



E-POST: INFO@NOWAP.EE
WWW.NOWAPPROJEKT.EE

HALJALA ALEVIKUS VÕSU MNT 16a KINNISTU DETAILPLANEERING

LÄÄNE-VIRU MAAKOND, HALJALA VALD, HALJALA ALEVIK

Töö nr. 020123

| | |
|-----------------------------|--|
| Plan. koostamise korraldaja | Haljala Vallavalitsus Tallinna mnt. 13 Haljala alevik Haljala vald |
| Huvitatud isik | Swen & Sons OÜ |
| Koostas | NOWAP PROJEKT OÜ reg. 11352535, MTR EEP001025 Valgevase 11-4 Tallinn 10414 |
| Vastutav arhitekt | Tiiu Lepasaar volitatud arhitekt, tase 7, kutsetunnistus 156249 tel. +372 56454774, e-post tiuu@nowaprojekt.ee |
| Arhitekt | Hendrik Lindre tel. +372 58432761, e-post hendrik.lindre@mail.ee |

05.2026

DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

Detailplaneeringu kaust koosneb kahest osast:

I OSA- kehtestamisele kuuluv planeeringu dokumentatsioon (tekstiline osa, joonised)

II OSA-menetlusedokumentid (tehnilised tingimused, kooskõlastused, kooskõlastustabel)

I OSA

A. SELETUSKIRI DETAILPLANEERINGU JUURDE

B. GRAAFILINE OSA

| | Joonise nimetus | Mõõtkava | Joonise number |
|---|-----------------------------|----------|----------------|
| 1 | SITUATSIOONISKEEM | | DP-1 |
| 2 | OLEMASOLEV OLUKORD | 1:500 | DP-2 |
| 3 | PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖND | | DP-3 |
| 4 | PÕHIJOOIS | 1:500 | DP-4 |
| 5 | VISUALISEERING | | DP-5 |

A. DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI

| | |
|--|----|
| 1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID NING EESMÄRK | 4 |
| 2. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED SEOSSED | 5 |
| 3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖND | 5 |
| 4. PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVATE MÕJUDE HINDAMISE, SEALHULGAS STRATEEGILISE HINDAMISE TULEMUSTE ARVESSE VÕTMISE KIRJELDUS | 6 |
| 5. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE | 7 |
| 6. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS | 9 |
| 6.1 Planeeritava ala asukoht ning iseloomustus | |
| 6.2 Olemasolev maakasutus | 10 |
| 7. DETAILPLANEERINGU LAHENDUS | |
| 7.1. Planeeringu koostamise eesmärk | 11 |
| 7.2 Planeeritud kruntide ehitusõigus ning arhitektuurinõuded | 11 |
| 7.3 Planeeringu realiseerimise tegevuskava | 11 |
| 7.4 Radooniohust tulenevad nõuded | 12 |
| 7.5 Teed. Liiklus. Parkimine | 13 |
| 7.6 Keskkonnakaitselised abinõud | 14 |
| 7.7 Müra leevendavad meetmed | 14 |
| 7.8 Haljastus. Piirded | 15 |
| 7.9 Kuritegevust vähendavad meetmed | 15 |
| 7.10. Kitsendavad keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks | 14 |
| 7.11 Kruntide piirangud ja kaitsevööndid | 15 |
| 7.12 Servituudi seadmise vajadus | 16 |
| 8. TEHNOVÕRGUD | 18 |
| 8.1 Üldosa | 18 |
| 8.2 Elektrivarustus | 18 |
| 8.3 Veevarustus- ja reoveekanaliseerimine | 19 |
| 8.4 Sademe- ja pinnasevee äravool. Vertikaalplaneerimine | 19 |
| 8.5 Sidevarustus | 20 |
| 8.6 Soojusvarustus | 20 |
| 8.7 Välisvalgustus | 22 |
| 9. TULEOHUTUSABINÕUD | 23 |

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID NING EESMÄRK

- huvitatud isiku taotlus detailplaneeringu algatamiseks;
- planeerimisseadus;
- Haljala Vallavalitsuse 20. juuni 2024 korraldus nr 119 „Haljala alevikus Võsu mnt 16a kinnistu detailplaneeringu algatamine“;
- kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid;
- topo-geodeetiline uuring;
- Haljala valla üldplaneering (kehtestatud Haljala Vallavolikogu 18.05.2010 määrusega nr 10);
- koostamisel olev Haljala valla üldplaneering (algatatud Haljala Vallavolikogu 19.12.2017 otsusega nr 24);
- Haljala valla arengukava 2023–2038 ja eelarvestrateegia 2026–2029 (vastu võetud Haljala Vallavolikogu 19.08.2025 määrusega nr 84);
- Lääne-Viru maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/30).

Detailplaneeringuga lahendatakse järgmised ülesanded vastavalt planeerimisseaduse § 126:

- planeeringuala kruntideks jaotamine (antud juhul jääb krundi piir võrreldes olemasoleva kinnistu piiriga samaks);
- krundi hoonestusala määramine;
- krundi ehitusõiguse määramine;
- ehitiste arhitektuursete, ehituslike ja kujunduslike tingimuste määramine;
- detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine;
- liikluskorralduse põhimõtete määramine;
- haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
- kujade ja keskkonnatingimuste tagavate nõuete määramine;
- kuritegevuse riske vähendavate tingimuste määramine.

2. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED SEOSED

Planeeringuala asub Lääne-Virumaal Haljala vallas Haljala aleviku põhjaosas tiheasustusala piiril paikneval hajaasustusalal. Planeeritavale krundile (katastritunnus 19101:001:0837, edaspidi planeering) toimub ligipääs riigitee nr 17177 Haljala-Käsmu kõrvalmaanteelt. Haljala alevikus on olemas kogu infrastruktuur: kool, lasteaed, noortekeskus, toidupood, rahvamaja, kirik, tööstusettevõtted jms. Lähim ühistranspordipeatus asub ca 900 m kaugusel.

3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖND

Kontaktvööndis (vt. joonis DP-3) on enamus katastriüksusi hoonestatud, lähimad hooned asuvad kagu-läänesuunas Võsu mnt 6 ja 14 maaüksustel ning Võsu maantee paarisnumbritega maaüksustel.

Planeeringuala ümbruses olev Haljala aleviku hoonestus ning asustustihedus on küllaltki tihe. Vahetus läheduses asuvatel naaberkinnistutel paiknevad põhiliselt üksikelamud koos abihoonetega. Põhihoonestus on välja kujunenud eelmisel sajandil ning järgib lihtsaid ning traditsioonilisi elamute lahendusi. Kontaktvööndis paiknevad Võsu maantee äärsed elamud põhiliselt maanteega paralleelselt või risti. Järgitud enam-vähem ühtset ehitusjoont. Kruntidel paiknevad enamuses viilkatusega põhihooned ja vähemalt 1-2 abihoonet. Viimistlusmaterjalina kasutuses puit, krohv, silikaatkivi. Katusekatetena on kasutuses põhiliselt eterniit. Lisaks kasutuses ka plekk, kivi ning bituumenplaadid. Piiretena põhiliselt puitlippaiaid või hekid.

Näited olemasolevate eluhoonete andmetest:

| Katastriüksuse nimi | Eluhoone ehitisealune pind EHR andmetel (m ²) | Abihoonete ehitisealune pind kokku EHR andmetel (m ²) | Korruselisis EHR andmetel | Ehitusaasta |
|---------------------|---|---|---------------------------|-------------|
| Võsu mnt 16 | 77,0 | 100 | 1 | 1948 |
| Võsu mnt 14 | 88,0 | 81 | 1 | 1948 |
| Võsu mnt 12 | 83,0 | 85 | 1 | 1900 |
| Võsu mnt 33/33-1 | 101,0 | 195 | 1/2 | 2000 |



Väljavõte Maa-ja Ruumiameti lehelt.

