

OÜ PROJEKTEERIMISKESKUS

Oja tn 1 Registreering nr. EEP004838
44314 RAKVERE Reg. nr. 11003881
Tel +372 5330 2290 www.projekteerimiskeskus.ee

Töö nr. 227/1022

Detailplaneeringu koostamise korraldaja: Haljala Vallavalitsus

Asukoht: Haljala vald, Eisma küla, Andrese (88703:002:2162)

EISMA KÜLAS ANDRESE MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING



Juhataja: *(allkirjastatud digitaalselt)* K. Õisma
Planeerija: *(allkirjastatud digitaalselt)* R. Efert, MSc

RAKVERE 2026

SISUKORD

SELETUSKIRI:

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS	4
1.1 Lähteolukord	4
1.2 Katastriüksuste sihtotstarbed	5
2. KEHTIVAD PLANEERINGUD JA VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE.....	5
2.1 Lääne-Viru maakonnaplaneering 2030+	5
2.2 Vihula valla üldplaneering ning kehtiva üldplaneeringu muudatuse ettepanek.	8
2.3 Koostatav Haljala valla üldplaneering	11
3. KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS	11
3.1 Kontaktvööndis kehtestatud ja algatatud detailplaneeringud	13
4. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISE LAHENDUS	16
4.1 Planeeringu lahenduse idee analüüs	16
4.2 Kruntide moodustamine ja krundi kasutamise sihtotstarve.....	17
4.3 Ehitusõigus	17
5. LIIKLUSKORRALDUS	20
6. KAITSEVÖÖNDID, PIIRANGUD, SERVITUUDID	21
7. HEAKORRASTUS, KATTEGA ALAD	22
7.1 Heakorrasutus	22
7.2 Kattega alad krundil	22
7.3 Piirded	22
8. KESKKONNAKAITSE	23
8.1 Eisma küla Andrese maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu järeldused ning kokkuvõte.....	23
9. TEHNOVÕRGUD	25
9.1 Elektrivarustus	25
9.2 Side	25
9.3 Veevarustus	26
9.4 Kanalisatsioon	27
9.5 Sademeveed	28
9.6 Küte	28
9.7 Tervisekaitse.....	28
9.8 Radooniohu vähendamine	28
10. TULEOHUTUS.....	29
10.1 Normdokumendid.....	29
10.2 Hoonete tuleohutusklass, kasutusviis, korruste arv ja pindala	29
10.3 Tuleohutuse tagamise põhimõtted	29
10.4 Päästemeeskonna ohutus ja juurdepääs hoonetele	29
10.5 Väline tulekustutusvesi.....	30
11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	30

12. PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVATE ASJAKOHADE MÕJUDE HINDAMINE	31
13. KLIIMAMUUTUSTEGA ARVESTAMINE	32
14. KEHTESTATUD DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISE KAVA, VAIDLUSTAMISE VÕIMALUSED JA RISKIDE MAANDAMINE.....	33
15. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSEKS OLEVA SEADUSANDLIKE AKTIDE JA DOKUMENTIDE LOETELU	34

DETAILPLANEERINGU ILLUSTRATSIOON

KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

MENETLUSDOKUMENDID:

1. Haljala Vallavolikogu 20.12.2022 otsus nr 74. Eisma külas Andrese maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine;
2. Lisa Haljala Vallavolikogu 20.12.2022 otsuse nr 74 juurde. Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks;
3. Haljala Vallavolikogu 21.03.2023 otsus nr 80. Eisma külas Andrese maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine;
4. Haljala Vallavalitsuse poolt 21.03.2023. aastal koostatud Eisma küla Andrese maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang;
5. Virumaa Teataja 15.04.2023. a kuulutus detailplaneeringu algatamise kohta;
6. AS Connecto Eesti Elektroonilise side alased tehnilised tingimused nr TT2170LV;
7. Telia Eesti AS 30.01.2023 tehnilised tingimused nr 37628805;
8. Transpordiamet 27.01.2023 seisukoht detailplaneeringu koostamiseks nr 7.2-2/23/617-2;
9. Elektrilevi OÜ 31.03.2023 kooskõlastus nr 5794550425;
10. Telia Eesti AS 01.02.2023 kooskõlastus nr 37636881;
11. AS Connecto Eesti 14.02.2023 kooskõlastus nr KK4194LV;
12. Keskkonnaameti 02.02.2023 kiri nr 6-2/23/443-2. Seisukoht Andrese maaüksuse detailplaneeringu lähteseisukohtade ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise eelnõu kohta.

