

# OÜ PROJEKTEERIMISKESKUS

Oja tn 1

44314 RAKVERE

Tel +372 5330 2290

Registreering nr. EEP000183

Reg. nr. 11003881

[www.projekteerimiskeskus.ee](http://www.projekteerimiskeskus.ee)

Töö nr. 225/0622

Planeeringu koostamise korraldaja: Haljala Vallavalitsus

Asukoht: Haljala vald, Eisma küla, Kivimere mü (88703:003:0451)

## EISMA KÜLAS KIVIMERE MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING



Juhataja: *(allkirjastatud digitaalselt)* K. Õisma

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

RAKVERE 2025

## SISUKORD

### SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS .....	4
2. KEHTIVAD PLANEERINGUD JA VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE .....	4
2.1 Lääne-Viru maakonnaplaneering 2030+ .....	4
2.2 Vihula valla üldplaneering ning detailplaneeringu vastavus üldplaneeringule .....	7
2.3 Koostamisel olev Haljala valla üldplaneering .....	7
2.4 Planeeringualal kehtivad detailplaneeringud .....	7
3. KATASTRIÜKSUSTE SIHTOTSTARBED .....	8
4. LÄHTEOLUKORD JA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS .....	8
4.1 Kontaktvööndis kehtestatud detailplaneeringud .....	9
5. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISE LAHENDUS .....	10
5.1 Planeeringu lahenduse idee analüüs .....	10
5.2 Kruntide moodustamine ning planeeritud krundi kasutamise sihtotstarbed .....	10
5.3 Ehitusõigus .....	10
6. LIIKLUSKORRALDUS .....	12
7. KAITSEVÖÖNDID, PIIRANGUD, SERVITUUDID .....	14
8. HEAKORRASTUS, KATTEGA ALAD .....	15
8.1 Heakorrasutus .....	15
8.2 Kattega alad krundil .....	15
8.3 Piirded .....	15
9. KESKKONNAKAITSE .....	15
10. TEHNOVÕRGUD .....	16
10.1 Elektrivarustus .....	16
10.2 Side .....	16
10.3 Veevarustus .....	18
10.4 Kanalisatsioon .....	18
10.5 Sademeveed .....	19
10.6 Küte .....	19
10.7 Tervisekaitse .....	19
10.8 Radooniohu vähendamine .....	19
10.9 Insolatsioon .....	20
10.10 Akustika .....	20
11. TULEOHUTUS .....	20
11.1 Normdokumendid .....	20
11.2 Hoonete tuleohutusklass, kasutusviis, korruste arv ja pindala .....	20
11.3 Tuleohutuse tagamise põhimõtted .....	20
11.4 Põlemiskoormus .....	21
11.5 Päästemeeskonna ohutus ja juurdepääs hoonetele .....	21
11.6 Väline tulekustutusvesi .....	21
12. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED .....	22

13. KLIIMAMUUTUSTEGA ARVESTAMINE.....	22
14. PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVATE ASJAKOHADE MÕJUDE HINDAMINE.....	23
15. KEHTESTATUD DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISE KAVA, VAIDLUSTAMISE VÕIMALUSED JA RISKIDE MAANDAMINE .....	24
16. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSEKS OLEVA SEADUSANDLIKE AKTIDE JA DOKUMENTIDE LOETELU .....	25

## **DETAILPLANEERINGU ILLUSTRATSIOON**

### **KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL**

#### **JOONISED**

1. Situatsiooniskeem M 1:4000
2. Olemasolev olukord M 1:1000
3. Põhijoonis. Tehnovõrgud M 1:500
4. Kontaktvõõndi plaan M 1:3000
5. Mahasõidu nähtavusala

#### **MENETLUSDOKUMENDID JA LISAD**

1. Väljavõte Maa-ameti kaardiserverist;
2. Väljavõte Haljala valla üldplaneeringust;
3. Vaated planeeringualale;
4. Haljala Vallavalitsuse 15.12.2022 korraldus nr 450 detailplaneeringu koostamise algatamiseks;
5. Lisa Haljala Vallavalitsuse 15.12.2022 korralduse nr 450 juurde. Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks;
6. Detailplaneeringu algatamise teade 10.01.2023;
7. Detailplaneeringu algatamise teadaanne 11.01.2023 ajalehes Virumaa Teataja;
8. Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus 17.01.2023 Elektroonilise side alased tehnilised tingimused nr TT2176LV (koostaja AS Connecto Eesti);
9. Päästemeti 27.01.2023 kiri nr 7.2-3.3/196-2. Detailplaneeringu lähteseisukohtade esitamine;
10. Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuse 31.01.2023 kiri nr 4-4/23/511-1;
11. Transpordiameti 09.02.2023 kiri nr 7.2-2/23/564-2. Seisukohtade väljastamine Kivimere maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks;
12. Elektrilevi OÜ 25.01.2023 kooskõlastus nr 3016807706 25.01.2023;
13. AS Connecto Eesti Projekti 31.01.2023 kooskõlastus nr KK4169LV;
14. Telia Eesti AS 01.02.2023 kooskõlastus nr 37636818;
15. OÜ Gem-Geo poolt mõõdistatud geodeetiline alusplaan töö nr 13294.

## SELETUSKIRI

### 1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Lääne-Virumaal Haljala vallas Eisma külas asuvale Kivimere maaüksusele detailplaneeringu koostamise aluseks on Haljala Vallavalitsuse 15.12.2022 a korraldus nr 450 detailplaneeringu algatamiseks.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on:

- ehitusõiguse määramine krundile;
- vajalike tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine;
- kitsenduste ja vajalike servituutide seadmine, heakorrastuse, haljastuse lahendamine;
- lisaks Planeerimisseaduse §126 lõike 1 punktides 1-12 ja 21 toodud eesmärgid.

Planeeritava maa-ala pindala on umbes 1,0 hektarit.

Detailplaneeringu lahenduse koostamise käigus kaasati planeeringualasse osa Kunda metskond 184 (kat. tunnus 88701:001:0474) katastriüksusest, et lahendada juurdepääs planeeringualale vastavalt Transpordiameti nõuetele.

Kivimere maaüksuse omanik on Birgo Püss.

Detailplaneeringu koostaja on Osaihuingu Projekteerimiskeskus maastikuarhitekt-planeeriija Riiu Efert, maastikuarhitektuuri magistrikraadi diplom MD 001277.

### 2. KEHTIVAD PLANEERINGUD JA VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

#### 2.1 Lääne-Viru maakonnaplaneering 2030+

Riigihalduse minister kehtestas 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/30 Lääne-Viru maakonnaplaneeringu 2030+.

Maakonnaplaneeringu peamine eesmärk on maakonna ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemine, tasakaalustades seejuures riiklikud ja kohalikud huvid. Maakonnaplaneeringuga lahendatakse planeerimisseaduses sätestatud ülesanded. Kuni pole kehtestatud 2017. aasta haldusreformi järgset Haljala valla üldplaneeringut, peab detailplaneeringu koostamisel arvestama maakonnaplaneeringus sätestatud põhimõtteid.

Lääne-Viru maakonna rannikuala on maakonnaplaneeringus eraldi käsitletud. Maakonnaplaneeringu kohaselt on see piirkond atraktiivne puhkepiirkond, kuhu on ajalooliselt rajatud ja kavandatakse edaspidi hooajaliselt kasutatavaid suvekodusid. Kaugtöö võimaluste avarumisega areneb hooajalise elanikkonnaga asustus rannikualal püsielanikkonnaga asustuseks (p 3.8 lk 44).

Maakonnaplaneeringuga on Eisma küla läbima planeeritud rahvusvahelise ja kohaliku tähtsusega jalgrattamarsruut:



**Joonis 1.** Väljavõte Lääne-Viru maakonnaplaneeringu kaardist „Kergliiklusteed ja puhkekohad“

Detailplaneeringuala paikneb maakonnaplaneeringu järgi rohevõrgustiku tuumalal T2, I klassi väärtusliku maastiku alal Vainupea-Rutja-Karepa-Toolse-Kunda rannik ja II tasandi asustuse arengualal (A2). Lisaks jääb planeeringuala maalise piirkonna alale. Maakonnaplaneeringu seletuskirja peatükis 4.3.1 „Puhkekeskused“ on toodud III astme puhkekeskuse Eisma küla ruumilise arengu suunad.