Detailplaneeringuga kavandatav hoonestus haakub piirkonnas olevate elamute traditsioonilise arhitektuuriga ning järgib antud piirkonnas väljakujunenud hoonestuse üldmuljet. Kohustuslike ehitusjoonte asukohad planeeringus ei ole määratud piirkonna asustuse iseloomu arvestades. Samas võib kasutada ka traditsioonilisi materjale kaasaegsemate ehitustehniliste lahendustega. Vältida tuleb abihoonete plaanipärase ehitust. Abihooned ja nende välisviimistlus peaksid sobima elamutega. Planeeringuga kavandatavad elu- ja abihooned ja nende kasutamisest tulenevad tegevused ei tekita uusi märkimisväärsed mõjusid lähiümbrusele. Küll aga mõjutab piirkonda positiivselt ala korrastamine ning uute hoonete ehitamine. Detailplaneeringu rakendamisega ei kaasne liiklusintensiivsuse olulist tõusu 17177 Haljala-Käsmu maanteelt, millelt on lahendatud juurdepääs koos planeeritava Kaasiku kinnistuga.

Kavandatu mõju kontaktvööndile võib pidada positiivseks kuna elavdab väljakujunenud aleviku miljööd. Detailplaneeringuga kavandatavad 1-2 korruselised hoonemahud on taamal Võsu maanteest, proportsioonis ning ei muutu dominandiks olemasoleva hoonestuse ega ümbritseva looduse suhtes. **Sama lahendust jätkab ka naaberkinnistule algatatud Kaasiku detailplaneering (Vt joonis DP-3 Planeeringuala kontaktvöönd ning Põhijoonis DP-4).** Mõlemale kinnistule kavandatav hoonetusala ja hoonestus moodustaksid omavahel keskkonda sobiva arhitektuurse ja mahulise tervikliku üldmulje. Analüüsides ruumi mõjusid planeeritud hoonestatavale õuealale, puuduvad negatiivsed tegurid. Majanduslikust ja ehituslikust aspektist on planeeringuga kavandatav sobiv nii planeeritavale krundile kui ka ümbritsevale ruumile. Mõjuala analüüs toetab käesoleva detailplaneeringuga kavandatut.

Kontaktvööndis kehtestatud ja algatatud detailplaneeringud:

Haljala Vallavolikogu 19. august 2025 otsusega nr 170 on Haljala alevikus algatatud Kaasiku kinnistu detailplaneering. Kaasiku kinnistu detailplaneeringu koostamise eesmärk on ehitusõiguse määramine üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks, samuti tehnovõrkude ja -rajatiste võimalike asukohtade määramine krundil ning servituutide seadmise vajaduse ja kitsenduste määramine.

4. PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVATE MÕJUDE HINDAMISE, SEALHULGAS STRATEEGILISE HINDAMISE TULEMUSTE ARVESSE VÕTMISE KIRJELDUS

Majanduslikud mõjud

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

Kultuurilised mõjud

Planeeringu lähialal puuduvad muinsuskaitsealased mälestised ja nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole alust arvata, et uue hoonestuse rajamine oleks otsese negatiivse kultuurilise mõjuga. Detailplaneeringuga määratakse arhitektuurilised tingimused sobivate hoonete rajamiseks.

Sotsiaalsed mõjud

Sotsiaalse infrastruktuuri alla lähevad esmatarbeteenused, mis pakuvad kohalikele elanikele kvaliteetset keskkonda. Haljala alevikus on väljakujunenud sotsiaalne infrastruktuur: perearsti vastuvõtt, kool, lasteaed,

kauplus, tankla, spordirajatised jne. Uue elamualaga tekib piirkonda juurde uusi elanikke, kellele on need kasutusvõimalused avatud ning suudavad säilitada elukeskkonna jätkusuutlikkust.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Detailplaneeringuga ei kavandata keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega võiks kaasneda keskkonnaseisundi kahjustamist. Hoonestuse kavandamisel on arvestatud olemasolevate väärtustega ja luuakse visuaalselt ja mahuliselt piirkonda sobiv elukeskkond. Kaasnevad mõjud on väikesed ja krundipõhised. Kavandatud tegevuste elluviimisega ei kaasne negatiivseid mõjusid rohevõrgustiku liikide ja elupaikade seisundile ning on tagatud maastiku mitmekesisus. Tegevused on kavandatud kooskõlas väljakujunenud asustusega. 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 mürataseme suurenemine.

Kliimamuutustega arvestamine

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

- temperatuuritõusu;
- sademete suurenemist;
- merepinna tõusu;
- tormide sagenemist.

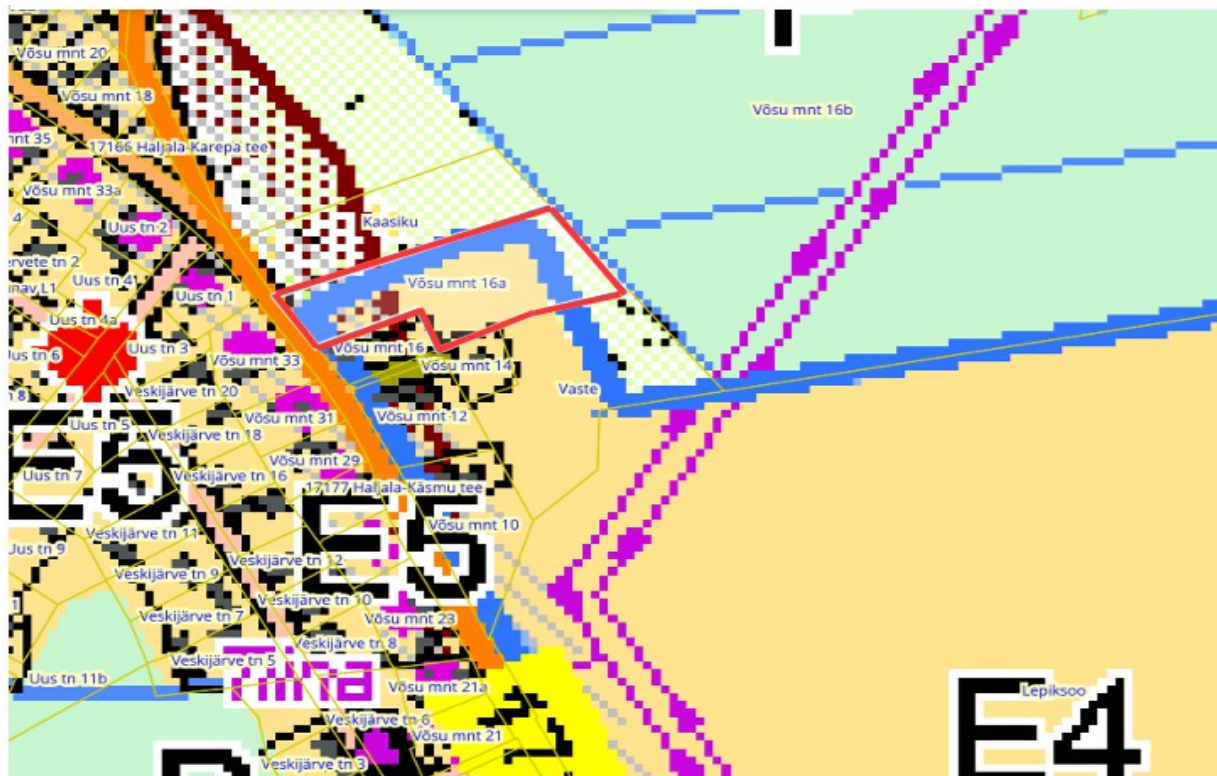
Vastavalt võimalike ilmastikuolude muutustele tuleb uued ehitised ehitada ehitustehniliselt kvaliteetselt ning võimalikke mõjusid arvestavamalt (kõrgemad soklid, pakettaknad, laiemad räästad jne). Temperatuuritõusuga kaasneva mõju leevendamiseks tuleb olemasolevat kõrghaljastust maksimaalselt säilitada ning seda täiendada. Hoonete ehitusprojektis käsitleda haljastuse lahendust. Hoonetele tuleb projekteerida energiatõhusad kütte- ning jahutussüsteemid ning tagada mugav sisekliima. Oluline on ka sademevee kiire ära juhtimine või/ja selle kogumine (hajutamine haljasaladele, olemasolevate kraavide süsteemi ja ojade korrastamine). Kuna planeeritavad katendiga alad (jalgtee, autoparkla) ning katustega kaetud pinnad on võrreldes krundi pindalaga väikesed, siis sademevete immutamisega ümbritsevale rohealale planeeringualal probleeme ei teki. Planeeringuala asub merest piisavalt kaugel, et merepinna tõus võiks seda ohustada.