JOONISED:

1. Situatsiooniskeem M 1:4000
2. Olemasolev olukord M 1:500
3. Kontaktvööndi plaan M 1:5000
4. Põhijoonis. Tehnovõrgud M 1:500
5. Vihula valla üldplaneeringu muudatuse ettepanek
6. Mahasõidu nähtavusala

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Lääne-Virumaal Haljala vallas Eisma külas Andrese maaüksusele detailplaneeringu koostamise aluseks on Haljala Vallavolikogu 20. detsember 2022 otsus nr 74 detailplaneeringu algatamiseks.

Eisma külas asub veel üks Andrese nimeline kinnistu. Kuna koha-aadressi on võimalik muuta ruumiandmete seaduses sätestatud tingimustel, siis on pärast detailplaneeringu kehtestamist mõistlik muuta Andrese kinnistu nimeks Kaasiku.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on:

- hoonestusala ja ehitusõiguse määramine krundile;
- heakorrastuse, haljastuse lahendamine;
- juurdepääsutee, parkimise ja liikluskorralduse lahendamine;
- tehnovõrkude ja -rajatiste asukohtade määramine;
- keskkonnatingimuste (müra, vibratsioon, saaste, insolatsioon) määramine;
- muudest seadusest tulenevate kujade, kitsenduste ja servituutide määramine.

Käesolev detailplaneering teeb Haljala Vallavolikogu 20.12.2022 otsuse nr 74 kohaselt ettepaneku muuta kehtivat Vihula valla üldplaneeringut elamukrundi minimaalsuuruse vähendamiseks ning ehitusõiguse määramiseks. Detailplaneeringu menetlemise käigus lisandus vajadus teha ettepanek ka 2024. aasta alguses EELISE veekogude nimistusse kantud Eisma oja kalda ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

Planeeritava maa-ala pindala on ca 0,4 hektarit. Andrese maaüksuse omanik on Martin Kaasik.

Detailplaneeringu koostaja on Osaiühingu Projekteerimiskeskus maastikuarhitekt-planeerija Riiu Efert, maastikuarhitektuuri magistrikraadi diplom MD 001277.

Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud Sõmeru Maamõõdu OÜ koostatud geodeetilist alusplaani (töö nr 5821, koostatud 15.01.2025).

1.1 Lähteolukord

Planeeringuala asub Haljala vallas Eisma küla keskosas, 17169 Eisma-Kandle tee ja 17170 Völe-Vainupea-Kunda tee ristis.

Käesoleval ajal paikneb Andrese maaüksusel üks alla 20 m² suuruse ehitisealuse pinnaga ja alla 5 meetri kõrgune abihoone. Ehitusseadustiku Lisa 1 järgi kuulub vaba ehitustegevuse alla elamu ja selle teenindamiseks vajalik hoone, mis on ehitisealuse pinnaga 0-20 m² ruutmeetrit ja kuni viis meetrit kõrge.

Kinnistule on seaduslikul alusel paigaldatud elektrikilp ja ehitatud Transpordiametiga kooskõlastatult juurdepääsutee. Hoone ümber on rajatud piirdeaed.

Planeeringuala koosneb kõlvikuliselt peamiselt rohumaast. Kinnistul kasvavad üksikud lehtpuud. Maapind on tasane. Kaugus planeeringualast kuni Soome laheni on keskmiselt 200 meetrit.

Planeeringuala põhjaservas paikneb 17170 Võle-Vainupea-Kunda teega paralleelne sademevee kraav. Lääne pool, 17169 Eisma-Kandle tee ääres asuvat veekogu käsitleti 2024. aasta jaanuarini samuti kraavina. Seoses Eisma külas ühe teise detailplaneeringu menetlemisega, avastas Keskkonnaamet, et tegemist on ojaga, mis ei ole kantud Eesti Looduse Infosüsteemi ega Maa-ameti kitsenduste kaardirakendusse, kuid mis on Veeseaduse mõistes veekogu koos kõigi veekogule kehtivate piirangute ja kaitsevöönditega. Tulenevalt Keskkonnaagentuuri otsusest ja nimetatud asjaolust, käsitletakse edaspidi 17169 Eisma-Kandle tee ääres asuvat, lõunast põhja suunas kulgevat veekogu Eisma ojana.

