



HALJALA VALD

**EISMA KÜLAS KIVIMERE MAAÜKSUSE  
DETAILPLANEERINGU KESKKONNAMÕJU  
STRATEEGILISE HINDAMISE EELHINNANG**

**Eelhinnangu koostaja:** Haljala Vallavalitsuse ehitus- ja keskkonnateenistus

**Vastutav koostaja:** keskkonnaspetsialist Lea Mägi

Haljala märts 2026

## Sisukord

Sissejuhatus .....	3
2. Olemasoleva olukorra kirjeldus. ....	4
3. Kontaktvõõnd .....	5
4. Kavandatava tegevuse lühikirjeldus .....	6
5. Kavandatava tegevuse seos teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega .....	7
5.1. Lääne-Viru maakonnaplaneeringu 2030+ .....	7
5.2 Vihula valla üldplaneering ning detailplaneeringu vastavus üldplaneeringule .....	8
5.3 Koostamisel olev Haljala valla üldplaneering .....	9
6. Natura 2000 võrgustik ja kaitstavad loodusväärtused .....	9
6.1. Mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 võrgustikku kuuluvatele aladele ning elupaikadele .....	11
7. Mõjutatava keskkonna kirjeldus .....	11
7.1. Taimestik, loomastik ja roheline võrgustik .....	11
7.2. Veekasutus ja kanalisatsioon .....	12
7.3. Maakasutus .....	13
7.4. Muude loodusressursside kasutus .....	13
7.5. Pinnas .....	13
7.6. Ajaloolise, kultuurilise või arheoloogilise väärtusega maastikud ja kohad .....	14
7.7. Sotsiaalmajanduslikud mõjud, mõju inimeste tervisele .....	14
7.8. Kumulatiivsed mõjud ja piiriülene mõju .....	14
7.9. Müra ja vibratsioon .....	15
7.10. Välisõhu kvaliteet .....	15
7.11. Jäätmete mõju .....	15
7.12. Mõju põhjaveerežiimile .....	15
7.13. Radooniohtlikkus .....	16
7.14. Muud kitsendused .....	16
Kokkuvõte .....	18

## Sissejuhatus

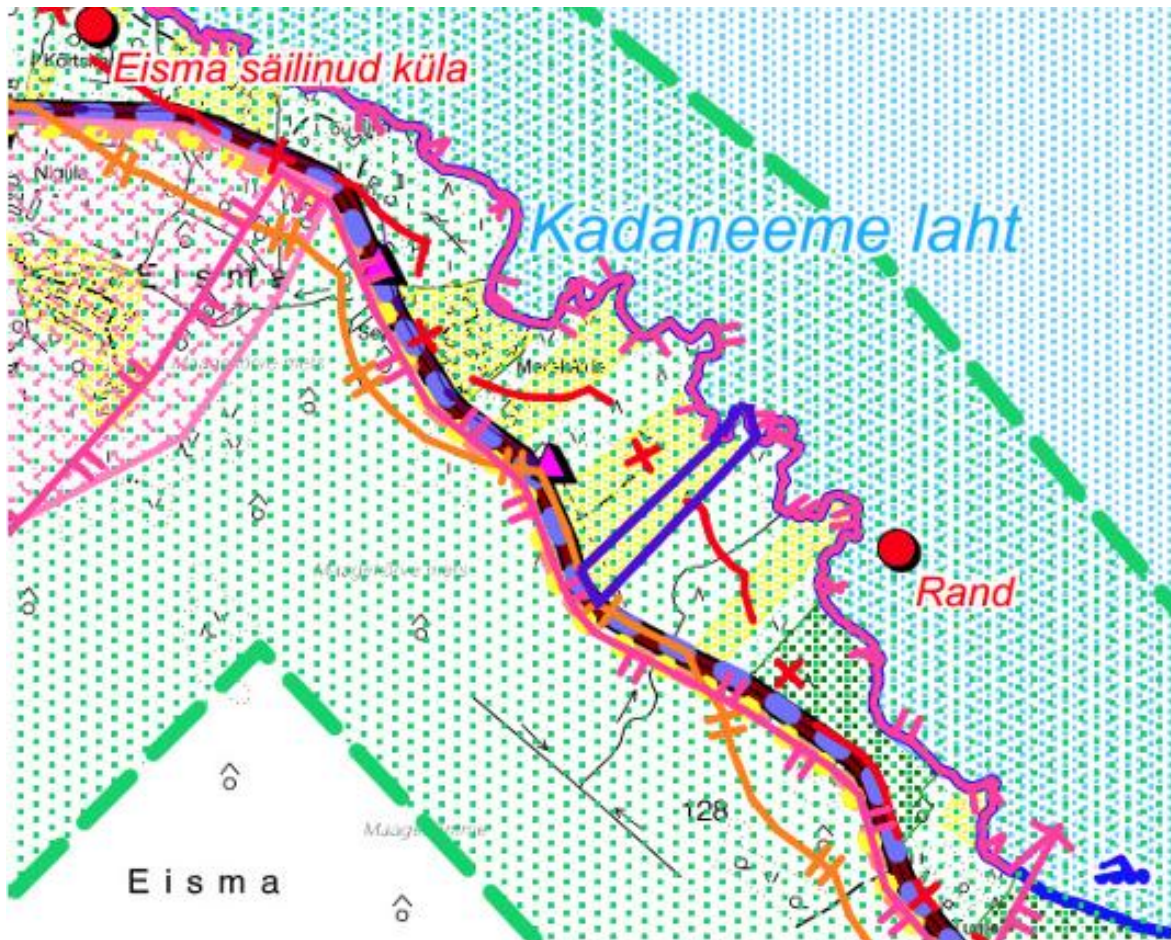
Käesolev keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindamine on koostatud Haljala valla Eisma küla Kivimere maaüksuse (katastritunnus 88703:003:0451, registriosa nr 1457831) detailplaneeringule. Detailplaneering on algatatud Haljala Vallavalitsuse 15.12.2022 korraldusega nr 450.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on määrata ehitusõigus ühe elamu ja kuni kolme abihoone ehitamiseks, määrata vajalike tehnovõrkude ja rajatiste asukoht, seada kitsendused ja servituudid ning lahendada juurdepääs. Planeeringualale juurdepääs on tagatud Võle-Vainupea-Kunda kõrvalmaanteelt nr 17170 ja Kunda metskond 184 maaüksuselt (riigimaa). Planeeringuala suurus on ca 1,0 hektarit.

