

Töö nr: DP-06/05-2024

Võsu alevikus Reinometsa maaüksuse detailplaneering

Asukoht:

Lääne-Virumaa, Haljala vald, Võsu alevik, Reinometsa (88701:001:1680)

Planeeringu koostamise korraldaja:

Haljala Vallavalitsus

Huvitatud isik:

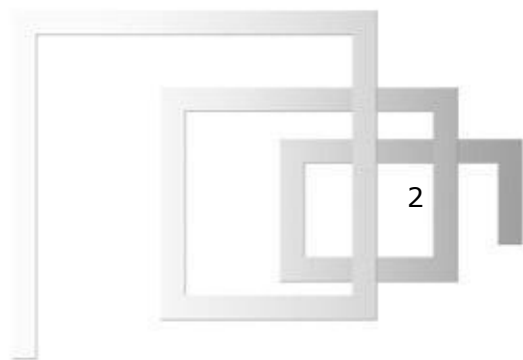
Aktsiaselts Miskort

Planeerija:

Triin Kask

Maastikuarhitektuuri magister, (MD 003184)

Tartu 2025



SISUKORD

A SELETUSKIRI	3
1. Planeeringu koostamise alused	3
2. Detailplaneeringu eesmärk ja andmed planeeringuala kohta	3
3. Varem koostatud arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	3
4. Planeeritava maa-ala lähiümbruse ning ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs	4
4.1 Vastavus maakonnaplaneeringule	4
4.2 Vastavus üldplaneeringule	6
4.3 Planeeringuala kontaktvööndi analüüs	7
4.4 Radoon	9
4.5 Lahemaa rahvuspark	11
4.6 Planeeringu kaalutlused ja põhjendused	12
5. Olemasoleva olukorra iseloomustus	12
6. Planeeritava maa-ala jaotamine maakasutuse juhtotstarbe järgi	12
7. Krundi ehitusõigus	13
8. Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud nõuded ehitistele	13
9. Teede maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	14
10. Haljastuse ja heakorrasuse põhimõtted	15
11. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	16
11.1 Veevarustus	16
11.2 Kanalisatsioon ja sademevesi	16
11.3 Tuletõrje veevarustus	17
11.4 Välisvalgustus ja elektrivarustus	17
11.5 Soojavarustus	18
11.6 Sidevarustus	18
12. Ehitistevahelised kujud ja tuleohutusnõuded	18
13. Servituutide vajaduse määramine	19
14. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	19
15. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamine ja leevendavate meetmete seadmine	20
16. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	24
17. Planeeringu elluviimine	24
B KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	26
C DETAILPLANEERINGU JOONISED	27
D DETAILPLANEERINGU LISADE NIMEKIRI	27

A SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Haljala Vallavalitsuse 20.10.2022 korraldus nr 362 „Võsu alevikus Reinometsa maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine“.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on 20.05.2024 mõõdistatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500. Koostaja SÕMERU MAAMÕÕDU OÜ (Litsents: 483 MA 20.12.2005; EG10316891-0001), töö nr 6471. Koordinaadid Lambert-EST 97 süsteemis. Kõrgused EH2000 süsteemis.

2. Detailplaneeringu eesmärk ja andmed planeeringuala kohta

Planeeringuala hõlmab Reinometsa (88701:001:1680) katastriüksust, mis paikneb Lahemaa rahvuspargi Lahemaa piiranguvööndis ning Natura 2000 Lahemaa loodus- ja linnualal.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on elamumaa sihtotstarbega kruntide moodustamine, ehitusõiguse määramine, vajalike tehnovõrkude ja rajatiste asukoha määramine, kitsenduste ja vajalike servituutide seadmine.

Detailplaneeringu eesmärgid on kooskõlas nii kehtiva kui koostatava üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid ning võimalike täiendavate uuringute teostamise vajadus puudub.

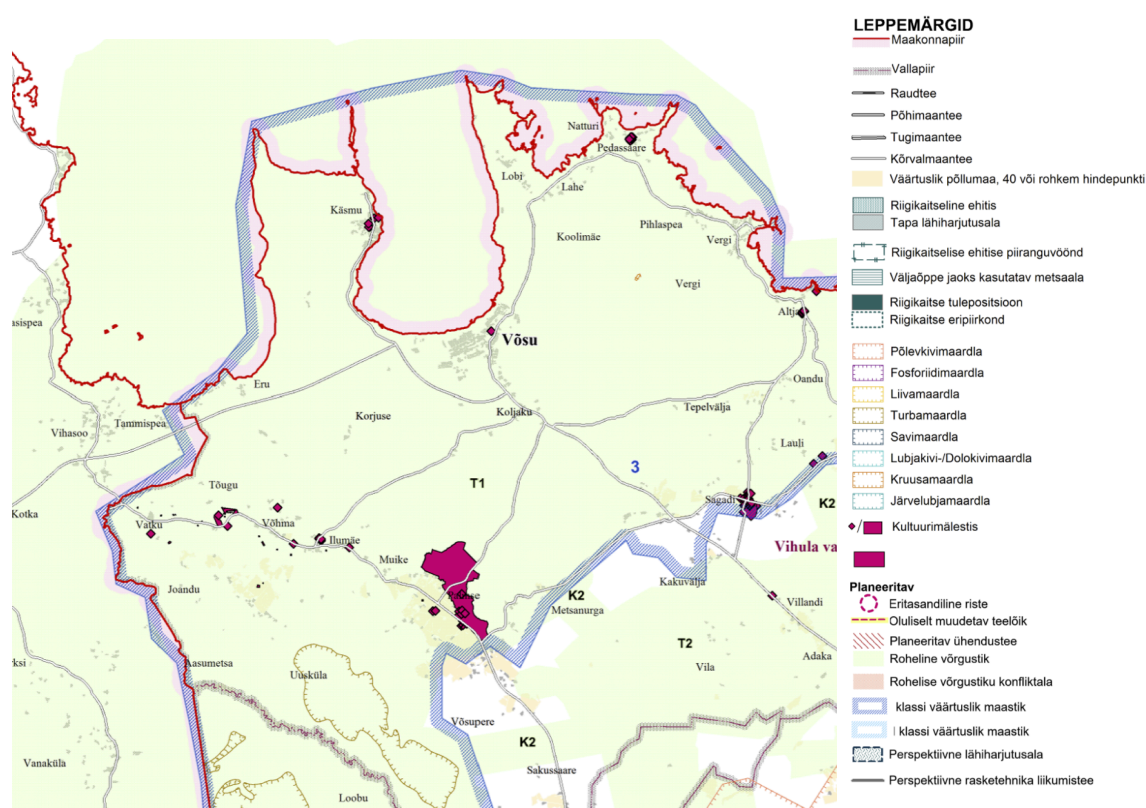
3. Varem koostatud arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Vihula valla üldplaneering (kehtestatud Vihula Vallavolikogu poolt 13.08.2003);
- Koostatav Haljala valla üldplaneering (algatatud 19.02.2017);
- Lahemaa rahvuspargi kaitsekorralduskava aastateks 2016-2025 (kinnitati 29. aprillil 2016. a Keskkonnaameti peadirektori käskkirjaga nr 1-4.2/15/23);
- Lääne-Viru maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/30);
- Planeerimisseadus ja selle rakendusaktid (jõustunud 01.07.2015);
- Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (jõustunud 03.04.2005);
- Võsu alevikus Reinometsa (88701:001:1680) maaüksuse detailplaneering (DP) keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang (koostaja Alkranel OÜ, 07.02.2025);
- Ehitusseadustik (jõustunud 01.07.2015);
- Muud standardid, määrused ja seadused.

4. Planeeritava maa-ala lähiümbruse ning ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs

4.1 Vastavus maakonnaplaneeringule

Riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/30 kehtestatud Lääne-Viru maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt jääb detailplaneeringuala Lahemaa I klassi väärtusliku maastiku alale, roheline võrgustiku tugialale, maalilise piirkonna alale ja Võsu-Käsmu maakondliku tähtsusega puhkealale (vt skeem 1).



Skeem 1. Väljavõte Lääne-Viru maakonnaplaneeringu "Väärtused, konfliktid, riigikaitse" joonisest

Käesoleva detailplaneeringu kontekstis on oluline välja tuua Võsu alevikule seatud arengusuunad, sest ehkki planeeritav ala jääb maakonnaplaneeringu maakasutusplaanil I tasandi asustuse A1 alt täpselt välja loodustähedase arengu L3 alale, paikneb maaüksus tegelikkuses Võsu alevikus, mistõttu avaldab Võsu aleviku areng planeeritavale alale otsest mõju. Maakonnaplaneeringu seletuskirja peatükis 3.8 „Rannikuala“ on toodud välja Võsu I tasandi asustuse arenguala üldsuunad ja -tingimused. A1- I tasandi asustuse arengualadeks on linnalisele asulale omaste tunnustega keskused, kus on piirkondlikult kõige mitmekülgsemad arengueeldused ja võimalused ning kuhu on piirkondlikult koondunud

teenused. Oluliste arengusuundadena on välja toodud olemasoleva asutusstruktuuri tihendamine üldplaneeringuga määratud tingimusel. I tasandi asustuse arengualal tuleb tagada esmatasandi teenuste olemasolu, mis on suunatud nii keskuse enda kui ka ümbritsevate asulate elanike teenindamiseks. Tehnilise taristu väljaarendamine – tänavavõrgustik, side, ühisveevärgi arendamine ja ajakohastamine. Tänavavõrgustiku arendamisel tuleb kaaluda jalgteede, jalgrattateede ning parkimiskohtade rajamise vajadust.