1.2 Katastriüksuste sihtotstarbed

Andrese maaüksuse katastritunnus on 88703:002:2162, maaüksuse pindala on 2465 m² ning katastriüksuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa.

Planeeringualast ida ja lõuna pool asuva Andrekse maaüksuse katastritunnus on 88703:002:2171, maaüksuse pindala on 80084 m² ning katastriüksuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa.

Planeeringualast põhja poole jääva 17170 Võle-Vainupea-Kunda tee (katastritunnus 88703:002:2680) ja lääne poole jääva 17169 Eisma-Kandle tee (katastritunnus 88703:002:2670) katastriüksuste sihtotstarve on 100% transpordimaa.

17169 Eisma-Kandle riigiteest lääne pool asub 100% maatulundusmaa katastriüksuse sihtotstarbega Postimaja katastriüksus (katastritunnus 88703:002:2161, pindala 17214 m²). 17170 Võle-Vainupea-Kunda teest põhja pool asuvad 100% elamumaa katastriüksuse sihtotstarbega Toomeli (katastritunnus 88703:002:2120, pindala 1647 m²) ja Kõrtsirahva (katastritunnus 88703:002:2101, pindala 12900 m²) ning 100% maatulundusmaa katastriüksuse sihtotstarbega Andrekse (katastritunnus 88703:002:2172, pindala 12617 m²) katastriüksused.

Kõikide katastriüksuste pindalad on käesolevas planeeringus esitatud Maa-ameti kaardiserveri 19.12.2024 a seisuga.

2. KEHTIVAD PLANEERINGUD JA VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

2.1 Lääne-Viru maakonnaplaneering 2030+

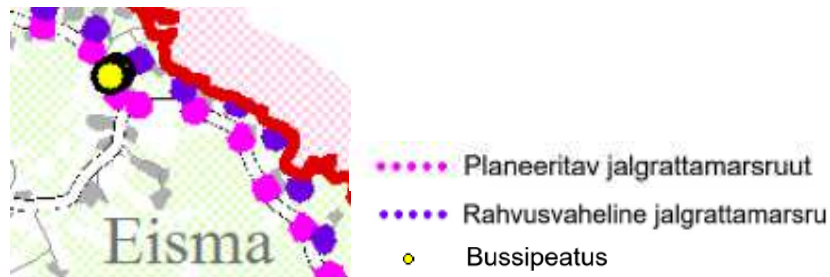
Riigihalduse minister kehtestas 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/30 Lääne-Viru maakonnaplaneeringu 2030+.

Maakonnaplaneeringu peamine eesmärk on maakonna ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemine, tasakaalustades seejuures riiklikud ja kohalikud huvid. Maakonnaplaneeringuga lahendatakse planeerimisseaduses sätestatud ülesanded. Kuni pole kehtestatud 2017. aasta haldusreformi järgset Haljala valla üldplaneeringut, peab detailplaneeringu koostamisel arvestama maakonnaplaneeringus sätestatud põhimõtteid.

Lääne-Viru maakonna rannikuala on maakonnaplaneeringus eraldi käsitletud. Maakonnaplaneeringu kohaselt on see piirkond atraktiivne puhkepiirkond, kuhu on ajalooliselt rajatud ja kavandatakse edaspidi hooajaliselt kasutatavaid suvekodusid. Kaugtöö võimaluste avardumisega areneb hooajalise elanikkonnaga asustus rannikualal püsielanikkonnaga asustuseks (p 3.8 lk 44).

Lääne-Viru maakonnaplaneeringu pkt 4.3.1 määratleb puhkekeskused erinevate klasside kaupa. Eisma küla kuulub kolmandasse klassi ehk väikeste puhkekeskuste hulka (P3). Väljavõte maakonnaplaneeringu seletuskirjast: *Väikesed puhkekeskused koosnevad erinevatest vaatamisväärsustest, mis koos teiste puhkekeskustega moodustavad ühtse puhkepiirkonna. Samuti on väikese puhkekeskusena määratud koht, kus on olemas üks tugev tõmbekeskus. Puhketevõimet toetavad tugielemendid ei ole koondunud ühe väikese puhkekeskuse juurde, vaid on jaotatud ühise puhkepiirkonna keskuste vahel.*

Eisma küla on kujunenud oluliseks puhkepiirkonnaks põhiliselt Harjumaal ja Lääne-Virumaa inimestele, kes panustavad oma ressursse ja vaba aega Eisma külla ehitamiseks ja kohaliku elu edendamiseks. Andrese kinnistu hoonestamisega tihendatakse olemasolevat kompaktse hoonestusega ala. Puhkevõimalusi suurendab maakonnaplaneeringuga ette nähtud ja Eisma küla läbima planeeritud rahvusvahelise ja kohaliku tähtsusega jalgrattamarsruut.