Rohelise võrgustiku tuumala üldised kasutustingimused:

- Tehnilise infrastruktuuri objektide kavandamisel peab tagama tuumalade terviklikkuse ja toimimise.
- Tuumaladele on ebasoovitav rajada olulise negatiivse keskkonnamõjuga objekte.
- Looduslike ja/või pool-looduslike alade osatähtsus ei tohi tuumalal langeda alla 75% (lähtutakse tuumala pindalast planeeringu kehtestamise hetkest).
- Tuumaladel tuleb üldreeglina hoiduda asustusala koormuse suurendamisest looduskeskkonnale.
- Olemasoleva maakasutuse intensiivsus säilitada võimalikult madalana ja keskkonda säästvana.

Tuumaladel tuleb reeglina hoiduda ranna ja kalda piirangu- ning ehituskeeluvööndi ulatuslikust vähendamisest. Vähendamisel tuleb lähtuda looduslikest piiridest ja ajaloolisest asustusest.

Maakonnaplaneeringus (ptk 4.1.) on kogu Lääne-Viru maakonnas paiknev Soome lahe ranna-ala määratud I klassi kuuluvaks maastikuks. Sellise maastiku kasutamise ja sellele ehitamise tingimused määratakse lisaks maakonnaplaneeringule käesoleva detailplaneeringuga.

Väärtuslike maastike kasutamise ja hooldamise eesmärgid on:

- säilitada traditsioonilisi maastikuelemente, struktuure ja maakasutust;
- säilitada põllumajandusmaastiku avatust ja vaateid väärtuslikele elementidele;
- võimaluse korral taastada traditsioonilisi elemente (kivi- ja lattaiaid, puisteed, looduslikud niidud, karjatatud metsad jms);
- sobitada uusi elemente (hooneid, rajatisi) ja maakasutust vanaga nii, et ei tekiks häirivat ebakõla ning et ei rikutaks pöördumatult neid väärtusi, mille pärast maastik väärtuslikuks valiti;
- säilitada looduslikke alasid ja maastikuelemente;
- hooldada ja korraldada intensiivselt kasutatavaid puhkealasid nii, et nende väärtus
- külastajate suure arvu tõttu ei kannataks.

II tasandi asustuse arengualad (A2) on kohalikud sisemiste kasvuvõimalustega keskused, mille ruumiline areng toimub olemasolevat asustusstruktuuri, ajaloolis-kultuurilisi ja looduslikke tingimusi järgides. Need on linnalisele asulale omaste tunnustega keskused, kus on piirkondlikult kõige mitmekülgsemad ruumilise arengu eeldused ja võimalused ning kuhu on piirkondlikult koondunud teenused.

Eisma küla ruumilise arengu suunad II tasandi asustuse arengualana vastavalt teemaplaneeringule „Lääne-Viru maakonna rannikuala“ (lk 34):

- kohalikele elanikele turvalise elukeskkonna tagamine ruumilise arengu vahenditega eesmärgiga tõsta nende elukvaliteeti ning luua võimalusi uute töökohtade loomiseks;
- elustiiliettevõtluse arendamine;
- miljööväärtuslikule hoonestusalale seatud tingimustega arvestamine;
- vana hoonestuse säilitamine, uute hoonete rajamisel järgida piirkonna ajaloolist hoonestusstruktuuri;
- väikesadama arendamine ja sellega arvestav ruumiline planeerimine – mereühenduste loomine rannikul teiste väikesadamatega;
- puhkevõimaluste loomine – puhke- ja virgestusala arendamine ning supluskoha korrastamine;
- olemasolevate juurdepääsude avatuna hoidmine ranna kallasrajale või vajadusel täiendavate juurdepääsude rajamine merele.

Lääne-Viru maakonna planeering ptk 4.3. määratleb puhkekeskuseid erinevate klasside kaupa. Eisma küla kuulub kolmandasse klassi ehk väikeste puhkekeskuste hulka (P3). Väljavõte maakonnaplaneeringu seletuskirjast: *Väikesed puhkekeskused koosnevad erinevatest vaatamisväärsustest, mis koos teiste puhkekeskustega moodustavad ühtse puhkepiirkonna. Samuti on väikese puhkekeskusena määratud koht, kus on olemas üks tugev tõmbekeskus. Puhketegevust toetavad tugielemendid ei ole koondunud ühe väikese puhkekeskuse juurde, vaid on jaotatud ühise puhkepiirkonna keskuste vahel.*

Maapiirkonnas tuleb kinnistute hoonestamisel jälgida roheline võrgustiku kasutustingimusi.

Eisma küla koos Kivimere kinnistuga asub riigikaitse ehitise, Rutja lennuvälja, piiranguvööndis.

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatud tegevus ei mõjuta rohelise võrgustiku toimimist ega ole vastuolus väärtuslike maastike säilitamise tingimustega. Planeeringulahendus toetab maakonnaplaneeringus kirjeldatud ruumilise arengu suundasid Eisma külas. Seega vastab detailplaneeringuga kavandatud tegevus üldjoontes maakonnaplaneeringule.

## **2.2 Vihula valla üldplaneering ning detailplaneeringu vastavus üldplaneeringule**

Käesoleva planeeringuala kohta kehtib Vihula Vallavolikogu 13.08.2003. a määrusega nr 19 kehtestatud Vihula valla üldplaneering.

Vihula valla üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala elamumaa maakasutuse juhtotstarbega alal, I klassi väärtuslikul maastikul ning detailplaneeringu kohustusega maa-alal.

I klassi alad on üldplaneeringu kohaselt kõige väärtuslikumad, maakondliku (ja võimaliku riikliku) tähtsusega alad. Väärtuslikel maastikel tuleb tähelepanu pöörata, et säiliks piirkondade omapära, nende looduslike motiivide ja kultuuriliste vormide väljakujunenud suhe. Vajadusel tuleb kavandada vaadete avamist ja nende hoidmist avatuna. Vältida tuleb kõiki omaduselt või väljanägemiselt piirkonnale võõraid elemente. Ehituslubade väljastamisel nimetatud aladel tuleks järgida piirkonna ehitustraditsioone. Uued ehitised peaksid olema nii põhiplaanis kui mahus lähedalasuvatega sarnaste gabariitide ja katusekujuga. Uute hoonete ehitamisel tuleb järgida väljakujunenud planeerimisviisi ja hoonestuslaadi. Vältida tuleks kataloogimajade ehitamist. Eriprojekti alusel võib lubada ka modernsete hoonete ehitamist. (Vihula valla üldplaneering p 7.1.3)

Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas kehtiva Vihula valla üldplaneeringuga.

## **2.3 Koostamisel olev Haljala valla üldplaneering**

Koostamisel oleva Haljala valla üldplaneeringu eelnõu (materjalid koostatud 07.10.2022) kohaselt on Kivimere katastriüksuse maakasutuse juhtotstarbeks määratud väikeelamu maa-ala. Eisma külas on kavandatud on laiendada miljööväärtusliku ala piiri.

Üldplaneeringu eelnõu kohaselt on miljööala puhul tegu oma olemuselt selgelt ja eripäraselt eristuva kultuurikeskkonnaga, mis hõlmab inimeste loodud ja kujundatud eluasemepiirkondi. Miljööväärtuslike alade kaitse eesmärk on planeerimisel ja ehitamisel tagada ajaloolise väärtusega elu- ja abihoonete, planeeringu, algse krundistruktuuri, tänavavõrgu, ajalooliste teede, haljastuse, maastikuelementide, kaug- ja sisevaadete, meeleolu ja kultuurikeskkonna säilimine. Siiski ei pea miljööväärtuslikul alal projekteerima ajaloolist lahendust, lubatud on ka ajaloolisse keskkonda sobitatud uudsed lahendused.

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatud lahendus on kooskõlas koostamisel oleva Haljala valla üldplaneeringuga.