Peatükis 4.3.1 „Puhkekeskused“ on toodud suurte puhkekeskuste, mille hulka kuulub ka Võsu, ruumilise arengu suunad. Käesoleva planeeringu kontekstis olulisemad suunad on:

- Võsule täiendavate parkimiskohtade rajamine;
- Võsu väikesadama väljaarendamine;
- täiendava ühistranspordiühenduse tagamine suvekuudel maakonnakeskuse ja Tallinna suunal;
- kergteede rajamine Võsult Palmse ja Vergi suunal ning Kunda linnast Letipea, Viru-Nigula, Karepa ja Lammasmäe suunal;
- mereliste ja mererannaga seotud puhketevõrgustike edendamine ning sellega seotud miljööväärtuslike elamuste ja teenuste pakkumine;
- puhkekeskuste ühendamine maakondlikku turismiketti.

Maakonnaplaneeringu sõnastuses on rohevõrgustiku eesmärk kujundada looduslike alade nii ökoloogilisest, loodus- ja keskkonnakaitselisest kui ka sotsiaalsest aspektist põhjendatuim ruumiline struktuur. Laiemas mõttes on see planeerimisalane mõiste, mis funktsionaalselt täiendab kaitsealade võrgustikku, ühendades need looduslike aladega ühtseks terviklikuks süsteemiks. Rohevõrgustikus toimub inimtekkeliste mõjude pehmendamine, korvamine, ennetamine ja koosluste areng looduslikkuse suunas - see kõik toodab bioloogilist mitmekesisust ja tagab stabiilse keskkonnaseisundi. Rohelise võrgustiku planeerimise eesmärk ei ole ulatusliku "rohelise pinna" määratlemine ja selle majandustegevusest välja jätmine, vaid ennekõike loodus- ja keskkonnahoiust tulenevalt põhjendatuma ruumistruktuuri tagamine, tuginedes erinevatele arengusuundumustele, infrastruktuuride ja vajaduste analüüsile. Uute ehitusalade valikul tuleb tagada rohelise võrgustiku toimimine. Asustuse kavandamisel tuleb hoiduda rohelise võrgustiku koridoride kogu ulatuses läbilõikamisest. Olemasoleva maakasutuse intensiivsus tuleb säilitada võimalikult madalana ja keskkonda säästvana.

Maakonnaplaneeringu üheks ülesandeks on maakondlike väärtuslike maastike määratlemine. Väärtuslik maastik on ümbritsevast suurem kultuurilis-ajalooline, esteetiline, looduslik, identiteedi- või puhkeväärtus. Eesti kontekstis ohustab väärtuslikke maastikke peamiselt külade tühjenemine, mis toob kaasa endiste väiksemate avatud alade

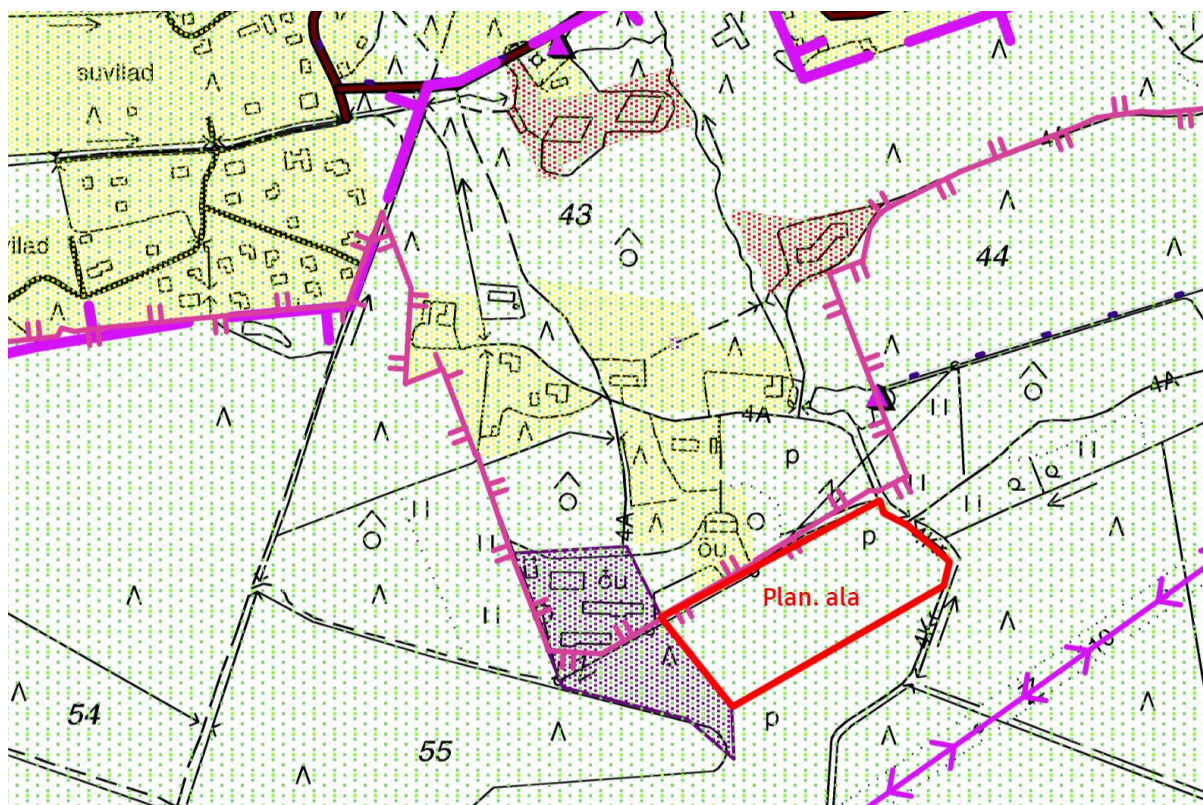
võsastumise ning hoonete lagunemise. Maastikke võib ohustada ka liigne ehitustegevus atraktiivsetes elumupiirkondades. Planeeritav ala paikneb I klassi väärtuslikul maastikul nimetusega "Lahemaa". I klassi alad – kõige väärtuslikumad, võimalikud riikliku tähtsusega alad. Lahemaa rahvusparki kaitse-eesmärk on kaitsta Põhja-Eestile iseloomulikke loodust ja kultuuripärandit, sh maastikuilmet, pinnavorme, kaitsealuseid liike ja nende elupaiku, loodus- ja pärandkultuurimaastikke, põllumajanduslikku maakasutust ja traditsioonilisi rannakalandust, tasakaalustatud keskkonnakasutust, piirkonnale iseloomulikke asustusstruktuuri, taluarhitektuuri ning rahvakultuuri, tagades nende säilimise, taastamise, uurimise ja tutvustamise.

Üldised kasutustingimused väärtuslike maastike säilimiseks käesoleva planeeringu kontekstis:

- Väärtuslikel maastikel tuleb säilitada maastikumuster, sh traditsioonilisi maastikuelemente, struktuure ja maakasutust;
- Uute ehitusalade ja joonehitiste kavandamisel ning rajamisel tuleb need paigutada maastikku nii, et maastiku väärtus ei kahaneks:
 - hoonete ehitamisel või ümberehitamisel tuleb säilitada ja sobitada traditsioonilisi materjale ja elemente;
 - üldjuhul vältida elamuehitust väärtuslike maastike nendel aladel, kuhu eelnevalt ei ole elamuid rajatud.

4.2 Vastavus üldplaneeringule

Võsu alevikus kehtib Vihula Vallavolikogu poolt 13.08.2003 kehtestatud Vihula valla üldplaneering (edaspidi üldplaneering), kus planeeringualal ei ole juhtotstarvet määratud, jääb I klassi väärtuslikule maastikule ning asub väljaspool tiheasustusala, mistõttu väikseim lubatud elamukrundi suurus on 2000 m². Detailplaneeringu koostamise kohustus tuleneb PlanS § 125 lg 1 p 1, mis ütleb, et aleviku haldusterritoorium on terviklikult detailplaneeringu koostamise kohustusega ala. Lisaks sätestab kehtiv ÜP detailplaneeringu koostamise kohustusega juhud: vallavalitsusel on õigus nõuda DP koostamist maatulundusmaa jagamisel väiksemaks kui 1 ha ning väärtuslikele maastikele ehitamisel.



