OÜ PROJEKTEERIMISKESKUS

Oja tn 1
44314 RAKVERE
Tel +372 5330 2290

Registreering nr. EEP004838
Reg. nr. 11003881
www.projekteerimiskeskus.ee

Töö nr. 205/1119

Detailplaneeringu koostamise korraldaja: Haljala Vallavalitsus

Asukoht: Haljala vald, Essu küla, Madismäe mü (19101:001:0835)

ESSU KÜLA MADISMÄE MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING



Juhataja: *(allkirjastatud digitaalselt)* K. Õisma

Planeerija: *(allkirjastatud digitaalselt)* R. Efert, MSc

RAKVERE 2026

SISUKORD

Seletuskiri

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA KOOSTAJA 6
2. LÄHTEOLUKORD 7
2.1 Planeeringuala üldandmed 7
2.2 Olemasolevad sihtotstarbed 7
2.3 Ehituslik ja looduslik situatsioon 8
2.4 Planeeringulahenduse põhjendus ja ruumilise arengu eesmärgid 8
2.5 Vastavus üldplaneeringule, kehtiva üldplaneeringu muutmise ettepanek ja kehtivad detailplaneeringud 9
3. ARHITEKTUUR-PLANEERIMIS LAHENDUS 11
3.1 Planeeringuala kruntimine ja maakasutuse sihtotstarve 11
3.2 Ehitusõigus 12
4. LIIKLUSKORRALDUS 13
5. KAITSEVÖÖNDID, PIIRANGUD, SERVITUUDID 14
6. HEAKORRASTUS, KATTEGA ALAD 15
6.1 Heakorrastus 15
6.2 Kattega alad 15
6.3 Piirded 15
7. KESKKONNAKAITSE 15
8. TEHNOVÕRGUD 17
8.1 Elektrivarustus 17
8.2 Side 17
8.3 Veevarustus 17
8.4 Kanalisatsioon 18
8.5 Sademevete kanalisatsioon 18
8.6 Küte 18
8.7 Tervisekaitse 18
8.8 Maaparandussüsteemid 19
9. TULEOHUTUS 19
9.1 Normdokumendid 19
9.2 Hoonete tuleohutusklass, kasutusviis, korruste arv ja pindala 20
9.3 Tuleohutuse tagamise põhimõtted 20
9.4 Põlemiskoormus 20
9.5 Päästemeeskonna ohutus ja juurdepääs hoonetele 21
9.6 Väline tulekustutusvesi 21
10. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED 21
11. PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVATE ASJAKOHASTE MÕJUDE HINDAMINE 22
12. KEHTESTATUD DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISE KAVA, VAIDLUSTAMISE VÕIMALUSED JA RISKIDE MAANDAMINE 22

13. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSEKS OLEVA SEADUSANDLIKE AKTIDE JA DOKUMENTIDE LOETELU 23

Kooskõlastuste koondtabel

Detailplaneeringu illustratsioon

Detailplaneeringu joonised:

1. Situatsiooniskeem M 1:15000
2. Olemasolev olukord M 1:1000
3. Põhijoonis. Tehnovõrgud M 1:1000
4. Maakasutuse sihtotstarbed, kujad M 1:7500
5. Haljala valla üldplaneeringu muudatuse ettepanek

Menetlusdokumendid ja lisad:

1. Haljala Vallavolikogu 24.04.2019 otsus nr 94 „Detailplaneeringu koostamise algatamine Essu külas Visuoja ja Madismäe maaüksusele";
2. Haljala Vallavolikogu 22.03.2022 otsus nr 40 „Essu küla Visuoja ja Madismäe maaüksuste detailplaneeringu vastuvõtmine";
3. Väljavõte Haljala valla üldplaneeringu joonisest;
4. Elektrilevi OÜ 15.06.2020 kooskõlastus nr 4226769111;
5. Maa-ameti 26.10.2020 kooskõlastus nr 6-3/20/10330-3;
6. Terviseameti 20.01.2023 kooskõlastus nr 9.3-1/22/3350-4;
7. Põllumajandus- ja Toiduameti 20.01.2023 kooskõlastus nr 6.2-2/3100;
8. Päästeameti 27.01.2023 kooskõlastus nr 3030-2023-2;
9. Transpordiameti 10.07.2025 kooskõlastus nr 7.2-2/25/845-4;
10. Lepa kinnistu omaniku kooskõlastus 12.02.2026.

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA KOOSTAJA

Käesolevaga koostatakse detailplaneering Haljala vallas Essu külas asuvale Madismäe maaüksusele.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on maaomaniku Osaühingu Õitseng tegevjuhi Kristjan Mitt avaldus Haljala Vallavalitsusele ja Haljala Vallavolikogu poolt 24. aprillil 2019. a välja antud otsus nr 94 "Detailplaneeringu koostamise algatamine Essu külas Visuoja ja Madismäe maaüksusele". 26.09.2023. a esitas Essu külas asuvate Visuoja ja Madismäe kinnistute omanik Haljala Vallavalitsusele avalduse katastriüksuste liitmiseks vastavalt esitatud maakorralduskavale. Liitmisel moodustatud katastriüksuse nimeks sai 12.10.2023 välja antud Haljala Vallavalitsuse korralduse nr 346 kohaselt Madismäe.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

- Haljala valla üldplaneeringu muutmine:
- ehitusõiguse määramine noorkarjalauda ja lägahoidla rajamiseks;
- ehitusõiguse määramine tehnilise taristu rajamiseks;
- ehitise olulisemate arhitektuur-ehituslike tingimuste seadmine;
- juurdepääsude, parkimise ja liikluskorralduse lahendamine;
- haljastuse, heakorrastuse ja keskkonnakaitseliste põhimõtete seadmine;
- muude seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine.

Detailplaneeringu koostaja on Osaühingu Projekteerimiskeskus maastikuarhitekt-planeerija Riiu Efert, maastikuarhitektuuri magistrikraadi diplom MD 001277.

Kinnistu omanik on OÜ Õitseng.

2. LÄHTEOLUKORD

2.1 Planeeringuala üldandmed

Planeeritava maa-ala pindala on ligikaudu 100 hektarit. Planeeringuala hõlmab Madismäe katastriüksust (katastritunnus 19101:001:0835). Madismäe katastriüksuse sees paiknevad Lepa kinnistu (katastritunnus 19003:002:0060) ning Pahla alajaam kinnistu (katastritunnus 19003:002:1130) on jäetud planeeringualast välja.

Madismäe katastriüksuse pindala on 999 885 m².

2.2 Olemasolevad sihtotstarbed

Madismäe katastriüksuse sihtotstarve on 95% maatulundusmaa ja 5% tootmismaa. Planeeringualaga piirnevad peamiselt maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud. Kinnistust ida pool paikneb riigimaantee 17167 Varangu-Essu tee (katastritunnus 19003:002:1480).