PlanS § 125 lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul. Vihula Vallavolikogu 13.08.2003 määrusega nr 19 kehtestatud Vihula valla üldplaneeringu (*Joonis 1*) kohaselt asub planeeringuala enamasti elamumaa maakasutuse juhtotstarbega alal ja väheses osas maakasutuse juhtotstarbeta alal, I klassi väärtusliku maastiku alal ja detailplaneeringu koostamise kohustusega alal. Samuti on kehtivas üldplaneeringus toodud, et vallavalitsusel on õigus nõuda detailplaneeringu koostamist väärtuslikele maastikele ehitamisel.

Detailplaneering on üldplaneeringut muutev, kuna planeeringuga kavandatud puurkaev, reoveepuhasti ja juurdepääsutee paiknevad Läänemere ranna ehituskeeluvööndis. Kavandatav tegevus ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuse nimistusse, mille korral on keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) läbiviimine kohustuslik. PlanS § 142 lõike 6 kohaselt tuleb üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes KeHJS § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

Lõpliku otsuse KSH algatamise vajalikkuse osas peab tegema kohalik omavalitsus ning enne otsuse tegemist tuleb küsida (detailplaneeringu KSH algatamata jätmise otsuse eelnõu ja KSH eelhindangu põhjal) seisukohta kõigilt asjaomastelt asutustelt vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6. Töö tulemusena selgitatakse välja, kas detailplaneeringu koostamisel on vajalik KSH algatamine või mitte.



Joonis 1. Kivimere katastriüksuse asukoht kehtiva Vihula valla üldplaneeringu põhijoonisel.

## 2. Olemasoleva olukorra kirjeldus.

Planeeringuala asub Haljala vallas Eisma küla idaosas Soome lahe ääres. Kivimere kinnistu on hoonestamata. Kinnistule viib killustikkattega juurdepääsutee Võle-Vainupea-Kunda kõrvalmaanteelt nr 17170. Planeeringuala koosneb kõlvikuliselt rohumaa (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 lähiümbuse maakasutuseks on peamiselt elamumaa ja maatulundusmaa.

Nagu Kivimere katastriüksus, on ka planeeringuala kontaktvööndis olevad katastriüksused kujult pikad ja kitsad, ulatudes Võle-Vainupea-Kunda kõrvalmaanteest kuni mereni (Joonis 2). Elamumaa sihtotstarbega ning elamutega hoonestatud maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksuste pindalad planeeringuala kontaktvööndis on varieeruvad (2525 m<sup>2</sup> kuni 14 952 m<sup>2</sup>). Elukondlikke hooneid ning neid teenindavaid abihooneid on ehitatud ka maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistutele. Õuealad asuvad enamasti katastriüksuste keskosas, jäädes seejuures Läänemere ranna ehituskeeluvööndisse.



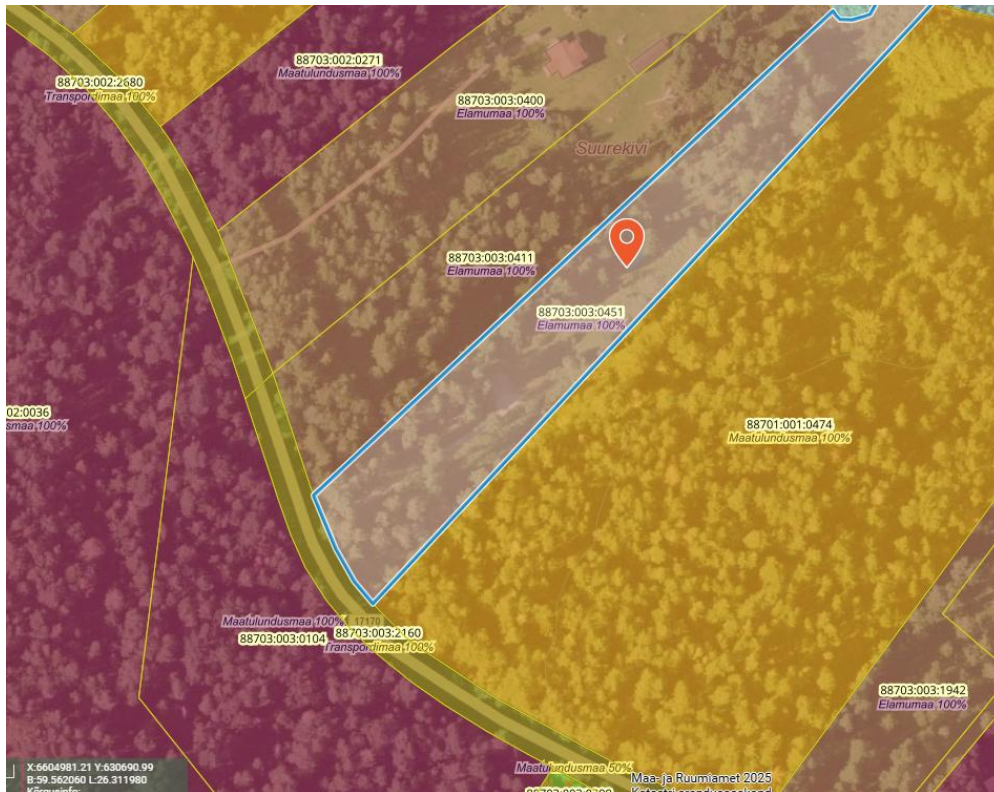


Joonis 2. Maa- ja Ruumiameti Geoportaali kitsenduste kaardirakenduses planeeringuala esialgne ulatus (märgitud punase piirjoonega).