## **2.4 Planeeringualal kehtivad detailplaneeringud.**

Planeeringualaga piirnevatele kinnistutele detailplaneeringuid koostatud ei ole.

### 3. KATASTRÜKSUSTE SIHTOTSTARBED

Kivimere maaüksuse katastritunnus on 88703:003:0451, pindala on 9691 m<sup>2</sup> ning katastrüksuse sihtotstarve on 100% elamumaa.

Planeeringualast lääne pool asuva Metsna maaüksuse katastritunnus on 88703:003:0411, pindala on 8531 m<sup>2</sup> ning katastrüksuse sihtotstarve on 100% elamumaa. Ida pool asub Kunda metskond 184 katastrüksus (katastritunnus 88701:001:0474), mille pindala on 39539 m<sup>2</sup> ja katastrüksuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa. Planeeringuala piirneb lõunas 17170 Võle-Vainupea-Kunda tee katastrüksusega (katastritunnus 88703:003:2160), mille pindala on 135047 m<sup>2</sup> ning katastrüksuse sihtotstarve on 100% transpordimaa. Riigiteest lõuna pool asuva Asko maaüksuse (katastritunnus 88703:003:0104) pindala on 26360 m<sup>2</sup>, katastrüksuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa.

Kõik käesolevas detailplaneeringus esitatud pindalad põhinevad Maa-ameti andmetel (19.12.2024 a seisuga).

### 4. LÄHTEOLUKORD JA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Planeeringuala asub Haljala vallas Eisma küla idaosas, Soome lahe ääres. Kivimere kinnistu on hoonestamata. Kinnistule on olemas killustikkattega juurdepääsutee 17170 Võle-Vainupea-Kunda teelt. Planeeringuala koosneb kõlvikuliselt rohumaast (2762 m<sup>2</sup>), metsamaast (4847 m<sup>2</sup>) ja muu maa (2082 m<sup>2</sup>) kõlvikust. Kinnistul on tehtud harvendusraiet. Maapind on tasane.

Planeeringuala lähiehituse maakasutuseks on peamiselt elamumaa ja maatulundusmaa. Elukondlikke hooned ning neid teenindavaid abihooned on ehitatud ka maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistutele.

Nagu Kivimere katastrüksus, on ka planeeringuala kontaktvööndis olevad katastrüksused kujult pikad ja kitsad, ulatudes 17170 Võle-Vainupea-Kunda teest kuni mereni. Elamumaa sihtotstarbega ning elamutega hoonestatud maatulundusmaa sihtotstarbega katastrüksuste pindalad planeeringuala kontaktvööndis on varieeruvad (2525 m<sup>2</sup> kuni 14952 m<sup>2</sup>). Õuealad asuvad enamasti katastrüksuste keskosas, jäädes seejuures ranna ehituskeeluvööndisse.

Kivimere kinnistule planeeritav hoonestatav ala (õueala) sobitub proportsionaalselt suuruse ning hoonestuse tiheduse / lubatud ehitisealuse pinna poolest kontakthalas asuvate teiste õuealadega. Samas jääb planeeringualale kavandatud hoonestusala võrreldes naaberkinnistute hoonestusega rohkem maantee poole, jäädes seeläbi väljaspoole ranna ehituskeeluvööndit. Kivimere kinnistule kavandatava hoonestusalaga sarnasele kaugusele maanteest jäävad põhja pool asuvad Uutmaa (88703:002:0530), Ave (88703:002:1160), Männiliiva (88703:002:1571) ja Lepaneeme (88703:002:1270) katastrüksuste õuealad.

Enamuse hoonestusest moodustavad ühepereelamud, suvilad ning abihooned. Õuealadel on enamasti 4 hoonet – elamu ja kolm abihoonet. Domineerivad viil- ja kelpkatused, abihoonetel ka lamekatused, ehitatud on vintskape. Hoonete välisviimistluseks on peamiselt kasutatud



puitu, krohvi ja looduslikku kivi. Eisma külas on palju kaasaegset arhitektuuri esindavaid ehitisi (nt sadamahoone, uuemad üksikelamud).

Ehitistealused pinnad Ehitisregistris erinevad Maa-ameti ortofotodelt mõõdetud pindadest, seetõttu on näited toodud mõlema andmebaasi andmete alusel.

**Tabel 1.** Näited olemasolevate elukondlike hoonete andmetest

Katastriüksuse nimi	Eluhoone ehitisealune pind vastavalt ETAK andmetele (2025) (m <sup>2</sup> )	Abihoonete ehitisealune pind kokku vastavalt ETAK andmetele (2025) (m <sup>2</sup> )	Eluhoone ehitisealune pind EHR andmetel (m <sup>2</sup> )	Korruselisuus EHR andmetel
Neeme kalurikoht 88703:003:0700	118	114	58	1
Suurekivi 88703:003:0400	141	187	96	2
Põhjala 88703:002:1572	102	95	149	2
Uutmaa 88703:002:0530	137	159	100	2
Ave 88703:002:1160	110	88	82	1
Männiliiva 88703:002:1571	182	-	145	2
Lepaneeme 88703:002:1270	106	84	81,9	1

#### 4.1 Kontaktvööndis kehtestatud detailplaneeringud

Eisma küla Hansumetsa kinnistu detailplaneering.

Staatuse: kehtiv, detailplaneering kehtestati Haljala Vallavalitsuse 18.11.2020 korraldusega nr 538.

Eesmärk: Hansumetsa maaüksuse jagamine kaheks maaüksuseks ning ehitusõiguse määramine elamutele ja abihoonetele ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, liikluskorralduse, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine.

- planeeritud kruntide pindalad: 13287 m<sup>2</sup> ja 18132 m<sup>2</sup>
- ehitisealune pind: 500 m<sup>2</sup> ja 500 m<sup>2</sup>
- täisehituse protsent: 3,8% ja 2,8%
- korruselisuus: elamu 2 korrust, abihooned 1 korrus

- hoonete arv: 5
- kõrgus: elamu 9,0 m, abihooned 6,5 m

Käesoleval ajal ei ole planeeringulahendust ellu viidud.

## 5. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISE LAHENDUS

### 5.1 Planeeringu lahenduse idee analüüs

Planeerija lähtub planeeringulahenduse koostamisel planeeringu vastavusest kohaliku omavalitsuse nõudmistele, kinnistu omaniku soovidest ja vajadustest ning kehtivast seadusandlusest.

Eisma on põline suvituskoht, kuid paljud perekonnad elavad siin ka aastaringselt. Järjest rohkem soovitakse luua kohapeale ka töökohti. Kivimere kinnistule soovivad omanikud rajada elamu koos abihoonete ja tehnovõrkudega. Ehituslikust seisukohast on tegemist hoonestuse tihendamisega selleks sobival maa-alal. Planeeringulahenduse elluviimisel tekib Eisma külla juurde üks heakorrastatud, otstarbekalt planeeritud ja vajadusel aastaringses kasutuses olev krunt.

### 5.2 Kruntide moodustamine ning planeeritud krundi kasutamise sihtotstarbed

Käesolev detailplaneering ei tee ettepanekut kinnistu jagamiseks ega katastriüksuse sihtotstarbe muutmiseks.

Pos 1 - Kivimere maaüksuse pindala on 9691 m<sup>2</sup>, planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve on 100% üksikelamu maa ja katastriüksuse sihtotstarve 100% elamumaa.

### 5.3 Ehitusõigus

Joonisel "Põhijoonis. Tehnovõrgud" on näidatud planeeritud hoonestusala ning hoonete soovituslikud asukohad. Hoonestusala paikneb 4-50 meetri kaugusel krundi piirist ja rohumaa kõlvikul. Metsamaal laieneb Soome lahe ranna ehituskeeluvöönd kuni Soome lahe ranna piiranguvööndi välispiirini. Tehnovõrke (puurkaev) võib Soome lahe ranna ehituskeeluvööndisse detailplaneeringuga planeerida. Hoonestusala on määratud väljapoole 17170 Võle-Vainupea-Kunda tee kaitsevööndit.