Lisaks piirnevad planeeringualaga, asuvad selle sees või lähiümbruses:

1. Lepa kinnistu (katastritunnus 19003:002:0060), katastriüksuse sihtotstarve on elamumaa;

2. Pahla alajaam kinnistu (katastritunnus 19003:002:1130), katastriüksuse sihtotstarve on tootmismaa;

3. Ritsika kinnistu (katastritunnus 19003:002:0119), katastriüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa;

4. Vendla kinnistu (katastritunnus 19003:002:0072), katastriüksuse sihtotstarve on elamumaa;

5. Vahemetsa kinnistu (katastritunnus 19003:002:0035), katastriüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa;

6. Liivamäe kinnistu (katastritunnus 19003:002:0039), katastriüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa;

7. Saua kinnistu (katastritunnus 19003:002:0020), katastriüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa;

8. Lättjaagu kinnistu (katastritunnus 19003:002:1092), katastriüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa;

9. Koovitsa kinnistu (katastritunnus 19003:002:0049), katastriüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa;

10. Mäeotsa kinnistu (katastritunnus 19003:002:0057), katastriüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa;

11. Suuresoo kinnistu (katastritunnus 19003:002:0034), katastriüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa;

12. Rünkaaru kinnistu (katastritunnus 19101:001:0016), katastriüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa;

13. Turbaaugu kinnistu (katastritunnus 19003:002:0054), katastriüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa;

14. Haaviku kinnistu (katastritunnus 19003:002:0040), katastriüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa;

15. Mäe kinnistu (katastritunnus 19003:002:0310), katastriüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa;

16. Tupitsa kinnistu (katastritunnus 19003:002:0076), katastriüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa.

2.3 Ehituslik ja looduslik situatsioon

Olemasolevat situatsiooni kajastavad joonised "Situatsiooniskeem" (leht 1/4) ja "Olemasolev olukord" (leht 2/4). Joonistel on näidatud olemasolevad ehitised ja tehnovõrgud, samuti kitsendustega kaetud alad.

Madismäe katastriüksus asub Essu küla keskusest linnulennul umbes 1,6 kilomeetri kaugusel.

Maaüksus on hoonestatud. Madismäe katastriüksusel paiknevad Ehitisregistri andmetel neli hoonet ja üheksa rajatist. Hoonetest on kinnistul Tammispea lüpsikarjafarm I, kaks küüni ja veiselaut. Rajatistest paiknevad kinnistul kaks sõnnikuhoidlat, tahesõnnikuhoidla, laguun-tüüpi lägahoidla, kaks silohoidlat, Madismäe päikeseelektrijaam, akupank ja tuletõrje veehoidla. Kinnistul on olemas puurkaev.

Lähim hoonestatud elamumaa sihtotstarbega kinnistu on Lepa, mille lõunapiir paikneb 158 meetri kaugusel Madismäe kinnistul asuvast olemasolevast farmihoonest.

Madismäe maaüksusi läbib ida lääne suunas 17167 Varangu-Essu teelt algav 4 meetri laiune kruusakattega tee. Hoonetest põhja pool on algusega riigiteelt olemas teine 5,2 meetri laiune kruusakattega tee, mis viib olemasolevate ehitisteni. Juurdepääsud planeeringualale on tagatud nende teede kaudu. Teede katendid on heas seisukorras ning liiklusintensiivsus on madal. Teid kasutavad peamiselt põlluharijad, kohalikud elanikud ja nende külalised. Liiklusvahenditeks on põhiliselt sõiduautod ja põllutöömasinad. Kõnniteed puuduvad.

Kõlvikuliselt on tegemist peamiselt haritava maaga, väikese osa moodustavad looduslik rohumaa, õuemaa ja muu maa (teed, kraavid jne). Kraavid kulgevad paralleelselt teedega. Maaüksusele on välja ehitatud kuivendussüsteemid koos niisutussüsteemiga. Maaüksusel paiknevad madalpinge elektrimaakaablid ja madal- ning keskpinge elektriõhukaablid. Madismäe maaüksusel paiknevad lisaks veel madalpinge elektrimaakaablid, mis varustavad lägahoidlaid elektriga, lauda ja lägahoidlate vahelised kanalisatsioonitorud, puurkaev ja tulekustutusveehoidla**.**

2.4 Planeeringulahenduse põhjendus ja ruumilise arengu eesmärgid

Planeerija lähtub planeeringulahenduse koostamisel planeeringu vastavusest kohaliku omavalitsuse nõudmistele ning kinnistu omaniku soovidele ning vajadustele. Põllumajanduslikus tootmises vaja minevate hoonete püstitamiseks ning edaspidiseks

arenguvõimaluste loomiseks on vajalik Madismäe maaüksusele koostada ja kehtestada detailplaneering.

Ehituslikust seisukohast on tegemist 240 vasika jaoks noorkarjalauda ja selle teenindamiseks vajaliku taristu ning rajatiste planeerimisega selleks sobival maa-alal, olemasoleva sama kasutusotstarbega hoonete kõrvale. Planeeringulahenduse elluviimisel on võimalik loomakasvatust arendada ja kaasajastada. Piisab tehnovõrkude laiendamisest uude hoonesse, jõusöödahoidlasse ja lägahoidlatesse. Tegemist on loomakasvatuseks ja põllumajandustoodete tootmiseks sobiva piirkonnaga. Kavandatav hoonestus sobib antud keskkonda ega põhjusta visuaalset häiringut.

2.5 Vastavus üldplaneeringule, kehtiva üldplaneeringu muutmise ettepanek ja kehtivad detailplaneeringud

Detailplaneeringuga käsitletava maa-ala kohta kehtib Haljala valla üldplaneering. Haljala Vallavolikogu kehtestas Haljala valla üldplaneeringu 18. mail 2010. a määrusega nr 10. Detailplaneering koostatakse üldjuhul üldplaneeringuga kavandatu elluviimiseks, kuid põhjendatud vajadusel võib taotleda üldplaneeringu põhilahenduse muutmist.

Üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala detailplaneeringu koostamise kohustusega alal. Kehtiv üldplaneering näeb ette, et kui soovitakse projekteerida põllumajandushoonet, mille ehitusalune pindala on suurem kui 1000 m², tuleb koostada detailplaneering. Planeeritava noorkarjalauda ehitisealune pind on kuni 2800 m².

Planeeringuala kaguosa maakasutuse juhtotstarbeks on üldplaneeringuga määratud reserveeritud tootmisala, planeeringuala keskosas (Lepa kinnistu ja selle lähiümbrus) paikneb reserveeritud elamuala maakasutuse juhtotstarve. Ülejäänud planeeringualal asub üldplaneeringu järgi maakasutuse juhtotstarbeta maa. Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse olemasoleva laudakompleksi laiendamine üldplaneeringuga määratud reserveeritud tootmisalale ja maakasutuse juhtotstarbeta alale. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringuga kavandatud reserveeritud tootmisala laiendamiseks planeeritava noorkarjalauda hoonestusala ning selle lähiümbruse ulatuses. Detailplaneeringuga tehakse ka ettepanek eemaldada Madismäe kinnistule jääv reserveeritud elamuala maakasutuse juhtotstarve. Hoonestusest ja seda teenindavast taristust kasutamata jäävat maa-ala kasutatakse karjamaana. Kuna reserveeritud tootmisala laiendamise ettepanekuga ala hõlmab üldplaneeringu joonisel kajastatud kultuur rohumaast väga väikese osa, on detailplaneeringu lahendus kooskõlas üldplaneeringu põhimõtetega. Reserveeritud elamuala maakasutuse eemaldamine Madismäe kinnistult on põhjendatud, sest olemasoleva ning aktiivselt tegutseva tootmisettevõtte maadele ei ole elamupiirkonna laiendamisel perspektiivi.

