

Töö nr: DP-19/02-2024

Karepa külas Metsasarve, Metsamätta ja Ojaääre maaüksuste detailplaneering

Asukoht:

Karepa küla, Haljala vald, Lääne-Viru maakond

Planeeringu koostamise korraldaja:

Haljala Vallavalitsus

Huvitatud isik:

OÜ SM Investments

Planeerija:

Egle Heero

Tartu

2026

SISUKORD

A	SELETUSKIRI	3
1.	Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk	3
2.	Detailplaneeringu koostaja	3
3.	Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	4
4.	Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
5.	Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja ehituslikud seosed	6
6.	Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele ja planeeringulahenduse põhjendus	7
7.	Planeeritava ala kruntideks jaotamine	10
8.	Krundi ehitusõigus	11
9.	Krundi hoonestusala piiritlemine	12
10.	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	12
11.	Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded	13
12.	Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine	14
13.	Haljastuse, vertikaalplaneerimise ja heakorra põhimõtted	15
14.	Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	17
	14.1. Veevarustus- ja tuletõrjevõrkude asukoht	17
	14.2. Kanalisatsioon ja sademevesi	18
	14.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus	20
	14.4. Soojavarustus	20
	14.5. Sidevarustus	21
15.	Servituutide vajaduse määramine	21
16.	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	22
17.	Radooniriski vähendamise võimalused	25
18.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	25
19.	Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	26
20.	Planeeringu elluviimise võimalused	26
B	KOOSKÕLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTE	28
C	JOONISED JA PLANEERINGUT ILLUSTRNEERIVAD MATERJALID (DIGITAALSELT ERALDI FAILIDENA)	29
	Joonis 1. Situatsiooniskeem	M 1:20000
	Joonis 2. Olemasolev olukord	M 1: 1000
	Joonis 3. Kontaktvõõndi analüüs	M 1: 2000
	Joonis 4. Põhijoonis	M 1: 1000
	Joonis 5. Illustratsioon	skemaatiline

A SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Haljala Vallavalitsuse 20.06.2024 korraldus nr 120 „Karepa külas Metsasarve, Metsamätta ja Ojaääre maaüksuste detailplaneeringu algatamine“.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeeringuala jagamine vähemalt 1 hektari suurusteks kruntideks, ehitusõiguse määramine üksikelamute ja abihoonete püstitamiseks, samuti tehnovõrkude ja -rajatiste võimalike asukohtade määramine krundil ning servituutide seadmise vajaduse ja kitsenduste määramine. Samuti antakse põhimõtteline lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale ja liikluskorraldusele. Detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) vajadus puudub.

Planeeritav ala asub Lääne-Viru maakonnas Haljala vallas Karepa külas. Planeeringuala hõlmab Metsasarve (88703:003:0220, pindala 10285 m², 100% maatulundusmaa), Metsamätta (88703:003:0219, pindala 13914 m², 100% maatulundusmaa) ja Ojaääre (88703:003:0218, pindala 37430 m², 100% maatulundusmaa) maaüksuseid. Planeeringuala suurus on ca 6.16 ha.

Käesoleval ajal puudub planeeringuala hõlmav kehtiv detailplaneering. Vastavalt Vihula valla üldplaneeringule (kehtestatud Vihula Vallavolikogu 13.08.2003 määrusega nr 19) on planeeritava ala puhul tegemist hajaasustuses paikneva „valge alaga“, mis tähendab, et antud aladel maakasutuse sihtotstarve ei muutu. Maakasutuse sihtotstarbe muutmiseks tuleb pöörduda taotlusega vallavalitsuse poole või algatada detailplaneering. Kehtiva üldplaneeringu alusel võib vähemalt 1 ha suurusel maatulundusmaale ilma detailplaneeringuta ehitada ühe elamu ja selle juurde kuuluvad kuni viis abihoonet, kuid üldplaneeringu järgi on detailplaneeringu koostamise kohustus ehitamisel veekogu kalda ulatusse. Samuti võib nõuda detailplaneeringu koostamist ehitamisel väärtuslikele maastikele. Seetõttu on vajalik läbida detailplaneeringu koostamise menetlus. Koostatava detailplaneeringu eesmärgid on kooskõlas üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on Haljala vald Karepa küla Rannamäni DP ala, Metsasarve, Metsamätta, Ojaääre geoalus täpsusastmega 1:500. Koostaja: OÜ Gem-Geo (reg nr:10045699; MTR: EG10045699-0001, töö nr: 13574; kuupäev: 15.04.2024). Koordinaadid on L-EST97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

2. Detailplaneeringu koostaja

Planeeringu koostaja on Ruumi Grupp OÜ, planeerija Egle Heero (MB 005405, maastikuplaneerimine ja -disain, keskkonnatehnika õppekava, TTÜ Tartu Kolledž, MSc 2015). Planeeringu koostamise korraldaja on Haljala Vallavalitsus.

3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/30 kehtestatud „Lääne-Viru maakonnaplaneering 2030+“;
- Vihula Vallavolikogu 13.08.2003 määrusega nr 19 kehtestatud „Vihula valla üldplaneering“;
- Haljala Vallavolikogu 19.12.2017 otsusega nr 24 algatatud „Haljala valla üldplaneering“;
- Planeerimisseadus (jõustunud 01.07.2015);
- Ehitusseadustik (jõustunud 01.07.2015);
- Muud kehtivad standardid, määrused ja seadused.

Detailplaneeringu koostamisel ja vormistamisel on arvestatud Rahandusministeeriumi poolt 2013. aastal koostatud juhendiga „Ruumilise planeerimise leppemärgid“, Riigihalduse ministri 17.10.2019 vastu võetud määrusega nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ ning juhendmaterjalidega, mis on kättesaadavad veebilehtedel: <http://planeerimine.ee/>.

4. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Karepa küla keskosas Metsarahu tee lõunapoolsel küljel. Olemasolev maakasutuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa. Planeeringuala asukoht on näidatud situatsiooniskeemil (joonis 1) ning olemasolev olukord on kajastatud joonisel 2.



Foto 1. Vaade planeeringualale (mai 2022, Maa-ameti fotoladu)

Planeeringuala on hoonestatud. Ehitisregistri andmetel asub Ojaääre maaüksusel üks püstitamisel hoone: suvila (ehr kood: 120728585, pindala: 40.3 m²).

Planeeritav ala on kõlvikuliselt peamiselt looduslik rohumaa (69%) ja muu maa (24%). Väga vähesel määral on ka metsamaad (4%) ja haritavat maad (3%). Esineb vähesel määral võsa ja põõsastikke ja hajali üksikuid puid, põõsaid ja puude gruppe, kuid domineerivaks on madalhaljastus. Lisaks on maa-alal mõned suuremad üksikud kivid ning kivi- ja

pinnasehunnikud. Loodeosas paikneb juurdepääsutee (kruusa- ja pinnaskattega) koos selle kõrval kulgeva kraaviga ja kaguosas esineb hooajaliselt üleujutatud alasid. Planeeritav maa-ala piirneb lõunast ja idast Karepa ojaga (VEE1074500). Muud olulisemad rajatised, piirded, kõvakattega teed ja platsid puuduvad.



Fotod 2-3. Vaade planeeringualale (mai 2025)

Planeeringuala on suhteliselt tasase reljeefiga, languga edelast kirde suunas. Absoluutkõrgused on valdavalt vahemikus 6.49-8.89, välja arvatud teede ja mõnede pinnavormide osas. Ala kõrgeim koht asub planeeringuala lõunaosas ning madalaim koht planeeringuala põhjaosas. Tegemist on kaitstud põhjaveega alaga. Eesti mullastiku teemakaardi kohaselt on planeeringualal valdavaks leetjas gleimuld ja õhuke madalsoomuld. Valdavaks on Limneamere basseinis või rannal settinud meresetted (kruus, liiv, aleuriit, saviliiv, liivsvavi, meremuda). Lähipiirkonnas on koostatud 1981.a geoloogia aruanne „Rakvere rajooni S. M. Kirovi nim. Näidiskalurikolhoosi Karepa maaparandus“, mille andmetel on pinnasevee veetase sügavusel vahemikus 0.2-2.05 m ja aruande kohaselt piisab ala kuivendamiseks vana kraavisüsteemi taastamisest.

Ojaääre maaüksusel on olemas liitumine elektrivõrguga. Muud olemasolevad liitumised tehnovõrkudega planeeringualal puuduvad. Planeeringuala keskosas paikneb mastalajaam Tõnnmari:(Kunda). Planeeritav maa-ala ei asu ühisveevärgi, -kanalisatsiooni ega kaugküttepiirkonnas.

Planeeringuala läbivad vastavalt majandus- ja taristuministri 25.06.2015 vastu võetud määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ §-le 10 maakaabelliinid, mille kaitsevöönd on piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 m kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid ja keskpinge (10 kV) õhuliin, mille kaitsevöönd on ulatusega 10 m mõlemal pool liini telge. Elektri kaablite ja -liinide kasutamiseks ja hooldamiseks tuleb sõlmida servituudilepingud.

Planeeritav maa-ala paikneb maaparandusehitise Karepa maa-ala (maaparandussüsteemi/ehitise kood: 1107450010010/001).

Lisaks piirneb maa-ala lõunaosas Karepa ojaga (kuni 10 ha pind, kuni 25 km² valgalaga), mille veekaitsevöönd veepiirist on 10 m, ehituskeeluvöönd on 25 m ja piiranguvöönd on 50 m, vastavalt Looduskaitseadusele ja Veeseadusele. Ühtlasi on Karepa oja Karepa maaparandussüsteemi eesvooluks, mille kaitsevööndi ulatuseks vastavalt maaeluministri

10.12.2018 määrusele nr 64 „Eesvoolu kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“ on 15 m veepiirist.

Planeeringualal ei paikne muid kultuurimälestisi, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt ja ökoloogiliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatud tegevus võib mõjutada. Maa- ja Ruumiameti looduskaitse kaardi kohaselt paikneb lähim Natura 2000 võrgustiku ala, Selja jõe loodusala (EE0060218; RAH0000372), u 500 m kaugusel lääne suunas ja planeeringuala piirneb põhja suunas Natura elupaikadega (vanad loodusmetsad (9010)).

5. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja ehituslikud seosed

Planeeringuala asub Haljala valla kirdeosas Karepa küla rannikualal. Karepa piirneb idas Toolse, lõunas Tidriku ja läänes Rutja külaga. Karepa külas asub sadam, muuseum, raamatukogu ja rahvamaja. Muud olulisemad sotsiaalobjektid paiknevad kaugemal Kundas, mis on ligi 10 km kaugusel, maakonnakeskus Rakvere on umbes 30 km kaugusel, vallakeskus Haljala umbes 20 km kaugusel. Kontaktvööndi (kontaktvööndi analüüsi joonisega hõlmatud alal) olulisemateks funktsioonideks on maatulundusmaa ning elamumaa. Planeeritav ala on vahetult ümbritsetud maatulundusmaadega, millest ühel on ka õuema kolvik. Planeeringuala piirinaabrid on esitatud tabelis 1 ja planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on esitatud kontaktvööndi analüüsi joonisel 3.

Juurdepääs planeeringualale on erateelt (Metsarahu tee). Tee kasutamiseks on sõlmitud servituudilepingud Metsasarve ja Metsamätta maaüksuste kasuks. Tee on kahe-suunaline, kõvakattega, ca 4 m laiune ja läbib Möldri (88703:003:0643), Manni (88703:003:0030) ning Metsarahu tee (19101:001:0786) maaüksust. Juurdepääs Metsarahu teele on tihedama liiklusega 17170 Völe-Vainupea-Kunda teelt, mis on planeeringualast ca 500 m kaugusel. Lähim ühistranspordipeatus (Karepa metsavaht) asub ca 500 m kaugusel 17170 Völe-Vainupea-Kunda teel. Kergliiklusteid ja tänavavalgustust ei ole lähipiirkonnas välja ehitatud. Üld- ja maakonnaplaneeringu järgi on 17170 Völe-Vainupea-Kunda tee äärde planeeritud kergliiklustee.

Asukohast lähtuvalt on tegemist ajaloolise rannakülaga, millele on iseloomulik tugev seos mere ja kalapüügiga. Samuti on tegemist populaarse suvituspiirkonnaga. Sisemaa pool esineb ka vähesel määral maaparandatud alasid ja on tegeletud lisaks ka põllumajandusega. Karepa küla on küllaltki hõredalt asustatud. Iseloomulikuks külatüübiks on hagu- või hajaküla, kus taluõed asetsevad pigem suurte vahemaadega ja teest veidi eemal heinamaade keskel või metsatukkade vahel. Iseloomulikeks maastikuelementideks planeeringualal on Karepa oja koos seda ümbritseva haljastusega, pinnase- ja kivihunnikud ning ilus rohumaa selle keskel olevate üksikute puude ja põõsastikega, mis on ühtlasi ka sobivateks elupaikadeks erinevatele taimedele ja loomadele. Väärtuslikku maastiku rikkuvaks elemendiks on aga planeeringuala risti läbiv olemasolev elektriõhuliin.

Kontaktvööndi kruntide struktuur on ebakorrapärane. Esindatud on maatulundusmaadele iseloomulikud suured maaüksused ja ka väiksemad elamumaa krundid. Piirkonda on lisandumas ka kompaktse hoonestusega alasid. Elamumaa sihtotstarbega katastriüksuste suurused jäävad valdavalt vahemikku 800-13000 m² (millest pigem enamus on 4000-5000 m²).

Hoonestatud maatulundusmaa krundid õuema kõlvikutega on aga veelgi suuremad. Piirkonnas puudub ühtne ehitusstiil ja hooned on küllaltki eriilmelised. Üksikelamud on valdavalt ühe- kuni kahekorruselised viilkatusega (mõned ka kelpkatusega) hooned, ehitisealuse pinnaga ca 110-200 m². Olemasolevate üksikelamute omavahelised kaugused jäävad vahemikku 20 – 190 m (millest enamus 50-90 m). Välisviimistluses on domineerivaks puit (sh palk), kuid on ka krohvi. Katusematerjali osas on domineerivaks eterniit, kuid esineb ka plekki, katusekive, sindlit ja rookatust.

Planeeringuala kontaktvööndis kehtestatud ja koostamisel olevate planeeringute nimetused, numbrid ja põhilahendused on esitatud joonisel 3. Planeeringute peamiseks eesmärgiks on olnud elamukruntide moodustamine. Planeeringutega määratud põhilised ehitustingimused ja arhitektuurinõuded kontaktvööndi üksikelamu kruntide osas on üldjoontes järgnevad: krundi suurused ca 3739-13270 m², põhi-ja abihoonete lubatud ehitisealune pind kokku 250-500 m², suurim lubatud hoonete arv krundil 2-4, suurim lubatud korruselisus 1.5-2, lubatud maksimaalne kõrgus 8-8.5 m (abihoonel 6 m), katusekalle (20-45° ja 32-45°). Välisviimistluses on keelatud kasutada kaasaegseid viimistlusmaterjale (plekk, suured klaaspinnad jne), mis rikuksid kohalikku väljakujunenud miljööd. Eelistada tuleks looduslähedasi materjale (puit, looduslik kivi ja krohv) ja katusekattematerjalidena (sindel, kimm, laast, õlg, muru, kivi, kärgruberoid). Eelistada tuleb kas viilkatust või kelpkatust. Piirete lubatud kõrgus on kuni 1.5 m.

Käesoleva planeeringuga kavandatud kruntide suurused jäävad vahemikku ca 1-1.6 ha sobituses olemasolevasse olukorda ja olles pigem keskmisest suuremad. Krundid on planeeritud piisavalt suured, et võimaldada olemasolevatega sarnast üksikelamute omavahelist kaugust. Joonisel kajastatud illustratiivsete üksikelamute asukohad jääva üksteisest 60 – 125 m kaugusele. Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind sobitub piirkonda varem planeeritud (kehtestatud detailplaneeringutega) näitajatega. Et uued hooned sobituksid paremini ka olemasolevate hoonetega on põhihoone suurimaks lubatud pindalaks määratud kuni 250 m². Ka lubatud katusekalde vahemik sobitud varem planeeritud näitajatega ning ka piirkonnas olemasolevatega.

Tabel 1. Planeeringuala piirinaabrid

Tunnus	Katastriüksuse sihtotstarve
Metsaserva (88703:003:0217)	maatulundusmaa 100%
Nõmme (88703:003:0049)	maatulundusmaa 100%
Rätsepa (88703:003:0035)	maatulundusmaa 100%
Möldri (88703:003:0643)	maatulundusmaa 100%

6. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele ja planeeringulahenduse põhjendus

Lääne-Viru maakonnaplaneeringus 2030+ ja selle lisades on planeeringuala määratletud kui I klassi väärtuslik maastik (Vainupea – Rutja – Karepa – Toolse – Kunda rannik), kus tuleb säilitada maastikumuster, sh traditsioonilisi maastikuelemente, struktuure ja maakasutust. Uute ehitusalade kavandamisel tuleb need sobitada ja paigutada maastikku nii, et maastiku väärtus

ei kahaneks. Ehitamisel tuleks kasutada traditsioonilisi viise ja materjale. Säilitada tuleb põllumajandusmaastiku avatust ja vaateid väärtuslikele elementidele. Üldjuhul vältida elamuehitust väärtuslike maastike nendel aladel, kuhu eelnevalt ei ole elamuid rajatud. Planeeringuala pole maakonnaplaneeringus väärtusliku põllumaana arvel.

Lisaks on planeeringuala määratletud kui maaline piirkond, kus tuleb uue hoonestuse kavandamisel järgida roheline võrgustiku kasutustingimusi ja lähiümbruses välja kujunenud asustus- ja hoonestusstruktuuri. Vältida uute kompaktsete asustusala kavandamist ja võimalusel säilitada maastikule omased väärtuslikud elemendid, sh ajaloolised vaated.

Planeeritav maa-ala jääb roheline võrgustiku tuumalale, kus uute ehitusalade valikul tuleb tagada roheline võrgustiku toimimine. Säilitada tuleb veekogude ja nende kaldaalade looduslikkus ning looduslikud pinnavormid (sh teede ehitamisel). Säilitada haruldasi taimekoosluseid ja väärtuslikke elupaiku. Suurte põllumassiivide puhul säilitada roheline võrgustiku koridorid mikrotasandil (kraavid, puudegrupid jne).

Maakonnaplaneeringu kohaselt piirneb planeeringuala Karepa II tasandi asustuse arengualaga (A2), millele on iseloomulikud 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. Maakonnaplaneeringu üheks olulisemaks üldsuunaks nendel aladel elamuehituse puhul on, et uute hoonete kavandamisel on oluline lähtuda olemasolevast hoonestustihedusest ja –struktuurist.

Lisaks jääb planeeringuala Karepa puhkekeskuse teeninduspiirkonda (keskmine puhkekeskus P2), kus lisaks huviväärsuste ja tugielementide säilitamisele ja kavandamisele, aitab piirkonna arengule kaasa ka infrastruktuuri arendamine, et puhkekeskusi omavahel paremini ühendada ja oluline on tagada puhkekeskuste rannikualadel avalikud juurdepääsud kallasrajale.

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse hoonestus hajaasustuse tingimustel, järgitakse võimalikult palju olemasolevat asustus- ja hoonestusstruktuuri ja võetakse suures osas arvesse maakonnaplaneeringu tingimusi, seega planeeritaval tegevusel puudub vastuolu Lääne-Viru maakonnaplaneeringuga 2030+.

Koostamisel olevas Haljala valla üldplaneeringus on planeeringuala samuti määratletud kui I klassi väärtuslik maastik (Vainupea – Rutja – Karepa – Toolse - Kunda rannik), kus soovitavalt põllumaa/kultuurrohumaa peaks jääma põllumajanduslikku kasutusse, kuid asustuse kavandamine ei ole siiski keelatud. Säilitada tuleks vaateid väärtuslikele objektidele.

Üldplaneeringu kohaselt asub ala maalise asustusega alal, millel tulenevalt asustustihedusest ja planeeringu eesmärkidest lähtuvalt ei ole otstarbekas detailsema maakasutuse juhtotstarbe määramine. Väike osa planeeritavast maa-alast on määratletud ka kui planeeritud elamuehituse arendusala. Hajaasustuses hoonestuse kavandamisel tuleb järgida lähiümbruses väljakujunenud asustus- ja hoonestusstruktuuri. Elamuga hoonestatava maaüksuse vähim suurus on 4000 m².

Lisaks asub planeeringuala graafiliselt rohevõrgustiku tugialal, kuid seletuskirjas on täpsustatud, et rohevõrgustiku tugialast võeti välja Käsmu, Vösu, Vergi, Vainupea, Eisma ja Karepa külad, kus on tegu tihedama asustusega. Rohevõrgustiku tugialal ehitamisel peab

katkematu tugiala laius olema vähemalt 100 m. Elamute rajamisel rohevõrgustikule tuleb arvestada, et tarastada võib ainult õuealad ehk aiaga piiratud õueala suurus ei tohi hajaasustuses olla suurem kui 0.4 ha, et tagada hajaasustusele omane avatud ruum ja loomade vaba liikumine. Looduslike ja/või pool-looduslike alade osatähtsus ei tohi tugialal langeda alla 75%.

Käesolev detailplaneering järgib üldjoontes ka koostatavat üldplaneeringut.

Vihula valla üldplaneeringu järgi asub planeeringuala hajaasustuses, detailplaneeringu kohustusega alast väljaspool nn valgel alal (vt skeem 1). Valge ala tähendab, et antud aladel maakasutuse sihtotstarve ei muutu, selle muutmiseks tuleb pöörduda taotlusega vallavalitsuse poole või algatada detailplaneering. Elamumaade planeerimise üks põhimõtetest on olemasolevate kompaktse struktuuriga külade tihendamine ja laiendamine, mille juures on tähtis, et väljakujunenud asustusstruktuur säiliks ja uued ehitatavad hooned haakuks ümbritsevasse miljöösse. Maatulundusmaale võib ilma detailplaneeringuta ehitada ühe elamu ja selle juurde kuuluvad kuni viis abihoonet. Uute hoonete või rajatiste ehitamisel väärtuslikel maastikel hajaasustusel võib vallavalitsus nõuda detailplaneeringu koostamist. Samuti on detailplaneeringu koostamise kohustus ehitamisel veekogude kalda ulatusse.

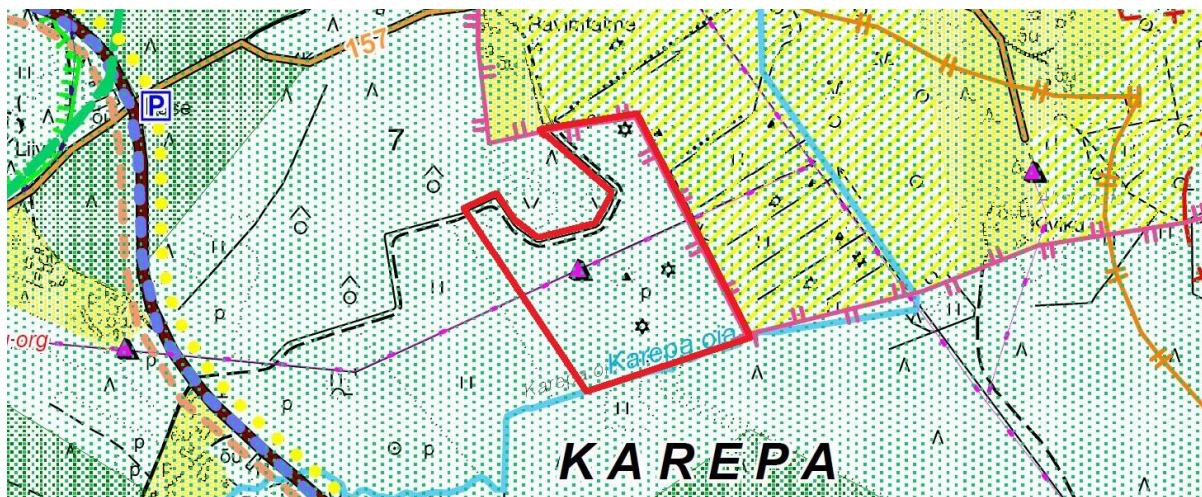
Planeeringuala on kehtivas üldplaneeringus määratletud kui I klassi väärtuslik maastik (Vainupea – Rutja – Karepa – Toolse – Kunda rannik), kus tuleb säilitada piirkondade omapära ja vältida piirkonnale võõraid elemente. Vajadusel tuleb kavandada vaadete avamist ja nende hoidmist avatuna.

Üldplaneeringuga seatud olulisemad tingimused on järgnevad:

- Soovitatav on ehitustegevuseks vältida häid põllu- ning metsamaid;
- Maatulundusmaa jagamisel väiksemaks kui 1 ha ja rohkem kui ühe elamu ehitamisel maatulundusmaale tuleb muuta maa otstarve osaliselt või täielikult elamumaaks;
- Hajaasustusel ei tohi ehitada reeglina alla 2000 m² kruntidele;
- Elamuehituses peab jääma põhiliseks ühepereelamute ehitamine;
- Olemasolevate elamute ja teiste ajalooliste hoonete ümberehitamisel ja rekonstrueerimisel tuleb maksimaalselt säilitada hoonete esialgset välisilmet ja terviklikkust. Hoonete värvimisel tuleks eelistada külale iseloomulikke värvitoone. Juurdeehitised tuleks rajada nii, et säiliks olemasoleva hoone maht ja arhitektuur. Akende jaotust on lubatud muuta vaid kogu hoonel korraga. Majade ümberehitused ja fassaadide muudatused tuleb kooskõlastada vallavalitsusega;
- Uute elamute ehitamisel tuleks eelistada ajaloolisi talukohti ning soovitatav on arvestada vanade kinnistu piiridega. Uute hoonete ehitamisel tuleb järgida väljakujunenud planeerimisviisi, ehitustraditsioone ja hoonestuslaadi ja asustusstruktuuri. Need peaksid olema põhiplaanilt ja mahult lähedalasuvatega samade gabariitide ja katuse kujuga. Tähtis on kohaliku küla ehitiste mastaabist kinni pidamine ja sobivus küla miljöösse. Soovitatav on ühes piirkonnas kasutada piiratud arvu katusekaldeid, vältida väga väikesi katusekalde erinevusi. Abihooned peaksid sobituma elamutega. Kataloogimajadele tuleb eelistada individuaalprojekti alusel rajatavaid hooneid. Võib kasutada traditsioonilisi materjale moodsate ehitustehnoloogiate lahendustega;
- Keelatud on massiivsete plankaedade ja läbipaistmatute aedade rajamine;
- Säilitada tuleb ajaloolised teed ja juurdepääsud randa. Vältida tuleb suuremaid

pinnavormide muutmisi juurdepääsu teede rajamisel või hoonete paigutamisel nõlvadele. Vältida vanade korralikke kruusa- või pinnasteede asfalteerimist.

Planeeringuala on osa väärtuslikust maastikust, piirneb Karepa perspektiivse elamualaga ja on kõlvikuliselt peamiselt looduslik rohumaa. Maa-ala pole arvel väärtusliku metsa- või põllumaana. Koostatava detailplaneeringuga planeeritud krundid on suuremad kui 1 ha, hoonete omavaheline kaugus üsna suur ehk järgitakse üldjoontes piirkonnas olemasolevat asustusstruktuuri ja hoonestuslaadi. Kuna väärtuslikele maastikele ehitamine hajaasustuse tingimustel pole keelatud, siis on tegemist kehtiva üldplaneeringu kohase detailplaneeringuga.



Skeem 1. Väljavõtte üldplaneeringust (planeeringuala märgitud punase joonega)

Planeeringu koostamise ajal puudub planeeringuala hõlmav kehtiv detailplaneering

Käesolev planeering järgib üldjoontes kõrgema taseme strateegilisi dokumente ja piirkonnas väljakujunenud põhimõtteid ning varasemalt lähiala elamumaadele planeeritud ehitusõiguse näitajaid (vt peatükk 5). Kuna planeeritava ala kontaktvööndis asub olemasolevaid elamuid, siis on nelja uue üksikelamu püstitamine kooskõlas üldisema maakasutuse ja piirkonna arengusuundadega puhkekeskusena. Uushoonestus seotakse olemasoleva tehnilise taristu ja asustusega ning planeeritakse mahus, mis ei ole käsitletav kui suuremahuline ega kompaktne elamuarendus. Arvestatakse olemasoleva hoonestustihedusega, väärtuslikele maastikele ehitamise tingimustega (eelkõige väärtuslike maastikelementide ja väärtusliku haljastuse säilitamise kohustusega) ja krundid kavandatakse keskmistest suuremana. Planeeringuala hoonestamisega ei kaasne piirkonna ebaproportsionaalset tihenemist ega piirkonnale mitteomast hoonestuslaadi ega ületata eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust. Eeltoodust tulenevalt on planeeringuga püstitatud eesmärk ja planeeringulahendus kooskõlas valla üldisemate arengusuundadega ning planeeritud hoonestus on keskkonda sobilik. Koostatavas detailplaneeringus arvestatakse üldplaneeringus sätestatud tingimustega.

7. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga moodustatakse 4 elumamaa krunti, 1 tootmismaa krunt ja 1 transpordimaa krunt. Planeeritavad krundi piirid, pindala ja sihtotstarve on toodud põhijoonisel (joonis nr 4). Andmed kruntide moodustamiseks on esitatud põhijoonisel ning tabelis 2.

Tabel 2. Andmed kruntide moodustamiseks

POS	Krundi planeeritud sihtotstarve ja osakaalu % (DP liikides)	Krundi planeeritud suurus	Moodustatakse kinnistutest (k/ü)	Liidetavate-lahutatavate osade suurus	Jagatava kinnistu senine sihtotstarve ja osakaalu % (DP liikides)
1	EP 100%	10000 m ²	Metsasarve (88703:003:0220) Ojaääre (88703:003:0218)	-7547 m ² +2453 m ²	MP 100%
2	EP 100%	13284 m ²	Metsamätta (88703:003:0219) Ojaääre (88703:003:0218)	-11286 m ² +1998 m ²	MP 100%
3	EP 100%	15871 m ²	Ojaääre (88703:003:0218)	-15871 m ²	MP 100%
4	EP 100%	15675 m ²	Ojaääre (88703:003:0218)	-15675 m ²	MP 100%
5	OV 100%	438 m ²	Metsamätta (88703:003:0219)	-438 m ²	MP 100%
6	LT 100%	6361 m ²	Metsasarve (88703:003:0220) Metsamätta (88703:003:0219) Ojaääre (88703:003:0218)	+2738 m ² +2190 m ² +1433 m ²	MP 100%

*Krundi kasutamise sihtotstarve: EP – üksikelamu maa; OV – vee tootmise ja jaotamise ehitise maa, LT – tee ja tänava maa.

Elamumaa krundid POS 1-POS 2 on moodustatud olemasolevate maaüksuste baasil muutes krundi piire selliselt, et saaks moodustada juurdepääsuks eraldi transpordimaa krundi. Elamumaa krundid POS 3- POS 4 on moodustatud jagades Ojaääre maaüksuse kaheks eraldi krundiks. Tootmismaa krunt POS 5 on kavandatud võimalikult planeeringuala keskele, et puurkaev oleks võimalikult optimaalses asukohas. Transpordimaa krunt POS 6 on kavandatud planeeritud elamumaa kruntidele ligipääsu tagamiseks ja ka Nõmme (88703:003:0049) maaüksusele ligipääsude tagamiseks. Selle moodustamisel oli määravaks olemasolevate teede praegune ning ajalooline paiknemine. Ajalooliselt kulges Metsarahu tee mööda planeeringuala piiri põhja suunas Metsamätta ja Kivi (88703:003:1103) maaüksuse ääres ja oli ühenduses Männimetsa teega. Lisaks arvestati transpordimaa krundi POS 6 moodustamisel õhuliinide ja elektripostide kulgemisega, säilitatava kivihunniku asukohaga ja Karepa oja olemasoleva ülekäigu asukohaga vältimaks kalda ehituskeeluvööndisse uute teede ehitamist.

8. Krundi ehitusõigus

Kavandatud kruntide ehitusõigus on näidatud põhijoonisel (joonis 4) toodud tabelis. Ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud arv ning hoonete lubatud maksimaalne kõrgus.

Ehitisealuse pinna ja hoonete suurima lubatud arvu sisse arvestatakse nii ehitusloakohustuslikud kui ka ehitusloakohustuseta hooned (sh alla 20 m² ehitisealuse pinnaga ja alla 5 m kõrgused väikeehitised).

Krundil POS 3 paiknev olemasolev saunahoone on planeeritud lammutada. Lubatud on olemasoleva hoone likvideerimine, laiendamine või rekonstrueerimine ehitusõiguses näidatud mahus.

Krundile POS 5 on lubatud püstitada puurkaevu teenindamiseks vajalikke rajatise või väikekaevumaja.

Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määruse nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ kohaselt on planeeritud ehitiste kasutamise otstarve:

- 11101 – üksikelamu
- 11103 – suvila
- 12744 – abihoone

9. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooned. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud, kuid lubatud on maapealsete rajatiste ehitamine (nt jalgrataste varjualused, prügimajad). Krundi piirile lähemale kui 4 m tuleb need kirjalikult kooskõlastada piirinaabritega ja nende püstitamisel ei tohi rikkuda tuleohutusnõudeid. Ranna ja kalda ehituskeeluvööndisse on uute hoonete ning rajatiste ehitamine keelatud.

Hoonestusalade kavandamisel on lähtutud olemasolevast olukorrast, kujadest ja planeeringualal olevatest piirangutest. Hoonestusalad on kavandatud Karepa oja ehituskeeluvööndist väljapoole, üksteisest vähemalt 40 m kaugusele, transpordimaa poolsetest krundi piiridest vähemalt 5 m kaugusele ja naaberkruntide piiridest 5-20 m kaugusele. Kohustuslikku ehitusjoont pole määratud.

Kavandatud hoonestusalade piiritlemine, nende sidumine krundi piiridega ning võimalik hoonete paiknemine on näidatud põhijoonisel (joonis 4). Planeeritud hoonete täpne ehitisealune pind ning paiknemine selgub ehitusprojektiga.

10. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Olemasolev juurdepääs planeeringualale on Metsarahu teelt, mis on eratee. Metsasarve ja Metsamätta maaüksustel on olemas kehtivad servituudid tee kasutamiseks Metsarahu tee (19101:001:0786), Manni (88703:003:0030) ja Möldri (88703:003:0643) maaüksustel (reaalservituut kinnistute igakordsete omanike kasuks). Juurdepääs avalikult kasutatavale 17170 Võle-Vainupea-Kunda teele (planeeringualast 465 m kaugusel) tuleb lahendada servituutidega juhul kui Metsarahu teed ning Manni ja Möldri maaüksust läbivaid teid ei anta käesoleva planeeringu realiseerimise ajaks munitsipaalomandisse ega määrata avalikuks kasutamiseks. Ülevaatlik teede skeem ja juurdepääs avalikult kasutatavale teele on esitatud

põhijoonise skeemil nr 1.

Kui hetkel lõpeb Metsarahu tee planeeringuala keskel, siis ajalooliselt on antud tee olnud pikem ja kulgenud välja Männimetsa teeni. Planeeringualale juurdepääsu tagamiseks on ette nähtud olemasoleva tee pikendamine (järgides ajaloolist teedemustrit) ja transpordimaa krundi POS 6 moodustamine. Uus teosa on planeeritud lõunapoolsele osale ja kõrval maaüksusele ligipääsu tagamiseks. Moodustatava transpordimaa krundi laiuks on planeeritud 11-12 m, mille hulgas on 4.5 m laiune sõidutee (lähtuvalt kliimaministri 17.11.2023 määrusest nr 71 „Tee projekteerimise normid“ lisa 1 tabel 3 või lähtuvalt Eesti standardist „Linnatänavad“ tabel 6.7). Transpordimaale on planeeritud vastavalt standardile (EVS 843:2016) ümberpööramiseks päästehnikale, prügiveoautodele jne raadiusega 6 m. Planeeritud sõidutee määratakse avalikku kasutusse ja nähakse ette transpordimaa tasuta võõrandamine vallale. Avalikult kasutatav sõidutee tuleb rajada tolmuvaba kattega. Ka olemasolev teosa tuleb planeeringuala piires rekonstrueerida arvestades seejuures väärtuslike maastike säilitamise tingimustega (väärtuslike maastike säilitamise seisukohast tuleks säilitada olemasolevad ajalooliste teede trajektoorid ja tuleks vältida maastikku järgivate pinnasteede õgvendamist, laiendamist ja asfalteerimist). Juurdepääsud planeeritud kruntidele on planeeritud moodustatavalt transpordimaalt. Lisaks on planeeritud kaks juurdepääsu ka Nõmme (88703:003:0049) maaüksusele. Põhjapoolse Nõmme maaüksuse juurdepääsu rajamisel tuleb olemasolev avatud kraav asendada osaliselt truubiga. Orienteeruvad juurdepääsude asukohad kruntidele ja põhimõtteline juurdepääsutee lahendus koos parkimisega on näidatud põhijoonisel (joonis 4). Sõidutee laius ja katend täpsustatakse hiljem vastava projektiga, lähtudes kliimaministri 17.11.2023 määrusest nr 71 „Tee projekteerimise normid“.

Kuigi antud planeeringu raames ei ole võimalik veel tagada täielikku avalikku juurdepääsu mere äärde kallasrajale, siis eeldused selle tagamiseks planeeringu realiseerimisel lähevad paremaks kuna planeeringuga pikendatakse olemasolevaid teid just ranniku suunas ja uued teed määratakse avalikku kasutusse.

Parkimine lahendatakse krundisisesele vastavalt Eesti standardile „Linnatänavad“ EVS 843:2016. Planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist liikluskasvatust. Tabelis 3 on näidatud minimaalne parkimiskohtade vajadus. Planeeritud parkimiskohtade arv alal on kokku 12.

Tabel 3. Parkimiskohtade arvutus

Elamu liik	Elamu asukoht					
	Linnakeskus		Korruselamute ala		Väike-elamute ala	
Eramu	Uus	Olev	Uus	Olev	Uus	Olev
		2	2	2	2	3

11. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega, lähtudes siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Minimaalne hoonetevaheline kuja peab olema 8 m. Ühe kinnistu piires võib lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike

või muude abinõudega.

Ehitise tuleohutusest lähtuvalt on olemasolevad ja planeeritavad eluhooned I kasutusviisiga hooned. Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on vastavalt hoone kasutusviisile, kõrgusele ja korruselisusele määratud TP3. Ehitise täpne tulepüsivusklass määratakse vastavalt kehtivatele tuleohutusnõudeid käsitletavatele normidele edasise projekteerimise käigus.

Päästemeeskonnale tuleb tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästetehnikaga, arvestades EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ toodud nõudeid.

12. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Planeeringuga on määratud ehitistele põhilised arhitektuurinõuded. Arhitektuurinõuete seadmisel on lähtutud lähipiirkonnas olemasolevast ja planeeritud hoonestusest ning üldplaneeringust. Ehitised tuleb projekteerida ning ehitada hea ehitustava, üldtunnustatud linnaehituslike ja jätkusuutlike põhimõtete järgi. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda tingimusest, et nende arhitektuur peab olema kõrgetasemeline, kaasaegne ning keskkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav. Hooned peavad sobima ümbritsevasse keskkonda ja moodustama oma suuruse, kõrguse ja asukohaga ruumilise rütmi. Rajatavad hooned, abihooned, piirdeaed ja teised rajatised peavad olema visuaalselt terviklikud ja ühtse arhitektuurse keelega. Tähtis ei ole olemasolevasse külamiljösse ajaloolise ilmega majade ehitamine, vaid ehitatavate majade mastaap ja õige välisviimistlusmaterjalide valik.

Lisaks tuleb hoonete projekteerimisel arvestada ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrusega nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹“, kus väikeelamud on jagatud kolme klassi olenevalt hoone kōetava pinna suurusest. Kui sisekliima tagamisega hoone ehitusloa taotlus või ehitusteatis esitatakse ja hoone püstitatakse pärast 2019. aasta 31. detsembrit, siis peab hoone vastama liginullenergiahoonele esitatud nõuetele.

Maksimaalne lubatud korruselisus on kaks. Soovituslikult viilkatus või kelpkatus 20-45°. Vältida tuleb sama hoone või kõrvuti rajatavate hoonete puhul väga väikesi katusekalde erinevusi. Katusekatte materjalidest on soovitatavad: katusekivid, sindel, kimm, laast, bituumenkatuseplaadid või eterniit. Katuseharja kulgemise suund vaba. Projekteerimisel tuleb tagada, et hoone kõrgus maapinnast poleks üheski maapinnaga kokkupuutepunktis suurem, kui on määratud suurim lubatud suhteline kõrgus. Hoonete paigutamisel krundile soovitavalt lähtuda maastikku sobivusest, et säiliks väärtuslikule maastikule omased elemendid (põhijoonisel märgitud haljastus, vaatekoridorid ja säilitatavad kihihunnikud). Lisaks lähtuda ilmakaartest, naaberhoonestusest ning tuleohutusnõuetest tulenevatest tingimustest.

Välisviimistluses kasutada looduslikke ja ümbrusega sobivaid materjale (puitlaudis, looduslik kivi, krohv jne) mille valikul jälgida piirkonna üldist miljööd. Soovituslik ka taluarhitektuuriga sarnane stiil. Kataloogimajadele tuleb eelistada individuaalprojekti alusel rajatavaid hooneid. Keelatud on madalakvaliteedilised imiteerivad materjalid (sh plastik- ja plekkvooder, gaasbetoon), välisvooderduseta ümarpalkmajad ja liiga kaasaegsed viimistlusmaterjalid (plastik, plekk, suured klaaspinnad jne), mis rikuksid kohaliku väljakujunenud miljööd. Värvilahenduses eelistada naturaalseid ümbruskonda sobivaid värvitoone. Hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada

naaberhoonete paiknemisega et need oleks naaberhoonetest võimalikult kaugel või visuaalselt peidus. Planeeringuala hooned lahendada soovituslikult sarnases stiilis ning sarnase materjalikasutusega, et saavutada terviklikkus. Tagada tuleb hoonestuse tasakaalustatud välisviimistluse lahendus.



Foto 4. Näide piirkonda sobivast elamust

Piirdeid on lubatud rajada osaliselt krundi piirile (va Karepa oja ehituskeeluvööndis), kuid piirdeaedade rajamine on lubatud ainult vahetult ümber õueala ja piiratava õueala suurus võib olla maksimaalselt 0.4 ha. Piirete rajamine ei ole lubatud Karepa oja ehituskeeluvööndisse. Nii säilib kaldaala looduslikkus, roheline võrgustiku osatähtsus ja takistusteta loomade liikumine. Võimalusel tarastamist üldsegi vältida. Piirdeaedadega ei tohi ümbritseda säilitatavaid kivihunnikuid. Kruntide vahelise piirde rajamine toimub krundi valdajate vahelisel kokkuleppel. Mitte rajada piirdeid kraavi kaldale lähemale kui 1 m. Krundi piirded võivad olla kuni 1.5 m kõrgused maapinnast, seejuures ei tohi rajada avausteta läbipaistmatuid müüre ja massiivseid plankaedu. Soovituslik piire on puitpiire. Piire peab sobituma hoone arhitektuuri ja ümbritseva keskkonnaga ning järgima ümbruses juba välja kujunenud tavasid. Lubatud on ka hekkide rajamine või piirdeaia ja hekkide omavaheline kombineerimine. Piirded ei tohi takistada teede ristumiskohas nähtavust. Elektriõhuliini juhtmetealusele alale peab olema tagatud juurdepääsu võimalus. Põhijoonisel on antud piirdeaedade illustratiivne paiknemine. Piirete täpsed asukohad määratakse ehitusprojektides.

13. Haljastuse, vertikaalplaneerimise ja heakorra põhimõtted

Planeeritavad hooned ja rajatised sobitada looduskeskkonda, pidades silmas olemasolevat kõrghaljastust ja looduskeskkonna säilitamise vajadust. Planeeringualal olemasolevat väärtuslikku kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Eelistada tuleb hoonestuse paigutust, mis ei too kaasa puude raiumise vajadust. Põhijoonisel on näidatud säilitatav kõrghaljastus: üksikpuud, puud Karepa oja kaldaalal, Metsarahu tee kraavi äärsed puud ja puuderivi (osaliselt) ning haljastus kivi- ja pinnasehunnikute ümber. Ehitustööde ajal tuleb vajadusel kasutusele võtta olemasolevate säilitatavate puude kaitsemeetmed. Põldude vahelised metsatukad ja teede äärsed puud aitavad hoida traditsioonilist külailmet. Olemasolevate

taimekoosluste ja elupaikade säilitamine on oluline roheline võrgustiku toimimiseks. Elurikkuse suurendamisele võib kaasa aidata ka näiteks teatud alade vähesem niitmine, okste koristamata jätmine, pesakastide paigaldamine, hekkide rajamine, muruplatside asemele lille-muru külvamine jne. Puid tohib likvideerida juurdepääsuteede ja tehnorajatiste rajamiseks. Planeeringulahendusega on ette nähtud likvideerida 1 puu ja osa puuderivist, mis jäävad planeeritud sõidutee kohale. Likvideerida võib väheväärtuslikku võsa. Lubatud on ebatervete isendite likvideerimine ja hooldusloikuse või sanitaarraie läbiviimine kraavide, oja ja tee ääres, vaatekoridoride, kivihunnikute vms puhastamiseks. Hoonestusest ja kõvakattest vabaks jääv ala tuleb haljastada. Soovituslikult vähemalt 10 % elamukrundi pindalast peaks moodustama kõrghaljastus. Uushaljastust võib rajada kogu krundi piires, aga selle kavandamisel arvestada tehnovõrkude kaitsevööndite ulatusega, taimede istutusvahedega ja säilitatavate vaatekoridoridega. Soovitavalt kõrghaljastust mitte planeerida hoonele lähemale kui 5 m. Elektriõhullini kaitsevööndisse võib istutada maksimaalselt 3 m kasvukõrgusega kõrghaljastust. Võimalik kõrghaljastuse paiknemine on näidatud põhijoonisel. Eelistada tuleks pärismaiseid liike ja vältida tuleks invasiivseid eksootilisi taimi. Kruntide haljastuse täpsemal planeerimisel on soovituslik koostada eraldi haljastusprojekt.

Planeeringuala maastiku väärtus ja omapära avaldub eelkõige avara heinamaana, mida rikastavad pinnase-/kivihunnikud, üksikud männid, lehtpuud ja põõsagrupid ning mida raamistab oja ääres kulgev puuderivi. Väärtuslikeks maastikuelementideks antud ala puhul võiks lugeda Karepa oja, suurte kivirahnudega küllaltki kõrged kivihunnikud ja planeeringuala lõunaosas Karepa oja ääres paiknevad üksikud kivirahnud. Olemasolevad kivihunnikud (2 tk) planeeringuala loodenurgas ja keskosas tuleb säilitada ja esile tõsta ümbruse niitmise, võsa eemaldamise ja selle ümber või sees paikneva haljastuse hooldamise kaudu.



Fotod 5-6. Planeeringualal paiknevad väärtuslikud kivihunnikud

Säilitatavad vaatekoridorid on esitatud planeeringuala põhijoonisel. Säilitatavate vaadetenähtudeks esile tuua vaated planeeringuala siseselt sõiduteelt planeeringuala keskosasse suure kivihunniku poole ja planeeringuala loodenurgas asuva kivihunniku poole. Samuti on üsna kena vaade planeeritud sõidutee pikenduselt põhja suunas, kus paistab taustal kena männitukk, haljastusega pinnasehunnik ja naaberkrundil olev kivihunnik. Kuna Karepa oja on küllaltki kitsas ja madal ning varjatud puuderiviga ning vaadeldav ainult väga lähedalt, siis planeeringus ei ole kavandatud vaadete avamist Karepa oja.



Fotod 7-9. Planeeringuala siseselt sõiduteelt avanevad vaated

Planeeringualal maapinna tõstmist ette ei nähta. Vajadusel on lubatud reljeefi korrigeerida nt hoone all ja lähiümbruses, juurdepääsuteedel ja parkimisaladel, et tagada ehitiste säilimine ning sademevee ärajuhtimine ja planeeringuala piires pinnasesse imbumine. Põhjendatud juhul ja kooskõlas kohaliku omavalitsusega on lubatud eeltoodust erinevad lahendused. Vertikaalplaneerimisel on oluline juhtida sademeveed hoonest eemale ning kindlustada vee mittevalgumine naaberkinnistutele ulatuses, mis takistaks nende kruntide sihtotstarbelist kasutamist. Vertikaalplaneerimine täpsustatakse hoonete ehitusprojektide koostamise käigus.

Planeeritaval alal tuleb kogu jäätmekäitlus ja jäätmete äravedu lahendada vastavalt kehtivale jäätmeseadusele ja Haljala valla jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed on planeeritud koguda eraldi, see tähendab ühiseid mahuteid pole kavandatud. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse ning rakendama peab jäätmete sorteerimist vastavalt keskkonnaministri 03.06.2022 määrusele nr 28 „Olmejäätmete liigiti kogumise ja sortimise nõuded ja kord ning sorditud jäätmete liigitamise alused“.

Heakorra tagamisel tuleb järgida Haljala valla heakorraeeskirjas sätestatud nõudeid.

14. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Planeeringuga esitatakse tehnovõrkude põhimõtteline lahendus (joonis 4), mida täpsustatakse edasise projekteerimise käigus kui on selgunud hoonestuse täpne asukoht. Ojaääre maaüksusele on paigaldatud elektrikilp. Muus osas olemasolevad liitumised tehnovõrkudega puuduvad. Veevarustus ja kanalisatsioon on planeeringus lahendatud lokaalselt.

14.1. Veevarustus- ja tuletõrjeveevarustus

Planeeringuala lähiümbruses puudub ühisveevärk. Kruntide veevarustus on planeeritud lahendada ühe ühise puurkaevu baasil, mis kavandatakse krundile POS 5. Puurkaevu asukoht on planeeritud selliselt, et see oleks võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid, väetise- ja sõnnikuhoidlad, õlimahutid, kanaliseerimata saunad jne) suhtes põhjaveevoolu suunas (järgib üldjoontes maapinna kallakut) ülesvoolu ja neist krundi piires võimalikult kaugemal. Vastavalt Veeseaduse §-le 154 on puurkaevu hooldusala ulatuseks 10 m, kui vett võetakse puurkaevust alla 10 m³ ööpäevas. Orienteeruv ööpäevane keskmine veetarbimine vastavalt Eesti Standardile EVS 835:2022 „Hoone veevärk“ on 143 l inimese kohta ja leibkonna elanike arvuks on arvestatud 4. Sellisel juhul keskmine ööpäevane veetarbimine on

ca 0.57 m³/d elamu kohta. Planeeringuala veetarbimine on kokku seega orienteeruvalt 2.3 m³/d. Puurkaevu kavandamisel on perspektiivselt arvestatud ka võimalusega, et hiljem liitub puurkaevuga veel krunte (Karepa külas Nõmme maaüksuse detailplaneeringu 8 üksikelamut). Ka sellisel juhul jääb puurkaevust tarbitava vee kogus alla 10 m³/d, kuna puurkaev hakkaks teenindama maksimaalselt 12 krunti. Puurkaevu projekteerimisel tuleb lähtuda keskkonnaministri 09.07.2015 vastu võetud määruses nr 43 sätestatud nõuetest. Puurkaevu täpne asukoht ja tootlikkus määratakse koostatavas puurkaevu projektis. Puurkaevu hooldusalal on sademevee immutamine keelatud. Puurkaev ja veetorustik võivad jääda arendaja omandisse, kes tagab vee kättesaadavuse ja toimiva lahenduse, kuid nende edasise omandiõiguse, haldamise ja hoolduse saab üle anda ka krundi valdajatele, kes seda ühiselt korraldavad (moodustades näiteks MTÜ) ja tagavad selle nõuetele vastavuse. Puurkaevu toimimise tagamiseks on vajalik sõlmida ka vastavad servituudilepingud.

Tuletõrjevervustuse planeerimisel on aluseks siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“, EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ ja EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Ehitise tuleohutusest lähtuvalt on planeeritavad eluhooned I kasutusviisiga hooned, mis tähendab, et ühe tulekahju normvooluhulgaks on arvestatud kuni 10 l/s ning arvestuslikuks tulekahju kestvuseks 3 tundi. Hajaasustusega piirkonna (naaberkinnistute hoonetevaheline minimaalne kaugus ei ole väiksem kui 40 m) üksik- ja kaksikelamutele ning nende abihoonetele ei nähta ette eraldi välist veevõtukohta. Läheduses registreeritud tuletõrje veevõtukohad puuduvad. Lähim teadaolev veevõtukoht asub Karepa sadamas. Koostamisel oleva Karepa külas Nõmme maaüksuse detailplaneeringuga kavandatakse veevõtukoht Nõmme maaüksusele (88703:003:0049), mis on planeeringuala keskosast u 200 m kaugusel.

14.2. Kanaliseerimine ja sademevesi

Planeeringuala asub väljaspool reoveekogumispiirkonda. Eesti põhjavee kaitstuse kaardi järgi asub planeeringuala kaitstud põhjaveega maa-alal. Planeeringuga on kavandatud kruntidele omapuhastid ja imbsüsteemid. Juhul kui tingimused reoveepuhasti ja imbsüsteemi rajamiseks pole täidetud (looduslikud tingimused ei võimalda) tuleb reoveekäitlus lahendada kogumismahutitega. Reovee kogumismahuti valimisel tuleb arvestada elanike arvuga ja vee tarbimise hulgaga (mahuti soovituslik suurus 10 m³). Mahutile peab olema tagatud pidev ligipääs purgimissõidukiga. Kogumismahuti peab olema lekkekindel ja seda peab perioodiliselt tühjendama. Veeseaduse § 127 kohaselt ei ole heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal/hooldusalal ning lähemal kui 50 meetrit sanitaarkaitseala/hooldusala välispiirist ehk heitvee pinnasesse juhtimise keeluala ulatus on puurkaevust 60 m (10 m+50 m). See tähendab, et naaberkinnistud, mis jäävad rajatavast imbsüsteemist 60 m raadiusesse, peavad andma oma kirjaliku nõusoleku imbsüsteemi rajamiseks selle arvestusega, et antud kuja ulatuses ei saa rajada joogiveekaevu. Vastavalt keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ on heitvett lubatud juhtida pinnasesse kuni 5 m³ ööpäevas kaitstud, suhteliselt kaitstud ja keskmiselt kaitstud põhjaveega aladel, kasutades vähemalt reovee mehaanilist puhastamist. Kuni 5 m³ heitvee pinnasesse

juhtimiseks ööpäevas ei ole vaja vee erikasutusluba, kuid see tegevus peab vastama veeseaduse § 128 lõike 7 alusel kehtestatud heitvee suublasse juhtimise nõuetele. Planeeringualalt ärajuhitava reovee orienteeruv kogus on ca 0.57 m³/d elamu kohta ehk kokku ligikaudu 2.3 m³/d. Täpsem lahendus ja reovee kogus määratakse edasise projekteerimise käigus.

Vastavalt keskkonnaministri 31.07.2019 määrusele nr 31 „Kanaliseerimis- ja kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“ on omapuhasti kuja ulatus 10 m, välja arvatud septiku või muu pealt kinnise või maa-aluse omapuhasti korral, millel on 5 m. Heitvee immutussügavus pinnases peab olema aasta ringi vähemalt 1.2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset. Puhasti peab jääma joogiveekaevu ja põhjavee liikumissuuna suhtes allanõlvale, peab jääma üleujutusohuga alast väljapoole ning elamust vähemalt 10 m kaugusele. Põhijoonisel (joonis 4) on näidatud orienteeruvalt alad omapuhasti rajamiseks. Omapuhasti ja imbväljaku või kogumismahuti täpne asukoht ja tehnoloogiline lahendus selgub edasise projekteerimise käigus, milles hinnatakse konkreetse ala geoloogilisi ja hüdrogeoloogilisi tingimusi. Projekteerimisel peab kinni pidama omapuhastile ning puurkaevudele esitatavatest nõuetest.

Planeeringuala asub Karepa maaparandussüsteemi alal. Maaparandussüsteemi maa-alal tegevusi planeerides tuleb järgida vastavalt kehtiva maaparandusseadusega sätestatud korda ja tagatud peab olema maaparandussüsteemi ehitiste ja rajatiste korrashoid ning nõuetekohane toimimisvõime (vajadusel ka rekonstrueerimine ja kollektoritorude ümbertõstmise). Kui soovitakse ehitada olemasolevate kollektor- ja magistraalitorustike või -kraavide kohale, tuleb tagada alternatiivse lahendusega maaparandussüsteemi toimimine. Tagada tuleb, et maaparandussüsteemi osalisel likvideerimisel või ümberehitamisel ei tekiks üleujutusohuga alasid planeeringualal või sellest väljaspool. Kuivendusvõrgu uus lahendus antakse vastava projektiga. Hoonete ehitamisega võib alustada alles peale rekonstrueeritud maaparandusehitistele Maa- ja Ruumiameti poolt kasutusloa väljastamist. Kui seoses maaparandussüsteemi ümberehitamisega on tarvis muuta ka naabermaaüksustel olevat maaparandussüsteemi, siis tuleb vastav tegevus kooskõlastada naabermaaüksuste valdajatega ja Maa- ja Ruumiametiga. Samuti tuleb ehitusloa või muu menetluse raames kooskõlastada Maa- ja Ruumiametiga ehitusprojekt või taotlus, mille kohaselt soovitakse juhtida väljaspool maaparandussüsteemi koondatud vesi eesvoolu või kuivenduskraavi.

Planeeringuala lähipiirkonnas puudub sademeveekanalisatsioon. Eraldi sademeveekanalisatsiooni ei ole kavandatud. Sademevesi on planeeritud immutada krundisiseselt pinnasesse pärastise võimaliku äravooluga planeeringualal paiknevatesse kraavidesse ja ojasse. Kasutada võib ka sademevee viibeaega suurendavaid meetmeid nagu imbkaevud, puhvermahutid, immutuskassetid jms säästlikud vihmaveesüsteemid. Kõik olemasolevad kraavid on planeeritud säilitada. Sademeveed tuleks suunata vertikaalplaneerimisega (looduslikku reljeefi võimendades) ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale, et tagada ehitiste säilimine ning sademevee ärajuhtimine ja planeeringuala piires pinnasesse imbumine. Sademevee vooluhulga minimeerimiseks ja ühtlustamiseks rajada soovituslikult krundisisesed platsid vett osaliselt läbilaskvatest materjalidest (vältida asfaltkatte kasutamist), rajada haljaskatuseid ning mitte oluliselt suurendada mitteläbilaskvate pindade osakaalu. Lisaks sademevee immutamisele tuleb seda maksimaalselt ka oma krundi piires ära kasutada (kastmiseks, auto pesemiseks vms). Selleks tuleb sademevett katustelt kokku koguda ja

juhtida mahutisse (täitumisel peab olema ülevool) ning seejärel taaskasutada. Sademevee kokkukogumise ja ärajuhtimise lahendus ning hoone lähiümbruse drenaažisüsteem tuleb täpsustada edasise vertikaalplaneerimise ja projekteerimise käigus. Sademevee pinnasesse juhtimine veehaarde hooldusalal on keelatud. Samuti on keelatud sademevee juhtimine naaberkinnistutele, ühiskanalisatsiooni, maaparandussüsteemi kollektoritesse ja riigimaantee alusele maaüksusele. Kokku kogutud sademevee juhtimine maaparandussüsteemi rajatistesse on lubatud vaid Maa- ja Ruumiameti kooskõlastuse alusel. Suublasse juhitud sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ sätestatud sademevee saasteainesisalduse piirväärtustele.

14.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrivarustuse planeerimisel on aluseks võetud Elektrilevi OÜ poolt 07.04.2025 väljastatud tehnilised tingimused nr 493897. Planeeringuala elektrivarustus on ette nähtud Tõnnmari:(Kunda) alajaamast, mis paikneb Metsasarve (88703:003:0220) ja Ojaääre (88703:003:0218) maaüksuste piiril. Ojaääre maaüksusel asub ka olemasolev liitumiskilp 84779LK, mida saab kasutada POS 3 tarbeks. Nimetatud olemasolevast alajaamast nähakse ette uute objektideni (POS 1, POS 2 ja POS 4) 0.4 kV maakaabelliinid (vajadusel paigaldatakse topelt kaablid, et tekitada ringtoide). Objektide elektrivarustuse tagamiseks on planeeritud kinnistute piiridele 0.4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud tarbijate kruntide piiridele ühekohalistena teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektriõide liitumiskilbist objektini nähakse ette maakaabliga. Peakaitsete orienteeruv suurus on 25A. Kogu elektrivõrgu väljaehitamine peab toimuma vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana.

Tänavavalgustust ei ole planeeritud. Krundisisene elektrivarustus ja välisvalgustuse lahendus antakse edasise projekteerimise käigus. Valgustid (näiteks hoovis asuvad prožektorid) ei tohi olla suunatud nii, et need pimestaks liiklejaid ega häiriks naabreid. Need peavad olema suunatud oma krundi äärest keskele suunas ega tohi valgustada naaberkinnistuid.

14.4. Soojavarustus

Planeeringuala ei kuulu kaugküttepiirkonda. Kruntide soojavarustus on planeeritud lahendada lokaalküttena. Lubatud on taastuenergia kasutamine ning kõik lokaalse kütmise viisid ja kütused (maaküte, puuküte, õhk-vesi küttesüsteem jne), mille kasutamine on keskkonnanormidega kooskõlas. Keelatud on keskkonda saastavate raskeõlide ja kivisöö kasutamine. Arvestades ümbritsevat keskkonda, väärtuslikku maastikku ja piirkonna looduslikku miljööd on päikesepaneelide paigaldamine lubatud hoone konstruktsiooni osana, mitte eraldi seisvana maapinnal. Päikesepaneelid peab paigutama katusega võimalikult samasse tasapinda hoone arhitektuurse lahendusega sobivalt, et need ei eristuks palju katusepinnast välisilmelt ning on katusega sama kaldenurga all või katusekattematerjali integreeritud. Päikesepaneelide kasutamisel peab olema tagatud, et need ei häiriks liiklust ega naabreid.

14.5. Sidevarustus

Sidevarustust kaabliga detailplaneeringuga ette ei nähta. Sidevarustus lahendatakse mobiilsidevõrguga. Perspektiivselt on olemas võimalus aga ka kaabliga sidevarustuse tagamiseks, kuna Andlgo Eesti OÜ on koostamas Karepa külas optilise sidevõrgu rajamise projekti. Sidevarustuse liitumise vajaduse või võimaluse tekkimisel tuleb taotleda tehnilised tingimused telekommunikatsiooniteenuse osutajalt või tehnovõrkude valdajalt.

15. Servituutide vajaduse määramine

Kehtivad servituudid on esitatud tabelis 4 ning on näidatud joonistel 2 ja 4.

Tabel 4. Kehtivad servituudid

Teeniv kinnisasi	Valitsev isik	Servituudi sisu
Metsasarve (88703:003:0220)	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks.
Metsasarve (88703:003:0220)	Metsaserva (88703:003:0217) Metsamätta (88703:003:0219)	Reaalservituut (teeservituut) kinnistu igakordse omaniku kasuks.
Metsamätta (88703:003:0219)	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks.
Ojaääre (88703:003:0218)	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks.

Käesoleva detailplaneeringuga määratakse vajadus alljärgnevate servituutide seadmiseks (tabel 5). Servituudid seatakse kehtestatud planeeringu alusel vastavalt asjaõigusseadusele. Servituudialade ulatus määratakse tehnovõrkudele ja rajatistele neid ümbritseva kaitsevööndi ulatuses. Servituudialad on näidatud planeeringu joonisel nr 4. Joonise parema loetavuse huvides pole servituutide vajadust näidatud transpordimaadele.

Tabel 5. Servituutide seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitsev isik/kinnisasi	Servituudi sisu
POS 5 POS 6	Veevõrgu valdaja	Veevõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada teenival kinnisasjal asuvat veetorustikku ja puurkaevu.
POS 5 POS 6	POS 1 POS 3 POS 4	Kinnistu igakordsel omanikul on õigus liituda puurkaevuga ning rajada, hooldada ja kasutada läbi teeniva kinnisasja kulgevat veetrassi.

Teeniv kinnisasi	Valitsev isik/kinnisasi	Servituudi sisu
POS 5	POS 2	Kinnistu igakordsel omanikul on õigus liituda puurkaevuga ning rajada, hooldada ja kasutada läbi teeniva kinnisasja kulgevat veetrassi.
POS 1 POS 2 POS 6	Elektrivõrgu valdaja	Elektrivõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada teenival kinnisasjal asuvaid elektriliine ja -rajatisi.
POS 1 POS 6	Elektrivõrgu valdaja	Elektrivõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada teenival kinnisasjal asuvaid elektri kaableid ja -rajatisi.
Metsarahu tee (19101:001:0786) Manni (88703:003:0030) Möldri (88703:003:0643)	POS 1-6/ Haljala Vallavalitsus	Reaalservituut (teeservituut) juurdepääsu võimaldamiseks või eratee valla omandisse andmine või eratee avalikuks kasutamiseks määramine.

16. Asjakohaste mõjude hindamine ja keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Detailplaneeringuga ei kavandata keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõigetes 1-4 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist, jäätmeteket, müra, vibratsiooni või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostust. Kavandatav tegevus ei kuulu ka Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 "Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu" alla. Seega ei ole antud juhul kavandatud tegevuse puhul kohustuslik keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamine ega ka selle tarbeks eelhindangu koostamine.

Arvestades hetkel teadaolevat informatsiooni kavandatava tegevuse ja piirkonna edasise arengusuuna kohta, kavandatava tegevuse mahtu ja iseloomu, ei ole alust eeldada olulise ebasoodsa keskkonnamõju kaasnemist. Vastavalt KeHJS § 2² on keskkonnamõju oluline, kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimesetervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara. Kavandatava tegevuse elluviimisega kaasnevad keskkonnamõjud on peamiselt lühiajalised, lokaalsed ja leevendatavad. Võimalike tekkivate negatiivsete mõjude vähendamiseks tuleb kasutusele võtta vastavad leevendusmeetmed.

Planeeringulahenduse koostamisel on kaalutud järgmisi võimalikke planeeringuga seotud majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid:

- Majanduslikud, kultuurilised ja sotsiaalsed mõjud – Vastavalt Statistikaameti ja rahvastikuregistri andmetele on Karepa küla rahvaarv viimastel aastatel kasvutrendis (2021

- 27 inimest ja 2025 – 43 inimest), mis viitab kasvavale huvile piirkonnas elamise vastu ning vajadusele uute elamukruntide järele. Uute elamute rajamine atraktiivsesse mereäärsesse Karepa puhkepiirkonda ja Karepa asustuse arengualale aitab tuua juurde inimesi ning püsielanikke, mis mõjub hästi piirkonna majandusele, ettevõtlusele ja ka kultuurile toetades kogukondlikku elu. Ala väljaarendamine ei mõjuta negatiivselt inimeste olulisi väljakujunenud harjumusi (nt ei muudeta ega likvideerita juba väljakujunenud olemasolevat teed). Planeeringuala on eraomandis, ei ole kasutusel puhkealana ja sellel ei ole muid kultuurilisi ega sotsiaalseid objekte, mis oleks kohalikele elanikele olulised. Lisaks on arendus väiksemahuline ja see seotakse olemasoleva taristu ja infrastruktuuriga ning arvestatakse võimalikult palju väljakujunenud asustusstruktuuriga. Negatiivset majanduslikku, sotsiaalset ega kultuurilist mõju käesoleva detailplaneeringu elluviimine ei avalda;
- Looduskeskkonnale avalduvad mõjud: Planeeringu elluviimisega maastikuilme muutub ja kohaliku maastiku looduslikkus väheneb. Lokaalselt on muutus oluline, kuna varasem looduslik rohumaa ja Karepa oja kaldaala saab mõjutatud inimtegevuse poolt. Arvestades planeeritud ehitustegevuse mahtu ja iseloomu, siis on mõju suurus aga pigem tagasihoidlik. Lähipiirkond on juba varasemalt osaliselt hoonestatud ja tegemist on atraktiivse puhkepiirkonnaga, kuhu on ajalooliselt rajatud ja kavandatakse ka edaspidi hooajaliselt kasutatavaid suvekodusid, mis üha rohkem areneb püsielanikkonnaga asustuseks, seega laiemas plaanis on tegemist pigem keskkonda sobiva muutusega. Planeeringu elluviimine ja ehitusõiguse realiseerimine ei kahjusta eeldatavalt kõrval paiknevaid Natura elupaiku, kuna hoonestusalad ja infrastruktuur on planeeritud väljapoole tundlike alasid ja tegemist pole suuremahulise arendusega. Kavandatava tegevuse elluviimine suurendab vähesel määral liikluskoormust planeeringualal ja naabruses paiknevatel teedel, kuid arvestades kavandatava tegevuse mahtu ei ole mõju oluline. Planeeritud tegevusega kaasneb teatav valguse emissioon. Eelistada tuleks valgust alla suunavaid ja krundi äärest sissepoole suunavaid lahendusi. Kaasaegse korrektselt projekteeritud ja ehitatud valgustuslahenduse korral ei ole oodata olulise valgusreostuse teket. Planeeringuala asub kaitstud põhjaveega piirkonnas. Reostusohu põhjaveele ei tohiks olla kui kasutatakse nõuetekohaseid omapuhasteid koos imbsüsteemidega või lekkekindlaid kogumismahuteid ja tagatud on vajalikud kujad. Samuti tuleb tagada maaparandussüsteemi toimimine ja selle likvideerimisel/ümberehitamisel tuleb tagada, et ei tekiks üleujutusohuga alasid planeeringualal või sellest väljaspool. Teatav negatiivne lühiajaline mõju võib esineda ka ehitustegevuse käigus (nt mõju pinnasele ja taimestikule, ehitusjätmete teke, vibratsioon, müra, tolm, jäätmed jms). Ehitustegevuse käigus tuleb kinni pidada headest tavadest ja kõikidest kehtestatud keskkonnakaitselistest nõuetest, ette näha piisavad leevendusmeetmed ning arvestada, et ehitustegevustest lähtuvad mõjud ei ületaks lubatud piirnorme. Tuleb järgida, et hoone ja tehnovõrkude rajamise käigus oleks mõjutatud võimalikult väike maa-ala ning vältida reostuste tekkimist. Tekkivad ehitusjätmed ja ka olmejätmed tuleb nõuetekohaselt teisaldada. Juhul kui jäätmekäitlus korraldatakse nõuetekohaselt vastavalt kohaliku omavalitsuse jäätmehoolduseeskirjale, ei ole oodata sellest tulenevat olulist keskkonnamõju;
 - Mõjud väärtuslikule maastikule - Vainupea – Rutja – Karepa – Toolse – Kunda ranniku väärtusliku maastiku piirkonda iseloomustab põhiliselt loodusmaastik rannikul ja rannakülad. Väärtusliku maastiku alal tuleb tähelepanu pöörata, et säiliks piirkondade

omapära, nende looduslike motiivide ja kultuuriliste vormide väljakujunenud suhe. Väärtuslikel maastikel tuleks säilitada traditsioonilisi elemente, struktuure, maakasutust, looduslikke elemente, avatust ja vaateid väärtuslikele maastikuelementidele. Planeeringuga säilitatakse suures osas olemasolev olukord, kus pinnavormid, reljeef ja looduslikkus säilitakse. Samuti säilitatakse olemasolevad väljakujunenud teed ja ei planeerita õhuline ega tänavavalgustusmaste. Planeeringus arvestatakse olemasoleva hoonestus- ja asustusstruktuuriga (hooned paigutatakse hõredalt) ja küla miljööga (soovitatakse kasutada traditsioonilisi materjale). Uushoonestus on suurema tee äärest eemal ja ei riku ajaloolist miljööd. Uued hooned peaksid olema nii põhiplaanis kui mahus lähedalasuvatega sarnaste gabariitide ja katusekujuga. Edasisel projekteerimisel ja hoonete täpsemal paigutamisel peab arvestama väärtuslike maastikuelementidega, mis tuleb säilitada. Planeeringu elluviimisel inimtegevuse mõju piirkonnas suureneb, kuid suureneb ka ala hooldamine, mis võib kultuurmaastike väärtust isegi tõsta. Maa-ala korrastamiseks on planeeritud rohumaade korrapärane hooldamine, niitmine ning puhastamine väheväärtuslikust võsast. Ala hooldusega tuleks tagada ka vaadete ja väärtuslikele maastikuobjektide säilimine. Vajadusel tuleks aeg-ajalt ojasängi üleliigsest võsast, kruusast, okstest ja puulehtedest puhastada. Võsast tuleks puhastada ka alal olevaid kihvunnikuid ja kraavide ääri;

- Mõjud rohelisele võrgustikule - Koostatavas Haljala valla üldplaneeringu peatükis 12 „Rohevõrgustiku ja selle toimimist tagavate tingimuste täpsustamine“ on märgitud, et rohevõrgustiku tugialast võeti välja Käsma, Võsu, Vergi, Vainupea, Eisma ja Karepa külad, kus on tegu tihedama asustusega. Karepa küla rannikupoolne osa on asustuse arengualaks, kus olemasolevate hoonete vaheline kaugus on keskmiselt alla 100 m, seega katkematu tugiala laius pole seal nagunii tagatud. Kuna aga koostatav üldplaneering pole veel kehtestatud, siis on detailplaneeringus arvestatud osaliselt ka rohevõrgustiku toimimise tagamise tingimustega. Rohevõrgustiku sidususe ja loomade liikumise takistamise vältimiseks ja hajaasustusele omase avatud ruumi tagamiseks on detailplaneeringus piirdeaedade rajamine lubatud ainult vahetult ümber õueala (kuni 0.4 ha suurusel alal) ning piirete rajamine ei ole lubatud Karepa oja ehituskeeluvööndisse, sest veekogude kaldad on väikeloomadele olulised liikumiskoridorid. Karepa oja ehituskeeluvöönd säilitatakse looduslikuna ja sinna ehitisi ei kavandata ega ehituskeeluvööndit ei vähendata, seega planeeringu elluviimine ei muuda oluliselt sinivõrgustiku toimimist. Piiretega ääristatud õuealade orienteeruv omavaheline kaugus on planeeringulahenduses 40-90 m ja looduslike/poollooduslike alade osatähtsus ei lange oluliselt alla 75% (õuealad moodustavad planeeringualast 26%). Planeeritavad krundid on kavandatud suurematena, kui on üldplaneeringuga seatud miinimumsuurus, et tagada olemasolevaga sarnane hoonestustihedus. Vajalik on tähelepanu pöörata ka elurikkuse kao vähendamisele suunatud meetmete rakendamisele (vt peatükk 13). Planeeringu elluviimine ei too kaasa piirkonnas metsaalade vähenemist. Planeeringuga säilitatakse maksimaalselt väärtuslikud taimekooslused ja elupaigad, aladele iseloomulikud looduslikud pinnavormid, veekogude kaldaalade looduslikkus ja elusloodusele harjumuspärane keskkond ega rikuta looduslikku mitmekesisust. Uushaljastuse planeerimisel ja elurikkuse kao vähendamise meetmeid rakendades võib planeeringuala haljastus muutuda isegi mitmekesisemaks. Planeeritava alal ei ole teadaolevalt kaitsealuseid looma- ja taimeliike ega muid kõrgendatud tundlikkusega elupaiku, millele

planeeringuala hoonestamine negatiivselt võiks mõjuda. Kuna planeeringus arvestatakse uushoonestuse kavandamisel olemasoleva hoonestustihedusega, säilitatakse võimalikult palju Karepa oja kaldaala ja kogu planeeringuala looduslikkust ja piirded rajatakse ainult ümber õueala, siis saab sellist lahendust pidada Karepa küla rohevõrgustikku sobivaks.

Seoses kliimamuutustega sagenevad järjest enam ekstreemsed ilmastikuolud, sh tormid, valingvihmad, üleujutused ja äärmuslikud temperatuurid. Sellest tulenevalt on oluline: säilitada olemasolevat väärtuslikku haljastust ja looduslikku pinnareljeefi; uute hoonete ehitamisel ja rajatiste püstitamisel tuleb tähelepanu pöörata nende vastupidavusele äärmuslike ilmastikuolude puhul; maaparandussüsteemidega maa-alal tuleb tagada maaparandussüsteemide toimimine ja säästlike sademeveesüsteemide kasutamine sh sademevee korduvkasutamine, viibeaja suurendamine ja drenivate pinnakatete kasutamine.

17. Radooniriski vähendamise võimalused

Radoon on värvitu ja lõhnatu looduslik radioaktiivne õhust raskem gaas. Siseõhku tungib radoon hoone all olevast maapinnast, majapidamisveest ning ehitusmaterjalidest. Peamine radoonist tulenev risk inimese tervisele on seotud hingamisteede ja kopsuvähiga. Suitsetamine muudab radooniprobleemi oluliselt hullemaks, sest suitsu enda mõjule lisanduvad suitsuosakestele kinnitunud radooni tütarproduktide emiteeritud kiirgus ja radoonist tulenev kiirgus.

Vastavalt Eesti pinnase radooniriski kaardile (2023) on planeeringualal kõrge või väga kõrge radoonisisaldusega pinnas (100-150 kBq/m³). Radooniriski levilate kaardil on märgitud radooniohtlikud alad, mis annavad piirkondade üldise iseloomustuse. Radoonisisaldus võib varieeruda võrdlemisi väikeste vahemaade tagant üpriski oluliselt ning seetõttu tuleb planeeritaval maa-alal ka enne eluhoonete ehitamist kindlaks teha pinnase radooniriski suurus ning tagada radoonihutu keskkond siseruumides, rakendades vajadusel hoonete projekteerimisel EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ meetmeid. Hoonete elu-, puhke- ja tööruumides peab aasta keskmine radoonisisaldus ruumiõhus olema väiksem kui 200 Bq/m³. Soovitav on teha pinnase mõõtmine enne hoone projekteerimist ja pärast ehitamist mõne aasta pärast uuesti.

Madala radoonitaseme tagamiseks hoones tuleks kasutusele võtta järgmisi meetmed:

- tagada tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonplaatpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon);
- tagada hoones nõuetekohane ventilatsioon ja regulaarne tuulutamine;
- esimese korruse põrandaaluse tuulutamine ja isoleerimise vastava kilega;
- hea ehituskvaliteet ja kvaliteetsete materjalide kasutamine.

18. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002.

Piirkonna keskkonna turvalisuse tõstmiseks tuleb rakendada järgmisi meetmeid:

- tuleb tagada hoonete vahel ja ümbruses hea nähtavus ja valgustus;
- üksikelamu kruntide õuealad võib eraldada piirdeaedadega;
- eraautode parkimine vahetult elamu ees vähendab autodega seotud kuritegude riski;
- vastupidavate ehitusmaterjalide, ukse- ja aknaraamide, lukkude jms kasutamine vähendab sissemurdmiste riski;
- tuleb rajada kruntidele selgelt eristatavad juurdepääsud ning vältida tagumiste juurdepääsude rajamist;
- tagada ala hea hooldus ja korrashoid, vajalik on pidev järelvalve.

19. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringualal piiravad tegevust muud seadustest tulenevad kitsendused, mis on loetletud alljärgnevalt:

- tegevuspiirangud elektrimaakaabelliinide ja -õhuliini kaitsevööndites, mis on kooskõlas ehitusseadustikus sätestatuga;
- tegevuspiirangud veetorstike ja -ehitiste kaitsevööndites, mis on kooskõlas ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduses sätestatuga;
- tegevuspiirangud veehaarde hooldusalas, mis on kooskõlas veeseaduses sätestatuga;
- tegevuspiirangud reoveepuhasti/kogumismahuti kujas, mis on kooskõlas määruses „Kanaliseerimisprojekti planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“ sätestatuga;
- tegevuspiirangud kalda piirangu-, ehituskeelu- ja veekaitsevööndis, mis on kooskõlas looduskaitseaduses ja veeseaduses sätestatuga;
- tegevuspiirangud eesvoolu kaitsevööndis, mis on kooskõlas maaparandusseaduses sätestatuga.

20. Planeeringu elluviimise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Käesolev detailplaneering on kehtestamise järgselt aluseks planeeringualal teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad vastama kehtivatele projekteerimismäärustele ja heale projekteerimistavale ning peavad olema kooskõlastatud ja kontrollitud ehitusseadustikus sätestatule tuginedes.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku täitmise, mis nõuab, et ehitus ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Samuti tuleb vältida müra ja vibratsiooni tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ärajuhtimist. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

Metsasarve, Metsamätta ja Ojaääre maaüksuste omaniku (edaspidi: arendaja) kohustus on teostada esmalt detailplaneeringukohased maakorralduslikud toimingud. Arendaja tagab detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike avalikult kasutatavate teede ja nendega seonduvad rajatiste (sh sõidutee, maaparandussüsteemi kollektortorud, puurkaev ja muud avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja -rajatised) väljaehitamise ja sellega seotud kulutuste kandmise detailplaneeringus ja vastavasisulisel lepingus sätestatud viisil, mahus ja ulatuses. Planeeritud avalikult kasutatava tee üleandmise vallale ja avaliku kasutuse tingimused määratakse samuti Haljala valla ja arendaja vahelise vastavasisulise lepinguga, mis sõlmitakse enne detailplaneeringu kehtestamist. Rajatiste välja ehitamine on detailplaneeringuga planeeritud hoonete rajamise tingimuseks. Enne detailplaneeringu kehtestamist peavad olema sõlmitud ka teeservituutide lepingud. Arendajal on seal hulgas kohustus tagada planeeringualast väljaspool paikneva maaparandussüsteemi nõuetekohane toimimine. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt arendaja ja võrguvaldajate kokkulepetele ning servituudilepingud sõlmitakse arendaja, võrguvaldajate ja kinnistuomanike kokkulepetele tuginedes. Planeeritud ehitusõigus, juurdepääsutee, parkimisalade ja haljastuse rajamine realiseeritakse krundi valdaja poolt. Planeeringu elluviimisega ei kaasne Haljala valla kohustust detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

Planeeringu elluviimise orienteeruvad etapid:

1. Planeeringujärgsete katastriüksuste moodustamine.
2. Vajalike servituutide seadmine.
3. Avalikult kasutatavate teede, tehnovõrkude ja rajatiste ehitamiseks tehniliste tingimuste taotlemine, ehitusprojektide koostamine, kooskõlastamine ja ehituslubade taotlemine. Ehituslubade väljastamine ja planeeritud teede, tehnovõrkude, rajatiste ehitamine ning kasutusloa saamine.
4. Planeeringujärgsete hoonete ehitusprojektide koostamine, kooskõlastamine, ehituslubade taotlemine ja väljastamine. Hoonete kasutuslubade taotlemine ja väljastamine.

B KOOSKÕLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTE

Detailplaneeringu koostamisel tehtud koostööd tehnovõrguvaldajate ja naaberkruntide omanikega ning kooskõlastused on toodud tabelis 6.

Tabel 6. Koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõte

Jrk	Ametiasutus/ kinnistu omanik	Kuupäev	Nõusoleku asukoht	Nimi ja ametinimi
1	Elektrilevi OÜ	26.06.2025	Lisade kaustas, lk	Maie Erik
Märkused: Kooskõlastatud tingimustel: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.				
2	Päästeameti Ida Päästekeskus		Lisade kaustas, lk	
Märkused:				
3	Maa- ja Ruumiamet		Lisade kaustas, lk	
Märkused:				

C JOONISED JA PLANEERINGUT ILLUSTREERIVAD MATERJALID (DIGITAALSELT ERALDI FAILIDENA)

Joonis 1. Situatsiooniskeem _____	M 1:20000
Joonis 2. Olemasolev olukord _____	M 1: 1000
Joonis 3. Kontaktvööndi analüüs _____	M 1: 2000
Joonis 4. Põhijoonis tehnovõrkudega _____	M 1: 1000
Joonis 5. Illustratsioon _____	skeem