maastiku ja kultuuripärandi olemasolu. Taustainfo alusel määratleti väärtuste olemus, millele potentsiaalne mõju võib tekkida.

Teises etapis viidi läbi välitööd, mille käigus tuvastati olulised vaatekohad ja vaatesuunad, kust kavandatava detailplaneeringu visuaalne mõju võiks olla tajutav. Iga valitud vaatepunkti juures dokumenteeriti vaade panoraamfotona.

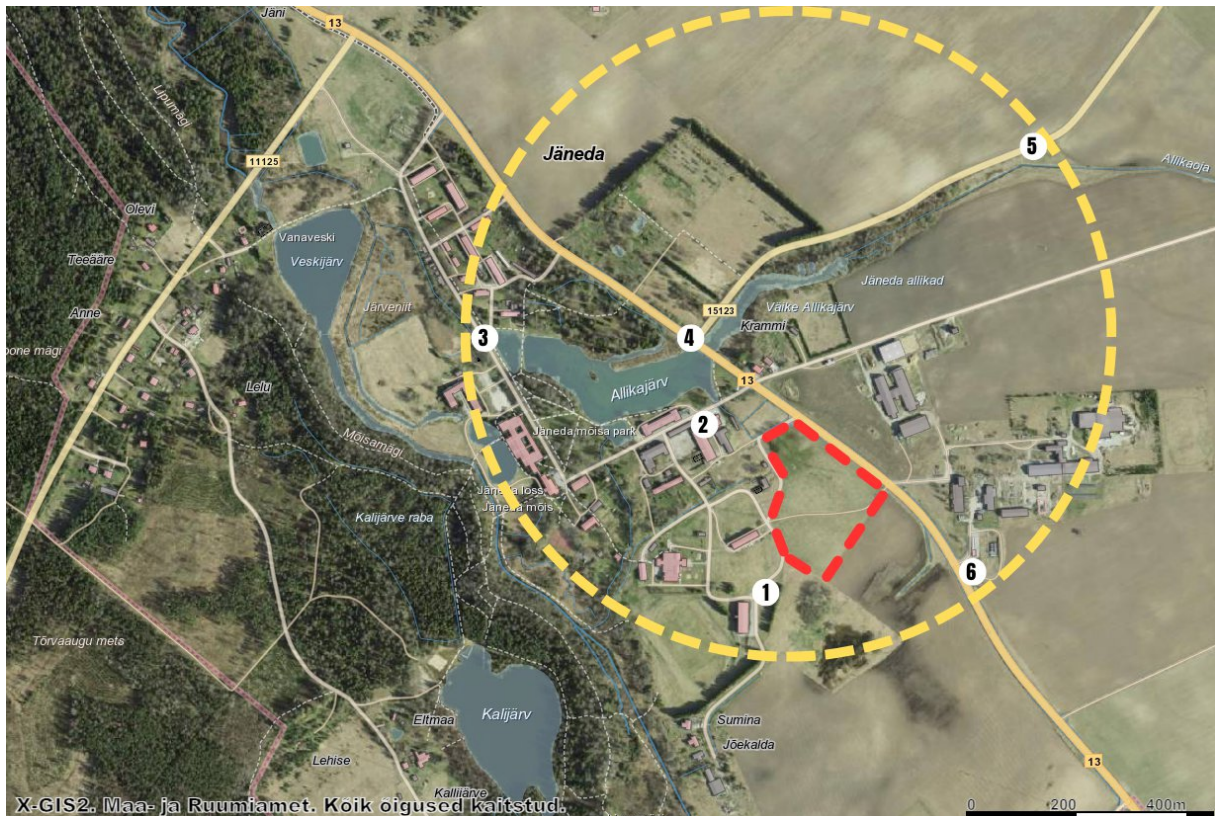
Kolmandas etapis loodi fotomanipulatsiooni abil vaated alast, mis illustreerivad võimalikke visuaalseid muutusi igast vaatepunktist. Nende põhjal hinnati, kas ja millisel määral kavandatav hoonestus avaldab mõju maastikupildile, sh kultuurielementidele. Analüüsi tulemusel anti igale vaatekohale hinnang, kas visuaalne mõju esineb.