Haljala valla üldplaneeringu punkt 1.10 käsitleb põllumajanduslikku reostust. Haritava maa ühe hektari kohta tohib pidada kuni 1,5 loomühikule vastaval hulgal loomi.

Lähtudes üldplaneeringust tuleb loomapidamishoonete rajamisel arvestada üldplaneeringu seletuskirja tabelis 4 toodud kujadega:

Tabel 4 *Uute loomapidamishoonete kujad lähima olemasoleva elamuni või detailplaneeringuga määratud elamu hoonestusalani.*

Isendeid	Kuja meetrites			
	linde	lambaid	veiseid	sigasid
10-25	-	-	75	100
25-50	-	-	100	125
50-100	-	-	250	400
100-200	50	100	500	800
200-400	100	200	700	1000
>400	200	300	700	1000

Tabelist 4 lähtuvalt on planeeritava veiste noorkarjalauda kuja 700 meetrit.

Uue loomapidamishoone kuja 700 meetrit arvestatakse:

1. maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistutel paiknevad elamud,
2. elamumaa sihtotstarbega kinnistud (elamutega või ilma elamuteta).

Detailplaneeringu lahenduse kohaselt jäävad 700 meetri raadiusesse uue loomapidamishoone hoonestusalast:

1. Lepa kinnistu (katastritunnus 19003:002:0060), katastriüksuse sihtotstarve elamumaa;
2. Ritsika kinnistu (katastritunnus 19003:002:0119), katastriüksuse sihtotstarve maatulundusmaa;
3. Kalju kinnistu (katastritunnus 19003:002:1161), katastriüksuse sihtotstarve maatulundusmaa;
4. Kruusamäe kinnistu (katastritunnus 19003:002:0851), katastriüksuse sihtotstarve maatulundusmaa.

Lähtuvalt üldplaneeringust võib naaberkinnistu omanikuga kirjalikul kokkuleppel tootmis- ja loomapidamishoonete kujasid osaliselt vähendada, aga mitte üle ¼ ulatuses ettenähtud kuja suurusest meetrites.

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek kehtiva Haljala valla üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks üldplaneeringu punkt 2.7 tabelis 4 sätestatud loomapidamishoone kuja osas. Kuna planeeritud veiste noorkarjalaudale lähemal kui 700 meetrit asub elamuid, tehakse ettepanek vähendada üldplaneeringus kehtestatud kuja 40 kuni 175 meetrini (planeeritud noorkarjalauda hoonestusalast).

Lähim elamumaa sihtotstarbega kinnistu (Lepa) jääb 40 meetri kaugusele planeeritavast põllumajandushoone hoonestusalast. Teised elamumaa sihtotstarbega kinnistud ja maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistutel paiknevad elamud jäävad kaugemale kui 175 meetrit planeeritavast põllumajandushoone hoonestusalast. Noorkarjalaudast tulenevate võimalike mõjude vähendamiseks Lepa kinnistul kohustub huvitatud isik võtma kasutusele erinevaid abinõusid, näiteks istutama ümber kinnistu 20 meetri laiuse ja 15 meetrit kõrge kõrghaljastusest koosneva puhverhaljastuse. Laiema haljasriba istutamine

halvendaks Lepa kinnistu olukorda, sest Lepa kinnistu lõuna- ja läänepoolne (päevane ja õhtune valgus) külg jääksid puhverhaljastuse varju.

Haljastuse istutamine vähendab võimalikke lõhna- ja mürahäiringuid. Müra võivad põhjustada lauta teenindavad põllumajandusmasinad. **Vasikad elavad laudas ega tekita seega olulist müra, lõhnahäiringuid ega jäätmeid väljaspoole loomapidamishoonet.**

Lepa kinnistu piirneb olemasoleva killustikkattega teega, sealhulgas elamu paikneb ca 5 meetri kaugusel teest. Vasikalauda uus tee on planeeritud 63 meetri kaugusele Lepa kinnistu hoonetest. Olemasoleva keskkonna- ja planeerimispraktika kohaselt võib tolmuhäiring olla tõenäoline 20-50 meetri raadiuses planeeritavast killustikteest. Kuna uus tee seotakse planeeringuala sees oleva teedevõrguga, on tekkiva õhusaaste mõju vähemalt poole väiksem kompleksi teenindamisel tekkivast kogumõjust. Planeeritud ehitisi teenindatakse peamiselt sisemise teedevõrgu kaudu. Lepa kinnistust mööduvat teed kasutatakse juhul, kui see osutub otstarbekaks (nt ehitusaegne transport, haljaassööda vedu lauta). Kõik need tegevused toimuvad päevasel ajal ja enamasti tööpäevadel. Kaasaegsed põllumasinad ja transport töötavad normatiividega lubatud müra piires. Teed saab tolmuvabana hoida seda kastes.

Lepa kinnistu omanik on 12.02.2026. a kirjalikult kooskõlastanud planeeringulahenduse. Lepa kinnistu omanik soovib 20 meetri laiust ja 15 meetri kõrgust haljasriba kinnistust lõuna ja lääne poole. Tema kinnistust põhja pool asuval teel liikleb ta ise ja planeeringualast lääne ja põhja pool asuvate kinnistute omanikud ka käesoleval ajal. Tee ja hoonete vahel on olemasolev puistu.

Tegemist on olemasoleva tee kasutamisega, mitte uue tee rajamisega. Seega on täiendav mõju teekasutuse intensiivsuse tõusust ehituse osas ajutine, loomakasvatusest tulenevalt hooajaline ning müra ja tolmu osas jääb samaks, kui teed hooldatakse.

Kuja vähendamise piirang tuleneb kehtivast Haljala valla üldplaneeringust ja kuna koostamisel on uus üldplaneering, kus selliseid piiranguid ei ole, siis teeb detailplaneering ettepaneku lähtuda tegelikust olukorrast looduses ja määrata kuja laiuseks 40 meetrit. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 "Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu" (määrus nr 224) § 9 p 9^1 järgi loetakse noorveiseteks üle kaheksa kuu vanuseid lehmmullikaid kuni poegimiseni ja üle kaheksa kuu vanuseid pulle. Vasikad vanuses 0-6 kuud on loomad, kelle kohta ei näe määrus ette keskkonnamõju eelhinnangu koostamise vajadust. Järelikult ei ole nende pidamine seotud mõjudega keskkonnale.

Planeeringulahenduse muudatusettepanek on kajastatud joonisel „Haljala valla üldplaneeringu muudatuse ettepanek“.

Kehtivad detailplaneeringud planeeringualal ja lähiümbruses puuduvad.