Skeem 2. Väljavõte kehtivast Vihula valla üldplaneeringust.

Haljala Vallavolikogu algatas 19.02.2017 otsusega nr 24 Haljala valla üldplaneeringu koostamise. Riigikohtu halduskolleegium on asunud seisukohale (08.08.2016, kohtuasi nr 3-3- 1-88-15, p 23), et koostamisel olevat üldplaneeringut ei tule detailplaneeringu kehtestamisel järgida kui õigusakti, kuna haldusmenetluse seaduse § 60 lg 1 kohaselt loob õiguslikke tagajärgi ja on täitmiseks kohustuslik ainult kehtiv haldusakt. Samas ei ole kohalikul omavalitsusel keelatud planeeringu kaalumisel võtta arvesse asjakohastes mittesiduvates dokumentides väljendatud huve, sh koostamisel oleva kõrgema astme planeeringu eesmärgi. Kaalutusõiguse teostamisel ei tule arvestada üksnes õigusaktidega, vaid kõigi oluliste asjaoludega. Koostatavas Haljala valla üldplaneeringus asub planeeringuala väljaspool tiheasustusalat, kus väikseim elamukrundi suurus on 5000 m², samuti asub osaliselt väärtuslikul maastikul.

4.3 Planeeringuala kontaktvööndi analüüs

Planeeritav ala paikneb Võsu alevikus aga jääb välja tiheasustusalat piiridest. Kompaktselt hoonestatud ala jääb planeeringualast põhja suunda umbes 0,5 km kaugusele. Põhja suunas vahetult planeeringuala vastas on umbes 2000 m² suurusega elamukrundid, loode suunas on tootmismaa, teistesse külgedesse jäävad valdavalt hoonestamata

maatulundusmaad. Planeeringuala piirinaabrid on esitatud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringuala piirinaabrid

Tunnus	Katastriüksuse sihtotstarve	Pindala
Kelluka tee L3 (88701:001:0788)	Transpordimaa 100%	3231.0 m ²
Reinometsa (92201:002:1172)	Maatulundusmaa 100%	14655.0 m ²
Jaanioja (88701:001:0252)	Maatulundusmaa 100%	39905.0 m ²
Madise (88701:001:0043)	Maatulundusmaa 100%	31162.0 m ²
Männi tn 2c (88701:001:1220)	Tootmismaa 100%	12776.0 m ²
Männi tn 2b (88701:001:0234)	Elamumaa 100%	2253.0 m ²
Välja (92201:002:1165)	Maatulundusmaa 100%	11528.0 m ²
Tiigivälja (92201:002:1164)	Maatulundusmaa 100%	8620.0 m ²
Reinometsa (92201:002:1171)	Maatulundusmaa 100%	16345.0 m ²

Kontaktvööndis on katastriüksused erinevad nii suuruste kui kujude poolest, selget ehitusjoont ei esine. Lähipiirkonnas hajaasustusse jäävad elamukrundid on suurusega vahemikus 2000-5000 m². Kruntidel paiknevad traditsioonilise taluarhitektuuriga elamud, suvilad ja abihooned: eterniit- või plekk-kattega viilkatused, välisviimistluses on peamiselt puitlaudis, vähesel määral esineb ka maakivi ja teisi kivimaterjale, hoonete korruselisus on 1-2. Ehitisealune pind ühe krundi kohta on kuni 400 m², millest põhihoone on enamikel kruntidel umbes 250 m². Lisaks põhihoonele on kruntidel 0-3 abihoonet ja rajatised (nt kasvuhooned ja mänguväljakud). Krundid on valdavalt piiratud puitlippaedade või võrkaedadega, kasutatakse ka hekke või mõnel krundil piirded puuduvad. Kõrghaljastuse osakaal on suhteliselt suur, paljudel kinnistutel esineb metsamaa kõlvik.

Enamik olulisemaid sotsiaalobjekte (nt kool, spordihoone, toidupood, mitmed söögikohad ja majutusasutused) on olemas Võsu alevikus planeeringualast vähem kui 1 km kaugusel. Võsu alevikus on ka lähimad bussipeatused, seega on tagatud ühistranspordiga liikumise võimalused suurematesse linnadesse. Lähimad linnad on Rakvere (32 km), Tapa (35 km) ja Tallinn (60 km).

Lähiala teed on valdavalt kitsad ja kurvilised kruuskattega või pinnasteed, mis küll osaliselt jäävad eraomandis kinnistutele, aga on olulised teistele kinnistutele ligipääsu tagamiseks. Vastavalt LKS § 15 lg 1 on kaitseala sihtkaitse- ja piiranguvööndis või hoiualal olevad või kaitstava looduse üksikobjekti juurde viivad teed ja rajad päikesetõusust päikeseloojanguni avalikuks kasutamiseks ning nende olemasolu korral peab kinnisasja valdaja tagama nimetatud ajal inimeste juurdepääsu kaitstavale loodusobjektile.

Lähimad kontaktvööndis varem kehtestatud detailplaneeringud on Vihula Vallavolikogu

10.05.2007 otsusega nr 113 kehtestatud "Võsu alevikus Jaana kinnistu detailplaneering" ning Vihula Vallavolikogu 08.11.2007 otsusega nr 143 kehtestatud "Männi tn 1 kinnistu detailplaneering".

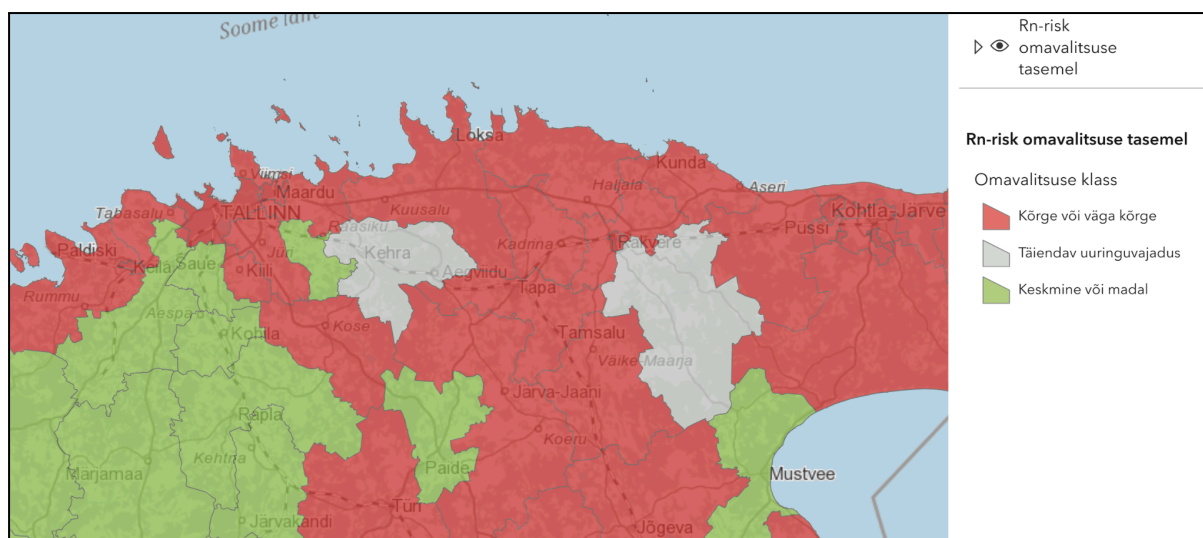
Jaana kinnistu detailplaneeringuga moodustati 2 üksikelamukrunti, mille pindalad on 2862 m² ja 2245 m². Hoonete max arv 2, korruselisus 1,5, krundi täisehitusprotsent 20%, sh elamu võib olla kuni 200 m² ja abihoone kuni 100 m². Hoonestusalad määrati kogu krundi ulatuses, igast küljest 5 m kaugusele. Lubatud katusekalded 32-45 kraadi, välisviimistluses lubatud horisontaalne laudvooder. Veevarustus tagati olemasolevast puurkaevust, kanalisatsioon planeeriti kogumismahutitega.

Männi tn 1 kinnistu (käesoleval hetkel katastriüksuse nimi Kelluka tee 8) detailplaneeringuga muudeti maaüksuse sihtotstarve ärimaast elamumaaks ja määrati ehitusõigus korterelamu ehitamiseks. Korterelamu planeeriti olemasoleva kontorihoone asukohta, st hoonestusala määrati suhteliselt piiratud alale. Lubatud max kõrgus 9 m, ehitisealune pind 800 m², korruselisus 2. Välisviimistluses lubatud naturaalsed materjalid (klaas, puit, kivi, betoon) ja Võsule iseloomulikud värvitoonid. Allikmaa kinnistu kasuks seati teeservituut. Tehnovõrgud olid kinnistul juba olemas.