#### 2.1.1. Uuringuala määratlemine

Kavandatava detailplaneeringu ala lähiümbruse maastikuväärtus tuleneb eelkõige muinsuskaitsealustest Jäneda mõisa hoonetest, mõisa pargist, Allikajärvest ja Jäneda allikatest. Arvestades nende objektide kultuurilist ja visuaalset tähtsust, keskendub maastikuanalüüs eeskätt kavandatava detailplaneeringu võimalikule visuaalsele mõjule. Visuaalse mõju hindamise eesmärgil on määratletud täpsem uuringuala.

Uuringuala raadius ca 700 m. Määratletud ulatus tagab, et detailplaneeringu visuaalne mõju on hinnatud kõigis olulistest vaatekohtades, kust planeeringuala võib olla nähtav. Visuaalne mõju kahaneb kauguse suurendes, mistõttu ei ole põhjendatud kaugemate alade kaasamine, mille puhul visuaalne mõju on piiratud või olematu. Vaatekohtade valikul on arvestatud planeeringuala nähtavust erinevatest vaatesuundadest ja erinevatelt kaugustelt. Uuringuala ulatus ja vaatekohad on toodud skeemil 2.





**Skeem 2.** Maastikuanalüüsi koostamise aluseks olev ala (punase piirjoonega), uuringuala (kollase piirjoonega) ja vaatekohad (numbrid 1-7) (aluskaart: Maa- ja Ruumiamet).

Uuringuala hõlmab Jänedä küla keskust, mis on piirkonna tihedaima asustusega ala. Kuna selles osas elab arvestatav hulk inimesi, on tõenäoline, et ruumilised muudatused avaldavad seal tugevamat mõju.

Uuringuala hõlmab kõrgema reljeefiga maastikuosi ning lagedaid alasid, kust planeeringuala on hästi nähtav. Nähtavuse hindamisel on lähtutud kohapealsetest vaatlustest ning Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse andmetest, arvestades reljeefi, maakatte ja olemasoleva hoonestuse mõju vaadeldavusele. Planeeringuala ei ole reljeefi tõttu lõunast vaadeldav.