3. ARHITEKTUUR-PLANEERIMIS LAHENDUS

3.1 Planeeringuala kruntimine ja maakasutuse sihtotstarve

Käesoleva detailplaneeringuga katastriüksuste piire ei muudeta.

Madismäe katastriüksuse sihtotstarve on 95% maatulundusmaa ning 5% tootmismaa. Detailplaneeringu ettepaneku kohaselt kavandatakse krundi Pos 1 kasutamise sihtotstarbeks 80% põllumajandus maa (katastris 80% maatulundusmaa) ja 20% tootmishoone maa (katastris 20% tootmismaa).

3.2 Ehitusõigus

Joonisel "Põhijoonis. Tehnovõrgud" on näidatud planeeritud hoonestusalad, mis paiknevad vähemalt 4 meetri kaugusel krundi piirist, v.a Vahemetsa kinnistuga (19003:002:0035) külgnevas osas, kus hoonestusala on kavandatud krundi piirini. Ehitustegevus on planeeritud olemasoleva farmikompleksi territooriumile.

Krundi Pos 1 maksimaalne täisehitusprotsent on 4%. Teid, platse ja tehnovõrkude jaoks vajalikke rajatisi, millel puudub oluline keskkonnamõju, võib vajadusel ehitada ka väljapoole hoonestusala.

Detailplaneeringu lahenduse kohaselt määratakse krundile Pos 1 ehitusõigus loomapidamishoonete kompleksi laiendamiseks. Krundile on planeeringulahenduse kohaselt lubatud ehitada kokku kuni 8 hoonet. Krundile Pos 1 võib lisaks olemasolevatele hoonetele ehitada kuni 2800m² hooneid ja lisaks olemasolevatele rajatistele kuni 19100 m² rajatisi.

Krundile võib ehitada kuni kahekorruselisi hooneid. Hooned projekteeritakse minimaalselt TP3 klassi nõuetele vastavatena. Lähtudes tuleohutuse nõuetest on tegemist 1. tuleohuklassi kuuluva ja minimaalselt II tulekaitsetasemega VI kasutusviisiga hoonega (tööstus- ja laohooned, sh põllumajandushooned). Hoonete maksimaalne lubatud kõrguseks on määratud 14 meetrit.

Planeeringulahenduses on näidatud ehitiste soovituslikud asukohad, lahendust täpsustatakse ehitusprojekti(de)ga.

Tähtis on hoonete funktsionaalsus. Kaasaegsed hooned projekteeritakse optimaalse pindalaga ja lihtsate vormidega. Suuremate hoonemahtude puhul on soovitav fassaade liigendada.

Hoonete välisviimistlus ja selleks kasutatavad materjalid peavad olema kergelt hooldatavad, praktilised, vastupidavad ning sobima kinnistu ning seda ümbritseva keskkonnaga. Hoonete värvilahendused määratakse ehitusprojektides. Välisviimistluses on valikuvariantideks puit-, klaas-, metall- või kivimaterjalid. Hoonete ehitamiseks ja viimistlemiseks kasutatakse tootmishoonetele sobivaid ehitustooteid ja materjale.

Hoone katuse kuju ja täpne katusekalle lahendatakse ehitusprojekti koostamise käigus lähtudes konkreetsetest vajadustest.

Kitsendusi põhjustavate objektide seadustega määratud kitsendusaladest lähtudes võib uusi hooneid ehitada maa-alustest tehnovõrkudest kaugemale kui 1 meeter, madalpinge õhuliinidest kaugemale kui 2 meetrit ja keskpinge õhuliinidest kaugemale kui 10 meetrit.

Ehitatavad hooned tuleb (vt siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded" §12) vajadusel sektsioneerida eraldi tuletõkkesektsioonideks.

Arhitektuurne ehitusprojekt tuleb koostada kooskõlas seadusandluse ja hea ehitustavaga ning arvestades tellija vajadusi.

Ehitamise üldisemad reeglid on määratletud Haljala valla üldplaneeringus:

- *uute hoonete kavandamisel tuleb arvestada, et neile oleks tagatud juurdepääsutee ja võimalused tehnovõrkudega varustamiseks. Hoonete püstitamisel tuleb silmas pidada, et selle juurde rajatavad teed ja tehnovõrgud ei muudaks maastiku visuaalset väärtust;*
- *uute hoonete ehitamisel ja olemasolevate hoonete rekonstrueerimisel tuleb lähtuda piirkonna ehitustraditsioonist. Selleks tuleb kasutada loodussõbralikke ja antud piirkonnale iseloomulikke materjale. Uued hooned peavad olema nii põhiplaanis kui mahus olemasolevatega sarnaste gabariitidega (ehitusalune pind, kõrgus, maht);*
- *tootmis- ja loomapidamishoonete rajamisel tuleb arvestada ptk 2.7 seatud kujasid elamute ja tootmis või loomapidamishoonete vahel;*
- *detailplaneeringuga tuleb määrata maaüksuse minimaalne haljastuse protsent;*
- *kui tootmisala külgneb elamualaga, tuleb tootmisala territooriumile, elamuala poolsesse osasse, kavandada haljastatud puhvertsoonid.*

Ehitusprojektid koostada ehitusseadustiku alusel ja kooskõlastada Haljala Vallavalitsusega.

Planeeringulahendust illustreeriv joonis asub detailplaneeringu toimikus.

4. LIIKLUSKORRALDUS

Liikluse korraldamise eesmärk planeeringualal on tagada häireteta, sujuv, võimalikult kiire, ohutu ja keskkonda minimaalselt kahjustav liiklus. Liikluse korraldamine planeeringualal toimub vastavalt ehitusseadustikus ja liiklusseaduses kehtestatud nõuetele. Liikluse korraldamise ning liikluskorraldusvahendite õige paigutuse ja korrasoleku tagab teeomanik või teehoiu korraldamise eest vastutav isik.

Juurdepääsud planeeringualale on olemas riigimaanteelt 17167 Varangu-Essu tee. Juurdepääs noorkarjalaudale rajatakse krundi sisemise teedevõrgu pikendusena. Planeeritavad hoonestusalad jäävad minimaalselt 70,9 m kaugusele maantee katendist.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste).

Riigimaantee 17167 Varangu-Essu tee kaitsevöönd on 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast. Maanteel on planeeringualaga piirnevas lõigus lubatud sõidukiirus kuni 90 km/h. Ristmikul vajalik nähtavus tagatakse vastavalt kliimaministri 17.11.2023 määruse nr 71 “Tee projekteerimise normid” lisa 2 joonisele 8 ning lisa 1 tabelitele 18 ja 19. Kui liituva tee liiklussagedus on alla 100 sõiduki ööpäevas, on teeandmise kohustusega ristmikul

liituva tee liitumisnähtavus 7 m. Peatee liitumisnähtavus on 190 m. Mahasõidu nähtavuskolmnurgad on näidatud joonisel "Põhijoonis. Tehnovõrgud.". Nähtavuskolmnurga alas ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust (hekk, piire kõrgusega üle 1,1m jne), vajadusel tuleb ette näha sellelt alalt teeäärte puhastamine (EhS § 72 lg 2).