### 3. Kontaktvöönd

Kivimere katastriüksuse katastritunnus on 88703:003:0451, pindala on 9691 m<sup>2</sup> ning katastriüksuse sihtotstarve on 100% elamumaa. Planeeringualast lääne pool asuva Metsna maaüksuse katastritunnus on 88703:003:0411, pindala on 8531 m<sup>2</sup> ning katastriüksuse sihtotstarve on 100% elamumaa. Ida pool asub Kunda metskond 184 katastriüksus (katastritunnus 88701:001:0474), mille pindala on 39 539 m<sup>2</sup> ja katastriüksuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa. Planeeringuala piirneb lõunas 17170 Völe-Vainupea-Kunda tee katastriüksusega (katastritunnus 88703:003:2160), mille pindala on 13 547 m<sup>2</sup> ning katastriüksuse sihtotstarve on 100% transpordimaa. Riigiteest lõuna pool asuva Askö maaüksuse (katastritunnus 88703:003:0104) pindala on 26 360 m<sup>2</sup>, katastriüksuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa (Joonis 3). Enamuse hoonestusest moodustavad ühepereelamud, suvilad ning abihooned. Õuealadel on enamasti neli hoonet – elamu ja kolm abihoonet. Domineerivad viil- ja kelpkatused, abihoonetel ka lamekatused, ehitatud on vintskappe.

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



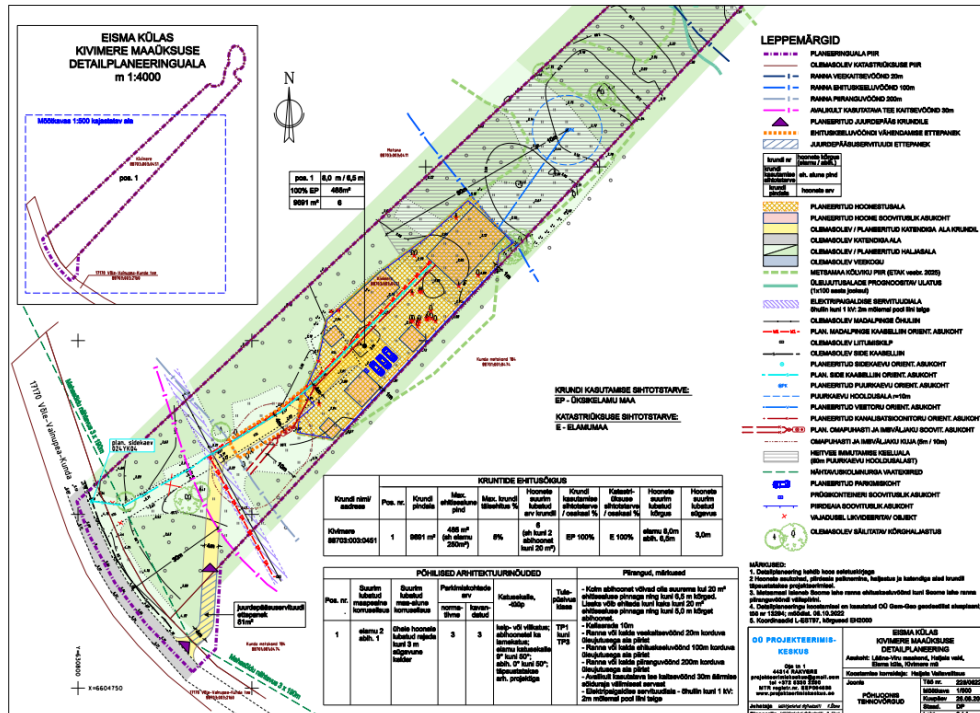
Joonis 3. Detailplaneeringu kontaktvööndi maakasutuse skeem.

#### 4. Kavandatava tegevuse lühikirjeldus

Eisma külas Kivimere maaüksuse detailplaneeringu koostamise eesmärk on määrata ehitusõigus ühe elamu ja kuni kolme abihoone ehitamiseks, määrata vajalike tehnovõrkude ja rajatiste asukoht, seada kitsendused ja servituudid ning lahendada juurdepääs. Detailplaneeringu koostamisel jääb krundi piir võrreldes olemasoleva kinnistu piiriga samaks ning planeeringuala suuruseks on ca 1,0 hektarit. Detailplaneeringu koostamisel määratakse ka ehituslikud ja arhitektuurilised tingimused. Soovitakse müra-, vibratsiooni-, saasteriski ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmist. Vajadusel määratakse olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajalikkus ja liikluskorralduse põhimõtted. Uute hoonete rajamisel tuleb järgida piirkonnas olemasolevate hoonete paiknemise struktuuri.

Planeeringualal on hoonestusala valitud selliselt, et ehitustegevus täidab seatud eesmärgi ja omab minimaalset mõju keskkonnale. Planeeringu käigus koostatakse planeeringuala ja selle mõjuala analüüs, mis koosneb seletuskirjast ja eraldiseisvast joonisest (Joonis 4).

Detailplaneeringus esitatakse planeeringu kontaktvööndi kruntide struktuur, hoonestuse tüübid ja mahud ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs, arvestades olemasolevat situatsiooni. Samuti on oluline märkida, et ehitustegevus ei kahjusta ökosüsteemi tervikuna ega mõjuta selle toimimist.



Joonis 4. Eisma külas Kivimere maaüksuse detailplaneeringu planeeringuala.

Allikas: Eisma külas Kivimere maaüksuse detailplaneering.

## 5. Kavandatava tegevuse seos teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega

### 5.1. Lääne-Viru maakonnaplaneeringu 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 maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt jääb detailplaneeringuala Vainupea-Rutja-Karepa-Toolse-Kunda rannik I klassi väärtusliku maastiku alale, roheline võrgustiku tugialale ja maalise piirkonna alale. Samuti on maakonnaplaneeringu seletuskirja peatükis



3.8 „Rannikuala“ toodud välja Eisma II tasandi asustuse arenguala üldsuunad ja -tingimused ning peatükis 4.3.1 „Puhkekeskused“ on toodud III astme puhkekeskuse Eisma ruumilise arengu suunad.

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.