## 2.2. Olemasolev olukord

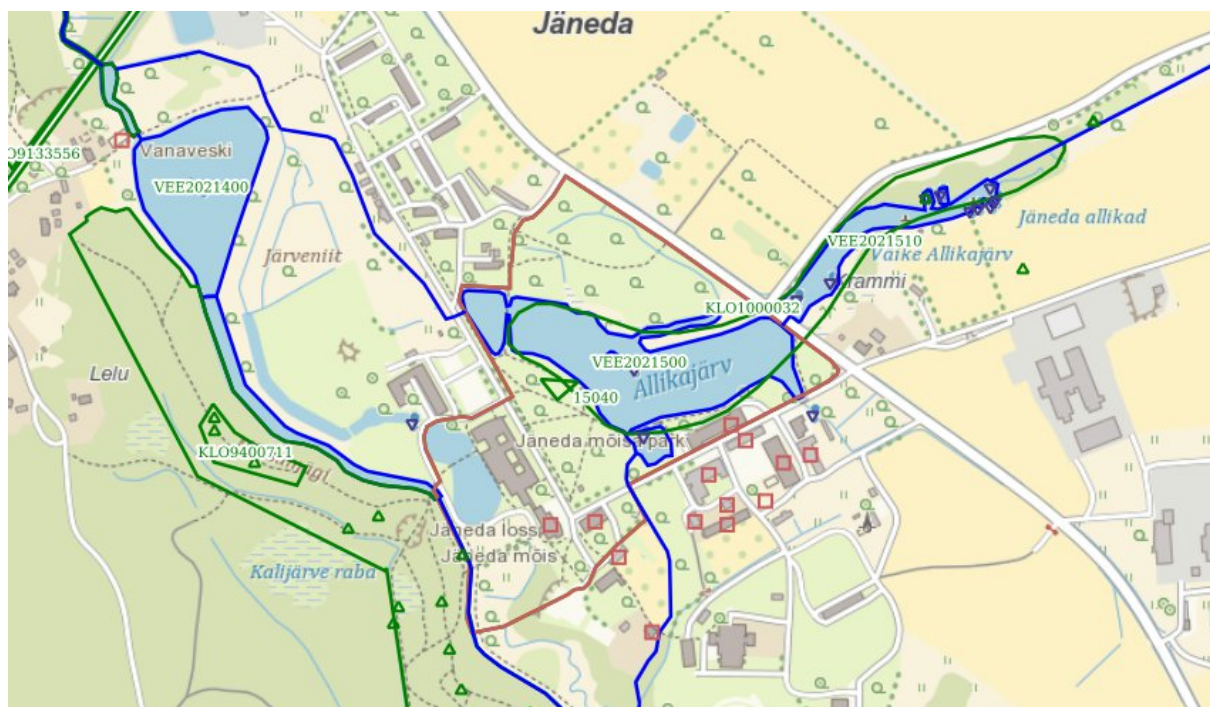
### 2.2.1. Maastikuline analüüs

Uuringualale on iseloomulik vahelduv reljeef, kus põllu- ja heinamaade vahele jäävad hajusalt metsatukad ja põõsastikud. Maarjaheina maaüksus piirneb osaliselt avatud maastikuga ning asub kõrgemal tasandikul. Alale on iseloomulik kergelt tõusev reljeef lõuna suunas. Maaüksus on kasutusel heinamaana. Alalt loode suunas on visuaalne kontakt Jänedä mõisapargi ja mõisakompleksi hoonetega. Loode suunas, teisel pool Allikajärve, paikneb tihedama hoonestusega korterelamupiirkond.

Üldiselt kuulub piirkond traditsioonilisse põllumajandusmaastikku, millel on tugev ajalooline sidusus Jänedä mõisa kujunemislooga. Maastikku iseloomustab madal hoonestustihedus, kus kultuurmaastiku struktuur on osaliselt säilinud.

### 2.2.2. Väärtuslik maastik

Väärtuslikul maastikul on ümbritsevast suurem kultuurilis-ajalooline, esteetiline, looduslik, identiteedi- või puhke väärtus. Maastikuanalüüsi aluseks olev Maarjaheina maaüksus jääb Lääne-Viru maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt Jäneda I klassi (ehk riikliku tähtsusega) väärtusliku maastiku alasse. Sellele alale annavad väärtuse põhiliselt loodusmaastik, asustus, mõis-park, veekogu. Maastikuanalüüsi ala piirkonda jääb Jäneda I klassi väärtusliku maastiku koosseisu kuuluv Jäneda mõisa park, mõisahooned, Allikajärv, Jäneda allikad ja Kõrvemaa maastikukaitseala. Jäneda mõisa pargi kaitse-eesmärgiks on ajalooliselt kujunenud planeeringu, dendroloogiliselt, kultuurilooliselt, ökoloogiliselt, esteetiliselt ja puhkemajanduslikult väärtusliku puistu ning pargi- ja aiakunsti hinnaliste kujunduselementide säilitamine koos edasise kasutamise ja arendamise suunamisega (VV 03.03.2006 määrus nr 64). Kõrvemaa maastikukaitseala kaitse-eesmärgiks on looduslike protsesside, maastiku ja elustiku mitmekesisuse, kaitsealuste liikide ja poollooduslike koosluste kaitsmiseks ja säilitamiseks (VV 05.05.2004 määrus nr 183), kuid jääb kavandatavast planeeringualast kaugemale ning otsene mõju puudub. Analüüs keskendub eeskätt kavandatava detailplaneeringu visuaalse mõju hindamisele ümbritsevale väärtuslikule maastikule.