Planeeringualal pargivad peamiselt traktorid koos haakeriistadega ning mõned sõiduautod. Parkimiskohtade arv olemasolevatel platsidel on piisav.

5. KAITSEVÖÖNDID, PIIRANGUD, SERVITUUDID

Detailplaneeringu koostamisel lähtuti tehnovõrkude kaitsevööndite kujutamisel majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusest nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded".

Joonistel "Olemasolev olukord" ja "Põhijoonis. Tehnovõrgud" on näidatud olemasolevatest elektripaigaldistest tulenevad kitsendusalad. Keskpinge õhuliini kaitsevöönd on 10 m liini teljest, madalpinge õhuliini kaitsevöönd on 2 m liini teljest, maakaabli kaitsevöönd on 1 m maakaabli teljest. Pahla alajaam kinnistul paikneva alajaama ümber ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele seinast.

Avalikult kasutatava riigimaantee 17167 Varangu-Essu tee kaitsevöönd on 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast.

Planeeringuala idaservas on Kunda lubjakivi maardlast tulenev kitsendusala.

Haljala valla üldplaneeringuga on määratud uute loomapidamishoonete kuja 700 meetrit. Kuja vähendamise ettepanekut vt käesoleva detailplaneeringu ptk. 2.5.

Planeeringualal paikneb maaparandusehitise reguleeriv võrk Liivaaru 1 (MPS kood 1107570020030), milleks on kuivenduskraavid ja drenaažitorustikud. Krundi Pos 1 hoonestamisel tuleb jälgida, et olemasolevat süsteemi ei jagataks mittetöötavateks osadeks. Süsteemi idapoolsesse ossa rajatavate ehitiste ümber tuleb rajada drenaaž, mis ühendatakse olemasoleva drenaažisüsteemiga. Planeeringualale rajatavate hoonete ja rajatava taristu alale jäävad maaparandussüsteemi drenaažilõpud tuleb sulgeda PTA esindaja juuresolekul enne või paralleelselt ehitustöödega (nt mullatöödega, vt ka ptk 12).

Planeeringuala keskosas paikneb Liivaru-1 MPS avatud eesvool (11075700200300011M), mille kaitsevöönd mõlemal kaldal on 12 m. Eesvooluks oleva kraavi kalda veekaitsevöönd on 1 m. Hoonestusalasid eesvoolu kaitsevööndisse planeeritud ei ole.

Positsioonil 1 paikneb puurkaev, mille sanitaarkaitseala on 50 m puurkaevu tsentrist (veeseadus §149).

Detailplaneering teeb ettepaneku Lepa kinnistu (kat. tunnus 19003:002:0060) kasuks seada 4 meetri laiune teeservituut. Ümber Lepa kinnistu istutatakse 20 meetri laiune kõrghaljastusest koosnev kaitsehaljastus.

6. HEAKORRASTUS, KATTEGA ALAD

6.1 Heakorrastus

Planeeringuala asub kõlvikuliselt rohumaal. Krundil Pos 1 kasvavad üksikud puud. Haljastuse eesmärk on mitmekesistada ning parandada inimeste töö- ja elukeskkonda. Haljastuse rajamisel arvestada kaitsevöönditega. Lepa kinnistu lõunapiirile istutada kõrghaljastus, vähendamaks loomapidamisest tulenevaid mõjusid, milleks on näiteks lõhnad, müra jne. Haljastuse rajamine ei tohi vähendada liiklusohutust.

Soovitatav on sissesõidutee äärde või hoonete sissepääsude kohale paigaldada valgustid.

6.2 Kattega alad

Ümber rajatava noorkarjalauda planeeritakse katendiga ala. Katendiga alalt on kergem juhtida sademevett selleks mõeldud kohta.

6.3 Piirded

Loomapidamises kasutatakse maa-alade piiramiseks elektrikarjuseid, hoonete ümbruse ning alajaama võib ümbritseda piirdega. Piirded võib rajada kuni 2 meetri kõrgused. Piirded peavad olema läbipaistvad. Piirded võib vajadusel rajada ööseks suletavatena.
Piirete rajamine ei tohi raskendada päästetehnika juurdepääsu krundile, takistada talvel lumekoristustöid või piirata liiklejate nähtavust.

7. KESKKONNAKAITSE

Lähtudes Haljala Vallavalitsuse 24. aprill 2019. a korraldusest nr 94, ei kaasne kavandatava tegevusega olulist keskkonnamõju ning keskkonnamõjude hindamine ei ole vajalik.

OÜ Severitas koostas 2021. aastal Essu küla Madismäe maaüksuse detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu.

Väljavõte KSH eelhinnangu kokkuvõttest:

Peamised negatiivsed keskkonnamõjud, mis võivad veisefarmi laiendamisel ja käitamisel esineda, on järgmised:

- *ehitamisel tekkivad jäätmed ja nende käitlemine;*
- *ehitamisel kasutatavate transpordivahendite ja mehhanismide tekitatav müra ja saasteainete*
- *heide õhku;*
- *käitise käitamisel kasutatavate sõidukite tekitatav müra ja saasteainete heide õhku;*
- *lautade käitamisega kaasnev heide välisõhku;*
- *sõnnikuhoidlate käitamisega kaasnev heide välisõhku;*
- *kütuse põletamisega kaasnev heide välisõhku;*
- *veekasutus.*

Arvutuslikult saadud hajumisarvutuste tulemuste võrdlusel keskkonnaministri määruses välja toodud siht- ja piirväärtustega selgus, et saasteainete maksimaalsed tekkivad kontsentratsioonid maapinnalähedases õhukihis ei ületa vastavatele saasteainetele kehtestatud piirväärtusi väljaspool tootmisterritooriumi. Samuti leiti, et lõhnaaine esinemise häiringutase vastuvõtja juures jääb alla 15% aasta lõhnatundidest.

Veemajanduskava kohaselt on Ordoviitsiumi-Kambriumi Virumaa põhjaveekogum Ida-Eesti vesikonnas koguselisuse poolest heas seisundis ning planeeritav veevõtt ei mõjuta seda oluliselt.

Eelpooltoodu põhjal tuleb järeldada, et veisefarmi laiendamine kavandatud kujul ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnahäiringu ületamist.

Planeeringualal tegutseb Osaühing Õitseng, kellele on väljastatud kompleksluba nr KKL/300799 Tammispea veisefarmi käitamiseks. Kehtiva loa kohaselt peetakse veisefarmis kuni 460 lüpsilehma, 180 noorlooma ning 59 vasikat.

Põhjavee kaitstuse seisukohalt on tegemist on kaitsmata või nõrgalt kaitstud alaga ning keskkonna reostustaluvus madal.

Planeeringualal paiknevad ja sinna rajatavad ehitised ning uued tehnovõrgud peavad vastama keskkonnanõuetele.

Looduskaitseseaduse mõistes kaitsealuseid objekte planeeritaval alal ja selle ümbruses ei paikne.