Maakonnaplaneeringus (ptk 4.1.) on kogu Lääne-Viru maakonnas paiknev Soome lahe ranna ala määratud I klassi kuuluvaks väärtuslikuks maastikuks. Sellise maastiku kasutamise ja sellele ehitamise tingimused määratakse lisaks maakonnaplaneeringule käesoleva detailplaneeringuga. Eisma küla Kivimere kinnistu asub riigikaitse ehitise (Rutja lennuväli) piiranguvööndis. Käesoleva detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei mõjuta roheline võrgustiku toimimist ega ole vastuolus väärtuslike maastike säilitamise tingimustega. Planeeringulahendus toetab maakonnaplaneeringus kirjeldatud ruumilise arengu suundasid Eisma külas. Seega vastab detailplaneeringuga kavandatav tegevus Lääne-Viru maakonnaplaneeringule 2030+.

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

Käesoleva planeeringuala kohta kehtib Vihula Vallavolikogu 13.08.2003 määrusega nr 19 kehtestatud Vihula valla üldplaneering. Vihula valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala enamasti elamumaa maakasutuse juhtotstarbega alal ja väheses osas maakasutuse juhtotstarbeta alal, I klassi väärtusliku maastiku alal ja detailplaneeringu koostamise kohustusega 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 üldplaneeringu seletuskirja ptk 7.1.3)

Detailplaneering sisaldab üldplaneeringu muutmise ettepanekut ranna ehituskeeluvööndi osas, kuid planeeringulahendus järgib üldplaneeringus sätestatud ruumilise arengu põhimõtteid.



### **5.3 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 laiendada planeeritava miljööväärtusliku ala piiri. Üldplaneeringu eelnõu kohaselt on miljööväärtusliku ala 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.

### **6. Natura 2000 võrgustik ja kaitstavad loodusväärtused**

Maa- ja Ruumiameti geoportaali kaardirakenduste ning Keskkonnaagentuuri keskkonnaregistri andmete kohaselt ei asu planeeringuala Natura 2000 võrgustikku kuuluval alal (*Joonis 5*). Lähim Natura võrgustiku ala, Järveoja loodusala, jääb ca 1,5 km kaugusele. Selja jõe loodusala ning Lahemaa linnu- ja loodusala jäävad planeeringualast ca 3 km kaugusele.

Planeeringualast ida pool Soome lahes on tehtud ettepanek moodustada Soome lahe keskosa looduskaitseala. Tegemist on ettepanekuga, mille kohta ei ole looduskaitseaduse alusel kaitse alla võtmise menetlust algatatud. Kliimaministeerium on edastanud ettepaneku Keskkonnaametile loodusobjekti kaitse alla võtmise põhjendatuse ja otstarbekuse ekspertiisi koostamiseks. Ekspertiisi tulemusel selgub, kas algatatakse kaitse alla võtmise menetlus ning kas ala võidakse tulevikus arvata Natura 2000 võrgustikku. Planeeringuala ja võimaliku kavandatava kaitseala vahel puudub otsene ruumiline kattuvus. Ettepaneku kohane ala paikneb merelisel alal väljaspool planeeringuala piire.

Planeeringualast lõuna poole jääb I kategooria kaitsealuse liigi – merikotka (*Haliaeetus albicilla*) – elupaik (EELIS kood KLO9127694). Merikotka kaitse tegevuskava toob välja, et merikotkas on väga tundlik pesitsusaegse häirimise suhtes ja võib kurna hüljata juba ühekordse häirimise tulemusena. Merikotkast häirivad pesitsusaegsed raie- ja istutustööd, puidu väljavedu, kuivenduskraavide ning väljaveoteede rajamine ja hooldamine, inimeste juhuslik liikumine, sh pesa lähedal ATV vm maastikusõidukiga sõitmine. Tegevuskava järgi ei tohi uusi

taristuobjekte, nt elamuid ja teid ehitada merikotka pesadele lähemale kui 500 meetrit, sest nendest lähtub uus häiring, mida kotkaste pesapaigavalikul hetkel ei eksisteerinud.

Samuti esineb planeeringualast kirdes loodusdirektiivi I lisas nimetatud elupaigatüüp 9080 (soo-lehtmetsad). Nimetatud elupaigad paiknevad väljaspool planeeringuala. Planeeringualal on inventeeritud loodusdirektiivi elupaigatüübid **9010\*** (vanad loodusmetsad) ja **1640** (püsitaimestuga liivarannad), mis paiknevad väljaspool kaitstavaid alasid ega kuulu Natura 2000 võrgustikku. Vanad loodusmetsad (läänetaiga, 9010\*) on vanad looduslikud metsad või hiljutiste põlengualade looduslikult uuenenud puistud, kus inimõju on olnud väike või puuduv. Tegemist on väärtusliku metsaelupaigaga ning selle üle-eestiline seisund on Loodusdirektiivi artikkel 17 aruanne (2019-2024) kohaselt puudulik. Kuigi elupaigatüübi seisund võrreldes varsema hindamisperioodiga paranenud, loetakse see jätkuvalt puudulikuks. Kaitseta vanu metsi ohustab raie, mistõttu nende pindala väheneb pidevalt. Vanu loodusmetsi ohustab lisaks igasugune muu inimtegevus, nagu ehitamine, kuivendamine, lageraie naabruses (muutused valgus- ja niiskustingimustes ning õhuliikumises).

Elupaigatüüp püsitaimestuga liivarannad hõlmab laugete liivarandade ajuveeranna ja pritsmevööndi kuni eelluideteni (2110), olles seega loomulik jätk esmastele rannavallidele (1210). Taimkate on hõre, kohati valitseb ulatuslikel aladel liiv. Mõjutegurid on seotud otsese inimõjuga: sõidukiga sõitmine väljaspool teid ja maastikusõidukiga sõitmine ning lõkketegemine väljaspool selleks ettenähtud kohti.



Joonis 5. Planeeringuala läheduses paiknevad Natura 2000 võrgustikku kuuluvad alad ja kaitstavate liikide elupaigad.

## **6.1. Mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 võrgustikku kuuluvatele aladele ning elupaikadele**

Kavandatava tegevuse mõjud kaitstavatele loodusobjektidele võivad avalduda eelkõige ehitusaegsete häiringutena, sh müra, vibratsiooni, valgusreostuse ja inimtegevuse intensiivistumisena, samuti kaudsete mõjudena, nagu elupaikade killustumine ja ökoloogilise sidususe vähenemine. Käitamisaegsed mõjud võivad olla seotud ka pinnase ja veerežiimi muutuste ning võimaliku saastekoormuse suurenemisega.