5.VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Ruumilise arengu suuna riigi suunal seab planeeringualal riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/30 kehtestatud Lääne-Viru maakonnaplaneering 2030+.

Planeeritav ala paikneb hajaasustusega territooriumil, kus kehtib Haljala Vallavolikogu 18.05.2010 määrusega nr 10 kehtestatud Haljala valla üldplaneering, mille kohaselt asub Võsu mnt 16a kinnistu reserveeritud elamuala (E4) maakasutuse juhtotstarbega alal, väheses osas maakasutuse juhtotstarbeta alal 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. PlanS § 125 lõike 1 kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav linnades kui asustusüksustes, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks. Samuti on kehtivas üldplaneeringus määratud detailplaneeringu koostamise kohustuse alaks reserveeritud elamualad E3 ja E4 ning juhiks, kui ühele maaüksusele soovitakse ehitada suurema ehitusaluse pindalaga kui 160 m² kahekorruseline või suurema ehitusaluse pindalaga kui 250 m² ühekorruseline elamu. Detailplaneering vastab üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis planeeritavas asukohas on väikeelamute maa. Planeeringuala eesmärgid vastavad piirkonna arengu eesmärkidele ning planeeringuga ei toimu üldplaneeringu muudatust. Planeeringualal ei ole kehtivaid detailplaneeringuid.



Väljavõte Haljala valla üldplaneeringust

Planeeritav ala

Planeeritava ala maakasutuse määramisel on aluseks ruumilise planeerimise leppemärgid, mis on esitatud Haljala valla üldplaneeringu põhijoonisel. Vastavalt neile leppemärkidele on üldplaneeringus lähipiirkonna maakasutuse juhtotstarbed järgmised:

| | |
|---|------------------------|
| P | Reserveeritud puhkeala |
| E | Reserveeritud elamuala |

6. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

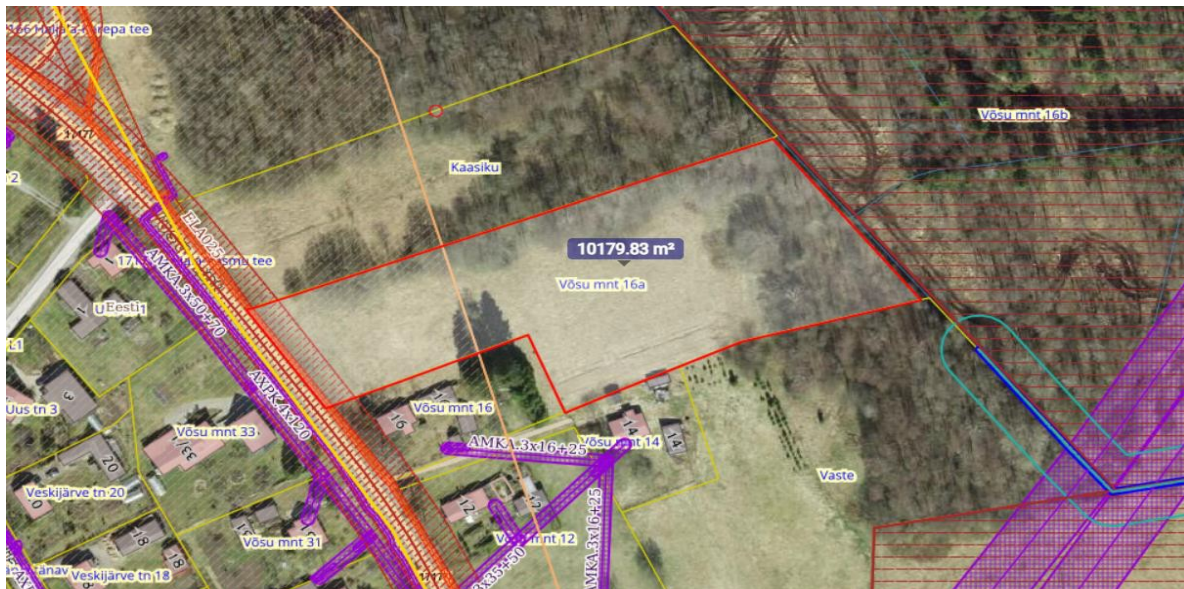
6.1 Planeeritava ala asukoht ning iseloomustus

Planeeritava kinnistu suurus on 10085,0 m² ja see asub Haljala aleviku põhjaosas, hõlmates elamumaa sihtotstarbega hoonestamata kinnistut Võsu mnt. 16a (19101:001:0837). Isetekkelist kõrghaljastust esineb planeeringualal suhteliselt vähe (põhiliselt lehtpuud ja põõsad). Planeeringuala piirneb läänest riigitee Haljala-Käsmu teega nr 17177, idast hoonestatud elamumaade ja hoonestamata maatulundusmaaga ning põhjast hoonestamata üldkasutatava maaga. Reljeefilt on krunt põhiosas lauskjas, kerge kaldega ida-põhja suunas, absoluutkõrgused jäävad vahemikku +69.10 m...+70.90 m.



Vaade planeeritavale krundile Võsu maanteelt

Maa-ja Ruumiameti Geoportaali kaardirakenduste andmetel jääb planeeringualale põlevkivi maardla (Haljala uuringuväli) ja avalikult kasutatava tee kaitsevöönd. Planeeringuala piirneb idast Tatruse 2 maaparandussüsteemi reguleeriva võrguga (kuivendus) ning Haljala-Käsmu kõrvalmaantee ääres kulgeb sidemaakaabel (valguskaabel). Planeeringuala jääb nõrgalt kaitstud ja keskmiselt kaitstud põhjaveega alale ning kõrge või väga kõrge radooniriskiga alale. Ehitisregistri andmetel ehitisi planeeringualal ei asu. Planeeringualal ei ole kehtivaid detailplaneeringuid. Alal kehtib Haljala valla üldplaneering (kehtestatud 18.05.2010 vallavolikogu määrusega nr 10). Riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/30 kehtestatud Lääne-Viru maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt jääb detailplaneeringuala Haljala linnalise asustusega alale ning planeeringuala kõrval kulgeb olemasolev jalg- ja jalgrattatee. Alusplaanina on kasutatud Sõmeru maamöödubüroo poolt koostatud geoalust, töö nr 6476, 05.2024. Koordinaadid on L-Est 97 süsteemis, kõrgused 1977.a Balti süsteemis.