Jäätmeseadus seab kohalikele omavalitsustele kohustuse organiseerida korraldatud jäätmevedu, kehtestada jäätmeliigid, millele korraldatud jäätmevedu kohaldatakse ning korraldada jäätmete üleandmine jäätmekäitlejatele. Tulenevalt jäätmeseaduse § 69 on kõik korraldatud jäätmeveo piirkonnas asuvad jäätmevaldajad loetud korraldatud jäätmeveoga liitunuks alates sellest hetkest, kui hanke võitnud jäätmevedaja alustab piirkonnas jäätmete vedamist, st jõustub tema korraldatud jäätmeveoluba ning valla ja jäätmevedaja vahel on sõlmitud leping.

Planeeringuga käsitletava maa-ala jäätmekäitlus on seotud peamiselt olmejäätmete hoidmisega. Prügikonteineri paiknemine lahendatakse koos arhitektuurse projektiga. Konteiner peab olema kaitstud otsese päikesevalguse eest. Seetõttu on soovitatav rajada konteinerile eraldi ehitis või paigutada ta haljastuse varju. Prügikonteineri tühjendamist ja jäätmete äravedu teostatakse mehhaniseeritult. Prügiveoauto juurdepääs planeeringualale on tagatud sisse(välja)sõiduteede kaudu.

Planeeringualal ei tohi ladustada ehitusprahti. Ehitamise ajaks paigaldada krundile ehitusjäätmete konteiner.

Vinni vallas Piira külas tegutseb Lääne-Viru Jäätmekeskus MTÜ, mille ülesanne on teenindada Lääne-Viru maakonda ning kus võetakse vastu olme- ja ohtlikke jäätmeid, seal järelsorditakse liigiti kogutud jäätmeid, pressitakse kokku jäätmeid ja suunatakse neid pakendamisele, taaskasutusse, ladestamisele või põletamisele.

8. TEHNOVÕRGUD

Maa-alustest tehnovõrkudest paiknevad planeeringualal elektri madalpinge maakaablid, drenaažisüsteem ja lokaalne vee- ja kanalisatsioonisüsteem. Krunti läbivad elektri keskpinge ja madalpinge õhuliinid. Planeeringualal paikneb puurkaev. Krundil Pos 1 on kaks lägahoidlat, kumbki mahuga 6000m^3.

Uute tehnovõrkude põhimõttelised lahendused on näidatud detailplaneeringu joonisel „Põhijoonis. Tehnovõrgud“. Konkreetsed nõuded tehnovõrkude väljaehitamiseks antakse projekteerimistingimustega.

8.1 Elektrivarustus

Planeeringujoonisele „Põhijoonis. Tehnovõrgud“ on kantud olemasolevad ja planeeritavad elektrikaablid ja õhuliinid. Planeeringuala elektrivarustus on tagatud Pahla alajaamast (katastritunnus 19003:002:1130). Kompleksil on olemas elektriliitumine 3x200 A. Krundil paikneb päikeseelektrijaam.

Loomakasvatuse laiendamiseks lisavõimsust ei vajata.

Seoses lägahoidlate planeerimisega ehitatakse ümber 10 kV elektri õhuliin (vt joonis Põhijoonis. Tehnovõrgud). Muutub õhuliini kaitsevööndi asukoht. Kuna Vahemetsa kinnistu kuulub samuti huvitatud isikule, siis puudub vajadus täiendavateks kooskõlastusteks.

Uued trassid, sealhulgas elektrikaablid projekteeritava noorkarjalauda, jõusöödahoidla ja lägahoidlateni, rajatakse tellija kulul. Selleks esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus. Kaablitevõrgu ümberehitus toimub samuti tellija kulul. Liitumis- ja transiitkilpide asukohad on näidatud joonisel “Põhijoonis. Tehnovõrgud”. Paigaldatavate kaablite margid täpsustatakse tööprojektis. Liitumis- ja jaotuskilbid peavad olema paigaldatud nii, et oleks tagatud Elektrilevi OÜ töötajate juurdepääs kilpidele.

Kaitsevööndid on näidatud joonistel “Olemasolev olukord” ja “Põhijoonis. Tehnovõrgud”.

8.2 Side

Vastuseks tehniliste tingimuste taotlusele andis Telia Eesti AS esindaja 18.03.2025 suuliselt ja kirjalikult teada, et olemasolev sidekaabel on kasutusest väljas ning lähim optiline sidekaabel asub planeeringualast 2 km kaugusel. Huvitatud isikul puudub vajadus ja soov ehitada välja sidelahendust, mis ei toeta tema tegevuse eesmärke. Seetõttu ei väljasta ettevõte tehnilisi tingimusi ega kooskõlastust ning sidevarustus jääb lahendatuks mobiilside baasil.

8.3 Veevarustus

Krundil Pos 1 on olemas puurkaev ja veetoru kuni laudani. Uue lauda juurde ehitatava veetrassi sisestustorustiku läbimõõt valitakse vastavalt veetarbimisarvutustele. Veevärgi torustiku peab projekteerima ja ehitama PE(H) torudest surveklassiga PN≥10. Veevarustuse torustiku minimaalne läbimõõt hooneteni võib olla 110 mm, minimaalne paigaldamissügavus on 180 cm.

Joogivee kvaliteet peab vastama sotsiaalministri 08.09.2023 määruses nr 61 „Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid“ kõikidele nõuetele, sealhulgas ka radioloogiliste näitajate osas.

Puurkaevu hooldusalas (nt Lepa kinnistul) või sanitaarkaitsealas (nt Madimäe kinnistul) ja heitvee immutamise keelualas asuva maa-ala kasutamisel tuleb lähtuda veeseadusest.

8.4 Kanalisatsioon

Kõik reoveed kogutakse olemasolevatest ja projekteeritavatest hoonetest kokku isevoolselt ning suunatakse lägahoidlatesse. Käesoleva planeeringuga ei planeerita heitvee immutamist. Kanalisatsiooniehitisest lähtuva keskkonnaohu vältimine ja keskkonnariski vähendamise nõuded on toodud veeseaduse §127 ja §136. Põllumajanduslikus tegevuses tuleb juhinduda ka keskkonnaministri 07.10.2019 määruses nr 45 „Väetise kasutamise ja hoidmise nõuded põhja- ja pinnavee kaitseks ning põllumajandustootmisest pärineva saastatuse vältimiseks ja piiramiseks“ toodud nõuetest.

Enne hoone(te)le kasutusloa taotlemist peavad lägahoidlad olema välja ehitatud.

8.5 Sademevete kanalisatsioon

Territooriumi sademeveed, mis ei ole reostunud, hajutatakse pinnasesse. Sõnnikune sadevesi suunatakse lägahoidlasse. Katendiga aladelt peab vee äravoolu tagama katendile projekteeritav kalle.

Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja üleniiskumist ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele.

8.6 Küte

Loomapidamisruume tavaliselt ei köeta. Kui uude lauta ehitatakse köetavaid ruume, siis küttesüsteemid rajatakse elektri, alternatiivsete energiaallikate või lokaalse kütte baasil.

8.7 Tervisekaitse

Valgustus territooriumil ja hoonetes peab olema piisav ning peasissepääsud kaetud varikatustega.