Planeeringulahenduse koostamisel on hoonestusala kavandatud selliselt, et inventeeritud elupaigatüübid jäävad valdavalt väljapoole otsest ehitustegevuse ala ning nende säilitamine on võimalik. Loodusvarade ja keskkonnatingimuste kirjeldamisel ning keskkonna vastupanuvõime hindamisel lähtutakse Maa- ja Ruumiameti kaardirakendustes ning Keskkonnaagentuuri keskkonnaregistris esitatud andmetest.

I kategooria kaitsealuse liigi – merikotka (*Haliaeetus albicilla*) – elupaiga seisukohast on peamiseks riskiteguriks häiring pesitsusperioodil. Arvestades merikotka kaitseala ja pesitsusperioodi (15.02–31.07), tuleb planeeringualal mürarikkad tööd selle perioodi jooksul peatada või korraldada viisil, mis ei sega pesitsevaid linde. Planeeringu elluviimisel on võimalik seda mõju vältida tööde asjakohase ajastamise ning muude leevendusmeetmete rakendamisega, mistõttu ei ole oodata merikotka registreeritud elupaiga soodsa seisundi halvenemist.

Arvestades kavandatava tegevuse väikest mahtu, paiknemist olemasoleva hajaasustusega piirkonnas ning asjaolu, et planeeringuala ei asu Natura 2000 võrgustikku kuulaval alal ega sellega vahetult piirneval territooriumil, ei ole alust eeldada olulist mõju Natura 2000 võrgustiku alade kaitse-eesmärkidele. Lähimad Natura 2000 alad paiknevad planeeringualast mitme kilomeetri kaugusel ning kavandatav tegevus ei ole oma iseloomult ega ulatuselt selline, mis võiks põhjustada olulisi häiringuid, elupaikade kvaliteedi halvenemist või kaitstavate liikide seisundi muutumist.

## **7. Mõjutatava keskkonna kirjeldus**

### **7.1. Taimestik, loomastik ja roheline võrgustik**

Planeeringuala asub Vihula valla üldplaneeringu kohaselt miljööväärtuslikul hoonestuslal ja I klassi väärtusliku maastiku alal. Planeeringuala jääb tervikuna Lääne-Viru maakonnaplaneeringuga 2030+ määratud rohevõrgustiku tugialale. Rohevõrgustiku toimimise tagamiseks ja sidususe tugevdamiseks on seatud üldised meetmed. Peamiseks eesmärgiks on

parandada rohevõrgustiku, kui terviku sidusust. Tuumaladel tuleb reeglina hoiduda ranna ja kalda piirangu- ning ehituskeeluvööndi ulatuslikust vähendamisest. Vähendamisel tuleb lähtuda looduslikest piiridest ja ajaloolisest asustusest. 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. Arvestades kavandatava hoonestuse väikest mahtu ning asjaolu, et suur osa kinnistust säilib loodusliku metsamaana, ei ole ette näha rohevõrgustiku toimimise ega loomade liikumisteede olulist katkemist.

## **7.2. Veekasutus ja kanalisatsioon**

Planeeringualale kavandatakse puurkaev, mille projekteerimisel ja rajamisel tuleb järgida keskkonnaministri 09.07.2015 määrust nr 43 „Puurkaevude rajamise ja kasutamise nõuded“ ning ehitusseadustikku § 122–§ 129. Puurkaevu täpne asukoht määratakse projektiga ja see kooskõlastatakse kohaliku omavalitsuse üksusega. Puurkaev tuleb rajada nii, et see ei kahjustaks maakasutust ega veeökosüsteeme. Puurkaevu rajamiseks tuleb koostada ehitusprojekt ja taotleda ehitusluba. Puurkaevu võib kasutada alles pärast ehitusloa saamist ning juhul kui see jääb kasutamata pikemaks ajaks, tuleb see nõuetekohaselt konserveerida ja teavitada vastavaid ametiasutusi.

Planeeringualal kogutakse reoveed hoonetest isevoolu kaudu ja planeeritakse rajada omapuhasti (septik või biopuhasti) koos imbväljakuga. Põhjavesi on vaadeldavas piirkonnas hästi kaitstud, mistõttu on septiku paigaldamine lubatud vastavalt kehtivatele nõuetele.

Keskkonnaministri 31.07.2019 määruse nr 31 „Kanaliseerimis- ja ehitamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“ § 5 lg 1 p 4 kohaselt peab omapuhasti paiknema joogiveekaevude suhtes allanõlva ning põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu, et avarii või muu rikke korral ei liiguks reostunud vesi puurkaevu.

Joonisel 4 on näha, et arvestades rajatava puurkaevu ja kavandatava imbväljaku paiknemist ning piirkonna põhjavee liikumissuunda, võib avarii või muu rikke korral kaevu vesi reostuda. Sellisel juhul ei vasta asukoht määruse nr 31 § 5 lg 1 p 4 nõudele. Veevarustus ja kanalisatsioon tuleb rajada vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele standarditele ja õigusaktidele. Ehitus- ja keskkonnanõuete täitmist kontrollib kohalik omavalitsus ning vajadusel ka Keskkonnaamet.



### **7.3. Maakasutus**

Kivimere maaüksuse pindala on 9691 m<sup>2</sup> ning katastriüksuse sihtotstarve on 100% elamumaa. Detailplaneeringu ettepaneku kohaselt paikneb hoonestusala 4-50 meetri kaugusel krundi piirist ja rohumaa kõlvikul. Metsamaal laieneb Soome lahe ranna ehituskeeluvöönd kuni Soome lahe ranna piiranguvööndi välispiirini. Tehnovõrke võib Soome lahe ranna ehituskeeluvööndisse detailplaneeringuga planeerida. Hoonestusala on määratud väljapoole Võle-Vainupea-Kunda tee nr 17170 kaitsevööndit. Hoonestusala paikneb Kivimere katastriüksuse maakasutuse juhtotstarbeks määratud väikeelamu maa-ala. Katastriüksuse sihtotstarve on 100% elamumaa. Planeeringuala paikneb väljakujunenud hajaasustusega rannikualal, kus mitmete kinnistute hoonestus paikneb ajalooliselt Läänemere ranna ehituskeeluvööndis. Detailplaneeringu koostamisel on hoonestusala kavandatud arvestades olemasolevat hoonestusstruktuuri ning eesmärgiga säilitada piirkonna väljakujunenud ruumiline iseloom. Kavandatav lahendus ei too kaasa täiendavat ranna ehituskeeluvööndi ulatuslikku vähendamist ega rannamaastiku iseloomu olulist muutmist.