Krundile Pos 1 planeeritud maksimaalne täisehitusprotsent on 5%. Krundile võib ehitada hooneid kokku kuni 485 m<sup>2</sup> ehitisealuse pindalaga. Krundile võib ehitada ühe elamu ja kuni 5 abihoonet. Elamu maksimaalne ehitisealune pind võib olla kuni 250 m<sup>2</sup>, elamu võib olla kuni 8,0 m kõrge ja kahekorruseline. Abihooned peavad olema ühekorruselised. Kolm abihoonet võivad olla kuni 6,5 meetrit kõrged. Lisaks võib ehitada maksimaalselt kaks kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga ning kuni 5,0 meetrit kõrget abihoonet (nt grillimaja, mängumaja) vms. Ühe hoone võib ehitada keldrikorrusega. Keldrikorruse maksimaalne sügavus võib olla kuni 3,0 m. Kõik hooned peavad paiknema hoonestusalal ja olema arvestatud ehitusõiguse sisse. Rajatised võivad paikneda väljapool hoonestusala.

Planeeringuala paikneb Rutja lasketiiru piiranguvööndis, seetõttu võivad häiringud kanduda ka planeeringualale. Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus andis 31.01.2023 kirjas nr 4-4/23/511-1 sisendi Kivimere maaüksuse detailplaneeringu koostamise ja hoonestamise kohta. Ehitiste projekteerimisel ja ehitamisel tuleb kasutusele võtta arhitektuursed ja konstruktsioonilised lahendused ning materjalid, mis tagavad ehitiste keskmisest parema mürapidavuse, vastupidavuse vibratsioonile ning leevenduse muudele riigikaitsealistest tegevustest tulenevatele häiringutele (nt õppused, riigikaitsealise koosseisu väljaõpe). Planeeringualale ehitamisel arvestada asjaoluga, et Atmosfääriõhu kaitse seaduse (edaspidi AÕKS) §55 lõike 3 punkti 4 kohaselt ei kuulu välisõhus leviva müra hulka riigikaitsealise tegevusega tekitatud müra. Sellest tulenevalt ei kohaldu riigikaitsealise tegevusega tekitatud mürale AÕKS §56 sätestatud välisõhus leviva müra normtasemete regulatsioon ega ka keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ sätestatud müra normtasemed. Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse §10 kohaselt tuleb keskkonnahäiringut taluda, kui keskkonnahäiringut põhjustav tegevus on vajalik ülekaaluka avaliku huvi tõttu ning puudub mõistlik alternatiiv ja olulise keskkonnahäiringu vähendamiseks on võetud vajalikud meetmed.

Hoonete välisviimistluses on valikuvariantideks puit-, klaas-, metall- või kivimaterjalid. Tähtis on hoonete funktsionaalsus, sobivus miljöösse ning nende kasutusmugavus ja ohutus. Hooned projekteeritakse kasutajate jaoks optimaalsete pindaladega ja lihtsate vormidega. Suuremate hoonemahtude puhul on soovitatav fassaade liigendada.

Hoonete välisviimistlused ja selleks kasutatavad materjalid peavad olema kergelt hooldatavad, praktilised, vastupidavad ning sobituma Eisma külla. Hoonete värvilahendused määratakse ehitusprojektidega.

Elamu katusetüüp on kelp- või viilkatus, abihooneid võib ehitada ka lamekatustega. Elamu katusekalle 9-50°, abihoonetel 0-50°. Hoonetele A-energiaklassi saavutamise soovi korral tuleb kasutada päikesepaneele.

Kaasaegsed ehitised on energiasäästlikud, kasutajasõbralikud, varustatud kaasaegsete tehnosüsteemidega, tuleohutud ning turvalised. Ehitiste projekteerimisel arvestatakse tervise- ja hügieeninõuetega. Ehitised peavad vastama kinnistu kasutusotstarbele ning hoonete kasutamisele seatavatele nõuetele.

Ehitamise üldisemad reeglid on määratletud Vihula valla üldplaneeringus:

*Uute hoonete ehitamisel tuleb järgida väljakujunenud planeerimisviisi ja hoonestuslaadi. Uued ehitised peaksid olema nii põhiplaanis kui mahus lähedalasuvate sarnaste gabariitide ja katusekuju- ja kalletega. Samas võib kasutada ka traditsioonilisi materjale moodsate ehitustehniliste lahendustega. Vältida tuleb abihoonete juhuslikku ja plaanipärast ehitust. Abihooned ja nende välisviimistlus peaksid sobima elamutega.*

*Kataloogimajadele ja tüüpprojektidele tuleb eelistada individuaalprojekti alusel rajatavaid hooneid. Hoonete projekteerimisel on tähtsaimaks teguriks kohaliku küla ehitiste mastaabist kinni pidamine. Uued hooned peaksid olema põhiplaanilt ja mahult lähedalasuvatega*

*samade gabariitide ja katuse kujuga. Ajalooliste hoonete imiteerimisele võiks eelistada uute ja modernsete hoonete rajamist.*

Teid, platse ja tehovõrkude jaoks vajalikke rajatisi võib ehitada ka väljaspoole hoonestusalasid. Kitsendusi põhjustavate objektide seadustega määratud kitsendusala-dest lähtudes võib uusi hooned ehitada maa-alustest tehovõrkudest kaugemale kui 1 meeter, vee- ja kanalisatsioonitrassidest kaugemale kui 2 meetrit.

Arhitektuursed ehitusprojektid tuleb koostada kooskõlas seadusandluse ja hea ehitustavaga ning arvestades tellija vajadusi.

Hooned projekteeritakse vastavuses minimaalselt TP3 klassi nõuetele. Ehitatavad hooned tuleb vajadusel seksioneerida eraldi tuletõkkeseksioonideks (vt siseministri 30.03.2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ §12).

Krundile Pos 1 ehitatavas eluhoones tuleb vajadusel võtta kasutusele abinõud normmürataseme tagamiseks. Riigimaantee omanik (Transpordiamet) ei võta endale kohustusi rakendada meetmeid planeeringuga kavandatud hoonetele riigiteede liiklusest tulenevate häiringute (müra, õhusaaste, vibratsioon) mõju leevendamiseks. Kõik vastavate meetmetega seotud kulud kannab arendaja.

Ehitusprojektid koostada Ehitusseadustiku alusel ja kooskõlastada Haljala Vallavalitsusega.

Planeeringuala illustreeriv joonis asub detailplaneeringu toimikus.

Tehovõrgud (kanalisatsioonirajatis, veetrass, puurkaev, side- ja elektrikaablid), välisvalgustus ning haljastus rajatakse maa-alale krundiomanike või vastava teenuse osutaja poolt.

## 6. LIIKLUSKORRALDUS

Liikluse korraldamise eesmärk planeeringualal on tagada häireteta, sujuv, võimalikult kiire, ohutu ja keskkonda minimaalselt kahjustav liiklus. Sissesõidutee 17170 Võle-Vainupea-Kunda teelt kavandatakse läbi katastriüksuse asukohaga Kunda metskond 184 (katastritunnus 88701:001:0474). Joonisel „Põhijoonis. Tehnovõrgud“ on näidatud juurdepääs krundile lillat värvi kolmnurgaga.

Transpordiamet väljastas 30.01.2023 kirja nr 7.2-2/23 “Seisukohtade väljastamine Kivimere detailplaneeringu koostamiseks” ja 09.02.2023 kirja nr 7.2-2/23/564-2 “Seisukohtade väljastamine Kivimere maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks”. Nimetatud seisukohad, kehtivad seadused (näiteks Ehitusseadustik), kliimaministri 17.11.2023 määrus nr 71 “Tee projekteerimise normid” on detailplaneeringu lahutamatu osa.

Planeeringuala piirneb riigiteega 17170 Võle-Vainupea-Kunda tee. Nimetatud maantee kaitsevööndi laius on 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast ja lubatud sõidukiirus planeeringualaga piineval lõigul on 90 km/h. Riigitee 17170 Võle-Vainupea-Kunda tee keskmine ööpäevane liiklussagedus planeeringualaga piineval lõigul oli 2023. aastal 234 sõidukit.