Ehitusõiguse elluviimisel:

1. 21.06.2024 jõustunud atmosfääriõhu kaitse seaduse (AÕKS) § 59 alusel tagab müraallika valdaja, et tema müraallika territooriumilt ei levi normtaset ületavat müra. Seega detailplaneeringus kavatsetud rajatiste ja hoonete projekteerimisel tuleb võtta arvesse, et seoses ehitusperioodiga ja ehitatud taristu kasutamisega suurenenud liiklusmüratase ei tohi planeeringuala lähiümbruses olemasolevatel elamu maa-aladel ületada keskkonnaministri 30.05.2020 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kehtestatud II kategooria maa-alale kehtestatud liiklusmüra piirväärtusi.
2. ei tohi ehitusmüratase planeeringu lähiümbruses paiknevatel elamu maa-aladel ajavahemikus 21.00-7.00 ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 “Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja

hindamise meetodid" kehtestatud müratasemе normatiive ning kehtestatud asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtaset.

3. ehituse mõjualas asuvates elamutes ei tohi vibratsioon ületada sotsiaalministri 01.10.2025 määruses nr 54 " Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord " sätestatud piirväärtusi;
4. joogivesi peab vastama sotsiaalministri 24.09.2019 määruses nr 61 „Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ja analüüsimeetodid ning tarbijale teabe esitamise nõuded" esitatud nõuetele.
5. välisvalgustuse paigutamisel tuleks arvestada võimaliku valgusreostusega ning vältida läheduses eluhoonete ülemäärast valgustamist. Vajadusel tuleks kavandada leevendavaid meetmeid.

8.8 Maaparandussüsteemid

Maaparandussüsteemiga alale projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada olemasoleva kuivendussüsteemi torustikega (vt ptk 5). Vajadusel rekonstrueerida olemasolev Liivaru 1 maaparandussüsteem (MPS 1107570020030) või rajada uus maaparandussüsteemi torustik. Kõik maaparandussüsteemiga seotud olulised tegevused (näitkes maaparandussüsteemi rekonstrueerimine) kooskõlastada Maa- ja Ruumiameti maaparanduse osakonnaga. Planeeringualale rajatavate hoonete ja rajatava taristu alale jäävad maaparandussüsteemi drenaažilõpud tuleb sulgeda Maa- ja Ruumiameti esindaja juuresolekul enne või paralleelselt ehitustöödega (nt mullatöödega, vt ka ptk 12). Uue maaparandussüsteemitorustiku rajamine on arendaja kohustus.

9. TULEOHUTUS

Detailplaneeringu koostamise peamisteks eesmärkideks on noorkarjalauda ehitamine umbes 240–le vasikale ning lägahoidlate ja jõusöödahoidla ehitamine krundile Pos 1.

9.1 Normdokumendid

Tuleohutus on lahendatud detailplaneeringus vastavalt järgmistele normdokumentidele:

- Tuleohutuse seadus;
- Siseministri 30.03.2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded";
- Siseministri 18.02.2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord";
- Siseministri 12.12.2022 määrus nr 44 „Nõuded tulekustutitele ja voolikusüsteemidele nende valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule";
- Siseministri 07.01.2013 määrus nr 1 „Nõuded tulekahjusignalisatsioonisüsteemile ja ehitistele, kust tuleb automaatse tulekahjusignalisatsioonisüsteemi tulekahjuteade edastada Häirekeskusesse, ning tulekahjuteate edastamise ja sellest loobumise kord";
- EVS 812-7:2018 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded";
- EVS 812-6:2012/A1:2013/A2:2017 „Tuletõrje veevarustus";

- EVS 812-3:2018 „Küttesüsteemid“;
- EVS 812-4:2018 „Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus“;
- EVS 871:2017 „Tuletõkke- ja evakuatsiooni avatäited ja sulused. Kasutamine“;
- EVS-EN 62305-1:2011 Piksekaitse. Osa 1 ja EVS-EN 62305-3:2011 ja Piksekaitse. Osa 3;
- EVS-EN 50172:2005 „Evakuatsiooni- ja hädavalgustussüsteemid“;
- Eesti Ehitusteave ET-2 0404-1010 Soojusisolatsiooni liitsüsteemid;
- CEN/TS 54-14:2018, Automaatne tulekahju-signalisatsioonisüsteem. Osa 14: Planeerimise, projekteerimise, paigaldamise, ülevaatuse, kasutamise ja hoolduse eeskiri.

9.2 Hoonete tuleohutusklass, kasutusviis, korruste arv ja pindala

Ehitise tuleohutusklass:	TP3
Ehitise tuleohuklass:	1. tuleohuklass
Ehitise kasutusviisi klass:	VI, tööstus- ja laohooned (põllumajandushoone)
Max hoone kõrgus:	14,0 m
Max hoonetealune pind	olemasolev (7792,2 m²)+2800 m²;
Max rajatistealune pind	olemasolev (6903 m²)+19100m² rajatisi.

9.3 Tuleohutuse tagamise põhimõtted

Tule leviku tõkestamiseks ühelt hoonelt teisele eraldatakse rajatavad ehitised teineteisest tuleohutuskujadega, mis on 8 meetrit.

Standard EVS 812-4:2018 p.9.2.3 kohaselt: kui ühekorruselise TP 3-klassi tootmishoone kande- ja tuletõkkekonstruktsioonis on kasutatud A1-klassi ehitusmaterjale, soojusisolatsioon vastab vähemalt A2-s1,d0–klassi nõuetele, seinte ja lagede sisepinnad vastavad B-s1,d0-klassi nõuetele, tootmisprotsess kuulub 1. tuleohuklassi ja eripõlemiskoormus on alla 300 MJ/m², võib standardi EVS 812-4:2018 p.9.2.3 Tabelis 1 toodud tuletõkkesektsiooni piirpindala suurendada kuni kolm korda, kuid tuletõkkesektsiooni piirpindala ei tohi olla üle kuni 12 000 m². Hoonesisesed tuletõkkesektsioonid moodustatakse lähtudes Standardist EVS 812-4:2018, sealhulgas peatükist 14 „Nõuded põllumajandushoonetele“. Iga planeeritud ehitise tuleohutus lahendatakse eraldi ehitusprojektiga.

Planeeringualast asuvad kõik olemasolevad naaberkinnistute hooned kaugemal kui 8 meetrit. Lähim hoone Lepa kinnistul paikneb 58 m kaugusel lähimast hoonestusalast. Uute hoonete ehitamiseks kasutatavad ehitusmaterjalid peavad vastama tuleohutusnõuetele.

9.4 Põlemiskoormus

Loomalaudas on eripõlemiskoormus alla 300 MJ/m². Kustutamiseks vajalik veevooluhulk määratakse VI kasutusviisiga ehitistel lähtudes tuleohuklassist, sõltuvalt

põlemiskoormusest, tuletõkkesektsiooni piirpindalast, AKS-i olemasolust ja tulekahju arvestuslikust kestvusest standardi EVS 812-6:2012 kohaselt. Kustutusvee normvooluhulgad määratakse vastavalt suurimast või enim kustutusvett nõudvast tuletõkkesektsioonist.