**Skeem 3.** Jäneda I klassi väärtusliku maastiku koosseisu kuuluv Jäneda mõisa park (punase piirjoonega), sh kinnismälestised, Allikajärv, Allikaoja, Jänijõgi, Jäneda allikad (sinise piirjoonega), kaitseala piiranguvöönd (rohelise piirjoonega) (aluskaart: Maa- ja Ruumiamet).

### 2.3. Maastiku visuaalse mõju hindamine

#### Vaatekoht nr 1

Vaatekoht paikneb Maarjaheina maaüksusest lõunas, vaatega kirde suunas. Vaatevälja esiplaanil on rohumaa, külatee ja kolmekorruseline kortermaja. Tagaplaanil on Jägala-Kärvete tee (mnt nr 13) ning loomakasvatuse- ja tootmishooned (Foto 1). Tegemist on avatud vaatega otse Maarjaheina maaüksusele.



Reljeef on suhteliselt tasane, kergelt langev vaate suunas. Vaates domineerivad avatud niidetavad murualad. Fotomanipulatsioonil on kujutatud (kollasega tähistatud) hoonestuse maksimaalne lubatud kõrgus kogu planeeringuala ulatuses (Joonis 1).

Vaatekoha maastikul on madal esteetiline ja kultuuriline väärtus ning see ei ole tundlik visuaalsete muutuste suhtes, sh täiendava hoonestuse ehitamise suhtes. Detailplaneeringu realiseerumisel rajatakse Maarjaheina maaüksusele eramud. Selle tõttu tuleb hinnata olulisuse määra kõrgeks, sest maastik asendub tihedama, elamupiirkonnale iseloomuliku ruumistruktuuriga, kuid see ei avalda negatiivset mõju maastiku visuaalsele väärtusele. Seega on maastiku visuaalne mõju väike. Planeeringulahenduses tuleb siiski arvestada servaalade haljastamisega ja väiksemahuliste hoonete lahendusega.



**Foto 1.** Vaatekoht nr 1 kortermaja juures (*Foto autor: M. Lillak, 11.07.2025*).



**Joonis 1.** Fotomanipulatsioon vaatega uuringuala lõunaosast kirde suunas kortermajale ja Maarjaheina maaüksusele (*Foto autor: M. Lillak, 11.07.2025*).

## **Vaatekoht nr 2**

Kagusuunaline vaatekoht planeeringualale asub Jäneda küla keskmises Lossi tee ääres. Vaates paistab muinsuskaitsealune Jäneda mõisa karjalaut, härjatall ja Jäneda Coop kaupluse hoone. Vaade on iseloomulik külamaastikule.



Antud vaade asub kultuuripärandi mõjualas, lähedusse jäävad mitmed muinsuskaitsealused mõisahooned. Maastik ei ole visuaalselt tundlik, kuna vaated planeeringualale on piiratud nähtavusega, mida varjab olemasolev hoonestus ja kõrghaljastus.

Planeeringu realiseerumine ei muuda vaate iseloomu. Visuaalne mõju puudub.



**Foto 2.** Vaatekoht nr 2 Jäneda mõisa karjalauda, härjatalli ja Jäneda Coop kaupluse hoone juures (Foto autor: M. Lillak, 11.07.2025).



**Joonis 2.** Fotomanipulatsioon vaatega Jäneda mõisa karjalauda, härjatalli ja Jäneda Coop kaupluse hoone juurest (Foto autor: M. Lillak, 11.07.2025). Detailplaneeringu ala viidatud punase noolega.

### **Vaatekoht nr 3**

Vaatepunkt asub Jäneda aleviku loodeosas, vaatega kagusse Jäneda mõisa pargile ja Allikajärvele. Vaatekoht esindab ajaloolist kultuurmaastikku ning on avatud kauni loodusvaatega. Mõisa hooned ja park jäävad kaugemale ning ei ole otseselt vaates nähtavad. Maastik on avatud ning visuaalselt hästi jälgitav.