### **7.4. Muude loodusressursside kasutus**

Planeeringualal ei esine maavarasid. Kavandatav tegevus ei too kaasa muutusi maavarade kasutuses. Kavandatava tegevusega kaasneb vajadus energia, ehitusmaterjalide, kütuse jms järele, kuid mitte mahus, mis põhjustaks olulist keskkonnamõju.

### **7.5. Pinnas**

Ehitamise käigus avaldatakse pinnasele negatiivset mõju. Maapinna üldise kõrguse muutmine ei ole lubatud, vajadusel võib maapinda tõsta üksnes vähimal vajalikul määral vahetult hoonete alla jäävatel krundi osadel. Ehitustegevus ja sellega seotud masinapargi kasutamine võivad põhjustada pinnase tihendamist, kaevamist või täitmist, mis muudab pinnase looduslikku kihistust ja struktuuri. Pinnase tihendamine ja hoonestus mõjutavad vee infiltreerumist ja drenaaži, mis võib lokaalselt mõjutada pinnase vee liikumist. Arvestades, et tegemist on elamu ja abihoonete rajamisega ning tegemist on väikesemahulise ehitusega, on mõjud pinnasele tavapärasest väiksemad. Vältida tuleb liigset pinnase tihendamist ja tasandamist. Säilitama peab võimalikult palju haljasalasid ja maapinna looduslikku katet. Ehitustegevuse käigus tuleb ennetada võimaliku reostuse tekkimine. Planeeringualale ei kavandata potentsiaalselt ohtlikke reostuseriskiga tegevusi, mis pinnast kahjustaks. Planeeringu elluviimisel tuleb pöörata tähelepanu pinnase kaitsele ning võimalike kahjustuste vähendamisele. Nende meetmete

rakendamine aitab vähendada kavandatava planeeringu negatiivset mõju pinnasele ning toetada piirkonna ökoloogilist stabiilsust.

#### **7.6. Ajaloolise, kultuurilise või arheoloogilise väärtusega maastikud ja kohad**

Vastavalt Maa- ja Ruumiameti kaardirakendusele ei asu maaüksusel ega selle lähiümbruses kultuurimälestisi, millele võib detailplaneeringu elluviimisega mõju avalduda. Planeeringu elluviimisel tuleb arvestada kogu piirkonna väärtusega.

#### **7.7. Sotsiaalmajanduslikud mõjud, mõju inimeste tervisele**

Sotsiaalmajanduslike mõjude all peetakse KeHJS-e kohaselt silmas soodsat või ebasoodsat mõju inimese tervisele ning sotsiaalsetele vajadustele ja varale. Majanduslikud mõjud on peamiselt seotud huvitatud isikutega ja uute hoonete ehitamisega. Maa-ala korrastamine ja uue taristu ehitamine mõjutab positiivselt lähiümbruse kinnisvara väärtust. Planeeringulahenduse elluviimine ei suurenda kohaliku omavalitsuse kulusid. Koos tööealiste inimeste elama asumisega Haljala valda paraneb omavalitsuse tulubaas. Planeeringuala ümbruses puuduvad ohtlikud ettevõtted. Planeeritava elluviimisega ei kaasne eeldatavalt ohtu inimese tervisele või keskkonnale, sh ei muutu õnnetuste esinemise tõenäosus. Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariilukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete ja rajatiste ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Arvestades planeeringulahendust ning vähest ehitusalust pinda on mõju keskkonnale vähene.

#### **7.8. Kumulatiivsed mõjud ja piiriülene mõju**

Kumulatiivse mõjuna mõistetakse inimtegevuse eri valdkondade mõjude kuhjumist, mis võib hakata keskkonda oluliselt mõjutama. Kuigi eraldi võttes võivad üksikud mõjud olla ebaolulised, võivad need aja jooksul ühest või mitmest allikast liituda ja põhjustada loodusressursside seisundi halvenemist. Teadaolevalt ei ole planeeringuala lähistel kavandatud suuremaid arendusi ega teisi potentsiaalse keskkonnamõjuga tegevusi, millega koosmõju oleks käesoleval juhul asjakohane eraldi hinnata. Kivimere maaüksuse detailplaneeringu näol on tegemist ühekordse ja lühiajalise protsessiga. Kavandataval tegevusel puuduvad kumulatiivsed ja piirülesed mõjud.

### **7.9. Müra ja vibratsioon**

Täiendav müra ja vibratsioon võivad kaasneda eelkõige uute hoonete ehitamisega ning sellega kaasnevad mõjud on ajutised. Planeeringuala paikneb Rutja lasketiiru riigikaitselise ehitise piiranguvööndis, seetõttu võivad häiringud kanduda ka planeeringualale. Planeeringualale ehitamisel tuleb arvestada asjaoluga, et riigikaitselise tegevusega tekitatud müra ei kuulu välisõhus leviva müra hulka. Eluhoones tuleb vajadusel võtta kasutusele abinõud normmürataseme tagamiseks.

### **7.10. Välisõhu kvaliteet**

Planeeringuala asub piirkonnas, kus õhukvaliteet on valdavalt hea, ning lähikonnas puuduvad suuremad välisõhu saastet põhjustavad allikad. Olemasolev maakasutus (nt rohumaad, metsamaa ja hajaasustus) toetab madala saastefooniga elukeskkonda. Ehitusperioodil võib tekkida ehitustolm ja heitgaasid ehitusmasinatest. Mõju on lühiajaline ja kohalik ning eeldatavalt ei põhjusta see ümbritsevale keskkonnale ega elanikele pikaajalist häiringut. Elamute igapäevane kasutamine ei too kaasa olulist täiendavat välisõhu saastet. Liikluskoormus planeeringu elluviimisega oluliselt ei suurene. Tulenevalt tegevuse iseloomust ei kaasne olulist mõju välisõhu kvaliteedile. Välisõhu saasteluba vajavaid tegevusi detailplaneeringuga ei kavandata.