Tulekustutusvee normvooluhulk VI kasutusviisiga ehitisele, mille piirpindala on kuni 12 000 m² või kui ehitis on kaitstud AKS-ga ja selle põlemiskoormus on alla 600 MJ/m², peab olema 10 Qo l/s kahe tunni kestel.

9.5 Päästemeeskonna ohutus ja juurdepääs hoonetele

Krundile Pos 1 pääseb mööda kohalikke killustikkattega teid. Kustutustöid on võimalik teostada hoonete ümber paiknevatelt katendiga aladelt.

Planeeringualal asuvatele hoonetele tagatakse juurdepääs päästevahenditega. Planeeringualasisene reljeef, hoonete paiknemine kruntidel ja haljastus võimaldavad juurdepääsu hoonetele ning tuletõrjetehnika ümberpööramist maa-alal. Keelatud on autode parkimine liikumisteedel.

Juurdepääsud planeeringualale ning sellel paiknevatele ehitistele tulekustutustehnikaga on tagatud sissesõiduteelt.

Hoonete kõikidele sissepääsudele tagatakse juurdepääs päästevahenditega.

Inimeste evakuatsioon ja päästemeeskonna juurdepääs hoonesse lahendatakse ehituslike võtetega (trepid, redelid, ühendatud rõdud, põrandaluugid ja korrustevahelised redelid rõdudel jne).

9.6 Väline tulekustutusvesi

Krundil Pos 1 on olemas tulekustutusvee võtukoht mahuga 300 m³. Lähim Päästeameti komando asub Rakvere linnas Fr. R. Kreutzwaldi tänav 5a.

10. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt kuulub planeeritav ala tüüpi tööstusalad. Kuritegevuse riske saab vähendada:

- naabruskonna füüsilise struktuuri ja sotsiaalse võrgustiku säilitamisega;
- sissepääsude turvamisega;
- riskialtides tsoonides juurdepääsude piiramisega;
- piirete rajamisega;
- selgete liikumisteede ja suunaviitade/siltide süsteemi kujundamisega;
- territooriumi jälgitavuse tagamisega;
- hoonetevaheline hea nähtavuse ja valgustatuse väljaehitamisega;
- konkreetsete ja selgelt eristatavate juurdepääsude ning liikumisteede rajamisega;

- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamisega (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid);
- maa-alade korras hoidmisega (niita, ladustada prügi ainult selleks ettenähtud kohtadesse).

11. PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVATE ASJAKOHASTE MÕJUDE HINDAMINE

OÜ Severitas koostas 2021. aastal Essu küla Madismäe maaüksuse detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu (vt p7). Keskkonnamõju strateegilist hindamist Haljala Vallavolikogu ei algatanud.

Käesolevas peatükis käsitletakse Haljala vallas Essu küla Madismäe maaüksusele planeeritavaid tegevusi ning analüüsitakse asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale tekkida võivaid võimalikke mõjusid lähtuvalt riigihalduse ministri 17.10.2019 määruses nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ sätestatule.

Planeeringu elluviimisega kaasnevate kultuuriliste mõjude hindamisel lähtuti asjaolust, et tegemist on põllumajanduspiirkonnaga, kus on pikk loomakasvatustraditsioon ja kogemus. Kohapeal on olemas inimesed, kes oskavad ja soovivad loomakasvatusega tegeleda. Negatiivset kultuurilist mõju käesoleva detailplaneeringu elluviimine ei avalda.

Planeeringualale ehitamine omab positiivset sotsiaalset mõju, sest suurendab tööhõivet ja tõstab toodangu mahtu. Paranevad inimeste töö- ja elutingimused (vähem ebameeldivaid lõhnu territooriumil, pesuruumid tööl jne). Planeeringuga kavandatavad tegevused kasutavad ära olemasoleva taristu.

Planeeringu elluviimisel on positiivne mõju looduskeskkonnale, sest korrastatakse hooneid ja tehnovõrke, rajatakse uut haljastust.

Majanduslikud mõjud on peamiselt seotud huvitatud isiku finantsvõimekusega. Maa-ala korrastamine ja uute hoonete ehitamine mõjutab positiivselt lähiümbruse kinnisvara väärtust. Planeeringulahenduse elluviimine ei suurenda kohaliku omavalitsuse kulusid (nt teehooldusele).

12. KEHTESTATUD DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISE KAVA, VAIDLUSTAMISE VÕIMALUSED JA RISKIDE MAANDAMINE

Kehtestatud detailplaneering on aluseks planeeringualal koostatavatele ehitusprojektidele. Krundi Pos 1 ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja poolt. Ehituslubade taotlemiseks koostatavad ehitusprojektid peavad olema kooskõlas kehtestatud detailplaneeringuga ja ehitusprojektile esitatavate nõuetega.

Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Kui kohalik omavalitsus annab

planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel ning kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis tuleb Transpordiamet kaasata menetlusse.

Transpordiametil ei ole kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Hoonete rajamiseks kooskõlastada ehitusloa eelnõu Maa- ja Ruumiameti maaparanduse osakonnaga maaparandusseadusseaduse §50 lõike 1 ja ehitusseadustiku §42 lõike 7 punkti 1 alusel. Pärast drenaažilõppude sulgemist tuleb Maa- ja Ruumiameti esindajale maaparandussüsteemi omaniku (ehk Madismäe kinnistu omaniku) poolt rajatavate hoonete ja taristu alale jääva maaparandussüsteemi kasutusotstarbe lõppenuks lugemise kohta esitada taotlus maaparandusseadus §54 lg 2 alusel.

Kõik hoonete ehitamise ja planeeringuala haldamisega seotud kulud ja riskid kannab kinnistu omanik.

Esmalt ehitatakse välja lägahoidlad, silohoidla ja jõusöödahoidla. Järgmises etapis ehitatakse teede põhjad ja tehnovõrgud kuni noorkarjalaudani. Pärast seda saab ehitada noorkarjalauda. Ümber Lepa kinnistu istutatakse enne noorkarjalauda ehitusega alustamist 20 meetri laiune kõrghaljastusest koosnev kaitsehaljastus.

Kehtestatud detailplaneeringut on võimalik vaidlustada vastavalt planeerimisseadus §141.

13. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSEKS OLEVA SEADUSANDLIKE AKTIDE JA DOKUMENTIDE LOETELU

1. Planeerimisseadus;
2. Ehitusseadustik;
3. Jäätmeseadus;
4. Keskkonnaseadustiku üldosa seadus;
5. Veeseadus;
6. Tuleohutusseadus;
7. Eesti projekteerimisnormid ja standardid;
8. Lääne-Viru maakonnaplaneering 2030+, kehtestati 27.02.2019 Riigihalduse ministri käskkirjaga nr 1.1-4/30;
9. Haljala valla üldplaneering, kehtestati Haljala Vallavolikogu määrusega nr 10, 19. mai 2010. a.;
10. Haljala valla arengukava 2023-2038 ja eelarvestrateegia 2023-2026, vastu võetud 18.10.2022, Haljala Vallavolikogu määrus nr 24;
11. Haljala valla üldplaneeringu eelnõu.

Koostas: Riiu Efert *(allkirjastatud digitaalselt)*

28. august 2026