Transpordiameti juhise „Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramine“ kohaselt on peatumiskohustusega ristmiku liituva tee liitumisnähtavus 3 meetrit. Peatee liitumisnähtavus põhitee lubatud kiiruse 90 km/h korral on 190 m. Mahasõidu nähtavuskolmnurgad on joonistel „Põhijoonis. Tehnovõrgud“ ning „Mahasõidu nähtavusala“ tähistatud nähtavuskolmnurga tingmäärgiga. Nähtavuskolmnurga alas ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust (hekk, piire kõrgusega üle 1,1m jne), vajadusel tuleb ette näha sellelt alalt teeäärte puhastamine võsast ning suurte puude alumiste okste laasimine (võra tõstmine), vajadusel ka puude raie. Kuna Kivimere kinnistu paikneb riigimaantee suhtes sisekurvis, siis parem nähtavus on naaberkatastriüksuselt Kunda metskond 184 ning juurdepääs krundile planeeritakse riigiteelt läbi selle katastriüksuse.

Materjalide peale- ja mahalaadimine riigimaanteelt ning riigimaantee ääres parkimine on keelatud. Samuti pole lubatud ehitustehnikaga manööverdada tee maa-alal (teel ja muldkeha nölval). Ehitustegevus planeeringualal tuleb korraldada mööda sisemist teedevõrku või õuealal. Tegevuseks teel ja tee kaitsevööndis tuleb taotleda teeomaniku nõusolek.

Liiklus- ja parkimislahendus ning parkimiskohtade arv on näidatud detailplaneeringu joonisel „Põhijoonis. Tehnovõrgud“. Parkimine lahendatakse planeeringuala siseselt. Planeeringualal saab parkida vähemalt 3 autot. Parkimiskohtade arv detailplaneeringualal kokku vastab EVS 843:2016 standardile „Linnatänavad“.

Arendaja peab arvestama liiklusrumora, vibratsiooni, õhusaaste ning muude võimalike mõjude võimaliku normaliseerimise vajaduse ja kohustusega. Planeeringu koostamisest huvitatud isik peab vajadusel võtma kasutusele meetmed „Rahvatervise seaduse“ alusel kehtestatud Sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ esitatud normmürataseme tagamiseks. Tee omanik teavitab planeeringu koostajat maanteeliiklusest põhjustatud häiringutest ning ei võta endale kohustust rakendada leevendusmeetmeid olukorra leevendamiseks või vähendada olemasoleva maantee liiklusest tulenevaid, inimestele ohtlikke mõjusid planeeritaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

Maantee kaitsevöönditesse kavandatavad tegevused, kui neid planeeritakse, tuleb kooskõlastada Transpordiametiga. Uue mahasõidu rajamiseks tuleb Transpordiametilt taotleda nõuded ehitusprojekti koostamiseks EhS § 99 lg 3 alusel. Tee ehitusprojekti võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Arendusega seotud ja nähtavust piiravad takistused (haljastus jne) kõrvaldada enne ehituslubade väljastamist. Ristumiskohad peavad olema rekonstrueeritud enne kruntidele kavandatud mistahes ehitusloakohustuslike hoonete või rajatiste ehitamise alustamist.

Transpordiameti seisukohad on detailplaneeringu lahutamatu osa.

Soome lahe kallaraja laius Kivimere katastriüksusel on kümme meetrit põhikaardile kantud veekogu piirist. Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lg 3 kohaselt on juhul, kui kallarada on üle ujutatud, kallarajaks kahe meetri laiune kaldariba veeseisu piirjoonest (nn

ajutine kallasrada). Kallasrada tuleb liikumiseks tähistada ning heakorrastada. Heakorrastatud kallasrada peab olema jalgsi läbitav ning takistustevaba (kännud, oksad).

Koostataval Haljala valla üldplaneeringu joonisel on ligikaudu iga 500 meetri järel tähistatud võimalikud juurdepääsud Soome lahe kallasrajale. Kivimere katastriüksusele lähim planeeritud kallasrada riigiteelt Soome laheni on märgitud loode pool paiknevale Kaldametsa kinnistule (katastritunnus 88703:002:0108). Sealtpärasevad inimesed Soome lahe äärde ning saavad edasi mööda Soome lahe kallast liikuda.

Lääne-Viru Maakonnaplaneeringus 2030+ lk 58 on toodud tingimused, kuidas on võimalik tagada avalik juurdepääs kallasrajale:

***Tingimused avaliku juurdepääsu tagamiseks kallasrajale:***

*Vahetult mererannaga külgnevatel aladel tuleb 500 meetrise rannavööndi ulatuses tagada avalikult kasutatavalt teelt juurdepääs liivarandade, supluseks sobivate piirkondade, puhke- ja virgestuse arenguala randade ja teiste planeeringus nimetatud puhkeväärtusega randade kallasrajale hajaasustuses reeglina vähemalt iga 500 m järel, kompaktse hoonestusega aladel vähemalt iga 200 m järel. Juurdepääsude tagamisel tuleb arvestada kaitstavate loodusobjektide kaitsetingimustega.*

*Juurdepääsude vajadusega tuleb arvestada üld- ja kavandatavate alade detailplaneeringute koostamisel. Detailplaneeringu puudumisel on juurdepääsude tagamise aluseks kogukonnasisene kokkulepe.*

*Avalikult rannas liikumise maa on vähemalt 10 m laiune kallasrada rannajoonest, kõrgkaldal kaldanõlva ülemisest servast. Mereäärsetel maaüksustel tagatakse kõrgveeseisu puhul vähemalt 2 m laiune jalakäijate läbipääs piki mereranda või kokkuleppel naabritega sellele lähimat teed pidi. Kui juurdepääs kallasrajale või muu huviväärse avaliku objektini on piiratud mootorsõidukiga liiklemiseks, tuleb infotahvilil selgitada jalgsi edasimineku võimalusi ja kallasraja või huviväärsuse kaugust.*

## 7. 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 olemasolevate ning planeeritud tehnovõrkude, riigimaantee ja looduslike objektide kaitsevööndid, kitsendusalad ja servituudialad, sealhulgas Soome lahe rannal asuv kallasrada. Piirangud ja märkused on kajastatud joonisel “Põhijoonis. Tehnovõrgud” asuvas tabelis „Näitajad planeeringuga käsitletava krundi kohta“.

Juurdepääsu tagamiseks Kivimere katastriüksusele sõlmivad RMK ja Kivimere kinnistu omanik teeservituudi lepingu Kunda metskond 184 katastriüksusele kavandatava juurdepääsutee ehitamiseks, kasutamiseks ning hooldamiseks. Juurdepääsuservituudi pindala on ligikaudu 81 m<sup>2</sup>.

## 8. HEAKORRASTUS, KATTEGA ALAD

### 8.1 Heakorrastus

Kõrghaljastusest kasvab planeeringualal kõige rohkem mände, kuuski ja kaski. Olemasolevat kõrghaljastust tuleb võimalusel maksimaalselt säilitada. Õueala haljastus lahendatakse täpsemalt koos arhitektuursete projektide koostamisega, haljastusprojektiga või omanike poolt. Haljastuse eesmärk on mitmekesistada ning parandada inimeste elukeskkonda. Lisaks on haljastuse eesmärkideks müra summutamine, hapniku tootmine jne.

Haljastamisel tuleb lähtuda planeeringuala kasutusotstarbest, taimede sobivusest maastikuga, mullastikuga ja olemasoleva haljastusega. Uue haljastuse rajamisel arvestada tehnovõrkude kaitsevöönditega. Haljastuse rajamine ei tohi vähendada liiklusohutust (vt peatükk 7 Liikluskorraldus).

Sissesõidutee äärde ja hoonete seintele on soovitatav paigutada valgustid, et muuta maa-ala kasutus turvalisemaks pimedal ajal.

### 8.2 Kattega alad krundil

Krundile Pos 1 planeeritakse katendiga ala, kuhu saab parkida transpordivahendeid. Katendite liigid valib omanik.