Planeeringuala

6.2 Olemasolev maakasutus

Haljala vald Haljala alevik Võsu mnt 16a (katastritunnus 19101:001:0837), suurus 10085,0 m², katastriüksuse sihtotstarve 100% elamumaa. Planeeringuala suurus on ca 1,02 ha.

Planeeritav ala piirneb

Kaasiku (katastritunnus 19002:003:0722, 100% elamumaa), Võsu mnt 16b (katastritunnus 19002:003:0137, 100% üldkasutatav maa), Vaste (katastritunnus 19002:003:0082, 100% maatulundusmaa), Võsu mnt 14 (katastritunnus 19002:003:0083, 100% elamumaa), Võsu mnt 12 (katastritunnus 19002:003:0721, 100% elamumaa), Võsu mnt 16 (katastritunnus 19101:001:0836, 100 % elamumaa), 17177 Haljala-Käsmu tee (katastritunnus 19002:003:1830, 100% transpordimaa), Võsu mnt 31 (katastritunnus 19002:003:0440, 100% elamumaa), Võsu mnt 33 (katastritunnus 19002:003:0390, 100% elamumaa) ja Uus tn 1 (katastritunnus 19002:003:0410, 100% elamumaa).

Planeeritaval alal olevad hooned

Puuduvad

Teed ja liikluskorraldus

Planeeritav ala külgneb Haljala-Käsmu riigiteega nr 17177 (edaspidi riigitee) tee km 1,68-1.73. Riigimaantee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 1309 autot. Planeeringuala jääb nimetatud riigitee 10 meetrisesse kaitsevööndisse. Tegemist on avalikus kasutuses oleva kõrvalmaanteega.

Planeeritaval alal olevad tehnovõrgud

Planeeringuala edelaosas, Haljala-Käsmu kõrvalmaantee ääres kulgeb sidemaakaabel (valguskaabel). Planeeringualal paiknevad olemasolevad tehnovõrgud on kantud geodeetilisele alusplaanile.

Kaitstavad loodusobjektid ja kultuurimälestised

Krunt piirneb III kaitsekategooria liigi (hiireviu) elupaigaga.

Kehtivad kitsendused ja piirangud

- 10 m laiune avalikult kasutatava tee kaitsevöönd
- Sidekaabli kaitsevöönd (1+1m)

7. DETAILPLANEERINGU LAHENDUS**7.1. Planeeringu koostamise eesmärk**

Võsu mnt 16a kinnistu detailplaneeringu koostamise eesmärk on ehitusõiguse määramine üksikelamu ja abihoonete püstitamiseks, samuti tehnovõrkude ja rajatiste võimalike asukohtade määramine krundil ning servituutide seadmise vajadus ja kitsenduste määramine. Vastavalt detailplaneeringu algatamise taotlusele soovitakse krundile nelja hoonet (ühte elamut ja kuni kolme abihoonet) koos juurdepääsu ning tehnovõrkudega varustuse lahendusega. Arvestatakse heakorra, haljastuse, tuleohutuse, turvalisuse, keskkonnakaitseliste jms põhimõtetega. Krundi jagamist ei planeerita.

7.2 Planeeritud krundid, ehitusõigus ja arhitektuurinõuded

Detailplaneeringuga määratud krunt, ehitusõigus ja hoonestustingimused projekteerimiseks on esitatud joonisel „Põhijoonis.“

Hoonestusala piiritlemisel on lähtutud vajalikest hoonetevahelistest kujudest ning planeeringualal kehtivatest piirangutest. Hooneid, sh. alla 20 m² ehitisealuse pinnaga võib ehitada ainult hoonestusala piires. Rajatisi võib ehitada ka väljaspoole hoonestusala. Vastavalt siseministri 01.03.2021 määrusele nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ § 22 peab krundile planeeritud kuja ja naaberhoonestuse vaheline tuleohutuskuja olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega.

POS 1 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 1. Krundi ehitusõigus

| Krundi pindala | Krundi kasutamise sihtotstarve | Katastriüksuse sihtotstarve | Maksimaalne kõrgus maapinnast elamul/ abihoonel | Hoonete suurim lubatud arv krundil | Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind |
|------------------------|--------------------------------|-----------------------------|---|---|---|
| 10085,0 m ² | Üksikelamu maa 100% EP | Elamumaa 100 % | 9 m/ 7m | 1 üksikelamu+ 5 abihoonet s.h maksimaalselt 3 ehitist alla 20 m ² | 600 m ² /sh elamu 350 m ² |

Elamuhoone maksimaalne korruselisus 2, abihoone maksimaalne korruselisus 2. Katusekalle 15°-45°, harja suund vaba. Liigendamiseks lubatud katusekallet vähendada (näiteks autovarjualune). Kohustuslik ehitusjoon puudub. Hoonestusala on paigutatud krundi esi- ja keskosasse. Suurim täisehitusprotsent on 5.9 %. Hoonete lubatud kasutamise otstarve on üksikelamu (11101) ja elamu abihoone (12744). Kui ehitised on ehitisealuse pinnaga kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrge, tuleb selle krundile ehitamisel ja materjalide valikul lähtuda põhihoone arhitektuursest stiilist ja detailplaneeringus määratud hoonestusalast. Planeeritavale krundile lubatud ehitisealuse pinna hulka tuleb arvestada lisaks eluhoonele kõik abihooned ning kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga väikehooned. Väikehoonete arv on maksimaalselt 3. Hoonestuse paigutus on kavandatud lähtudes juurdepääsuteest, krundi suurusest, ilmakaartest ning krundil mugava ja loogilise toimetamise vajadustest. Kavandatud hoonete asukohad toetavad optimaalset ruumikasutust ning tagavad elanikele hea ligipääsetavuse, valgustingimused ja funktsionaalsuse.

Hooned projekteeritakse kasutajate jaoks optimaalsete pindaladega ja lihtsate vormidega. Suuremate hoonemahtude puhul on soovitatav fassaade liigendada. **Vältida tuleb silmatorkavalt suuremate mahtudega hoonete ehitamist kui on hoone ümbruskonnas (kuni 200 m raadiuses) ja ka ehitismaterjalide kasutamist hoonete välisviimistluses, mis ümbruskonnas paiknevate hoonete arhitektuuriga ei haaku. Kaasates Kaasiku naaberkinnistule koostatava planeeringu, luuakse omavahel sobiva asukoha ning arhitektuurselt sarnase laadiga hoonestus, mis moodustaks visuaalse terviku. Samas looks ka kummagile oma privaatsuse.**

Hoonete välisviimistlused ja selleks kasutatavad materjalid peavad olema kergelt hooldatavad, praktilised, vastupidavad ning sobituma Haljala alevikku. Hoonete värvilahendused määratakse ehitusprojektidega. Abihooned peavad olema eluhoonega samas stiilis. Planeeringus esitatud hooned – nt. suveköök, garaaž ja autovarjualune on paigutatud võimalike tulevikuvajaduste ja krundi kasutusvisiooni põhjal. Nende hoonete rajamine ja asukoha paigutus ei ole kohustuslik, vaid annab tulevasele kinnistu omanikule paindlikud võimalused vastavalt vajadusele ja eelistustele. Abihoonestus ei tohi olla kõrgem kui peahoone. Hoonestus peab olema projekteeritud ja ehitatud vastavalt heale ehitustavale ja kvaliteedile, sobima keskkonda ning mitte olema ohtlik inimestele ega keskkonnale.

| | |
|--------------------------|--|
| Ehitisealune pind | sisaldab nii üksikelamu kui ka abihoonete ehitisealuseid pindu s.h alla 20m ² suuruste hoonete pindu ja neid saab ehitada hoonestusala piires. |
| Hoonestusala | sisaldab majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määruse nr 58 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ § 19 lõikes 6 nimetatud osad sh konsoolsete rõdude, terrasside, treppide ja varikatuste ning katuseräästaste projektsiooni horisontaaltasapinnal. |
| Välisviimistluses | kasutada looduslikke materjale. Materjalidest eelistada betooni, klaasi, looduslikku kivi ja puitu. Välisseinte viimistluses vältida loodusmaterjale matkivaid tooteid nt plekk (plekk katusele on lubatud), plastiklaud ja viimistlemata palkmaja. |
| Piirded | vörkaed, 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. Piirdeaia rajamine ei ole kohustuslik. Krundi tänavapoolseks piirdeks võib kasutada ka hekki nt. läikiv tuhkpuu, harilik liguster vms. |

Hoone projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid vastavalt ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusele nr. 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded”. Ehitusloa saamiseks tuleb koostada ehitusprojekt (staadium eelprojekt). Projekt peab vastama kehtestatud detailplaneeringule ning majandus- ja taristuministri määrusele nr 97 (17.07.2015). Nõuded ehitusprojektile”. Ehitustegevus krundil ilma ehitusloa või - teatiseta on keelatud.