### **7.11. Jäätmete mõju**

Ehitustegevusega kaasneb sõltuvalt kasutatud materjalidest erinevate jäätmete teke. Ehitustööde käigus tekkinud jäätmed tuleb koguda liigiti ja utiliseerida vastavalt seadusele. Ehitus- ja lammutusjäätmete ladustamine peab toimuma alal, mille asukoht ei tohi kahjustada pinnast ega põhjaveekihti. Keelatud on jäätmete põletamine planeeringualal. Planeeringuala jäätmekäitlus korraldatakse vastavalt kehtivale jäätmeseadusele, kohaliku omavalitsuse jäätmehoolduseeskirjale ning ringmajanduse põhimõtetele. Nõuetekohasel käitlemisel ei ületa jäätmetest tekkinud mõju eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust. Peale planeeringu kehtestamist tuleb jäätmekäitlus korraldada vastavalt Haljala valla jäätmehoolduseeskirjale.

### **7.12. Mõju põhjaveerežiimile**

Ehitamine mõjutab põhjaveerežiimi peamiselt läbi pinnasekatte muutuse, veerežiimi kunstliku reguleerimise (drenaaž ja vundamendid) ja võimaliku reostuse kaudu. Ühe majapidamise puurkaev ja imbväljak võivad mõjutada põhjaveerežiimi veetaseme ja voolusuuna kaudu, kuid tavaliselt on mõju minimaalne. Ehitamisel võib osutuda vajalikuks pinnase tõstmine rajatavate

ehitiste all ja/või drenaažisüsteemi ehitus. Keelatud on suuremahuline pinnase tõstmine kogu krundi ulatuses. Kuna Kivimere kinnistule planeeritavast hoonestusalast jäävad naaberkinnistutel paiknevatest hoonetest kaugemale, 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.

### **7.13. Radooniohtlikkus**

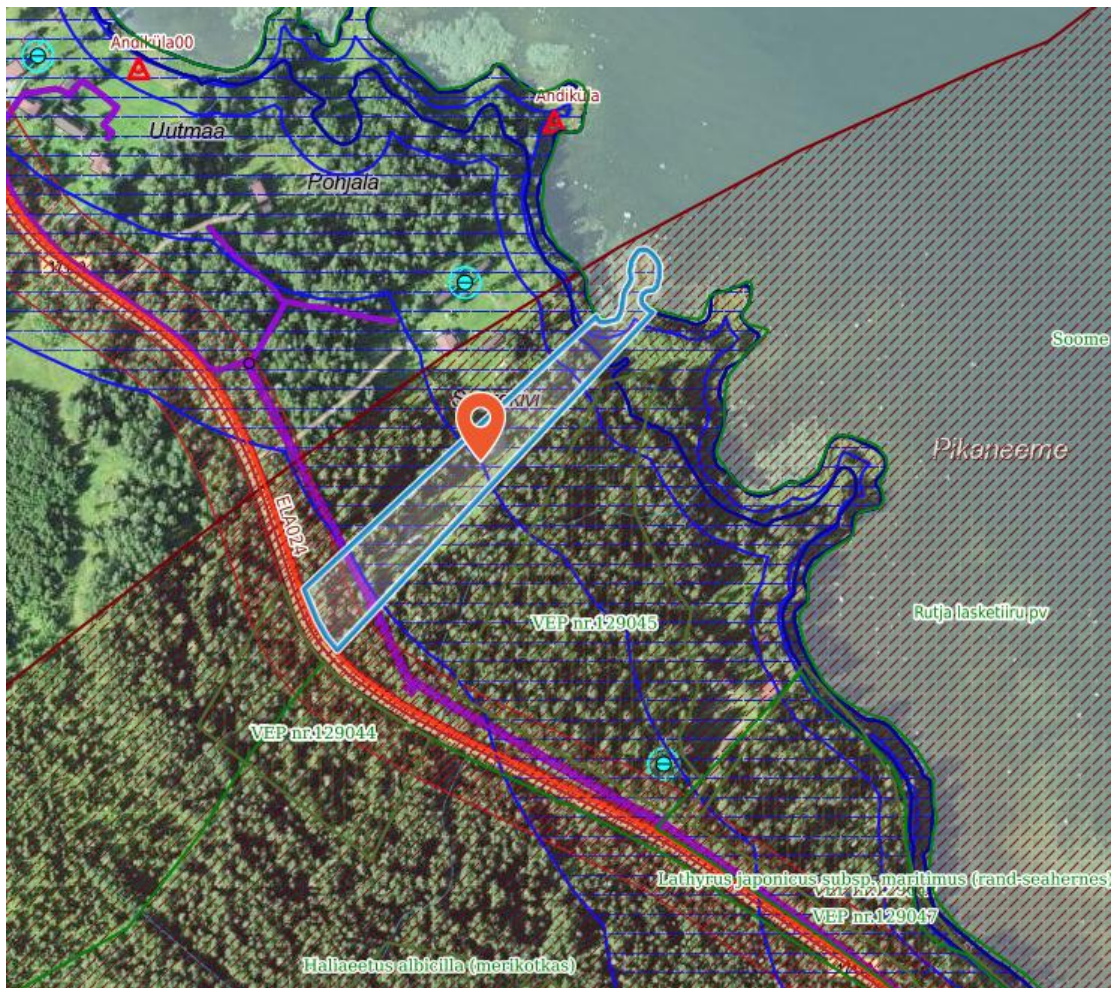
Planeeringuala asub Eesti Geoloogiateenistuse koostatud radooniriski kaardi kohaselt kõrge radooniriskiga alal. Radoon imbub hoonetesse maapinnast ja võib koguneda eriti keldritesse, vundamendialustesse ja madala ventilatsiooniga ruumidesse. Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada siseruumide õhu radoonisisaldust minimeerivate lahendustega. Eluhoonetele tuleb paigaldada radoonitõkketarandid ning ventilatsioonisüsteem, mis hajutab radooni ja vähendab selle kontsentratsiooni.