Vaatekoht asub kavandatavast planeeringualast piisavalt kaugel ning otsene vaade alale puudub. Arvestades, et visuaalne mõju väheneb kauguse suurenedes, ei peeta planeeringu realiseerumisest tulenevat visuaalset muutust antud vaatepunktist oluliseks. Seega visuaalne mõju puudub.



**Foto 3.** Vaatekoht nr 3 Jäneda mõisa pargis Allikajärve ääres (Foto autor: M. Lillak, 11.07.2025).



**Joonis 3.** Fotomanipulatsioon Jäneda mõisa pargist üle Allikajärve (Foto autor: M. Lillak, 11.07.2025).  
Detailplaneeringu ala viidatud punase noolega.

#### **Vaatekoht nr 4**

Vaatekoht asub Tapa-Lehtse-Jäneda tee ja Jägala-Käravete tee ristmikul. Vaade on kagusuunas Maarjaheina maaüksusele. Vaade on visuaalselt poolavatud. Vaatesse jääb Allikajärv, muinsuskaitsealune Jäneda mõisa karjalaut ning Jägala-Käravete tee.

Kavandatava Maarjaheina detailplaneeringu hoonestus jääb vaate fookuslasse. Kuna vaade on poolavatud, oleks uusehitised nähtavad. Vaade muutub hoonestuse lisandumisel oluliselt, kuna praegune maastik on valdavalt hoonestamata. Otsest vaadet planeeringualale piirab kõrghaljastus. Fotomanipulatsioonil on kujutatud (kollasega tähistatud) hoonestuse maksimaalne lubatud kõrgus kogu planeeringuala ulatuses.

Muudatus on maastikus märgatav, kuid ei oma negatiivset mõju, sest ei varja ühtegi väärtusliku maastiku elementi. Seega on visuaalne mõju väike. Planeeringu sobitumiseks maastikku on oluline pöörata tähelepanu hoonete sobitamisele reljeefi ja planeerida servalade kõrghaljastus.





**Foto 4.** Vaatekoht nr 4 Tapa-Lehtse-Jäneda tee ja Jägala-Käravete tee ristmikul (Foto autor: M. Lillak, 11.07.2025).



**Joonis 4.** Fotomanipulatsioon Tapa-Lehtse-Jäneda tee ja Jägala-Käravete tee ristmikult (Foto autor: M. Lillak, 11.07.2025).

### **Vaatekoht nr 5**

Vaade lõunasuunas mööda Tapa-Lehtse-Jäneda teed Maarjaheina maaüksuse poole. Vaates domineerivad põllumajandusmaastik ja tagaplaanil põllumajandushooned. Vaade on visuaalselt avatud.

Detailplaneeringuga kavandatud hoonestus oleks vaadeldav, kuid see ei kujune visuaalselt domineerivaks elemendiks. Kavandatud hooned paiknevad olemasolevate põllumajandushoonete taustal, mis aitab nende mõju maastikupildile hajutada.

Uus hoonestus tihendab vaadet selles piirkonnas, kus ehitised on juba visuaalselt esindatud, seega säilib vaate üldine karakter. Fotomanipulatsioonil on kujutatud (kollasega tähistatud) hoonestuse maksimaalne lubatud kõrgus kogu planeeringuala ulatuses.

Planeeringu visuaalne mõju puudub, kuna hoonestus lisandub olemasolevasse hoonestatud konteksti ja ei muuda maastiku iseloomu.



**Foto 5.** Vaatekoht nr 5 Tapa-Lehtse-Jäneda tee ääres (*Foto autor: M. Lillak, 11.07.2025*).



**Joonis 5.** Fotomanipulatsioon Tapa-Lehtse-Jäneda tee äärest (*Foto autor: M. Lillak, 11.07.2025*).

### **Vaatekoht nr 6**

Vaatekoht asub Jäneda küla lõunaosas Jägala-Käravete tee ääres, vaatega läände Maarjaheina maaüksusele. Reljeef on suhteliselt tasane, vaate suunas kergelt tõusev. Vaatekoht iseloomustab madala asustustihedusega maastikku, mille fooniks on looduslikumad alad. Avatud vaateväli võimaldab tunnetada laiemat maastikupilti.

Fotomanipulatsioonil on kujutatud (kollasega tähistatud) hoonestuse maksimaalne lubatud kõrgus kogu planeeringuala ulatuses. Planeeringuala jääb antud vaates vaate fookusesse ning on otseselt nähtav, kusjuures kavandatud hoonestus asendaks senise avatud rohumaastiku ning suurendaks oluliselt piirkonna ehituslikku tihedust. Kuigi visuaalne muutus on selgelt tajutav, ei ole see iseenesest negatiivne, kuna olemasolevas vaates on juba suurema mastaabiga hoonestus. Siiski tuleb arvestada, et kui uued hooned paigutatakse planeeringuala põhjaküljele, võivad need osaliselt varjata vaadet muinsuskaitsealusele tallihoonele. Visuaalset mõju hinnatakse kokkuvõttes väikeseks, kuid soovitatav on tagada, et uus hoonestus liituks maastikuliselt olemasoleva keskkonnaga ning oleks ümbritsetud servaalade haljastusega, mis leevendab visuaalset muutust ja toetab maastikuga sidusust.





**Foto 6.** Vaatekoht nr 6 Järgala-Käravete tee ääres (Foto autor: M. Lillak, 11.07.2025).



**Joonis 6.** Fotomanipulatsioon Järgala-Käravete tee äärest (Foto autor: M. Lillak, 11.07.2025).

### 3. Kokkuvõte

Analüüsi tulemused näitavad, et detailplaneeringu realiseerumisel avaldub väike visuaalne mõju eeskätt vaatekohtadest, mis asuvad planeeringualale lähemal ja kust on otsene või osaline vaade kavandatavatele hoonemahtudele (vaatekohad nr 1, 4 ja 6). Nendes punktides võib hoonestus maastikupilti arvestatavalt muuta, ent mõju on väike, kuna see ei ole visuaalselt häiriv ega riku vaateid kultuuripärandile ega looduskaitseliste objektidele.

Vaatekohas, mis paikneb detailplaneeringu alast kaugemal (nr 5), on visuaalne mõju hinnatud puuduvaks, sest vaade on varjestatud hoonestuse või kõrghaljastuse poolt ja vahemaa tõttu. Kultuuripärandiga seotud vaatepunktides (nr 2 ja 3) on mõju hinnatud puuduvaks, sest detailplaneeringuga kavandatav hoonestus ei kata vaateid muinsuskaitsealustele objektidele ega tekita visuaalset konflikti väärtusliku maastikuga.

Kokkuvõtlikult võib öelda, et planeeringuala paikneb visuaalselt ja maastikuliselt tundlikus keskkonnas, kuid kavandatava hoonestuse mõju jääb valdavalt kohalikuks ja visuaalselt hallatavaks. Uusarendus on võimalik tingimusel, et detailplaneeringu koostamisel arvestatakse maastikuanalüüsi järeldusi ning rakendatakse leevendusmeetmeid:

- hoonestuse liigendamist ja mahtu hajutavat planeeringulahendust;
- haljastatud servaalade rajamist;
- sobivate materjalide ja värvitoonide kasutamist;
- kõrguspiirangute kehtestamist visuaalselt tundlikes vaatesuundades.

Maastikuanalüüsi põhjal ei kujuta planeering visuaalset ohtu väärtuslikule maastikule ega mõjuta oluliselt selle identiteeti tingimusel, et planeeringulahendus kujundatakse keskkonnaga kooskõlas ja maastikuväärtusi arvestavalt.