Detailplaneeringus antud piirangute ja kohustuste täitmise järelevalvet teostavad selleks Haljala valla volitatud ametiisikud.

7.3.Planeeringu realiseerimise tegevuskava

Krundile jäävate juurdepääsuteede, haljastuse, trasside jms väljaehitamise kohustus on vastava krundi valdajal. Planeeringu elluviimise kava:

- Seatakse servituudid juurdepääsuteele ja tehnovõrkudele;
- tehnovõrkude projekteerimine ja väljaehitamine (juurdepääsutee, elekter, vesi, kanalisatsioon, vajadusel side);

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EHS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

- hoonete projekteerimine;
- ehituslubade taotlemine;
- hoonete ehitamine, rajatakse haljastus;
- kasutuslubade taotlemine.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks edaspidisele projekteerimisele ja ehitustegevusele. Planeeringualal koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõistetele ja heale projekteerimistavale. Krundi POS 1 ehitusõigus realiseeritakse igakordse krundi valdaja või omaniku poolt. Planeeringuga ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele. Planeeringu elluviimise ja ehitamisega seonduvate kulude kandmise kohustus on huvitatud isikul.

7.4. Radooniohust tulenevad nõuded

Radoon on värvitu ja lõhnatu looduslik radioaktiivne, õhust raskem gaas. Mõõtmühikuks on Bq/m³ (bekrell kuupmeetri kohta). Radoon imbub ruumidesse maja alusest pinnasest ja põhjaveest ning tulenevalt sellest esineb radooni peamiselt keldrites ja esimestel korrustel. Radoonisaldus siseõhus kõigub väga suurtes piirides. Mida tihedam on hoone vundament, seda vähem pääseb radooni hoonesse. Lisaks mõjutab radooni taset siseõhus ilmastik, õhurõhud, tuulesuunad, maapinna niiskus %, maapinna külmumine, hoone ventilatsioon ning selle kasutamine, akende ja uste avamine, küttekolded jne. Vastavalt Eesti standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” on piiranguteta ehitustegevuseks lubatud radooni piirsaldus pinnaseõhus: 50 kBq/m³ ning hoonete elu-, puhke-, ja tööruumides radoonitase olema alla 300 Bq/m³. Vastavalt Eesti pinnase radoonriski kaardi andmetele on piirkonnas radooni sisaldus pinnaseõhus 150 kuni 250 kBq/m³ (kõrge või väga kõrge tase). Enne krundile hoone projekteerimist soovitatav tellida täiendavad radooni mõõtmised lähtuvalt hoone konkreetsest asukohast. Juhul kui radoonimõõtmist ei tellita, siis on vajalik tagada radoonitõkestus tehniliste lahenduste kaudu hoone projekteerimisel.

7.5. Teed. Liiklus. Parkimine

Planeeritav ala külgneb riigiteega Haljala-Käsmu tee nr 17177 (edaspidi riigitee) km 1.68-1.73. Planeeringuala jääb nimetatud riigitee 10 meetrisesse kaitsevööndisse. Tegemist on avalikus kasutuses oleva kõrvalmaanteega. Planeeringuala kõrval (teiselpool maanteed) kulgeb olemasolev jalg- ja jalgrattatee.

Teekaitsevöönd on käsitletavas piirkonnas vastavalt EHS § 71 lõige 2 kohaselt 10m äärmise sõiduraja välimisest servast. Tegevuseks teel ja tee kaitsevööndis tuleb taotleda teeomaniku (Transpordiamet) nõusolek. Tee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EHS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EHS § 70 lg 3. Hooned kavandada väljapoole tänava kaitsevööndit.

Planeeritavale ja naaberkinnistule (Kaasiku 19002:003:0722) on kavandatud riigitee 1.725 km-lt ühine juurdepääs, võrdselt mõlemalt krundilt, teeservituudi vajadusega alaga. Täiendavaid riigiteega ristumiskohti ette ei nähta.

Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Planeeringu elluviimisel tuleb arvestada, et kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigitee ristumiskoha rajamiseks tuleb EHS § 99 lg 3 alusel taotleda Transpordiametilt nõuded riigitee ristumiskoha ehitamiseks. Riigitee alune maa on riigitee rajatiste teenindamiseks. Vaba ruumi olemasolul võib Transpordiamet anda asukohapõhiliselt nõusoleku kasutada seda maad tehnovõrkude paigutamiseks. Planeeringu koosseisu kavandavad riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil. Lähtuda Transpordiameti juhendis „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“ toodud põhimõtetest:

- Tehnovõrkude rajamisel tee piirides või tee kaitsevööndis tuleb projektlahendus esitada eraldi Transpordiametile kooskõlastamiseks.

- Uusi tehnovõrke mitte kavandada ega paigaldada riigitee muldkehasse rajatistesse/konstruktsioonidesse piki teed.

- Tee muldesse kaevusid mitte kavandada. Liitumiskaevud ja -lahendused planeerida selliselt, et liitumist saaks teha riigitee mullet lahti kaevamata.

- Tehnovõrkude maapealsed osad (sh kilbid, hüdrandid jne) tuleb kavandada väljapoole riigitee maaüksust. - Tehnovõrkude rajamine kavandada koostöös kõrvaloleva Kaasiku maaüksuse (19002:003:0722) detailplaneeringuga ühiselt.

Planeeringuala põhijoonisel on välja toodud nähtavuskolmnurga ala projektikiirusel 50 km/h, vastavalt EVS 843:2016 „peatu ja anna teed“. Mahasõidu nähtavuse tagamiseks puhastada nähtavuskolmnurgad (10 x 100 m) juurdepääsutee teljeni alates 10 m kauguselt riigimaantee katte servast ning kuni 100 m piki riigimaanteed mõlemale poole äärmise sõidurea telge. Vt Põhijoonis AS-4-04. Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust (mets, võsa, hekk, aed vms rajatised), vajadusel tuleb ette näha sellelt alalt tee äärte puhastamine. Erandina võib nähtavuskolmnurka istutada üksikuid madalaid pöösaid, mis ei tohi kasvada kõrgemaks kui 0,4 m.

Hoonetele tuletõrjetehnikaga juurdepääsuks peab juurdesõidutee olema vähemalt 3,5 m laiune. Kui kinnisesse siseõue on vajalik sissesõit tulekustutus- ja päästetöödeks, siis õue värav (pääs) peab olema

vähemalt 4m lai ning ei tohi avaneda riigitee poole. Juurdepääsu ehitistele hoitakse vabana ja aastaringsest kasutamiskõlblikus seisukorras.