### 8.3 Piirded

Kivimere kinnistu hoonestusala võib ümbritseda kuni 1,5 meetrit kõrge läbipaistva piirdega. Piirete ehitusmaterjalina kasutada puitu ja/või metalli. Piirded võib vajadusel rajada ööseks suletavatena. Piirded ei tohi raskendada päästetehnika juurdepääsu krundile, takistada talvel lumekoristustöid, takistada juurdepääsu kallasrajale või piirata riigiteel liiklejate nähtavust. Piirded projekteeritakse ja rajatakse krundile koos hoonetega. Piirde rajamisel arvestada selle sobivusega hoonete arhitektuuriga, sobivusega keskkonda ning Transpordiameti nõuetega. Piire ei tohi jääda krundi mahasõidu ja riigitee ristumiskoha nähtavuskolmnurka.

## 9. KESKKONNAKAITSE

Haljala Vallavalitsuse 15.12.2022 korraldusest nr 450 nähtub, et kavandatav tegevus ei põhjusta olulist keskkonnamõju, samuti ei ole maa-alale vaja koostada keskkonnamõju strateegilist eelhinnangut. Looduskaitseaduse mõistes kaitsealuseid objekte planeeritaval alal ei paikne. Hoonestusala on planeeritud rohumaaale.

Planeeringualast lõuna ja ida pool paiknevad vääriselupaigad nr 129044 ja 129045. Planeeringualal paiknevad ja sinna rajatavad uued tehnovõrgud peavad vastama keskkonnanõuetele.

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, nii eramajade omanikud, korteriühistud, korteriühisused, suvila, elu- ja äriruumina kasutatava ehitise või korteri omanikud ja ettevõtjad 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 olmejäätmete ja biojäätmete hoidmisega. Prügikonteineri paiknemine lahendatakse koos arhitektuurse projektiga. Konteinerid peavad olema kaitstud otsese päikesevalguse eest. Seetõttu on soovitatav rajada konteineritele eraldi ehitised või paigutada nad haljastuse varju. Prügikonteinerite tühjendamist ja jäätmete äravedu teostatakse mehhaniseeritult. Prügiveoauto juurdepääs krundile on tagatud sisse (välja) sõiduteede kaudu.

Krundil ei tohi ladustada ehitusprahiti. Ehitamise ajaks paigaldada krundile ehitusjäätmete konteiner.

Vinni vallas Piira külas tegutseb MTÜ Lääne-Viru Jäätmekeskus, 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.

## 10. TEHNOVÕRGUD

Tehnovõrkudest paikneb planeeringualal elektri 0,4 kV õhukaabelliin. ELA SA sidekanalisatsioon paikneb riigimaantee ääres. Uute tehnovõrkude lahendused on näidatud detailplaneeringu joonisel „Põhijoonis. Tehnovõrgud“.

### 10.1 Elektrivarustus

Elektrilevi OÜ paigaldas 2022 aastal lähtudes liitumislepingust nr 409523 kinnistule olemasoleva elektriõhuliini kaitsevööndisse elektri liitumiskilbi. Planeeringu joonisele „Põhijoonis. Tehnovõrgud“ on kantud olemasolev liitumiskilp koos perspektiivse maakaabliga, elektripaigaldiste kaitsevööndid ja servituudialad.

Pos nr 1 elektritarbimise maksimaalne võimsus on 3x25A. Kõik uued trassid rajatakse tellija kulul (esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus) maakaablitega. Kaablite margid täpsustatakse tööprojekti. Tagada Elektrilevi OÜ töötajatele juurdepääs elektripaigaldistele.

### 10.2 Side

Eltel Networks AS ehitab piirkonda välja valguskaablil baseeruva sidelahenduse. Peale sideteenust pakkuma hakkava sideoperaatori valimist kooskõlastada sidelahendus operaatoriga. Telia Eesti AS väljastas 30.01.2023 a tehnilised tingimused nr 37628863. Telia Eesti AS sidekaableid maa-alal ei paikne.



Valguskaabliga liitumiseks väljastas AS Connecto Eesti 17. jaanuaril 2023. aastal elektroonilise side alased tehnilised tingimused nr TT2176LV. Väljastatud tingimused on detailplaneeringu lahutamatu osa. Sidega liitumine on võimalik rajada paigaldatavast ELA SA kaevust 024YK04. Liitumiseks valida sideteenust pakkuv operaator, kooskõlastada lahendus nendega, ehitada sidetrass nimetatud kaevuni ning tellida sideoperaatoril ELA SA-lt klienditellimus. Tööd kooskõlastada, dokumenteerida ja teostada vastavalt ELA SA nõuetele.

Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse elektroonilise sidevõrgu säilimiseks on vajalik koostatavas ehitusprojektis ette näha järgmised punktid:

- Liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist (Elektroonilise side seadus, peatükk 11).
- Liinirajatise kaitsevööndis töötamisel on pinnase töötlemisel keelatud mehhanismide / masinate kasutamine ja kõik tööd tuleb teostada käsitööna.
- Ehitusprojekt esitada kooskõlastamiseks digitaalselt elasa.haldus@connecto.ee või paberikandjal ühes eksemplaris kooskõlastajale aadressil Tuisu 19, Tallinn „ELA SA haldus“.
- Ehitusloakohustusega tehnorajatise ehitamine kaitsevööndis on lubatud ainult vastavalt kooskõlastatud ehitusprojektile KOV poolt väljastatud ehitusloa alusel.

Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ vastava tegutsemisluba EstWin liinirajatise kaitsevööndis tegutsemiseks on vajalik taotleda järgmiste tööde tegemiseks:

- mullatööde tegemine sügavamal kui 0,3 meetrit ja küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit;
- mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, üleujutus-, niisutus- ja maaparandustööd;
- puude istutamine ja langetamine;
- vees paikneva liinirajatise kaitsevööndis süvendustööde tegemine, veesõiduki ankurdamine ning heidetud ankru, kettide, logide, traalide ja võrkudega liikumine, veesõidukite liiklustähiste ja poide paigaldamine ning jää lõhkamine ja varumine; pinnases paikneva liinirajatise kaitsevööndis löökmehhanismidega töötamine, pinnase tihendamine või tasandamine, transpordivahenditele ja mehhanismidele läbisõidukohtade rajamine;
- muu infrastruktuuri avarii kõrvaldamine.

EstWin liinirajatise kaitsevööndis tegutsemiseks tegutsemisloa taotlemisest vaata: [www.elasa.ee](http://www.elasa.ee). Tööde teostamine Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult AS Connecto Eesti järelevalvajaga.

### 10.3 Veevarustus

Krundile Pos 1 rajatakse puurkaev. Ehitatavate veetrasside sisestustorustike läbimõõdud valitakse vastavalt veetarbimisarvutustele. Välised veetorustikud peab projekteerima ja ehitama PE(H) torudest surveklassiga  $PN \geq 10$ , läbimõõt  $\varnothing 32$  mm. Veevarustuse torustike minimaalne paigaldamissügavus on 180 cm. Veevärgi projekteerimisel ja ehitamisel lähtuda standardist EVS 835:2022 „Hoone veevärk“.

Puurkaevu projekteerimisel tuleb lähtuda keskkonnaministri 09.07.2015. a määrusest nr 43 “Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteate, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteate, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete Eesti looduse infosüsteemi esitamise korra ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teate vormid”.

Puurkaevu täpne asukoht määratakse projektiga. Puurkaev tuleb rajada nii, et see ei avaldaks negatiivset mõju maakasutusele ega veeökosüsteemidele.

Joogivee kvaliteet peab vastama sotsiaalministri 24.09.2019. a määruse nr 61 “Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid ning tarbijale teabe esitamise nõuded” kõikidele nõuetele, sealhulgas ka radioloogiliste näitajate osas.

Puurkaevu ehitamiseks tuleb koostada ehitusprojekt ning taotleda ehitusluba. Enne üksikelamule kasutusloa taotlemist peab puurkaev olema valmis ehitatud ning kasutusluba taotletud.

### 10.4 Kanalisatsioon

Reoveed kogutakse planeeritavatest hoonetest kokku isevoolselt. Planeeringualale rajatakse omapuhasti (septik või biopuhasti) koos imbväljakuga.

Maa-ameti 1:50 000 mõõtkavas geoloogilise kaardi järgi on planeeringualal põhjavesi hästi kaitstud, seega on alale võimalik paigaldada septik koos imbväljakuga.

KKM määruse nr 61 §7 p3 kohaselt peab heitvee immutussügavus olema aasta ringi hinnanguliselt vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt vähemalt 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest. Kui projekteerimise käigus selgub, et see tingimus ei ole täidetud, tuleb krundile Pos 1 paigaldada kogumismahuti.

Kanalisatsioonitorustike materjalidena on soovitatav kasutada plastmaterjale.

Omapuhasti tühjendamine toimub Võsu puhastusseadmetesse.

Heitvee pinnasesse juhtimisel tuleb kinni pidada järgmistest normdokumentidest:

- veeseadus;
- EVS 846:2021 Hoone kanalisatsioon;
- EVS 12566-4:2016 Reovee väikepuhastid kuni 50 ie;
- RIL 77-2013 Pinnasesse ja vette paigaldatavad plasttorud. Paigaldusjuhend;

- EVS 848:2021 Väliskanaliseerimisvõrk;
- kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud määrused ja muud seadusaktid;
- KKM määrus nr 61, vastu võetud 08.11.2019 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“.

Omapuhasti rajamiseks tuleb esitada ehitusteatis.

Enne hoone(te)le kasutusloa taotlemist peab kanalisatsioonisüsteem olema välja ehitatud.

### **10.5 Sademeveed**

Territooriumi sademeveed ei ole reostunud ning need hajutatakse haljasaladel pinnasesse. Katendiga aladelt peab vee äravoolu tagama katendile projekteeritav kalle. Sademeveet ei tohi juhtida maanteele ega naaberkinnistutele.

### **10.6 Küte**

Krundi Pos 1 küttesüsteem rajatakse keskkonnasõbralikke tehnoloogiaid kasutades elektri, alternatiivsete energiaallikate või lokaalse kütte baasil.

### **10.7 Tervisekaitse**

Valgustus territooriumil ja hoonetes peab vastama seadusandlikest aktidest tulenevatele nõuetele ning peasissepääsud soovitatavalt kaetud varikatustega. Turvalisuse tagamiseks kasutada vajadusel karastatud või armeeritud klaase, mis ei tekita purunemisel ohtlikke kilde.

### **10.8 Radooniohu vähendamine**

Planeeringuala asub Eesti Geoloogiateenistuse koostatud radooniriski kaardi kohaselt kõrge radooniriskiga alal. Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb sellega arvestada ning kasutusele võtta ehituslikke passiivseid või aktiivseid meetmeid radooniohu vähendamiseks.

Passiivmeetmete hulka kuuluvad:

- radoonitõkketarindid;
- õhulekete vähendamine tarindite ja liitekohtade ning tarinditest läbiviikude õhulekke vähendamise abil;
- pinnasesisene torustik võimaldamaks radooni difusiooni läbi torustiku pinnasest välisõhku.

Aktiivmeetmed on:

- õhurõhkude reguleerimine ning pinnase ventileerimisega seotud võtted.

Võimaluse korral tuleb alati eelistada passiivmeetmeid, kuna nende toimimiseks ei ole vaja pidevalt energiat kulutada ja need töötavad ka ilma inimesepoolse sekkumiseta. Uute hoonete juures on lihtsam kasutada passiivseid meetmeid, kuna need hõlmavad peamiselt pinnasega kontaktis olevate alustarindite lahendusi. Kui pinnases on kõrge radoonitase, ei pruugi piisata passiivsete meetmete rakendamisest, et tagada viitetasemest madalam radoonitase hoones. Sel juhul tuleb rakendada ka aktiivseid radoonieemalduse meetmeid.

## **10.9 Insolatsioon**

Standardis „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides. EVS 894:2008/A2:2015” on toodud nõuded, mille kohaselt planeeringute koostamisel võib lugeda piisava loomuliku valguse nõuded täidetuks, kui hoonete asukoht ja orientatsioon on valitud selliselt, et eluruumides oleks tagatud vähemalt 3-tunnine katkematu insolatsioon päevas ajavahemikul 22. aprillist kuni 22. augustini. Kuna detailplaneeringus on tegemist soovitusliku hoone asukohaga, siis insolatsiooniarvutused tehakse vajadusel koos hoone ehitusprojektiga.

## **10.10 Akustika**

Lubatud müra lähtudes EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ võib eluruumide ja müra tekitavate ruumide (tehnoruumid) vahel olla kuni 60 dB ja eluruumide vahel samas elamus kuni 43 dB. Elamus kasutatav tehnika ning tehnosüsteemid on kaasaegsed. Nende poolt tekitatud müra jääb normidega lubatud piiridesse.

Välise müra kohta vt ptk 5.3 Ehitusõigus.

# **11. TULEOHUTUS**

## **11.1 Normdokumendid**

Tuleohutus on lahendatud detailplaneeringus vastavalt järgmistele normdokumentidele:

- tuleohutuse seadus;
- siseministri 30.03.2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- EVS 812-7:2018 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- EVS 812-6:2012/A1:2013/A2:2017 „Tuletõrje veevarustus“;
- EVS 812-3:2018 „Küttesüsteemid“;
- Eesti Ehitusteave ET-2 0404-1010 Soojusisolatsiooni liitsüsteemid;
- siseministri 18.02.2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

## **11.2 Hoonete tuleohutusklass, kasutusviis, korruste arv ja pindala**

Ehitise tuleohutusklass:	TP3
Ehitise kasutusviisi klass:	I (eluhooned)
Max hoonete kõrgus:	8,0 m
Max ehitisealune pind	485 m <sup>2</sup>

## **11.3 Tuleohutuse tagamise põhimõtted**

Ühel krundil paiknevad hooned moodustavad ühe tuletõkkeseptsiooni. Planeeringulahendusega määratud hoonestusalad asuvad naaberkinnistutel paiknevatest hoonetest kaugemal kui 8 meetrit.

Hoonete ehitamiseks kasutatavad ehitusmaterjalid peavad vastama tuleohutusnõuetele. Iga planeeritud ehitise tuleohutus lahendatakse eraldi ehitusprojektiga.

#### **11.4 Põlemiskoormus**

Kustutamiseks vajalik veevooluhulk määratakse I 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 I kasutusviisiga ehitisele, mille piirpindala on kuni 600m<sup>2</sup> ja mille põlemiskoormus on alla 600 MJ/m<sup>2</sup>, peab olema 10 Qo l/s kolme tunni kestel.

#### **11.5 Päästemeeskonna ohutus ja juurdepääs hoonetele**

Krundile pääseb riigimaanteelt 17170 Võle-Vainupea-Kunda tee. Sissepääsuteel paiknev värav krundile peab piirde olemasolul olema vähemalt 4 m laiune.

Krundile planeeritavatele hoonetele tagatakse juurdepääs päästevahenditega. Planeeringualasine reljeef, hoonete paiknemine krundil ja haljastus peavad võimaldama juurdepääsu hoonetele ning tuletõrjetehnika ümberpöörämist krundil. Keelatud on autode parkimine liikumisteedel.

Kustutustöid on võimalik teostada vajaduse korral ka naaberkruntidelt. 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).

#### **11.6 Väline tulekustutusvesi**

Välise kustutusvee lahendus peab olema kooskõlas siseministri 18.02.2021 a. määruses nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ sätestatuga:

§ 6. Veevõtukoha kaugus ehitisest ja asukoht

(5<sup>1</sup>) Ehitise veevõtukohana võib käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta juhul, kui täidetud on vähemalt üks järgmistest tingimustest:

2) erinevatel kinnistutel olevad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 meetrit;

(5<sup>2</sup>) Esimese kasutusviisiga või sellega võrdsustatud hoonega samal kinnistul asuva abihoone veevõtukohana võib käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta.

Lähim hoone paikneb lääne pool Suurekivi kinnistul 69 meetri kaugusel Kivimere kinnistu hoonestusalast, seega asuvad 1. kasutusviisiga elamud üksteisest kaugemal kui 40 meetrit ja lähimaks veevõtukohaks on ca 1,6 km kaugusel paiknev Eisma sadam.

Lähim Päästeameti komando asub Kunda linnas Staadioni tn 4, lisaks asub komando Rakvere linnas Fr. R. Kreutzwaldi tänav 5a.

## 12. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt kuulub planeeritav ala tüüpi elamualad. 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).

## 13. KLIIMAMUUTUSTEGA ARVESTAMINE

Järjest sagedasemad äärmuslikud ilmastikumuutused toovad kaasa põuda, suuri sademetehulkasid, mis saavad alla lühikese aja jooksul ning muid ilmastikunähtusid, mis võivad kahjustada hooned. Uued hooned tuleb ehitada ehitustehniliselt õigesti (kõrgemad soklid, pakettaknad, piisavalt laiad räästad jne) ning kasutada kvaliteetseid ehitusmaterjale.

„Kliimamuutustega kohanemise arengukava aastani 2030“ kohaselt prognoositakse Eestis 21. sajandi jooksul võimalike muutustena peamiselt:

- temperatuuritõusu;
- sademete hulga suurenemist;
- merepinna tõusu;
- tormide sagedasemist.

Temperatuuritõusuga kaasneva mõju leevendamiseks tuleb olemasolevat kõrghaljastust maksimaalselt säilitada ning seda täiendada. Hoonete ehitusprojektis käsitleda haljastuse lahendust. Hoonetele tuleb projekteerida energiatõhusam küte ja jahutus ning tagada inimestele mugav sisekliima.

Sademetete hulga suurenemine toob kaasa üleujutused ja kaldaerosiooni. Oluline on sademevee kiire ära juhtumine või selle kogumine (hajutamine haljasaladele, olemasolevate kraavide süsteemi ja ojade korrastamine). Planeeringualale kavandatavad katendiga alad ning katustega kaetud pinnad on võrreldes haljasalaga väikesed, siis sademete immutamise planeeringualal probleeme ei teki.

Kavandatud hoonestusala asub merest ning võimalikust üleujutatavast alast piisavalt kaugel, et merepinna tõus seda ohustada võiks.

Tormide sagenemise tõttu tuleb tähelepanu pöörata taristu ja ehitiste vastupidavusele. Uued hooned tuleb ehitada ehitustehniliselt õigesti ning kasutada kvaliteetseid ehitusmaterjale.

#### 14. PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVATE ASJAKOHASTE MÕJUDE HINDAMINE

Kivimere maaüksuse detailplaneeringule ei koostatud keskkonnamõju strateegilist hindamist ega keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangut. Käesolevas seletuskirjas käsitletakse Haljala vallas Eisma külas Kivimere kinnistule planeeritavate tegevuste keskkonnamõjusid 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.

Majanduslikud mõjud on peamiselt seotud huvitatud isiku finantsvõimekusega. Maa-ala korrastamine ja uue taristu ehitamine mõjutab positiivselt lähiümbruse kinnisvara väärtust. Planeeringulahenduse elluviimine ei suurenda kohaliku omavalitsuse kulusid (nt teehooldusele). Koos tööealiste inimeste elama asumisega Haljala valda paraneb omavalitsuse tulubaas.

Planeeringu elluviimisega kaasnevate kultuuriliste mõjude hindamisel lähtuti asjaolust, et planeeringuala paikneb Eismal, mis on tüüpiline Eesti rannaküla. Kõige olulisemad kultuurikandjad ja miljööväärtuse tekitajad on hooned koos inimestega, kes seal elavad. Negatiivset kultuurilist mõju käesoleva detailplaneeringu elluviimine ei avalda.

Planeeringualale ehitamine omab positiivset sotsiaalset mõju, sest Kivimere kinnistu asub teiste hoonestatud kinnistute lähedal. Ehitised ja tehnovõrgud on võimalik planeerida, projekteerida ja ehitada optimaalsete kuludega.

Planeeringu elluviimine ei oma olulist mõju looduskeskkonnale, sest Soome lahe ääres paiknevad kinnistud on piisava suurusega, et looduslik keskkond säiliks. Kinnistul jääb domineerima mets. Uus haljastus lahendatakse mitmerindeliseks, mis toetab elurikkust. Ühe üksikelamu maa sihtotstarbega krundi kasutuselevõtt ei avalda mõju põhjavee kaitstusele ega suurenda õhu ja pinnase saastet.

Ehitamisel võib osutada vajalikuks pinnase tõstmine rajatavate ehitiste all ja/või drenaažisüsteemi ehitus. Keelatud on suuremahuline pinnase tõstmine kogu krundi ulatuses. Kuna hooned planeeritakse piisavalt kaugemale naaberkinnistutel paiknevatest hoonetest ja näiteks hoonestatud Suurekivi kinnistu õueala paikneb kuni 0,5 m kõrgemal Kivimere kinnistule planeeritavast hoonestusalt, siis planeeringualal maapinna tõstmine ja drenimine naaberkinnistutele mõju ei avalda. Kivimere kinnistule planeeritud hoonestusala paikneb väljaspool üleujutusohuga ala.

Olulisi asjakohaseid mõjusid Kivimere kinnistu hoonestamisega ei kaasne.

## 15. KEHTESTATUD DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISE KAVA, VAIDLUSTAMISE VÕIMALUSED JA RISKIDE MAANDAMINE

Kehtestatud detailplaneering on aluseks planeeringualal koostatavate ehitiste ehitusprojektidele. Kruntide ehitusõigused realiseeritakse kruntide valdajate poolt lähtudes kehtivast seadusandlusest ja omaniku soovidest. Ehitusloa taotlemiseks koostatavad ehitusprojektid peavad olema kooskõlas kehtestatud detailplaneeringuga ja ehitusprojektile esitatavate nõuetega.

Detailplaneeringu elluviimise tegevuskava:

- 1) servituutide seadmine;
- 2) riigiteega ristumiskoha projekteerimine ja väljaehitamine;
- 3) tehnovõrkude projekteerimine ja väljaehitamine;
- 4) hoonete projekteerimine;
- 5) ehituslubade taotlemine;
- 6) hoonete ehitamine;
- 7) kasutuslubade taotlemine.

Pärast detailplaneeringu kehtestamist seada teeservituut katastriüksusele Kunda metskond 184 ning ehitada välja juurdepääsutee Kivimere kinnistule läbi katastriüksuse Kunda metskond 184. Arendaja taotleb Transpordiametilt nõuded riigiteega ristumiskoha väljaehitamiseks ja likvideerib enda kinnistul nähtavuskolmnurgas kasvava kõrghaljastuse. Ristumiskoht peab olema välja ehitatud hiljemalt enne Kivimere kinnistule mistahes ehitise ehitamise alustamist (ehitamise alustamise teatise esitamist kohalikule omavalitsusele).

Hoonete ehitamine (st kas ennem üksikelamu või abihooned) toimub vastavalt maaomaniku soovidele ning võimalustele. Kuna ehitised rajatakse enda maale, siis ei oma ehitamise järjekord kinnistuvälist mõju.

Kõik hoonete ehitamise ja planeeringuala haldamisega seotud kulud ja riskid kannab kinnistu omanik. Kehtestatud detailplaneeringut on võimalik vaidlustada vastavalt Planeerimisseadus §141.

Arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis või riigitee alusel maal, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitamise alustamise teatise esitamist.

Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Liikluskorralduse ja riigi maanteega seonduv on kirjas ka p 6 Liikluskorraldus.



#### 16. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSEKS OLEVA SEADUSANDLIKE AKTIDE JA DOKUMENTIDE LOETELU

- 1) planeerimisseadus;
- 2) ehitusseadustik;
- 3) jäätmeseadus;
- 4) keskkonnaseadustiku üldosa seadus;
- 5) veeseadus;
- 6) atmosfääriõhu kaitse seadus;
- 7) Eesti projekteerimisnormid ja standardid;
- 8) Lääne-Viru maakonnaplaneering 2030+, kehtestati 27.02.2019 Riigihalduse ministri käskkirjaga nr 1.1-4/30;
- 9) Vihula valla üldplaneering;
- 10) koostamisel olev Haljala valla üldplaneering.

Koostas: Riiu Efert

*(allkirjastatud digitaalselt)*

08. juuli 2025.a.