### **7.14. Muud kitsendused**

Maa- ja Ruumiameti Geoportaali kaardirakenduste andmetel läbib kinnistut alla 1 kV elektriõhuliin, millele kehtib elektripaigaldise kaitsevöönd (*Joonis 6*). Planeeringualal tuleb arvestada olemasoleva elektrimaakaabelliini kaitsevööndiga ning kõik hooned, rajatised ja torustikud paigutada nii, et kaitsevöönd jääks puutumata. Samuti ulatub planeeringualale avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, mistõttu ei tohi rajada hooneid ega rajatisi selliselt, et need segaksid tee kasutamist või ohutust, ning vajadusel tuleb rakendada turvameetmeid liiklejate ja tööde ohutuse tagamiseks. Ala asub Läänemere ranna veekaitsevööndis ning Läänemere ranna ehituskeelu- ja piiranguvööndis, mistõttu ehitus- ja maaüksuse kasutus peab järgima vee- ja looduskaitseõudeid, vältima pinnase ja veekogude reostamist ning säilitama looduslikku maastikku. Veekaitsevööndis võib puu- ja põõsarinnet raiuda ainult Keskkonnaameti nõusolekul (veeseadus § 119 lg 2). Veekaitsevööndis on ehitamine keelatud, välja arvatud juhul, kui see on kooskõlas veeseaduses nimetatud eesmärgiga ning looduskaitse seaduses sätestatud ranna- ja kaldakaitse eesmärkidega. Planeeringuala kuulub korduva üleujutuse riskipiirkonda, seega tuleb ehitusel arvestada veetaseme kõikumistega, kasutada vajadusel kõrgemaid vundamente ja veekindlaid materjale ning planeeringus märkida riskiala ja ettevaatusmeetmed. Samuti asub ala riigikaitse ehitise piiranguvööndis (Rutja lasketiir), mistõttu võivad häiringud kanduda ka planeeringualale; Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus



andis 31.01.2023 kirjas nr 4/23/511-1 sisendi Kivimere maaüksuse detailplaneeringu koostamise ja hoonestamise kohta, kus on rõhutatud, et ehitiste projekteerimisel ja ehitamisel tuleb kasutada arhitektuurilisi ja konstruktsioonilisi lahendusi ning materjale, mis tagavad keskmisest parema mürapidavuse, vastupidavuse vibratsioonile ning leevenduse muudele riigikaitsealistest tegevustest tulenevatele häiringutele. Planeering peab tagama, et kõik ehitus- ja infrastruktuurilahendused arvestavad elektri-, tee-, veekaitse-, ülejutus- ja riigikaitseliste piirangutega, minimeerides keskkonna- ja ohutusriske.



Joonis 6. Kivimere maaüksuse kitsendused. Allikas: Maa- ja Ruumiameti kaardirakendus

## Kokkuvõte

Käesolevas KSH eelhindangus käsitleti Eisma külas Kivimere maaüksuse detailplaneeringu seoseid asjakohaste strateegiliste planeerimisdokumentidega ning hinnati detailplaneeringuga kavandatava tegevuse eeldatavaid keskkonnamõjusid:

1. Kavandatud planeeringu elluviimine ei avalda tõenäoliselt olulist keskkonnamõju ega põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, kuivõrd tegu on ühe elamu ja elamut teenindavate kõrvalhoone ehitamisega. Piirkond on väljakujunenud elamupiirkond.
2. Detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, sh näiteks tootmist ega muud tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi või looduslike alade kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke või mürataseme suurenemist. Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta ala planeerimine olulist negatiivset keskkonnamõju.
3. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariilukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ning õigusaktide nõudeid.
4. Planeeringu elluviimine ei oma olulist mõju looduskeskkonnale, sest Soome lahe ääres paiknevad kinnistud on piisava suurusega, et looduslik keskkond säiliks. Kinnistule jääb domineerima mets. Uus haljastus lahendatakse mitmerindeliseks, mis toetab elurikkust. Ühe üksiklamu maa sihtotstarbega krundi kasutuselevõtt avaldab minimaalselt mõju põhjavee kaitsele ega suurenda õhu ja pinnase saastet, kui veevarustus ja kanalisatsioon on rajatud nõuetekohaselt. Tegevustega ei ohustata kultuurimälestisi ja pärandkultuuriobjekte.
5. Planeeringuala ei asu Natura 2000 võrgustikku kuuluval alal ning kavandatav tegevus ei avalda olulist negatiivset mõju Natura 2000 võrgustiku alade kaitse-eesmärkidele ega nende terviklikkusele.
6. Planeeringualal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, samuti ei kaasne olulist mõju veekeskkonnale. Ei kaasne olulist mõju põhja- ja pinnaveele.
7. Kavandatav tegevus ei põhjusta kumulatiivset ega piiriülest mõju.
8. Detailplaneeringus kavandatav tegevus ei kahjusta inimese tervist, heaolu ega vara, sest planeeritava tegevusega ei kaasne olulist liiklusköormust, õhusaaste ega müratasemete suurenemist.

9. Vastavalt KSH eelhindangule tuleb planeeringualal kavandatava puurkaevu ja imbväljaku täpne asukoht määrata projekti käigus nii, et see vastaks kehtivatele õigusaktidele (keskkonnaministri 09.07.2015 määrus nr 43 ja keskkonnaministri 31.07.2019 määrus nr 31) ning ei kahjustaks maakasutust ega veeökosüsteeme.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) objektiks oli Lääne-Virumaal Haljala vallas Eisma külas asuv Kivimere maaüksuse detailplaneering. Eelhindang koostati selleks, et otsustaja saaks kaaluda KSH algatamise vajalikkust. Eelhindangu käigus jõuti järeldusele, et arvestades hetkel teadaolevat informatsiooni kavandatava tegevuse kohta, ei ole keskkonnamõju strateegiline hindamine vajalik ning planeeringuga kavandatud tegevustega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus.