

Planeeringu algataja / korraldaja: Haljala Vallavalitsus

Huvitatud isik:eraisik

Koostaja:

TÖÖ NR: EX0702-23

Evox OÜ

Leetpõõsa 16 Vahi alevik Tartu vald

Evox@evox.ee

Mob 53739326

Planeeringu vastutav isik:

Merlin Kark, diplom MD 002914

Haljala alevikus Pondri tee 1 kinnistu detailplaneering

Stadium: detailplaneering

10.12.2024

TÖÖ KOOSTAJAD :

Aivar Lääne, loodusteadused magistrikraad (MSc) Maastikukaitse- ja hooldus

- Projekti üldjuhtimine
- Planeerimislahendus
- Maakasutus

Evox OÜ

Planeerija: Maastikuarhitekt Merlin Kark, diplom MD 002914.

- Projekti üldjuhtimine
- Planeerimislahendus

SELETUSKIRI

Sisukord

1. Planeeringu koostamise alus	5
2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk, andmed planeeringuala kohta	5
3. Detailplaneeringu lähtedokumendid	5
4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks	5
5. Planeerimisettepanek	6
5.1 Olemasoleva olukorra analüüs	6
5.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	7
5.3. Planeeringulahenduse vastavus üldplaneeringule ja maakonnaplaneeringule	8
6. Detailplaneeringu planeerimisettepanek	9
6.1 Planeeritava ala kruntideks jaotamine	9
6.2 Ehitusõigus	10
6.3 Likvideeritavad objektid	10
6.4 Ehitistevahelised kujad	10
6.5 Arhitektuurinõuded ehitistele	11
6.6 Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus	11
6.7 Haljastus, piirded ning vertikaalplaneerimine	12
7. Tehnovõrgud	12
7.1 Veevarustus.....	12
7.2 Reoveekanaliseerimine	13
7.3 Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine	13
7.4 Soojavarustus	14
7.5 Elektrivarustus	14
7.6 Telekommunikatsioonivõrk.....	14
7.7 Müra.....	14
7.8 Tuleohutus ja tuletõrje veevarustus	15
8. Keskkonnakaitse abinõud ja heakord	16
9. Meetmed ja tingimused keskkonna kliimamuutustega kohandamiseks	17
10. Radoon	18
11. Servituudid, kitsendused	18
12. Kuritegevuse riskide vähendamine	19

13. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamine	19
14. Planeeringu rakendumine	20
15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine	21

Joonised

1. Situatsiooniskeem M 1:5000
2. Olemasolev olukord M 1:500
3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1:2000
4. Põhijoonis tehnovõrkudega (s.h maakasutus ja kitsendused) M 1:500
5. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis

1. Planeeringu koostamise alus

Käesoleva detailplaneeringu algatamise taotlejaks on eraisik ning detailplaneeringu koostamise korraldaja on Haljala Vallavalitsus. Detailplaneeringu koostamine Pondri tee 1 maaüksusele on algatatud Haljala Vallavalitsuse 24. august 2023.a korraldusega nr 275 ning kinnitatud on lähteseisukohad. Sama otsusega otsustati keskkonnamõju strateegilist hindamist mitte algatada. Käesolev planeering on koostatud üksikelamu ja selle abihoonete ehitusõiguse määramiseks.

2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguse määramine üksikelamu ja abihoonete püstitamiseks, samuti tehnovõrkude ja -rajatiste võimalike asukohtade määramine krundil ning servituutide seadmise vajaduse ja kitsenduste määramine. Detailplaneeringuga antakse lahendus ka juurdepääsu rajamiseks, haljastuse ja heakorra lahendamiseks ning tingimused detailplaneeringu elluviimiseks.

Planeeringualaks on Haljala alevikus Pondri tee 1 (19002:001:0146) maaüksus ning osa Pondri teest, planeeringuala pindala on ca 1,6 ha. Pondri tee 1 kinnistu on 100% maatulundusmaa. Juurdepääs kinnistule on tagatud avalikult kasutatavalt 17177 Haljala-Käsmu teelt läbi eraomandis oleva Pondri kinnistu.

3. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Haljala Vallavalitsuse 24.08.2023. a detailplaneeringu algatamise korraldus nr 275 ning korralduse lisa;
- Haljala Vallavolikogu 18.05.2010 määrusega nr 10 kehtestatud Haljala valla üldplaneering;
- Koostamisel olev Haljala valla üldplaneering (algatatud Haljala Vallavolikogu 19.12.2017 otsusega nr 24);
- Haljala valla üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne;
- Lääne-Viru maakonnaplaneering (riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkiri nr 1.1-4/30);
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Planeerimisseadus;
- Jt kehtivad õigusaktid ja normid.

4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud katastriüksuse geodeetiline mõõdistustäpsusega M 1:500. Töö nr 102-2023, kuupäev 28.04.2023.a., koostaja Sõmeru Maamõõdu OÜ.

5. Planeerimisettepanek

5.1 Olemasoleva olukorra analüüs

Maakasutus: Maa-ameti infosüsteemi kaardirakenduse kohaselt on Pondri tee 1 kinnistu 100 % maatulundusmaa (vt joonis 1). Kinnistu pindala on 15521 m², sellest 7562 m² on muu maa, 5976 m² looduslik rohumaa ning 1983 m² metsamaa. Planeeringualal olemasolevad hooned puuduvad. Põhja- ja idapoolsest küljest piirneb planeeringuala 17177 Haljala-Käsmu teega ning planeeringualale ulatub maantee teekaitsevöönd. Alale ulatub elektri madalpinge maakaabel ning sidekaabel. Juurdepääs planeeringualale on loodepoolsest küljest, Pondri kinnistult. Pondri tee 1 maa-ala reljeef on valdavalt tasane ilma suuremate muutusteta. Maastiku kõrguste vahe on 78,00-79,50. Elamu ja abihoonete ehitamiseks pole vaja muuta kinnistu üldist reljeefi. Planeeringuala keskkonnaseisundit võib lugeda heaks. Ümbruskonnas leidub piisavalt kõrghaljastust ja müratase on keskmine.



Joonis 1. Planeeringuala. Planeeringuala markeeritud sinise joonega (allikas: Maa-amet)
Planeeritav ala piirneb:

- Põhjast Pondri kinnistuga (19002:001:0119) 100% maatulundusmaa (pindala 25812 m² s.h., haritav maa 24654 m², metsamaa 41 m² ja muu maa 1117 m². Kinnistu on hoonestamata.
- Põhjast ja idast 17177 Haljala-Käsmu tee kinnistuga (19002:001:1010) 100% transpordimaa (pindala 82369 m² s.h. looduslik rohumaa 11615 m², muu maa 47838 m², haritav maa 20442 m², muu maa 47838 m² ja õuemaa 929 m².
- Lõunast Võsu mnt 57 kinnistuga (19001:001:0519) 100% maatulundusmaa (pindala 3393 m², s.h. looduslik rohumaa 1774 m² ja metsamaa 1619 m²). Kinnistu on hoonestamata.

- Läänest Pondri tee 3 kinnistuga (19001:001:0527) 100% elamumaa (pindala 10303 m², s.h. metsamaa 6253 m², õuema 2249 m² ja muu maa 945 m²). Kinnistul on üks elamu (ehitisealune pind 156 m²) ning saunamaja (ehitisealune pind 33,2 m²).

5.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala paikneb Haljala vallas, Haljala aleviku servas, põhjaosas, 17177 Haljala-Käsmu maantee kõrval. Kaugus Rakvere kesklinnast ca 14 km kaugusel. Lähimad kauplused, teenindusasutused, lasteaed ja kool asuvad Haljala alevikus.

Planeeringuala on hoonestamata, osaliselt õuema ning osaliselt kaetud kõrghaljastusega. Kinnistu maanteepoolses osas on istutatud kõrghaljastust. Planeeringuala ümbritsevad rohumaad, metsamaad ning elumumaad õuealadega. Lähim bussipeatus „Marga“ asub Haljala alevikus, ca 900 m kaugusel planeeringualast.



Joonis 2. Väljavõte Maa-ameti fotolao lehelt. (allikas: Maa-amet)

Planeeringuala kontaktvööndis ei ole algatatud ega kehtestatud detailplaneeringuid. Kontaktvööndis on enamus katastriüksusi hoonestatud, lähimad hooned asuvad 20 meetrit kagusuunas Võsu mnt 55 maaüksusel ning 42 meetri kaugusel edelasuunas Pondri tee 3 maaüksusel. Planeeringuala ümbruses olev Haljala aleviku hoonestus ning asustustihedus on küllaltki tihe, kuid planeeringuala jääb tiheasustuspiirile. Kontaktvööndis olevad hooned on põhiliselt viil- ja kaldkatustega kahekorruselised üksikelamud ning nende abihooned, mille

katusekalded jäävad vahemikku 15-45°. Detailplaneeringuga kavandatud hoonestus haakub piirkonnas olevate elamute arhitektuuriga.

Planeeringuga kavandatud hoonestus peab järgib antud piirkonnas väljakujunenud hoonestuse üldmuljet ja rütmi. Kohustuslike ehitusjoonte asukohad planeeringus ei ole määratud piirkonna asustuse iseloomu arvestades.

Planeeringuga kavandatud elu- ja abihooned ja nende kasutamisest tulenevad tegevused ei tekita uusi märkimisväärsed mõjusid lähiümbrusele. Küll aga mõjutab kogu aleviku miljööd positiivselt ala korrastamine ning uute hoonete ehitamine. Detailplaneeringu rakendamisega ei kaasne liiklusintensiivsuse olulist tõusu 17177 Haljala-Käsmu maanteel ega Pondri teel, millelt on lahendatud juurdepääs.

Kavandatu mõju kontaktvööndile võib pidada positiivseks ning elavdab väljakujunenud aleviku miljööd. Detailplaneeringuga kavandatud hoonemahud on proportsioonis ning ei muutu dominantiks olemasoleva hoonestuse ega looduse suhtes.

Analüüsides ruumi mõjusid planeeritud hoonestatavale õuealale, puuduvad negatiivsed tegurid. Majanduslikust ja ehituslikust aspektist on planeeringuga kavandatud sobiv nii planeeritavale krundile kui ka ümbritsevale ruumile. Mõjuala analüüs toetab käesoleva detailplaneeringuga kavandatud. Eelpooltoodud analüüsides on planeeringuga kavandatu sobiv nii planeeritavale krundile kui ka piirkonna miljööle.

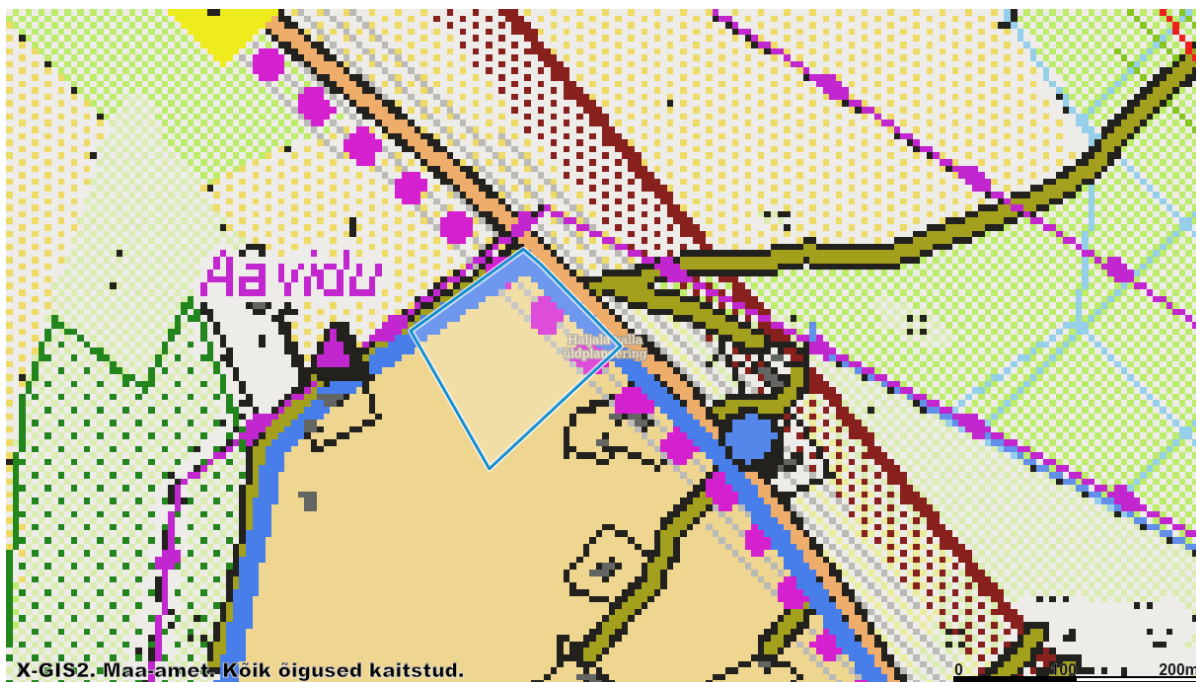
5.3. Planeeringulahenduse vastavus üldplaneeringule ja maakonnaplaneeringule

Haljala Vallavolikogu 18.05.2010 määrusega nr 10 kehtestatud Haljala valla üldplaneeringu kohaselt asub Pondri tee 1 kinnistu reserveeritud elamualal (E3) ja detailplaneeringu koostamise kohustusega alal. Planeeringuala kõrvale riigitee äärde on kavandatud kergliiklustee. Üldplaneeringu seletuskirja peatüki 2 „Maa- ja veealade kasutamistingimused“ kohaselt on elamuala (E1, E2, E3, E4 ja E5) maakasutuse juhtotstarve elamute ehitamiseks ja neid teenindavate ehitiste ja infrastruktuuride rajamiseks ettenähtud maa-ala.

Minimaalseks krundi suuruseks, millele antakse ehitusõigus, peab olema vähemalt 2000 m² ning täisehitusprotsent ei või olla üle 24% krundi pindalast. Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada.

Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas Haljala valla üldplaneeringuga.

Maa-ala on piiritletud peamiselt elamuala ja põldudega. Planeeringu realiseerumine ei vähendaks piirnevate maastike kompaktsust.



Joonis 3. Väljavõte Haljala valla üldplaneeringust. Planeeringuala märgitud sinise joonega. (allikas: Maa-amet)

Maakonnaplaneeringus jääb Pondri tee 1 krunt linnalise asustusega alale. Nendel aladel tuleb säilitada antud alade kompaktsus ning tihendada sisestruktuuri. Maakonnaplaneeringus on määratud linnalise asustusega alad, kus elab 500 elanikku ning hoonete vahekaugus on väiksem kui 200 m. Planeeringuala on hästi ligipääsetav ja väga atraktiivne. Koostatav detailplaneering vastab kehtivale maakonnaplaneeringule. Planeeringuala kõrval kulgeb planeeritav jalg- ja jalgrattatee I eelistus.

6. Detailplaneeringu planeerimisettepanek

6.1 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu lahendusega Pondri tee 1 maaüksuse piire ei muudeta.

Tabel 1. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus

Krundi nimi	Krundi pindala (m ²)	Katastriüksuse sihtotstarve
Planeeringu eelne		
Pondri tee 1	15521	100% maatulundusmaa
Planeeringu järgne		
Pondri tee 1	15521	100% elamumaa

6.2 Ehitusõigus

Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigustega on määratud: 1) krundi pindala; 2) krundi kasutamise sihtotstarve; 3) katastrijärgne sihtotstarve; 4) hoonete maksimaalne kõrgus maapinnast; 5) hoonete suurim lubatud arv krundil; 6) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind.

Tabel 2. Krundi ehitusõigus

Krundi Pindala m ²	Krundi kasutamise sihtotstarve	Katastri üksuse sihtotstarve	Maksimaalne kõrgus maapinnast elamul/abihoonel	Hoonete lubatud arv elamu/abihoone/kuni 20 m ² ehitis	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind
15521	Üksikelamu-maa 100% (EP)	Elamumaa 100%	8,0 m/5,0m	1/2/1	400 / elamu 200

Ehitusõiguse kohaselt nähakse Pondri tee 1 maaüksusel ette üksikelamu ja kuni kahe abihoone ehitamine, lisaks on lubatud püstitada üks kuni 20 m² suurune hoone. Hoonete lubatud kasutamise otstarve on üksikelamu (11101) ja elamu abihoone (12744). Pondri tee 1 krundi kasutamise sihtotstarve on 100% üksikelamu maa (EP) ja sellele vastav katastriüksuse sihtotstarve on 100% elamumaa. Krundi täisehitusprotsent kuni 24%.

Abihooned peavad olema eluhoonega samas stiilis. Neid võiks planeerida koos põhihoone ehitusprojektiga. Kõik ehitised, vaatamata ehitusloa olemasolu kohustuslikkusest, peavad jääma hoonestusala sisse, arvestades tuleohutuskujasid. Väljapoole hoonestusala on ehitiste (sealhulgas kuni 20 m² ehitisealune pind ehitised) püstitamine keelatud. Hoonete täpne paigutus hoonestusalas antakse projekteerimise käigus. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

6.3 Likvideeritavad objektid

Likvideeritavad objektid krundil puuduvad.

6.4 Ehitistevahelised kujud

Ehitistevahelised kujud on lahendatud vastavalt Eesti Projekteerimismäärustele, kus on kehtestatud tuld kartvate hoonete kauguseks krundi piirist vähemalt 4 m ning hoonete omavaheliseks kauguseks vähemalt 8 m. Ka abihoonete asukohtade valiku puhul peab ka järgima tuleohutuse nõudeid. Detailplaneeringuga on lubatud tuld kartvad hooned TP-3.

6.5 Arhitektuurinõuded ehitistele

Uue hoonestuse kavandamisel tuleb silmas pidada piirkonnale iseloomulike joonte säilimist hoonestusmahtude ja olemasolevate katusekallete osas. Detailplaneeringuga on määratud krundi planeeritud hoonestusala.

Hooned peavad kandma endas piirkonda sobiva hoonestuse põhimõtteid ja arhitekturseid suundumusi.

- Välisviimistluse materjal: puit, krohv, kivi, klaas. Imiteerivad viimistlusmaterjalid (nt plastvooder) on keelatud. Hoone välisseina peab viimistlema (näiteks viimistlemata palkmaja on keelatud).
- Katusekatte materjal: katusekivi, plekk, eterniit, vm alaga ühtivad materjalid.
- Katuseharja kulgemise suunda ei määrata
- Katusekalle 25°-40°
- Elamu lubatud korruselisus on kuni 2 korrust, abihoonetel kuni 1 korrus.
- Maksimum elamu harja kõrgus on 8,0 m maapinnast, abihoonel 5,0 m maapinnast.
- Hoonete tulepüsivusklass TP3
- Hoone ±0.00 sidumine 0,3-0,5 maapinnast

Piirded

- Piirded: võrkaed, puitaed, metallaed kombineeritud hekiga. Keelatud plank- või plekkaiad (keelatud on läbipaistmatud piirded (aia pinnast min 25% peab olema läbipaistev).
- Piirde lubatud maksimaalne kõrgus 1,5m.
- Hekkide lubatud kasvukõrgust ei määrata

6.6 Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 17177 Haljala-Käsmu km 2,29-3,03. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 1635 autot. Planeeringualale ulatub Ehitusseadustik (EhS) §71 kohane tee kaitsevöönd, 30 meetrit äärmise sõiduraja välimisest servast. Teekaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS §70 lg2 ja §72 lg1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS §70 lg3.

Juurdepääs planeeritavale elamualale on kavandatud avalikult 17177 Haljala-Käsmu riigimaanteelt, olemasolevalt ristumiskohalt km 3,032, läbi Pondri (19002:001:0119) kinnistu, planeeringuala lääneküljelt. Pondri kinnistule on vajalik seada avalikes huvides juurdepääsutee servituut. Täpne sissesõidu asukoht määratakse koos elamu ehitusprojektiga, kui on teada hoonestuse paiknemine. Normikohane parkimine, soovituslikult vähemalt kolm kohta leibkonnale, on ette nähtud planeeritaval elamukrundil. Vastavalt tulevase hoone vajadustele võib parkimiskohtade arvu suurendada. Parkimine arvutada vastavalt standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ tabel nr 9.2. Parkimisala peab olema lahendatud selliselt, et riigiteel parkimine ning tagurdamine oleks välistatud. Tee lahendust, täpset asukohta ning kõiki tee elemente on lubatud täpsustada projekteerimise faasis. Sõidusuunad ja juurdepääs kinnistule on näidatud põhijoonisel. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

6.7 Haljastus, piirded ning vertikaalplaneerimine

Kehtiva üldplaneeringu seletuskirja peatükis 3.1 on kirjas järgmised üldised ehitustingimused:

- Ehitiste rajamisel maaüksusele, mis on täielikult või osaliselt kaetud kõrghaljastusega, tuleb olemasolev kõrghaljastus säilitada vähemalt 50% ulatuses maaüksuse pindalast. Olemasolev kõrghaljastus ei jää ette hoonete ning tehnovõrkude rajamisele.

Maaüksus on lubatud piirdega piirata, kuid soovitatav on seda teha pigem ainult õuealal. Piirdeaia kujundus ja aia tüüp määratakse hoone projekteerimise käigus, sobivana hoonete arhitektuurse lahendusega. Piiretena võib kasutada nii võrk-, puit- või metallaeda. Soovitav on hõredad piirdeaiaid kombineerida haljastusega.

Maapinna kõrguse olulist ja põhimõttelist muutmist ei kavandata (arvestama peab olemasoleva pinnase reljeefiga). Lubatud on tasandamine ja tõsta võib ainult hoonealust maapinda kuni 0,5 m. Peale elamu ehitamist krundi maapind tasandatakse ja krundisisene vertikaalplaneerimine lahendada hoone ehitusprojekti koosseisus. Hoonete suhtelise kõrguse ± 0.00 määramisel lähtuda juurdesõidutee projekteerimisel valitud kõrgusmärkidest, kuid olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Tee projekteerimisel arvestada maapinna looduslike kalletega. Teekatte pind rajada kõrgemale ümbritsevast maapinnast. Põhjendatud juhul ja kooskõlas omavalitsuse ning piirnaabriga on lubatud eeltoodust erinevad lahendused.

7. Tehnovõrgud

Detailplaneeringu alale ulatub elektrimaakaabelliin ning on olemas liitumiskilp. Planeeringualale on kavandatud elamukompleks, mis vajab elektri- ja veeühendust ning tagatud peab olema reovee kogumine ning sademevee kogumine/immutamine. Samuti on vajalik lahendada sideühendus.

Tehnovõrkude lahendus on kajastatud joonisel nr 4. *Põhijoonis tehnovõrkudega (s.h maakasutus ja kitsendused)*. Planeeritud lahendus on põhimõtteline, mida täpsustatakse projekteerimise käigus.

7.1 Veevarustus

Planeeringuala piirkonnas puudub ühisveesüsteem. Planeeritud elamukompleksi veelahendus tuleb kavandada lokaalselt. Veevajaduseks inimese kohta on arvestatud ca 100 l. Arvestades 4 inimest krundi kohta, teeb see ööpäevaseks veevajaduseks üldjuhul/keskmiselt ca 0,4 m³ (0,1 m³ x 4 in). Veevõtukohana on planeeritud rajada puurkaev. Veevärgi projekteerimisel ja ehitamisel lähtuda standardist EVS 835:2022 Hoone veevärk.

Puurkaevu projekteerimisel tuleb lähtuda keskkonnaministri 09.07.2015. a määrusest nr 43 "Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise,

rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteatise, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteatise, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid”.

Joogivee kvaliteet peab vastama sotsiaalministri 01.10.2019. a määruse nr 61 “Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid” kõikidele nõuetele, sealhulgas ka radioloogiliste näitajate osas. Puurkaevu ehitamiseks tuleb koostada ehitusprojekt ning taotleda ehitusluba. Enne üksikelamule kasutusloa taotlemist peab puurkaev olema valmis ehitatud ning kasutusluba taotletud.

7.2 Reoveekanaliseerimine

Planeeringuala piirkonnas puudub ühiskanalisatsioonisüsteem. Kanalisatsioonilahendus tuleb kavandada lokaalselt. Põhjavesi on planeeringuala põhjaosas nõrgalt kaitstud ning lõunaosas kaitsmata ala. Reoveekäitluse lahenduseks on planeeritud biopuhasti, millest väljuv vesi suunatakse imbväljakule. Imbväljaku kõrgus tuleb projekteerida vastavalt põhjavee taseme ja aluspõhja kivimite kõrgusele (tagatud peab olema immutussügavus aasta ringi hinnanguliselt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest).

Projekteerimisel tuleb arvestada, et:

- Heitvee pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal või hooldusalal ja lähemal kui 50 m sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist ning lähemal kui 50 m veehaardest, millel puudub sanitaarkaitseala või hooldusala. Arvestada tuleb ka võimalike veevõtukohtade ja omapuhastite süsteemidega naabermaaüksustel;
- Biopuhasti kuja on 5 m;
- Imbväljaku kuja on 10 m.

Planeeringu joonisel nr 4 on näidatud veevõtukohta ja reoveekäitluse süsteemi võimalik asukoht.

7.3 Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Vastavalt EhS § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 punktile 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja üleniiskumist ei tohi sademeveett juhtida riigitee alusele maaüksusele ega naabermaaüksustele.

Sademevee pinnasesse imbumine võimaldatakse krundi piires. Planeeringualal on soovitatav rakendada sademevee taaskasutusmeetmeid, st sademevee kokku kogumine ja korduvkasutus.

7.4 Soojavarustus

Soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Soovitav on kasutada kaasaegseid ning keskkonnasäästlikke lahendusi, näiteks soojuspumpade baasil. Lubatud on ka muud kütteallikad, kuid mitte kasutada eriti keskkonda saastavaid küteliike nagu otsene elektriküte, kivisüsi, õli. Eelistatud lahendus oleks maasoojuspumbad. Õhk-õhk või õhk-vesi soojuspumpade paigaldamisel tuleb rakendada õigeid ehituslikke võtteid, et pumba töötamine oma maja elanikke ei häiriks. Õhksoojuspump tuleks seada naaberelamutest võimalikult kaugele, õhumüra levimist takistavate tarindite või kõrvalhoonete varju. Kui ka seda ei ole võimalik teha, tuleb ehitada eriti madalsageduslike helilainete levimist tõkestavad müratõkked või -summutid.

7.5 Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse olemasoleva liitumise baasil peakaitse 16A. Kinnistul on olemasolev elektrimaakaabelliin ning liitumiskilp. DP kooskõlastus Elektrilevi OÜ kooskõlastuse nr 8523211934 kooskõlastuse kuupäev 30.12.2024

Lubatud on kasutada ka taastuvenergia lahendusi, näiteks päikesepaneele.

7.6 Telekommunikatsioonivõrk

Sideühendus lahendatakse mobiil- või raadioside näol. Kinnistul puuduvad käesoleval hetkel liitumisvõimalused kaabelvõrkudega.

7.7 Müra

Transpordiamet on (04.10.2023 nr 7.2-2/23/19674-2) väljastanud kirja Seisukohtade väljastamine Haljala alevikus Pondri tee 1 detailplaneeringu koostamiseks.

Projekteeritavates hoonetes tuleks järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest". Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb planeeringu koostamisel hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016. a. määrusele nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded” ning planeeringu kehtestaja kaalutusotsusel kavandada vajadusel leevendavad meetmed häiringute, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016. a. määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks.

Leevendavad meetmed:

- Kõrghaljastus
- Teekatte valik-
- Müratõkkeseinte rajamine

- Looduslikud mürabarjäärid – kaitsehaljastuse rajamine
- Hoonete heliisolatsiooni parandamine – kui ei ole tehniliselt võimalik/praktiline mürataseme piiramine hoonete välisterritooriumil, tuleb tagada head akustilised tingimused hoonete siseruumides

Tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks ning vajadusel peab meetmed ette nägema planeeringu koostamisest huvitatud isik.

7.8 Tuleohutus ja tuletõrje veevarustus

Tuleohutuse käsitlemisel on lähtutud järgmistest normdokumentidest:

- Siseministri määrus 30.03.2017 nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- EVS 812-3:2018 „Ehitise tuleohutus. Osa 3: Küttesüsteemid“
- EVS 812-7:2018 „Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“

Tuleohutuse tagamise põhimõtted

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei või ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selle täitmiseks peab hoonete vaheline kuja olema 8 meetrit. Ka abihoonete asukohtade valikul tuleb järgida tuleohutusnõudeid. Kui kuja on väiksem, tuleb tule levikut piirata ehituslike või muude abinõudega. Ettenähtud ehitiste vähimaks tuleohutusklassiks on TP-3. Täpsed tuleohutuskujad ning ehitiste tulepüsivusklassid määrata ehitusprojekti käigus igale konkreetsele hoonele eraldi. Planeeringualale on tagatud päästetehnika vaba juurdepääs.

Hoonete tuleohutusklass, kasutusviis, korruste arv ja pindala

Ehitise tuleohutusklass: TP-3

Ehitise kasutusviisi klass: I (elamud ja eluruumid, majapidamise abihooned).

Hoonete kõrgus elamul kuni 8,0 m, abihoonetel kuni 5,0 m. Krundil lubatud täisehitus 400 m².

Hoonete korruselisus: elamul kuni 2 korrust ja abihoonetel kuni 1 korrus.

Tulekustutusvesi

Planeeringuala paikneb tiheasustuse serval, kus puudub tsentraalne veeühendus. Lähimad olemasolevad hooned jäävad planeeritud hoonestusalast vähemalt 40 m kaugusele. Lähim tuletõrje veevõtukoht asub ca 870 m kaugusel, hüdrant nr 15, VID 14170. Tagatud on tuletõrjevee vajalik vooluhulk 10 l/sek 3 h jooksul, mis teeb arvutuslikuks koguseks 108 m³. Juurdepääsuteede kandevõime 20 t, pöörderaadius 12 m ja laius 3,5 m. Tuletõrje veevõtukohtadele on tagatud aastaringne juurdepääs, kasutamise valmidus ja tulekahju kustutamiseks vajalik veekogus või vooluhulk ning tähistatus vastavalt tehnilisele normile või õigusaktile.



Joonis 4. Tuletõrje veevarustuse asukohaskeem. Punasega märgitud hüdrant ning sinise joonega Pondri tee 1 kinnistu. (Allikas: Maa-Amet)

8. Keskkonnakaitse abinõud ja heakord

Planeeringualal pole keskkonnohtlikke objekte, see ei asu looduskaitseseaduse reguleerimisalasse kuuluval kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis ning Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) andmetel pole planeeringuala ühegi kaitsekategooria taimeliikide kasvukohaks. Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, mis võiksid põhjustada negatiivset keskkonnamõju, ega objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Planeeringualal tehtava ehitustegevuse perioodil ja selle järgselt planeeringuala keskkonnatingimused eeldatavalt ei halvene. Käesolev detailplaneering tuleb ellu viia võimalikult keskkonnasõbralikult ja kehtivatele normidele vastavalt. Võimaluse korral tuleb kahjustatud haljastus taastada. Ehitustegevuse ajal on võimalik ajutiselt suuremas koguses jäätmete teke. Planeeringualal tekkivate jäätmete sorteerimine ja kogumine toimub vastavalt Haljala valla jäätmekavale (<https://www.riigiteataja.ee/akt/421012021001>) ja Haljala valla jäätmehoolduseeskirjale (<https://www.riigiteataja.ee/akt/423042022001>).

Ehitamisel tekkivad jäätmed tuleb ehitusplatsil sorteerida, viia ära või taaskasutada. Eraldi tuleb sorteerida: puit; kiletamata paber ja papp; metall (eraldi must- ja värviline metall); mineraalsed jäätmed (kivid, ehituskivid ja tellised, krohv, betoon, kips, lehtklaas jne); raudbetoon- ja betoondetailid. Ehitusjäätmeid ei tohi anda vedamiseks, kõrvaldamiseks ega taaskasutamiseks üle isikule, kellel puudub sellekohane jäätmeluba või kes ei ole ehitusjäätmete käitlejana registreeritud. Ohtlike ehitusjäätmete üleandmisel peab jäätmete valdaja kontrollima, et isikul, kellele jäätmed üle antakse, on lisaks jäätmeloale ka ohtlike jäätmete käitlusalantsents. Kõigi

utiliseeritud jäätmete osas peab olema ette näidata jäätmeõiend. Hoone kasutamise perioodil tuleb jäätmed koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Kinnistute sissesõidu juurde on ette nähtud paigaldada prügikonteiner(id), mida tühjendavad kommunaalteenuste korras jäätmeluba omavad ettevõtted. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Orgaanilised jäätmed on soovitatav komposteerida krundil. Keelatud on jäätmete ja olmeprügi põletamine kinnistul.

Uue kavandatava hoonestusala asukohas on looduslik rohumaa, millel kasvavad hekid, puuderivid, puistud ning üksikud puud ja põõsad. Haljastuse kujundamiseks koostatakse eraldi projekt. Istutatavad põõsad ja puud peavad olema liigiehtsad, istikute kõrgus, laius ja võrsekasv peavad olema liigitüüpilised. Istikutel ei tohi olla ohtlikke ja karantiinseid haigusi ega kahjureid, kuivanud oksa, ega oksatüükaid, rebendeid, murdumisi ega muid vigastusi, kuivamistunnuseid. Istikud peavad olema nii terved ja tugevad, et nende edasine normaalne kasvamine oleks tagatud. Samuti peavad nad olema liigiomaselt kujundatud.

Ehitustööde käigus kaitsta puid võimalike vigastuste eest, paigaldada tüvekaitsmed ja jälgida, et ei kahjustataks puude võrasid.

Lisaks tuleb krundi haljastamisel jälgida, et:

- haljastuse rajamisel arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ning omavahelise sobivusega; haljastamisel istutada heitlehiseid ja igihaljaid puid ning põõsaid suhtearvuga vähemalt 3:1;
- haljastamisel kasutada nii kõrg- kui madalhaljastust;
- lubamatu on kõrghaljastuse rajamine hoonete lähemale kui 3 m (oleneb puu liigist);
- järgida kehtivaid normatiivakte seoses tehnovõrkudest tulenevate piirangutega.

Antud detailplaneeringuga ei kahjustata ümbritsevat keskkonda. Uue üksikelamu krundi moodustamine ei too kaasa olulist keskkonnamõju, seetõttu ei seata täiendavaid keskkonnavalaseid nõudeid.

9. Meetmed ja tingimused keskkonna kliimamuutustega kohandamiseks

Eestis pole kliimamuutused nii äärmuslikud kui paljudes teistes maailma ja Euroopa Liidu riikides, kuid põhiliselt peab arvestama järgnevaga:

- Temperatuuritõus;
- sademete hulga suurenemine;
- merepinna tõus;
- tormide sagenemine.

Peamised riskid on tingitud juba sagenenud erakordsetest ilmastikunähtustest, st tormidest, üleujutustest ja kuumalainetest. Temperatuuritõusu ehk kuumalainete mõju võimendab soojussaare efekt, mis tekib linnades ja väiksemates asulates. Ühe majapidamise (üksikelamu ja

abihoonete) lisandumine Haljala alevikku ei suurenda soojusaarte teket, sest suurem osa kinnistust on murukattega ning juurdepääsutee ei ole asfalteeritud. Samuti ei ole märkimisväärsed õhu saasteainete sisalduse tõusud. Üleujutusrisk on vähetõenäoline, sest planeeringuala vahetusläheduses pole üleujutusalasid ega selle ohuga piirkondi.

Suure intensiivsuse ja sademete hulgaga sajud võivad hakata põhjustama lokaalseid üleujutusi. Planeeringuala on piisavalt suur, et sademete hulgaga hakkama saada ning sademevee pinnasesse imbumine võimaldatakse krundi piires. Tormikahjustusi on mõningal määral võimalik ennetada ehitustegevuse ning selle kvaliteedi kaudu.

Planeeringuala ei asu rannikul, seega ei ole otsest ohtu merepinna tõusule.

Kliimamuutustest on mõjutatud eelkõige just suuremad Eesti linnad – suure asustustihedusega linnakeskkond ei suuda mõjusid piisavalt kiiresti puhverdada ning uued rajatised sageli hoopis võimendavad riske.

Võttes arvesse planeeringuala geograafilist asukohta on kliimamuutustega kaasnevad riskid suhteliselt väikesed.

10. Radoon

Keskkonnaministeeriumi veebilehe andmetel on radoon radioaktiivne vähki tekitav gaas. Radooni tekkimise aluseks on looduslik radioaktiivne lagunemine, mille käigus maapinna sees tekkiv gaasiline radoon võib levida kümnete meetrite kaugusele, jõudes maapinnale ja hoonete siseruumidesse. Peamine radooni allikas ongi pinnas ja vähesel määral ka ehitusmaterjalid. Olulist rolli mängivad ka praod aluskivimites, millest tulenevalt võib kõrvuti asetsevatel kruntidel radooni sisaldus suuresti erineda. Mõnikord võib kõrge radoonisaldusega olla ka põhjavesi ning looduslikud ehitusmaterjalid. Radooniohutus tuleb tagada eelkõige hoonetes, kus inimesed elavad, töötavad või viibivad muul põhjusel pikemat aega. Tulenevalt võimalikust kõrgemast radoonitasemest tuleb planeeringualale eluhoonete projekteerimisel arvestada standardit EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes.

11. Servituudid, kitsendused

Planeeringuala paikneb riigitee 17177 Haljala-Käsmu teekaitsevööndis, mille laiuks on 30m äärmise sõiduraja välimisest servast.

Kaitsevööndis on keelatud ohustada teed või selle korrakohast kasutamist, ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist, takistada tee juurdepääsu, takistada tee hooldamist, takistada kaitsevööndis asuva taimestiku või pinnase säilimist, paigaldada liiklejat häirivat valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit, korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust, kaevandada maavara või maa-ainest, teha metsa lageraiet, teha veerežiimi muutvaid maaparandustöid.

Planeeringualale ulatub lisaks olemasoleva elektrimaakaabelliini kaitsevöönd ning sidekaabli kaitsevöönd. Maa-ameti Geoportaali kaardirakenduse andmetel jääb planeeringualale põlevkivi maardla (Haljala uuringuväli).

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek seada servituut elektrimaakaablile ning sidekaablile. Kaablitele on ettenähtud servituut äärmistest kaablitest 1 m mõlemas suunas.

Tabel 3. Seatavad servituudid.

Teeniv kinnisasi	Isik, kelle kasuks servituut on seatud	Servituut
Pondri tee 1 19002:001:0146	Elektrilevi OÜ	MP maakaabli servituut
Pondri tee 1 19002:001:0146	Telia AS	Sidekaabli servituut
Pondri (19002:001:0119)	Haljala Vallavalitsus	Avalikes huvides teeservituut

12. Kuritegevuse riskide vähendamine

Planeeringut koostades on erinevad väliruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- teede ja hoonete vaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine, st. avalik ja eramaa.
- jälgitavus (videovalve, naabrivalve);
- valdusele sissepääsu piiramine.

13. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamine

Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerumine avaldab positiivset majanduslikku mõju eelkõige läbi uute elanike piirkonda kolimise näol. Lisaks tõstab planeeringu elluviimine Haljala aleviku väärtust. Positiivne majanduslik mõju avaldub ka piirkonna heakorrastamise näol. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja selle läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole planeeringulahenduse realiseerimisel negatiivset kultuurilist mõju. Planeeringulahendus on kooskõlas piirkonnas välja kujunenud asustusstruktuuriga. Detailplaneeringuga kavandatud hoonestus sobib jätkama ümbruskonnas välja kujunenud tiheasustuse hoonestust. Vastavalt planeeritud ehitusõigusele projekteeritavad hooned või nende osad hakkavad säilitama antud piirkonnas väljakujunenud hoonestuse üldmuljet ja rütmi. Kohustuslike ehitusjoonte asukohad planeeringus ei ole määratud piirkonna asustuse iseloomu arvestades. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobivad arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Sotsiaalsed mõjud

Sotsiaalse infrastruktuuri alla lähevad esmatarbeteenused, mis pakuvad kohalikele elanikele kvaliteetset keskkonda. Kuna igapäevased tegevused ja tööpaigad on koondunud Haljala alevikku, on ka sotsiaalse infrastruktuuri osad sealpool. Uue elamualaga tekib piirkonda juurde uusi elanikke. Haljala alevikus on perearsti vastuvõtt, kool, lasteaed. Samas piirkonnas on ka erinevad poed, kirik, rahvamaja, mänguväljakud, noortekeskus, spordiplats, terviserajad ja tankla. Lähim bussipeatus „Marga“ asub Haljala alevikus, ca 900 m kaugusel planeeringualast.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Hoonestuse kavandamisel ja uue elamukrundi moodustamisel on arvestatud olemasolevate väärtustega ja luuakse visuaalselt ja mahuliselt piirkonda sobiv kaasaegne elukeskkond. Kaasnevad mõjud on väikesed ja krundipõhised. Kavandatud tegevuste elluviimisega ei kaasne negatiivseid mõjusid rohevõrgustiku liikide ja elupaikade soodsale seisundile ning on tagatud maastike mitmekesisus. Tegevused on kavandatud kooskõlas väljakujunenud tiheasustusega. Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, mis võiksid põhjustada negatiivset keskkonnamõju ümbritsevale looduskeskkonnale. Planeeringulahenduse realiseerimine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või müra taseme suurenemine.

14. Planeeringu rakendumine

Krundile jäävate juurdepääsuteede, haljastuse jms väljaehitamise kohustus on vastava krundi valdajal.

Planeeringu elluviimise kava:

- Katastriüksuse sihtotstarbe määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud krundi kasutamise otstarbele;
- detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku finantseerimisel; tehnovõrgud ja –rajatised ehitatakse olemasolevatest liitumispunktidest kuni eraomandisse jääva krundi kavandatud liitumispunktideni;

- alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimist sellel maaüksusel¹.
- Kui planeeringuala realiseerimist ei ole alustatud 5 aasta jooksul peale detailplaneeringu kehtestamist, on Haljala vallal õigus tunnistada koostatud detailplaneering kehtetuks.

15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine

Käesoleva planeeringu kehtestamisega ei kaasne kohalikule omavalitsusele ega eraomanikele hüvitamisele kuuluvaid kahjusid. Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (k.a haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahju hüvitama krundi igakordne omanik. Tehnovõrgud ehitatakse välja vastavalt tehnilistele tingimustele liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus. Planeeringualal oleva haljastuse rajamine ja likvideerimine toimub igakordse krundiomaniku kulul. Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehitusprojektidele.

¹ Krundi omanikul on kohustus mitte alustada või lubada kinnistul hoonete ehitustegevust seni, kuni krundini on rajatud krundi suhtes kehtivale Detailplaneeringule vastavad tehnovõrgud ja -rajatised ning neile on väljastatud kasutusload.