Planeeritaval alal on ette nähtud krundisise parkimine. Parkimiskohtade arvutus vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ tabel 9.1-9.2, mille järgi elanike ja külaliste normatiivne nõue on min 3 (antud juhul 4). Parkimiskohad võivad olla nii õues kui ka hoones. Täpsem asukoht lahendatakse ehitusprojekti koostamise käigus. Katendite liigid valib omanik. Parkimine tuleb lahendada oma krundil ja teemaale parkimiseks peab olema teeomaniku nõusolek. Riigiteel parkimist ja tagurdamist mitte ette näha.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala külgneb riigiteega, tuleb arvestada liiklusest põhjustatud häiringutega, mille ulatust tuleb hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“.

Meetmed häiringute leevendamiseks vt. ptk 7.7.

7.6. Keskkonnakaitselised abinõud

Planeeringuga kavandatav tegevus ei põhjusta tõenäoliselt olulist keskkonnamõju ega keskkonnas pöördumatuid muutusi, kuivõrd tegu on varem väljaehitatud elukeskkonnaga tiheasustusalal. Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta ala planeerimine olulist negatiivset keskkonnamõju, kuivõrd kavandatav tegevus on ümbritseva keskkonnaga sarnane. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariiolekordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringuga määratud tingimusi ning õigusaktide nõudeid. Lähtuvalt tegevuse iseloomust ei põhjusta detailplaneeringuga kavandatav tegevus looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist. Kavandatav tegevus ei mõjuta kaitsealasid, kaitstavate liikide elupaiku ega Natura 2000 võrgustiku alasid. Detailplaneeringuga kavandatav ei kahjusta inimese tervist, heaolu ega vara, sest planeeritava tegevusega ei kaasne olulist liikluskoormuse, õhusaaste ega müratasemete suurenemist. Planeeringualal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, samuti ei kaasne olulist mõju veekeskkonnale. Detailplaneeringu ellurakendamisega ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju, mis võiks ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervist ja heaolu, lähtudes KeHJS § 6 lõigetes 2-4 sätestatust.

Planeeritud maa-ala keskkonnakaitselised abinõud on järgmised:

- Jäätmekorraldus vastavalt Haljala valla jäätmehoolduseeskirjale. Vastu võetud 19.04.2002 korraldusega nr 13.
- Jäätmete kogumine konteineritesse, hoiustamine omal krundil ja regulaarne äravedu, äraveo osas sõlmida leping Haljala vallas teenust pakkuva firmaga.
- Kõrghaljastuse säilitamine ja kaitsmine võimalikust ehitustegevusest tekkivate vigastuste eest.
- Juurdepääsuteed tolmuva kattega.

Uue kavandatava hoonestusala asukohas on põhiliselt looduslik rohumaa, millel kasvavad põhiliselt lehtpuud ja põõsad. 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 võrseid.

7.7. Müra leevendavad meetmed

Kuna planeeringuala piirneb riigiteega siis tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud müra, vibratsioon, saaste jms häiringutega. Vastavalt keskkonnaministri 16.12.2016 määrusele nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisale 1 kuulub POS 1 krunt kuulub II kategooriasse (elamu maa-alad). Lisa 1 järgi ei tohi liiklusemüra piirväärtus ületada päeval 60 ja müratundliku hoone teepoolse küljel 65 ning öösel 55 ja müratundliku hoone teepoolse küljel 60. Autotranspordi poolt tekitatava liiklusemüra vähendamiseks rakendada planeeritavate elamute projekteerimise käigus lisaks hoonestusala kaugusele ca 50 m teepiirist ka passiivseid meetmeid: elamuprojektis mitte kavandada ventilatsiooniasendid tee poolsesse külge, elamute väliskonstruktsioonid (sh aknad) peavad vastama müra normtasemetele (vt sotsiaalministri määrus „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“). Tee omanik (Transpordiamet) ei võta endale kohustusi võimalike maanteeliiklusest põhjustatud häiringute (nt müra, vibratsioon, õhusaaste) leevendamiseks.

Tehnoseadmete paigutamisel vältida nende suunamist naaberkruntide suunas. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi ületada määruse nr 71 lisas 1 II kategooria alale kehtestatud tööstusmüra sihtväärtust. Siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määrust nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemeid. Vajadusel näha ette hoone projektis müra tõkestamiseks täiendavaid leevendavaid meetmeid (hoone fassaadimaterjalide valik, kaitsehaljastuse rajamine jne).

7.8. Haljastus, piirded

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. Kõrghaljastusest kasvab planeeringuala põhja- ja idapiiril põhiliselt leppasid, kaski, vahtraid ning saari. Kõlvikuliselt on tegemist rohumaaga. Väärtuslik kõrghaljastus säilitada võimalikult maksimaalses mahus. Õueala haljastus lahendatakse täpsemalt koos arhitektuurse projekti koostamisega, tellitakse haljastusprojekt või rajatakse haljastus maaomaniku poolt. 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. Standard EVS 939-2:2020 "Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded" kehtestab kvaliteedinõuded ilupuude, -põõsaste ja liaanide (ronitaimede) istikutele, mida kasutatakse haljastuses. Standardis määratletakse istikute kvaliteedinõuded, mis hõlmavad taimede tervislikkust, vormi, juurestiku arendust ja sobivust istutamiseks. Tuleb tagada, et haljastuses kasutatavad taimed oleksid elujõulised, vastupidavad ja sobiksid hästi kavandatud kasvukeskkonda.

Lisaks tuleb krundi haljastamisel jälgida, et:

- Istutamisel on soovitatav kasutada Eesti päritolu istutusmaterjali.
- 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 hoonele lähemale kui 3 m (oleneb puu liigist);
- järgida kehtivaid normatiivakte seoses tehnovõrkudest tulenevate piirangutega.
- Põhimõtteline haljastuse lahendus ja likvideerimisele kuuluvad puud vt. „Põhijoonis“.

Haljastuse eesmärk on mitmekesistada ning parandada inimeste elukeskkonda. Lisaks on haljastuse eesmärkideks eraldatuse ja visuaalse esteetika loomine, müra summutamine jne. Haljastamisel tuleb lähtuda planeeringuala kasutusotstarbest, taimede sobivusest olemasoleva haljastusega ning mullastikuga. Uue haljastuse rajamisel arvestada piirangutega ja tehnovõrkude kaitsevöönditega. Haljastuse rajamine ei tohi vähendada liiklusohutust. Tee kaitsevööndis on maaomanik kohustatud hoidma korras teemaaga külgnevat maa-ala ja mitte piirama nähtavust nähtavuskoridoris. Planeeritud hekid ja muu haljastus ei tohi tekitada piiratud nähtavusega ristmikke. Liiklusohutus peab olema tagatud ka pärast haljastuse täiskasvu. 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. Soovitatav on hõredad piirdeaiaid kombineerida haljastusega või rajada hekk. Piirdeaia rajamisel tee kaitsevööndisse peavad olema täidetud kliimaministri 17.11.2023 määruses nr. 71 „Tee projekteerimise normid“ toodud teega külgneva vaba ruumi nõuded ning kinnistu tarbeks rajatavat aeda ei tohi ehitada riigitee alusele maale. Väravate rajamisel ei tohi need avaneda riigitee poole. Piirdeaia ehitamine ja hooldamine tuleb teostada ainult Võsu mnt 16a kinnistul.

7.9. Kuritegevust vähendavad meetmed

Detailplaneeringut koostades on arvestatud järgmiste kuritegevust vähendavate meetmetega:

- Planeeritavate hoonete ning piirkonna hea nähtavus, valgustus ja jälgitavus.
- Selgesti eristatava ning konkreetset määratud juurdepääsutee rajamine elamuni.
- Territoriaalsus (krundi selge eristamine ja piiramine).
- Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel aastaringelt. Soovitatav on liituda naabrivalvega.