Planeeringuala kontaktvööndi ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs on esitatud joonisel 2.

4.4 Radoon

Radoon (Rn) on looduslik radioaktiivne väärisgaas, mis on värvitu, lõhnatu ja maitsetu ning õhust 7,7 korda raskem. Inimene oma meeltega radooni ei tunne. Vastavalt Eesti pinnase radooniriski kaardile on Eesti pinnaseõhus radoonisisaldus väga varieeruv ning sõltub paljuski piirkonna geoloogilisest ehitusest. Kõrge ja eriti kõrge radooniriskiga (>50 kBq/m³) alad on iseloomulikud Põhja-Eesti klindivööndile Narvast kuni Pakri saarteni (vt skeem 3), kus radoonisisaldus võib kohati ületada 500 kBq/m³ piiri. Kõrge radoonisisaldus pinnaseõhus on riskiteguriks kõrge radoonisisalduse tekkele hoonete siseõhus.



Skeem 3. Väljavõte Eesti pinnase radooniriski kaardist

Vundamendis olevate pragude ning torustiku jaoks jäetud avauste kaudu pääseb radoon hoonetesse ning kuna kaasaegsed ehitised on hästi tihendatud, ei pääse ta sealt enam lihtsasti välja. Nii võib radooni kontsentratsioon hoones kõrgeneda ning inimestele terviseprobleeme tekitada kui veedetakse palju aega siseruumides. Radoon on ohtlik eelkõige sissehingamisel, kuna radioaktiivsel lagunemisel eralduv alfaosake hävitab inimese õrna kopsukudet, radooni radioaktiivsed tütarlemendid lisavad omakorda kiirgusohtu. On tuvastatud, et radoon on suitsetamise järel teisel kohal olev kopsuvähi põhjustaja. Viimaste uuringute andmete põhjal saab öelda, et kõrgendatud ja kõrge Rn-sisaldus soodustab samuti luukoe hõrenemist, valgeveresust jt terviseprobleeme.

Planeeritav ala ja selle kontaktvöönd kuuluvad kõrge radooniriskiga piirkonda. Seega oleks mõistlik aeg-ajalt elu- ja tööruume tuulutada ning veeta aega ka õues. Värskes õhus kõrge radooniriskiga aladel viibimine terviseohtu ei kujuta, kuna pinnasest eralduv radoon ei saa kuskile koguneda ning hajub kiiresti. Küll aga on kõrge radooniriskiga alal elades mõistlik oma kodus võtta kasutusele radoonivastased lahendused, mille osas tasub konsulteerida vastavat teenust pakkuvate ettevõtetega. Näiteks sõltub Rn-sisaldus ruumide siseõhus peale looduslike tingimuste ja põhjuste olulisel määral ehitiste kvaliteedist, kasutatud ehitismaterjalidest ja rakendatud Rn-riski minimeerivatest meetmetest. Need tuleks ehitada selliselt, et radoon ei satuks maaalusest pinnasest pooride ja plokidevaheliste vuukide kaudu seintesse, kust see võib edasi siseruumidesse tungida. Selle ohutusnõude eiramine on ilmselt üle 1000 Bq/m³ ulatuva radoonikontsentratsiooni peamiseks põhjuseks mitmetes Tallinna ümbruses ehitatud uutes majades. Kuna radoonisisaldus võib piirkonniti varieeruda ja aja jooksul ka muutuda, on täpse radoonisisalduse väljaselgitamiseks ning seeläbi riski

minimeerivate meetmete täpsustamiseks soovituslik läbi viia iga konkreetse hoone projektide koostamise eelselt radooniuuringud.

4.5 Lahemaa rahvuspark

Lahemaa rahvuspark on loodud Põhja-Eesti rannikuala looduse, maastike, kultuuripärandi ning tasakaalustatud keskkonnakasutuse säilitamiseks, kaitsmiseks, taastamiseks, uurimiseks ja tutvustamiseks. Siin kaitstakse metsa-, soo- ja rannikuökosüsteeme, samuti poollooduslikke kooslusi, geoloogiamälestisi ning ajaloo- ja arhitektuurimälestisi. Lahemaa on Euroopa üks tähtsamaid metsakaitsealasid ning kuulub üle-euroopalisel Natura 2000 võrgustikku Lahemaa linnu- ja loodusalana. Lähim poollooduslik kooslus "lubjavaene aruniit" (EELIS kood -1089049296) on registreeritud planeeritava maaüksuse naaberkindistule Reinometsa (92201:002:1172).

Vastavalt Lahemaa rahvusparki kaitse-eeskirjale on rahvusparki eesmärgiks säilitada, kaitsta, uurida ja tutvustada Põhja-Eestile iseloomulikke loodust ja kultuuripärandit, sealhulgas:

- maastikuilmet, pinnavorme ja maastiku üksikelemente;
- kaitsealuseid liike ja nende elupaiku;
- loodus- ja pärandkultuurimaastikke;
- põllumajanduslikku maakasutust;
- traditsioonilist rannakalandust;
- tasakaalustatud keskkonnakasutust;
- piirkonnale iseloomulikke asustusstruktuuri, taluarhitektuuri ning rahvakultuuri.

Piiranguvööndis on kaitseala valitseja nõusolekul lubatud hoonete püstitamine väljaspool väljakujunenud õuemaad ja algseid taluõuekohti kavandataval elamumaal, juhul kui see on kooskõlas traditsioonilise asustusstruktuuriga. Keelatud on hoonete püstitamine metsamaal.

Lahemaa rahvusparki kaitsekorralduskava aastateks 2016-2025 kinnitati 29. aprillil 2016 a. Keskkonnaameti peadirektori käskkirjaga nr 1-4.2/15/23. Vastavalt kaitsekorralduskavale külgneb planeeritav Reinometsa maaüksus vahetult "Võsu aleviku uue külaosaga" (alad väljaspool Võsu väga väärtuslikku ja väärtuslikku külaosa), millest tulenevalt on sobilik võtta arvesse nimetatud piirkonnale seatud ehituslikud ja arhitektuursed tingimused (kirjeldatud ptk 7 ja 8). Uue külaosa piires on uute elamukruntide moodustamine lubatud, kui see on kooskõlas piirkonnale iseloomuliku asustusstruktuuriga ja ei kahjusta miljööväärtusi. Elamute ja abihoonete ehitamine on lubatud kohtades, kus järgib hoonete paigutusviisi õuel, ühel krundil lubatud 1 elamu.

4.6 Planeeringu kaalutlused ja põhjendused

Lähtudes eelnevast on planeeritav tegevus üldplaneeringuga kooskõlas, sest katastriüksus jaotatakse umbes 5000 m² pindalaga maastikku sobivateks kruntideks. Uue hoonestuse kavandamisel arvestatakse olemasoleva hoonestuse mahtude, paiknemise struktuuri ning ala arhitektuuriga. Metsamaa kõlvikule hoonestust ei kavandata ning alal ei ole registreeritud püsielupaiku, mida kavandata võiks kahjustada. Arvestatakse Lahemaa rahvusparki kaitsekorralduskava ja kehtiva üldplaneeringuga etteantud tingimustega ning olulisema koostamisel oleva üldplaneeringu tingimusega (krundi minimaalne suurus), seega tagab detailplaneeringu elluviimine liigilt üldisemate planeeringute jm asjakohaste strateegiliste dokumentide elluviimise.

Planeeringuala on väärtuslik elukeskkond, paiknedes merest ca 1 km kaugusel ning vahetult Võsu aleviku lähedal, mis tagab olulisemate sotsiaalobjektide läheduse. Uue hoonestuse rajamisel järgitakse kõiki antud alal kehtivaid nõudeid, ehitusseadustikku ning teisi kehtivaid õigusakte ja norme.

5. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala hõlmab Reinometsa (88701:001:1680) kinnistut. Maa-ala sihtotstarve on 100% maatulundusmaa. Planeeringuala asukoht on näidatud situatsiooniskeemil (joonis 1) ja olemasolev olukord on kajastatud olemasoleva olukorra joonisel (joonis 3).

Planeeritav ala on suurusega 24109.0 m², millest looduslikku rohumaad 16336 m², metsamaad on 901 m², haritavat maad 280 m² ja muud maad 6592 m². Juurdepääs planeeringualale on läänest Kelluka teelt L3 (munitsipaalomand) ning põhjast läbi eramaid läbivat kruuskattega teed.

Planeeringuala on hoonestamata ning puuduvad tehnovõrkudega liitumised.

Kinnistu reljeef on ühtlase kaldega põhja suunas. Kinnistu piires jäävad maapinna absoluutkõrgused vahemikku 8,61-10,18 m. Kinnistu põhjapoolses osas on kuivenduseks kraavid, kraavide põhjas on kõige madalam punkt 8,39 m.

6. Planeeritava maa-ala jaotamine maakasutuse juhtotstarbe järgi

Planeeringuga maaüksusele maad ei lisata. Olemasolev Reinometsa maaüksus jaotatakse 4 elamukrundiks ja neid teenindavaks transpordimaa krundiks. Detailplaneeringuga on määratud kruntidele hoonestusalad, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud

hooneid. Väljapoole hoonestusala on mis tahes hoonete püstitamine keelatud.

7. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõiguse koondtabel on esitatud põhijoonisel (joonis 4). Ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarbed, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud arv ning hoonete lubatud maksimaalne kõrgus. Mahtude määramisel on arvesse võetud Lahemaa rahvuspargi kaitsekorralduskavas "Võsu aleviku uuele külaosale" ette nähtud ehitusmahte.

Krundile on lubatud püstitada elamu koos kuni 2 abihoonega. Kogu hoonestuse ehitisealune pind võib olla kuni 300 m², millest põhihoone ehitisealune pind võib olla mitte rohkem kui 150 m². Põhihoone katuseharja maksimaalne kõrgus maapinnast võib olla kuni 7,5 m, abihoonete kõrgus kuni 5,5 m.

Ehitusloakohustuslikke hooneid, mis on üle 5 m kõrgusega ja ehitisealuse pinnaga üle 20 m², võib ehitada ainult hoonestusala piiridesse (vt joonis 4). Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele on lubatud rajatised, mida võib naaberkinnistu omaniku nõusolekul rajada ka väljapoole hoonestusala (ehitusloakohustusest rajatised ja tehnorajatised, kasvahoone, päikesepaneelid, mängumaja vms). Kõik hooned (nii alla 20 m² ehitisealuse pinnaga hooned, ehitusteatis ja ehitusloa kohustusega hooned) peavad mahtuma ehitusõiguse sisse ning jääma hoonestusala piiridesse. Hoonestusalad on kavandatud 1000 m² suurusega ning teineteisest 50 m kaugusele, et planeeritava ala looduslikkus ei langeks alla 75%.

8. Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud nõuded ehitistele

Planeeringuga on määratud ehitistele põhilised arhitektuurinõuded. Arhitektuurinõuete seadmisel on lähtutud kontaktvööndi hoonestusest, varem kehtestatud detailplaneeringutest, Lahemaa rahvuspargi kaitsekorralduskavast, maakonnaplaneeringust ja üldplaneeringust.

Arhitektuur peab olema planeeritavasse ruumi sobiv, piirkonnale iseloomulikke arhitektuurseid lahendusi tagav, heatasemeline ja keskkonda rikastav. Hooned tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud põhimõtete järgi.

Kuna planeeringuala jääb Lahemaa rahvuspargi koosseisu, tuleb erilist tähelepanu pöörata hoonestuse sobitumisele olemasolevasse situatsiooni. Hoonestus tuleb ühe õue piires paigutada vastavalt ajaloolisele paigutusele lähedalasuvatel kruntidel. Hoonete laiuse ja

pikkuse suhe peab jääma vahemikku 1:1,5 kuni 1:2. Uushoonestuse rajamisel on praktilisuse eesmärgil lubatud taluarhitektuuri kaasajastamine (nt suuremad aknad ja avaramad toad). Uute hoonete välisviimistluses on lubatud traditsioonilised materjalid (puitlaudis, kivimaterjalid, betoon ja klaas). Välisviimistluse värvusel tuleb eelistada pigem neutraalseid pruunikaid-hallikaid toone. Lubatud katusetüüp on viilkatus, mille kalle tohib olla 30–45°. Katusekatte materjal vaba. Materjalikasutuses tuleb vältida imiteerivaid materjale (plastvooder, profiilplekid, krohvi- ja kivipinda meenutavad viimistlusplaadid jms). Abihooned ja nende välisviimistlus peavad sobima kokku põhihoonega. Põhilised arhitektuurinõuded on esitatud ka põhijoonisel tabelina (joonis 4).

Ehituslikult tuleb kasutada energiasäästlikkuse ja -tõhususe põhimõtteid ning rakendada loodusvarade säästlikku kasutamist. Ehitis peab kogu oma kasutusea vältel vastama selle kasutamise nõuetele ja olemasolu vältel olema ohutu. Seejuures arvestada paiknemist kõrge radooniriskiga piirkonnas, st tagada meetmed, mis takistavad radoonil hoonesse siseneda. Ehitamisel tuleb kasutada selliseid tooteid, mille omadused võimaldavad ehitisel mõistliku aja vältel vastata nõuetele, sealhulgas peab ehitise nõuetele vastavus olema tagatud ehitisse tööstuslikult töötlemata loodusliku ehitusmaterjali, traditsioonilisel teel valmistatud rahvusliku ehitustoote või taaskasutatud ehitustoote püsival paigaldamisel. Ehitustoodetele esitatavad nõuded tulenevad Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrusest (EL) nr 305/2011 ja toote nõuetele vastavuse seadusest ning selle alusel kehtestatud õigusaktist.

Piirdeaiaid tohivad olla kuni 1,5 m kõrgused, kasutada tuleb naturaalseid materjale (puit, kivi), lubatud on hekkide rajamine. Keelatud on läbipaistmatu plankaia rajamine. Piirded peavad hoonestusega kokku sobituma ning arvestama mh ka naaberkinnistute piirdeaedade kõrgustega. Planeeringualal paiknevate kruntide piirded võib üldjuhul rajada kruntide piiridele (va teede ääres). Piirdeaiaid peavad nii olemasolevatest kui planeeritud teedest paiknema vähemalt 7 m kaugusel. Piirete täpsed asukohad määratakse ehitusprojektides.

9. Teede maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Kinnistule planeeritakse ligipääs avalikult Kelluka tee L3 (88701:001:0788) teelt. Uue tupiktee jaoks on ette nähtud eraldi transpordimaa sihtotstarbega krunt (joonis 4). Tupiktäna lõpus peab olema nõuetekohane ümberkeeramiskoht. Ristumisel olemasoleva teega on lubatud pöörded mõlemas suunas.

Talvise teehoolduse võimaldamiseks ei tohi rajatised paikneda teele lähemal kui 2 m.

Planeeritava POS 1 krundi piiridesse jäävale Kelluka tee L3 lõigule seatakse servituut ning piirdeaed on lubatud rajada nimetatud teelõigust minimaalselt 7 m kaugusele.

Parkimine lahendatakse krundisiseselt vastavalt Eesti Standardile "Linnatänavad" EVS 843:2016. Planeeritud krundid on piisavalt suured, et igale tagada vähemalt 3 ettenähtud parkimiskohta. Parkimiskohtade täpseid asukohti, suurusi ja kuju käesoleva detailplaneeringuga pole otstarbekas määrata, seega lahendatakse need edaspidise projektiga.

10. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Kinnistul on olemas rohkelt kõrghaljastust, mille likvideerimist ette pole nähtud. Vajadusel võib likvideerida vaid puud, mis jäävad otse hoonete, teede või rajatiste alla, eelistada tuleb hoonestuse paigutust, mille puhul pole vaja raiuda ühtegi puud. Häiringute leevendamise eesmärgil on kohustuslik säilitada ja vajadusel ka täiendavalt juurde istutada noorendikku, mis asub tootmismaa krundi ääres (vt joonis 4). Kõrghaljastuse raiet (arendustööde teostamiseks esmavajalikku) tuleb vältida perioodil 15.04 – 15.08 (raierahu, vähendamaks mõju eeldusi üldisele ökosüsteemile (esmatasandil linnud), kattes ka piirkonna nahkhiirte tundlikku perioodi). Looduskaitseaduse § 55 lg 6² p 1 ja 2 alusel on looduslikult esinevate lindude pesade ja munade tahtlik hävitamine ja kahjustamine või pesade kõrvaldamine ning tahtlik häirimine, eriti pesitsemise ja poegade üleskasvatamise ajal, keelatud. Tuleb arvestada, et kui avastatakse pesitsev lind väljaspool pesitsusperioodi (pesitsusperiood 15.04 - 15.07), siis ei ole lubatud teda häirida.

Metsamaa kõlvikult on keelatud puude raiumine ning sinna hoonestuse kavandamine. Keskkonnaameti kaalutusotsusena on lubatud metsamaa kõlvikule rajada rajatisi.

Heakorra tagamisel tuleb järgida kehtivat Haljala valla heakorraeeskirja. Jäätmekäitlus lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ning seadusandlusele ja Haljala valla jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse prügikonteineritesse. Rakendada tuleb jäätmete sorteerimist. Prügikonteinerite asukohad lahendatakse projekteerimise käigus.

Planeeritaval alal on ette nähtud ainult lokaalne vertikaalplaneerimine (rajatavate hoonete, ehitiste või tehnorajatiste lähiümbruses). Vertikaalplaneerimisel on oluline juhtida sademeveed hoonest eemale ning immutada oma krundi piires haljasalale. Välistada tuleb vee valgumine naaberkinnistutele. Vertikaalplaneerimine täpsustatakse hoonete ehitusprojektide koostamise käigus.

11. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Planeeritaval maa-alal puuduvad liitumised tehnovõrkudega. Planeeringu joonisel 4 on näidatud tehnovõrkude esialgne planeeritud lahendus, mida täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

11.1 Veevarustus

Planeeritav ala ei ole hõlmatud ühisveevärgiga. Lähimad ühisveevärgi trassid paiknevad Aia tänava ääres planeeringualast 520 m kaugusel.

Planeeritavale kinnistule on ette nähtud uus ühine puurkaev kõikide planeeritud elamukruntide teenindamiseks. Puurkaevule ja selle trassidele seatakse vastastikused servituudid. Eeldatavasti tarbib üks ühepereelamu ööpäevas vett kuni 0,5 m³, st puurkaevust oleks nelja krundi ööpäevane veevõtt umebis 2 m³. Piirkonnas on põhjavesi kaitstud. Kaitstud põhjaveega alal alla 10 m³ veevõtuga puurkaevule eraldi sanitaarkaitsevööndit ei moodustata, kaasneb 10 m raadiusega hooldusala. Vastavalt Veeseadusele on hooldusalal põhjavee saastumise vältimiseks keelatud tegevus, mis võib ohustada põhjaveekihi vee omadusi, sealhulgas: väetise ja taimekaitsevahendi hoidmine ja kasutamine, karjatamine, ohtlike ainete juhtimine pinnasesse ja põhjavette, maaparandussüsteemide rajamine, sellise ehitise ehitamine, millega kaasneb keskkonnoaht, kanalisatsiooni või reovee kogumissüsteemi rajamine ja heitvee või saasteainete pinnasesse juhtimine, kalmistu rajamine, jäätmete käitlemine, maavara kaevandamine.

11.2 Kanalisatsioon ja sademevesi

Planeeritav ala ega kontaktvöönd ei ole hõlmatud ühiskanalisatsiooniga. Lähimad reoveekogumisalad on põhja suunas ja ida suunas umbes 500 m kaugusel.

Sellest tulenevalt lahendatakse kruntidel kanalisatsioon omapuhastite baasil või vajadusel kogumismahutiga. Põhijoonisel (joonis 4) on näidatud mahutite põhimõtteline asukoht. Juhul kui rajatakse biopuhasti või septik koos imbväljakuga, tuleb see rajada mitme krundi peale ühine ning tagada vastastikused servituudid. Piirkonnas on põhjavesi kaitstud. Lähimad olemasolevad puurkaevud asuvad Männi tn 2 maaüksusel ja Männi tn 3b maaüksusel, mõlema sanitaarkaitsevöönd on 50 m ning heitvee immutamise keelualaks olev täiendav 50 m ei ulatu Reinometsa maaüksusele (vt joonis 2). Planeeritava biopuhastiga kaasneb 5 m kuja, imbväljakuga 10 m kuja. Eeldatav ööpäevane ärajuhitava reovee hulk ühepereelamu kohta on 0,5 m³. Biopuhasti jõudluse projekteerimisel tuleb arvestada, et jõudlus ei tohi olla väiksem ega oluliselt suurem. Biopuhasti rajamine ja tõrgeteta töö on võimalik ainult juhul, kui elamutesse asutakse elama aastaringelt. Heitvee maapinda immutamise korral kaasneb

50 m tsoon, mille piires on keelatud rajada puurkaevu hooldusala või sanitaarkaitsevööndit. Torustike ja rajatiste (mahuti, septik või biopuhasti ja imbväljak) täpse asukoha määramine toimub projekteerimise käigus, põhijoonisel (joonis 4) on esitatud põhimõtteline asukoht ja ruumivajadus.

Sademeveed immutatakse planeeritava katastriüksuse piires. Sademevee käitlemisel tuleb eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist (nt rohealasad, viibetiike, vihmaaedasad, imbkraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastiku kujundamise kaudu). Kinnistul on olemas kraavid, mida käesoleva detailplaneeringu raames ei muudeta. Keelatud on sademevee juhtimine naaberkruntide suunas või tee alusele katastriüksusele.

11.3 Tuletõrje veevarustus

Igal ehitisel peab olema tulekahju kustutamiseks vajalik tuletõrje veevarustus, mis rajatakse tuleohutuse seaduse kohaselt. Tuletõrje veevarustus projekteeritakse ja ehitatakse nii, et tulekahju korral on tagatud kustutusvee kättesaadavus, on arvestatud vahemaaga ehitise ja hüdrandi ning ehitise ja muu veevõtukohta vahel, on arvesse võetud vajaminevat vooluhulka ja kustutusaega. Nimetatud parameetrid on sätestatud asjakohases standardis EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

Hajaasustuses, kus naaberkinnistute hoonete minimaalne kaugus ei ole väiksem kui 40 m, paiknevale elamule eraldi veevõtukohta kustutusveele ette ei nähta, hoone ehitusprojektiis tuleb anda teave lähima kasutuskõlbliku veevõtukohta kohta (EVS 812-6:2012+A1:2013+AC:2016 – Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus. ptk 3.19 ja ptk 5.2.3).

Käesoleval hetkel on planeeringualale lähim toimiv tuletõrje veevõtukoht Võsu alevikus Aia tn 22 (92201:002:1340) paiknev hüdrant nr 8 (vid 14786), mis paikneb umbes 700 m kaugusel. Kuna nii olemasolevad kui planeeritud õuema kõlvikud jäävad teineteisest rohkem kui 40 m kaugusele (vt joonis 2), siis uut täiendavat tuletõrjeveevõtukohta antud planeeringuga ette pole nähtud. Hoonete kustutamiseks vajalik veevoolu hulk veevõtukohas määratakse lähtudes nende projekteeritavatest parameetritest.

11.4 Välisvalgustus ja elektrivarustus

Elektrivarustuse lahendamiseks on Elektrilevi OÜ väljastanud tehnilised tingimused nr 477104:

Elektritoide näha ette Käsme metskond:(Kunda) alajaama fiidri F5 õhuliinilt. Nimetatud olemasolevast õhuliinist näha ette uutele objektidele välja 0,4 kV maakaabelliin (vt joonis 4). Objektide elektrivarustuseks planeerida kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid planeerida tarbijate kruntide piiridele soovitatavalt mitmekohalistena teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga. Elektrilevi OÜ tehnoarajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana. Kõikide planeeritavate tänavate äärde näha ette perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor. Elektriakaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektriakaablite kaitsetsoonidesse.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Detailplaneerimise projektiga määrata ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite trasside servituudi alad. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

11.5 Soojavarustus

Planeeringuala soojavarustuse tagamiseks on lubatud kõik lokaalse kütmise viisid ja kütused, mille kasutamine on keskkonnanormidega kooskõlas. Lubatud on taastuvenergia kasutamine. Keelatud on keskkonda saastavate raskeõlide ja kivisöe kasutamine.

11.6 Sidevarustus

Sidega varustamist käesoleva detailplaneeringuga ette pole nähtud. Telekommunikatsioonialased liitumised on antud piirkonnas mõistlikum tagada üle õhu. Juhul kui tulevikus piirkonda sidekaablid välja ehitatakse, siis soovi korral on võimalik ühendada end ka kiire interneti kaabliga.

12. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega, lähtudes siseministri määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Minimaalne hoonetevaheline kuja peab olema 8 m.

Kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist ja hoonete ehitisealune pind kokku on alla 400 m².

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

13. Servituutide vajaduse määramine

Servituudid on esitatud põhijoonisel (joonis 4):

- elektritrassidele ja elektrikilpidele Elektrilevi OÜ kasuks. Seadmine toimub vastavalt asjaõigusseadusele;
- vastastikused servituudid puurkaevule ja veetrassile;
- juhul kui rajatakse ühine biopuhasti ja ühine imbväljak, siis vastastikused servituudid kanalisatsioonitrassidele ja -rajatistele;
- pos 1 piiridesse jäävale Kelluka tee lõigule seatakse teeservituut.

14. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

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

Piirkonna keskkonna turvalisuse tõstmiseks tuleks rakendada järgmisi meetmeid:

- ♦ tuleb tagada hoonete vahel ja ümbruses hea nähtavus ja valgustatus;
- ♦ ehitismaterjalidest kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid ehitismaterjale, vastupidavate ukse- ja aknaraamide, lukkude jms kasutamine vähendab sissemurdmiste riski;
- ♦ tagada ala hea hooldus ja korrashoid;
- ♦ valdusele sissepääsu piiramine;
- ♦ eraalale piiratud juurdepääs võõrastele.

15. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamine ja leevendavate meetmete seadmine

Detailplaneeringuga kavandatud tegevusega kaasnevate võimalike mõjude analüüsimiseks on koostatud KSH eelhindang (Võsu alevikus Reinometsa (88701:001:1680) maaüksuse detailplaneering (DP) keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang; Alkranel OÜ; 07.02.2025). Vastavalt KSH eelhindangule ei ole olulise negatiivse keskkonnamõju avaldumist strateegilise dokumendi koostamisel ja rakendamisel ette näha. Eeltoodu alusel asub Alkranel OÜ seisukohale, et kohalikul omavalitsusel ei ole vajadust KSH protsessi algetada. Kavandatava tegevuse elluviimisel on võimalik rakendada eelhindangu ptk 4.5.7 välja toodud tingimusi/suuniseid mh tagamaks jätkuvate/tulevaste protsesside efektiivsemat korraldust. Eraldi ja täiendavate seiremeetmete määramist ei peeta siinkohal asjakohaseks.

Detailplaneering ei mõjuta teiste strateegiliste planeerimisdokumentide sisu ja koostamist.

Keskkonnaamet on 24.07.2018 andnud seisukoha nr 7-9/18/11167-2 Reinometsa kinnistu (katastritunnused 88701:001:1680, 92201:002:1172 ja 92201:002:1171) võimaliku hoonestamise osas. Seoses piirangute esinemisega teistel katastriüksustel selgitati, et hoonestada on võimalik ainult Reinometsa maaüksus katastritunnusega 88701:001:1680, mis on käesoleva detailplaneeringu ala. Juhiti tähelepanu, et hoonestamine on võimalik lähtuvalt rahvuspargi, sh Lahemaa piiranguvööndi kaitse-eesmärgist kaitsta Põhja Eestile iseloomulikku loodust ja kultuuripärandit, tuleb hoonestuse kavandamisel arvestada nii alal esinevate loodusväärtuste, pärandmaastiku, asustusstruktuuri ja arhitektuuriga. Hoonete kavandamisel arvestada kaitsekorralduskava Lisas 7 (lk 209 ja 210) toodud ehitussoovitustega. Kuna taotleti lihtsalt maaüksuste hoonestamist, on seisukoht antud ühe elamu ja abihoonete püstitamise kohta, aga võttes arvesse kaitsekorralduskava ja kontaktvööndi analüüsi, sobitub piirkonda ka maaüksuse jagamine neljaks hoonestatavaks elamukrundiks, sest kaitsekorralduskava alusel on piirkonna minimaalseks elamukrundi suuruseks 1000 m², planeeritud krundid on kõik üle 5000 m² pindalaga, seega on võimalik hoonestus piirkonda sobitada.

Planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, kultuuripärandit või vara. Planeeringualal ei ole ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte. Planeeringu koostamisel lähtutakse säästva arengu printsiipidest ja järgitakse keskkonnakaitse põhimõtteid.

Mõju põhjaveele. Kogu planeeritava maaüksuse piires on põhjavesi kaitstud. Krundi

olmevesi tagatakse puurkaevust ja kanalisatsioon lahendatakse kogumismahutite või omapuhastite baasil. Kogumismahutite kasutamisel peab tagama reovee korrektse käitlemise ning reoveekogujal on kohustus kogutud reovesi üle anda purgimisteenust osutavale ettevõttele, mis on purgimisteenuse osutamiseks sõlminud lepingu vee-ettevõtjaga, et tagada reovee jõudmine reoveepuhastisse, et ei tekiks ohte põhjavee kvaliteedile ja oleks tagatud reovee nõuetekohane käitlemine. Biopuhasti kasutamine on võimalik ainult juhul kui krundile asutakse elama aastaringselt (suvila eesmärgil kasutamise korral tuleb kasutada mahutit). Keelatud on ehitusjäätmete matmine või ladestamine mitte ettenähtud kohta. Keelatud on sademevee suunamine kaevu hooldusalasse või mis tahes reostuse ohtu kujutava rajatise paigaldamine/ehitamine kaevu hooldusalasse.

Visuaalne mõju. Planeeritava ehitusõiguse ja arhitektuursete lahenduste määramise aluseks on kontaktvööndi ala hoonestuspõhimõtted ja Lahemaa rahvuspargi kaitsekorralduskava. Hoonestusalad on määratud tuleohutuse seisukohalt hajaasustuse põhimõtte, st et hoonete kompleksid on teineteisest võimalikult kaugel, kuid samas piisavalt suured planeeritud ehitusõiguse realiseerimiseks. Määratud on tingimused kõrghaljastuse säilitamiseks, hoonestusalad on paigutatud teineteisest 50 m kaugusele. Sellest tulenevalt on planeeritav lahendus piirkonda sobituv ja kooskõlas ümbritseva keskkonnaga (vt olemasolevate õuema kolvikute ja planeeritud hoonestusalade struktuuri joonis 2).

Mõju keskkonnale. Nii ehitustegevuse kui ka hilisema eksploatatsiooni käigus ei ole eeldada häiringute levimist planeeringualalt välja. Planeeritavad hooned ei ole oma mahult ja iseloomult sellised, mis mõjuksid negatiivselt ümbritsevale keskkonnale. Lisaks on planeeritava katastriüksuse lähipiirkond juba hoonestatud ja uute kruntide struktuuri ja hoonestusalade paiknemisel arvestatakse hajaasustuse põhimõtteid, mis sobituvad Lahemaa rahvuspargis väljakujunenud tavadega. Hoonestusalad on planeeritud 1000 m² suurused ja üksteisest 50 m kaugusele, seega loodusliku ala osatähtsus ei lange alla 75%. Koostatava Haljala valla üldplaneeringu peatükis 12 „Rohevõrgustiku ja selle toimimist tagavate tingimuste täpsustamine“ on märgitud, et rohevõrgustiku piiride määramisel arvestati üldplaneeringu täpsusastmega, kõlvikulise koosseisuga, toimunud ruumiliste arengutega. Täpsustamise käigus lisati sidususe parandamiseks uusi struktuurielemente. Rohevõrgustiku tugialast võeti välja Käsmu, Võsu, Vergi, Vainupea, Eisma ja Karepa külad, kus on tegu tihedama asustusega. Vastavalt maakonnaplaneeringule paikneb käesoleva detailplaneeringu ala rohkevõrgustiku tugialas. Üks hajaasustuses paikneva rohevõrgustiku tingimus on, et elamute rajamisel rohevõrgustikku tuleb arvestada, et tarastada võib ainult õuealasid. Koostatava Haljala valla üldplaneeringu eelnõust eemaldatakse roheline võrgustiku tugiala Võsu aleviku piires ning määratakse alale maakasutuse juhtotstarbed, mis tähendab, et rohevõrgustiku tugiala nihkub ka käesoleva planeeringu alast välja. Sellest

tulenevalt ei ole käesolevas detailplaneeringus seatud nõuet, et piirdeaiad tohivad paikneda ainult õueala piiril, vaid lubatakse need rajada krundi piirile (va teede ääres 7 m kaugusele teekattest).

Teadaolev kõrghaljastuse raie vajadus on alal minimaalne. Kõrghaljastuse raiet (arendustööde teostamiseks esmavajalikku) tuleb vältida perioodil 15.04 – 15.08 (raierahu, vähendamaks mõju eeldusi üldisele ökosüsteemile (esmatasandil linnud), kattes ka piirkonna nahkhiirte tundlikku perioodi). Looduskaitseaduse § 55 lg 61 p 1 ja 2 alusel on looduslikult esinevate lindude pesade ja munade tahtlik hävitamine ja kahjustamine või pesade kõrvaldamine ning tahtlik häirimine, eriti pesitsemise ja poegade üleskasvatamise ajal, keelatud. Tuleb arvestada, et kui avastatakse pesitsev lind väljaspool pesitsusperioodi (pesitsusperiood 15.04 - 15.07), siis ei ole lubatud teda häirida.

Nahkhiirte tõttu piirkonnas tuleb ehitustööde ajal jälgida, et nahkhiired ei ole ehitatavasse hoonesse või ehitusmaterjalide vahele end sisse seadnud. Piiritlemata II kategooria kaitsealuste liikide elupaikades rakendub isendi kaitse (LKS § 48 lg 4). Ehk, kui tööde käigus avastatakse nahkhiir(i), siis ei ole lubatud neid häirida ja leiust teavitada Keskkonnaametit riigiinfo telefonil 1247.

Mõju Natura 2000 aladele. Planeeritav maaüksus jääb Lahemaa rahvuspargi piiranguvööndisse (EELIS kood KLO1100359), kirjeldatud ptk 4. Ala kuulub nii Natura 2000 linnuala kui Natura 2000 loodusala koosseisu. Eeldatavasti käesoleva detailplaneeringu elluviimine negatiivseid mõjusid Natura 2000 aladele ei avalda, sest planeeritakse suhteliselt suured maastikku sobituvad krundid. Sarnaste looduslike tingimustega (kergelt võsastunud või noorendikke sisaldavad niidualad) on lähiümbruses suhteliselt palju, mis tähendab, et konkreetse elupaigatüübi osakaal ei lange piirkonnas määral, mis võiks ökosüsteemi negatiivselt mõjutada. Maaüksusel ei ole registreeritud poollooduslikke kooslusi, püsielupaiku ega teisi kaitstavaid loodusobjekte (va kaitseala ise).

Mõju välisõhule, müra ja vibratsioon. Mõju õhukvaliteedile ehitustööde etapis on lokaalne, ajutine ja väheintensiivne. Hoonete kasutusperioodil on õhu saastamine seotud ahju kütmisega, mille mõju ei saa lugeda oluliseks, sest keelatud on keskkonda saastavate raskeõlide ja kvisõe kasutamine. Tolmuemissioonide vähendamiseks ehitustöödel tuleb vähendada materjalide langemiskõrgust, katta ehitusmaterjalid veol ja ladustamisel, vajadusel niisutada lenduvat materjali, perioodiliselt puhastada ehitusplatsi teid ja seadmeid ning vältida ehitusmaterjalide laadimist tugeva tuulega.

Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Kavandatavast tegevusest tekkinud jäätmed tuleb liigiti koguda vastavalt kehtivale valla jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse.

Olmejäätmel antakse üle jäätmeluba omavatele firmadele.

Ehitusaegse mürahäiringu vältimiseks tuleb vältida öiseid ehitustöid (v.a. hoonesisesed ehitustööd, mis ei põhjusta müraemissiooni välisterritooriumile).

Ehitustegevuse käigus tuleb vältida vibratsiooni teket, mis ületaks piirnorme. Ehitusprojektiga tuleb valida ehituskonstruksioon ja -viis, mis tagaks vibrokiirenduse väärtused, mis ei põhjusta ohtu ümbritsevatele hoonetele.

Sotsiaalsed mõjud. Ala väljaarendamine ei muuda inimeste väljakujunenud harjumuste (sh kasutatavate radade, rohealade kasutamise) mustrit, sest kinnistu on eraomandis ning üldkasutatavad rajad vms puhkevõimalused konkreetsel kinnistul puuduvad. Maaüksusele jääb lõik Kellukese L3 teest. Teelõigule, seatakse servituut, mis tagab et tee jääb ka edaspidi avalikkusele kasutatavaks. Hoonestusalade kavandamisel on arvestatud kehtivate tuleohutuskujadega ning määratud kõrghaljastuse säilitamise kohustus, millest tulenevalt ei häirita oluliselt olemasolevate elamukruntide elanike õigusi. Häiringud võivad esineda ehitusperioodil.

Kultuurilised mõjud. Planeeritav ala paikneb Lahemaa rahvuspargis, mis on loodud muuhulgas kultuuripärandi säilitamiseks, kaitsmiseks, taastamiseks, uurimiseks ja tutvustamiseks. Vastavalt Lahemaa rahvuspargi kaitse-eeskirjale on rahvuspargi eesmärgiks säilitada, kaitsta, uurida ja tutvustada Põhja-Eestile iseloomulikke loodust ja kultuuripärandit, sealhulgas tasakaalustatud keskkonnakasutust ja piirkonnale iseloomulikke asustusstruktuuri, taluarhitektuuri ning rahvakultuuri. Piiranguvööndis on kaitseala valitseja nõusolekul lubatud hoonete püstitamine väljaspool väljakujunenud õuemaad ja algseid taluõuekohti kavandataval elamumaal, juhul kui see on kooskõlas traditsioonilise asustusstruktuuriga. Keelatud on hoonete püstitamine metsamaal. Eelnimetatud põhimõtted on planeeringulahenduses arvesse võetud. Kruntide ja hoonestusalade moodustamisel on analüüsitud lähipiirkonna kruntide õuemaad kõlvikute suurus ja paiknemisi. Ehitusmahtude ja arhitektuursete tingimuste määramisel on arvesse võetud Lahemaa rahvuspargi kaitsekorralduskava. Planeeritaval maaüksusel ega vahetus läheduses ei paikne kultuurimälestisi, millele kaasneks kahjulik mõju.

Majanduslikud mõjud. Planeeringu lahenduse elluviimine mõjutab eelkõige majanduslikult maaomaniku huve, sest planeeritav maaüksus ei oma planeeringu koostamise eelselt suurt metsamajanduslikku või põllumajanduslikku väärtust. Samuti puudub õigus mis tahes otstarbega hoonete ehitamiseks. Seega planeeringu kehtestamine suurendab kinnisvara väärtust. Planeeringu elluviimisega moodustatavad uued elamukrundid võimaldavad neljal perel elama asuda kvaliteetsesse elukeskkonda Lahemaa rahvuspargis Läänemere läheduses. Uute elanike ning seega ka maksumaksjate lisandumine on kasulik mõju

omavalitsusele. Püsielanike olemasolu ja uute elanike lisandumisega tagatakse, et piirkond pigem areneb mitte ei sure välja. Neli uut elamukrunti on planeeritud maastikku selliselt, et need ei mõjuks negatiivselt või võõrkehana piirkonna miljöole ning seeläbi turismile. Piirkonnas esinev mullastik ja pinnas ei sea arendustegevusele ebaproportsionaalseid väljakutseid ning annab võimaluse arendada elumumaade kasutuselevõttu ilma oluliste negatiivsete ressursikuludeta ning jääkide ja heidete tekketa.

16. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku täitmise, mis nõuab, et ehitis ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda.

Samuti tuleb vältida müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ärajuhtimist. Ehitamise või ehitise kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

17. Planeeringu elluviimine

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Käesolev detailplaneering on kehtestamise järgselt aluseks planeeringualal teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad vastama kehtivatele projekteerimismuudatustele ja heale projekteerimistavale ning peavad olema kooskõlastatud ja kontrollitud ehitusseadustikus sätestatule tuginedes. Hooneid projekteerides tuleb pidada kinni detailplaneeringuga määratud mahtudest ja tingimustest ning hoone ohutu sisekliima tagamiseks on soovituslik enne iga konkreetse elamu projekteerimist läbi viia radooniuuring või konsulteerida vastavate ettevõtetega, et võtta arvesse maksimaalsed radooniriski minimeerivad ehituslikud meetmed.

Planeeritud ehitusõigus realiseeritakse krundi omaniku poolt. Krundisiseste juurdepääsuteede ja parkimisalade ehitamise ja haljastuse rajamise kohustus on krundi igakordsel omanikul.

Planeeringu rakendamiseks sõlmib planeeringu korraldaja planeeringu koostamisest

huvitatud isikuga detailplaneeringu kehtestamise eelselt vastava lepingu. Planeeringu elluviimine toimub vastavalt lepingule. Planeeringu elluviimisega ei kaasne kohalikule omavalitsusele kohustust haljastuse, juurdepääsuteede ja tehnorajatiste projekteerimiseks ja ehitamiseks või eelnimetatud tööde finantseerimiseks. Planeeringuga kavandatud ehitised ja neid teenindava taristu ehitab välja (või finantseerib) detailplaneeringu kehtestamisest huvitatud isik halduslepingus sätestatud tingimustel ja ulatuses.

Planeeringu elluviimiseks vajalikud tegevused ja nende põhimõtteline järjekord:

1. käesoleva detailplaneeringu alusel maaüksuse katastriüksusteks jaotamine;
2. notariaalsete servituutide seadmine vastavalt Asjaõigusseadusele;
3. ühiste tehnovõrkude ja juurdepääsutee rajamine;
4. taristu (ühised tehnovõrgud ja juurdepääsutee) ehitusprojektide koostamine ehitusloa taotlemiseks vajalikus mahus, vajalike kooskõlastuste hankimine projektidele ja ehitusloa taotlemine koos vastavate riigilõivude tasumisega;
4. planeeritud uushoonestuse ja krundisiseste tehnorajatiste ehitamine väljastatud ehitusloa alusel kinnitatud ehitusprojekti järgi;
5. püstitatud uushoonestusele kasutuslubade taotlemine.

B KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd riigiametite ja naaberkruntide omanikega. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte on toodud tabelis 2.

Tabel 2. Koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõte

	Kuupäev	Asutuse või ettevõtte nimetus	Kooskõlastuse number, tingimused või seisukoht	Kooskõlastaja/koostaja nimi
1.		Elektrilevi OÜ		
2.		Päästeamet		
3.		Keskkonnaamet		

C DETAILPLANEERINGU JOONISED

Joonis 1. Situatsiooniskeem.....	M 1:40000
Joonis 2. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	M 1:3000
Joonis 3. Tugijoonis.....	M 1:500
Joonis 4. Põhijoonis.....	M 1:500
Joonis 5. Illustreeriv joonis.....	skeem

D DETAILPLANEERINGU LISADE NIMEKIRI

1. Kolmepoolne leping
2. KSH eelhindang (Alkranel OÜ, 07.02.2025)
3. Elektrilevi tehnilised tingimused nr 477104