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste koostamisel on lähtutud Eesti standardist EVS 809-1:2002. Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine.

7.10. Kitsendavad keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Detailplaneeringu alale planeeritavate tehnorajatiste osas on kohustus seada isiklik kasutusõigus tehnovõrkude omanike kasuks ja asjaõiguslepingud:

- 10 m laiune avalikult kasutatava tee kaitsevöönd (äärmise sõiduraja välimisest servast).
- Elektripaigaldise kaitsevöönd 1 m mõlemal pool 0,4 kV ja 10 kV maakaabli telge. Elektripaigaldise servituudivajadusega ala võrguvaldaja kasuks.
- Sidetrassi kaitsevöönd. Mõlemale poole sidetrassi on kaitsevöönd 1,0 m. Seal võib töid teostada OÜ Eleks Telefon loal.
- Veetorustike ja reovee kanalisatsioonitorustike kaitsevöönd 2.0 m. Seal võib töid teostada Aktsiaselts Haljala Sooju loal.

7.11. Servituudi seadmise vajadus

(Asjaõigusseaduse § 225). Isiklik kasutusõigus on seatud tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses tehnorajatise majandamiseks. Isiklik kasutusõigus koormab asja selliselt, et isik, kelle kasuks see on seatud, on õigustatud kinnisasja teatud viisil kasutama või teostama kinnisasja suhtes teatud õigust, mis oma sisult vastab mõnele reaalservituudile. Kinnisasja omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ja õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatise (tehnorajatise), kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulusi (Asjaõigusseaduse § 158). Teisele isikule kuuluval kinnisasjal paiknevad tehnorajatised ei ole kinnisasja olulised osad.

Krunt POS 1

Detailplaneeringu alale planeeritavate tehnorajatiste osas on kohustus seada isiklik kasutusõigus tehnovõrkude omanike kasuks ja asjaõiguslepingud:

- Planeeritud juurdepääsutee servituudi võimaliku vajadusega ala Kaasiku krundile.
- Elektripaigaldise kaitsevöönd 1 m mõlemal pool 10 kV ja 0,4 KV maakaabli telge. Elektripaigaldise servituudivajadusega ala võrguvaldaja Elektrilevi OÜ kasuks.
- Sidetrassi kaitsevöönd mõlemale poole sidetrassi on 1,0 m. Seal võib töid teostada OÜ Eleks Telefon loal.
- Veetorstike kaitsevöönd mõlemale poole veetrassi on 2,0 m, seal võib töid teostada AS Haljala Soojus loal.
- Reovee kanalisatsiooni kaitsevöönd mõlemale poole kanalisatsioonitrassi on 2,0 m, kus võib töid teostada AS Haljala Soojus loal.

Servituutide võimalik paiknemine on näidatud detailplaneeringu põhijoonisel.

8.TEHNOVÕRGUD

8.1. Üldosa

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega. Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad ehitusprojekti(de) koostamise käigus. Detailplaneeringus on esitatud põhimõtteline lahendus. Tehnovõrkude täpne lahendus antakse koos hoone(te) ehitusprojektiga. Tehnovõrkude põhimõtteline lahendus on esitatud planeeringu põhijoonisel AS-4-04.

Tehnovõrkude rajamine kavandada koostöös kõrvaloleva Kaasiku maaüksuse (19002:003:0722) detailplaneeringuga ühiselt. Planeeringu koosseisus võimalikul riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil. Lähtuda Transpordiameti juhendis „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel`` toodud põhimõtetest. Tehnovõrkude rajamisel tee piirides või tee kaitsevööndis tuleb projektlahendus esitada eraldi Transpordiametile kooskõlastamiseks. Vt ptk 7.5.

8.2. Elektrivarustus

Planeeritava ala elektrivarustus projekteeritakse vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 11.02.2026.a väljastatud tehnilistele tingimustele nr 510628. Elektrilevi OÜ projekteerib ja ehitab peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu maksmist elektrivõrgu tarbimiskoha liitumispunkti (sh paigaldab liitumiskilbi) ja asub selle võrgu kaudu võrguteenust osutama.

- Näeb detailplaneeringu ala toite olemasoleva alajaama Haljala Tiina:(Rakvere L) baasil, mis asub

- Elektri kaablite planeerimine piki sõiduteed tee muldkeha piires ei ole lubatud. Täpsemad nõuded on leitavad Transpordiameti veebist.
 - Üldjuhul ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektri kaablite kaitsevööndisse.
2. Näeb tarbimiskohale ette liitumiskilbist 112758LK, mis asub Võsu mnt 16b kinnistul 19002:003:0137, 0,4 kV maakaabelliini, soovitatavalt ringtoiteliinina.
- Tarbimiskoha võrguühendusele näha ette kinnistu piirile liitumiskilp ning jaotuskilp.
 - Liitumiskilp tuleb planeerida ligipääsetavasse asukohta eelistatult kinnistu piirile juurdepääsutee lähedusse või külgnevate kinnistute tarbeks nende vahelistele piiridele üldkasutatavale- ja/või transpordimaale.
3. Tagab Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõiguse servituudialana.
4. Jätab kõikide planeeritavate tänavate äärde perspektiivsete maakaablite paigaldamiseks vajaliku koridori.
5. Näeb detailplaneeringu projektis ette ka väljaspool detailplaneeringu ala kulgema hakkavate kaablite trasside servituudi alad.

Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Ehitusprojekti staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused ning kooskõlastada täiendavalt. Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid (Ehitusseadustik § 70). Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded vastavalt § 10 lg 3 (majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73).

8.3. Veevarustus ja reoveekanaliseerimine

- Kinnistu veevärgi ja kanalisatsiooni projekteerimisel lähtuda: „Veevarustuse välisvõrk” EVS 921:2014
- „Väliskanaliseerimisvõrk” EVS 848:2013 Haljala valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga liitumise eeskiri.

8.3.1 Veevarustus

Arvutuslik majandus-joogivee vajadus ühele elamule:

Vooluhulk ööpäevas $Q=0.6 \text{ m}^3/\text{ööp}$

Vooluhulk tunnis $Q=0.5 \text{ m}^3/\text{h}$

Vooluhulk sekundis $q=0.35 \text{ l/s}$

Planeeritava ala ühisveevärgi varustus projekteeritakse vastavalt 09.10.2024 AS Haljala Soojus poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

- Liituda ühisveetrassiga tuleb AS Haljala Soojus määratud punktides. *Täiendavalt liitumispunkt Võsu mnt. 14 (kukkuleppel krundi omanikuga) vt. Põhijoonis DP-04.*
- Liitumispunktiks on krundi piirile paigaldatud DN25 maakraan koos spindli ja kahega.
- Kinnisel meetodil veetorustiku paigaldamisel tuleb torustiku külge kinnitada asukoha määramiseks min

1,5 mm² ristlõikega isoleeritud vaskkaabel, pinnasesse jäävad kaabli jätkud peavad olema veetihedad.

Kaabliotsad tuua tänaval kapede alla. Lahtisel meetodil paigaldatava veetorustiku kohale, 0,4 m kõrgusele paigaldada märkelint kirjaga "veetorustik".

• Veemõõdusõlm peab sisaldama sulgarmatuuri, tagasilöögiklappi ja seinakonsooli mitmejoalise veearvesti jaoks. Konsooli paigaldus on horisontaalne. Kasutada Kamstrup kaugloetavat arvestit Dn 20, l=110 mm

Ehitusaegsed nõuded:

- Enne torustiku ehituse algusest teavitada vee-ettevõtjat.
 - Enne kaevikute tagasitäidet kutsuda kohale AS Haljala Soojuse esindaja.
 - Kinnistu veetorustiku surveproov viiakse läbi AS Haljala Soojuse esindaja juuresolekul.
 - Kinnistu veeühendus avatakse pärast kinnistu torustiku teostusjooniste esitamist ja veemõõdusõlme plommimist ning teenuslepingu sõlmimist.
 - Esitada digitaalselt tehnovõrkude projekt ja peale tööde teostamist teostusdokumentatsioon.
- Krundisisene veetorude paiknemine lahendatakse ehitusprojekti staadiumis.

8.3.2 Reoveekanaliseerimine

Arvutuslik kanalisatsiooni vooluhulk ühele elamule:

- Vooluhulk ööpäevas $Q=0,6 \text{ m}^3/\text{ööp}$
- Vooluhulk sekundis $q=1,80 \text{ l/s}$

Planeeritava ala kanalisatsioon projekteeritakse vastavalt 28.04.2025 AS Haljala Soojus poolt väljastatud tehnilistele tingimustele ühiskanalisatsiooniga liitumiseks.

Väljastada reovee võimalikku sattumist riigitee kraavidesse ja kanalisatsiooniehitiste kujade sattumist riigitee teemaale.

Survekanalisatsioon.

- Võsu mnt 16a survekanalisatsiooni liitumine projekteerida Võsu mnt ja Pumpla vahelisele iseveolsele kanalisatsiooni trassile ehitatavasse kaevu. Kaevu mõõtmed PL 800/500 Kaev tuleb ehitada liitujal. Liitumispunktiks survetoru puhul on avalikule maale paigaldatud maakraan või siiber koos spindli ja kapega.
- Kinnistu sees iseveolse torustiku mõõduks kahe kaevu vahel on PVC de110, SN8.
- Kinnistu sees iseveolse kanalisatsioonitorustiku pöörangud tuleb teostada kaevus. Kaevust kaevu peab torustik olema sirge.
- Survekanalitoru mõõduks on de 50 või rohkem. Kanalisatsioon näha ette lahkveoline. Sademe-, pinnase- ja pinnavee juhtimine ühiskanalisatsiooni ei ole lubatud.

Ehitusaegsed nõuded.

- Enne torustiku ehituse algusest teavitada vee-ettevõtjat.
- Enne kaevikute tagasitäidet kutsuda kohale AS Haljala Soojuse esindaja.
- Kinnistu torustiku surveproov viiakse läbi AS Haljala Soojuse esindaja juuresolekul.
- Kinnistu ühendus avatakse pärast kinnistu torustiku teostusjooniste esitamist ja veemõõdusõlme plommimist ning teenuslepingu sõlmimist.

8.4. Sademe- ja pinnasevete ärajuhtimine. Vertikaalplaneerimine.

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 sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele ega naabermaaüksustele. Sadevesi immutatakse krundisiselt. Olemasolevat kinnistu maapinda ei või tõsta kõrgemale naaberkinnistuste maapindadest. Säästva ja loodusläheduse lahendusena on võimalik koguda sademevett mahutisse, tiiki vms rajatisse ja kasutada kogutavat vett haljastuses jms. Ka katustelt ärajuhitud vihmavett on soovitatav mahutitesse kogumisel tarbida haljastuse kastmiseks. Vältida vee reostumist ning potentsiaalsed reostusallikad isoleerida.

Vertikaalplaneerimisel tuleb planeeritaval maa-alal järgida olemasoleva maapinna reljeefi, mis antud lauskja krundi puhul langeb kergelt läänest ida suunas. Tuleb tagada lumesulamis- ja sademevee suunamine ehitistest eemale, kust see imbub pinnasesse. Krundi maapind tasandatakse ning krundisisene vertikaalplaneerimine lahendatakse ehitusprojekti koostamise käigus.

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 lahendatakse 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.

8.5 Sidevarustus

OÜ Eleks Telefon 09.04 ja 11.04.2025 väljastatud kirja järgselt on sideühendus võimalik tagada maantee ääres olevast sidekaablist. Täpne asukoht tuleb kooskõlastada ehituse käigus. Sidekaabli juurde tuleb paigutada kilp. Sideliini tarvis oleks vaja paigaldada Võsu mnt. äärest majja plastmasstoru diameetriga 50mm. Majja tuua toru ots elektrikilbi kõrvale.

Sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EHS § 70 ja § 78 nõuetele. Tööde teostamise sideehitise kaitsevööndis lähtuda EHS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise korda ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded” kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest.

Projekti alasse jääb ELASA sidevõrgu objekt ELA025. Projekteerimisel taotleda ELASA sidevõrgu haldajalt projekteerimise tehnilised tingimused ja projekti valmides kooskõlastada see Eesti Lairiba Arenduse SA võrguhalduse infosüsteemi (ELVI) kaudu <https://elvi.elasa.ee/>.

8.6. Soojusvarustus

Soojusvarustus lahendatakse lokaalselt. Täpne küttesüsteemi lahendus selgub ehitusprojekti koostamise käigus. Maaküttesüsteem lahendatakse planeeritava krundi piires vastavalt kehtivatele normatiividele. Horisontaalne maaküte vajab vaba maapinda. Vertikaalse maakütte jaoks tuleb taotleda eraldi soojuspuuraugu rajamise luba ning eelnevalt selgitada välja selle rajamise võimalikkus, arvestades põhjaveekihi nivood. Küttekollektor peab olema vähemalt 1 meetri kaugusel naaberkinnistu piirist. Õhk-vesi ja õhk-õhk soojuspumba paigaldamise korral tuleb välismooduli paigaldamisel arvestada naaberhoonete paiknemisega ning, et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 2016.a määrust nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid”

lisa 1. Soovitav projekteerida madala energiatarbimisega hoone. Keskkonna vähema saastumise eesmärgil ei ole lubatud kasutada kivisütt ega muid rohkelt tahmavaid kütuseid. Samuti on võimalus kasutada alternatiivseid energiaallikaid nagu näiteks passiivse päikese kütte paneelid vms.

8.7. Välisvalgustus

Lahendatakse lokaalselt, kinnistuseselt, omaniku poolt. Tänavavalgustust ei planeerita.

9. TULEOHUTUSABINÕUD

Detailplaneering vastab :

- Tuleohutuse seadus 01.04.2021
- Siseministri 01.03.2021.a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”
- Majandus-ja taristuministri määrus 17.07.2015 nr 97 „Nõuded ehitusprojektile”
- EVS 812-7:2018 Osa 7 Ehitiste tuleohutus. Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded
- Riigikogu 05.05.2010.a Tuleohutuse seadus.
- Siseministri 18.02.2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”.

Tuleohutusabinõud on järgmised:

- Tuleohutusest lähtuvalt võib rajada hooneid minimaalse tulepüsivusklassiga TP3.
- Juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud hoonetele-rajatistele peavad olema vabad ja aastaringselt kasutuskõlblikus seisukorras. Juurdepääsutee min laius 3-3.5m.
- Hoonete vahelisse tuleohutuskujasse on keelatud ladustada põlevmaterjale ning põlevpakendis seadmeid ning ladustada puid.
- Projekteeritavate hoonete ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Päästeameti Ida Päästkeskusega.
- Piirkonna lähim tulekustutusvesi (nõutav 10 l/sek) saadakse olemasolevast tuletõrjehüdrandist nr 4 aadressil Uus tn 4 (vastavalt Maa- ja Ruumiameti kaardile ja Päästeameti avaandmetele). Kaugus planeeritavast kinnistust on ca 151 m. Vt. Joonis AS-4-01 Situatsiooniskeem.
- Eluhoonete vaheliseks kauguseks on minimaalselt 8m. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega.

Seletuskirja koostas:

Tiiu Lepasaar

Volitatud arhitekt, tase 7