Joonis 1. Väljavõte Lääne-Viru maakonnaplaneeringu kaardist „Kergliiklusteed ja puhkekohad“

Detailplaneeringuala paikneb maakonnaplaneeringu järgi rohevõrgustiku tuumalal T2, I klassi väärtusliku maastiku alal Vainupea-Rutja-Karepa-Toolse-Kunda rannik ja rannikuala A2 ehk II tasandi asustuse arengualal.

Rohelise võrgustiku tuumala üldised kasutustingimused:

- Tehnilise infrastruktuuri objektide kavandamisel peab tagama tuumalade terviklikkuse ja toimimise.
- Tuumaladele on ebasoovitav rajada olulise negatiivse keskkonnamõjuga objekte.

- Looduslike ja/või pool-looduslike alade osatähtsus ei tohi tuumalal langeda alla 75% (lähtutakse tuumala pindalast planeeringu kehtestamise hetkest).
- Tuumaladel tuleb üldreeglina hoiduda asustusalade koormuse suurendamisest looduskeskkonnale.
- Olemasoleva maakasutuse intensiivsus säilitada võimalikult madalana ja keskkonda säästvana.
- Tuumaladel tuleb reeglina hoiduda ranna ja kalda piirangu- ning ehituskeeluvööndi ulatuslikust vähendamisest. Vähendamisel tuleb lähtuda looduslikest piiridest ja ajaloolisest asustusest.

Maakonnaplaneeringus (p 4.1) on kogu Lääne-Viru maakonnas paiknev Soome lahe ranna-ala määratud I klassi väärtuslikuks maastikuks. Sellise maastiku kasutamise ja sellele ehitamise ning ranna- või kalda ehituskeeluvööndi vähendamise tingimused määratakse lisaks maakonnaplaneeringule käesoleva detailplaneeringuga.

Väärtuslike maastike kasutamise ja hooldamise eesmärgid on:

- säilitada traditsioonilisi maastikuelemente, struktuure ja maakasutust;
- säilitada põllumajandusmaastiku avatust ja vaateid väärtuslikele elementidele;
- võimaluse korral taastada traditsioonilisi elemente (kivi- ja lattaiaid, puiesteed, looduslikud niidud, karjatatud metsad jms);
- sobitada uusi elemente (hooneid, rajatisi) ja maakasutust vanaga nii, et ei tekiks häirivat ebakõla ning et ei rikutaks pöördumatult neid väärtusi, mille pärast maastik väärtuslikuks valiti;
- säilitada looduslikke alasid ja maastikuelemente;
- hooldada ja korraldada intensiivselt kasutatavaid puhkealasid nii, et nende väärtus külastajate suure arvu tõttu ei kannataks.

A2 – II tasandi asustuse arengualad on maakonnaplaneeringu kohaselt kohalikud sisemiste kasvuvõimalustega keskused, mille ruumiline areng toimub olemasolevat asustusstruktuuri, ajaloolis-kultuurilisi ja looduslikke tingimusi järgides. Need on linnalisele asulale omaste tunnustega keskused, kus on piirkondlikult kõige mitmekülgsemad ruumilise arengu eeldused ja võimalused ning kuhu on piirkondlikult koondunud teenused.

Eisma küla ruumilise arengu suunad II tasandi asustuse arengualana vastavalt teemaplaneeringule „Lääne-Viru maakonna rannikuala“ (lk 34):

- kohalikele elanikele turvalise elukeskkonna tagamine ruumilise arengu vahenditega eesmärgiga tõsta nende elukvaliteeti ning luua võimalusi uute töökohtade loomiseks;
- elustiiliettevõtluse arendamine;
- miljööväärtuslikule hoonestusalale seatud tingimustega arvestamine;
- vana hoonestuse säilitamine, uute hoonete rajamisel järgida piirkonna ajaloolist hoonestusstruktuuri;
- väikesadama arendamine ja sellega arvestav ruumiline planeerimine – mereühenduste loomine rannikul teiste väikesadamatega;

- puhkevõimaluste loomine – puhke- ja virgestusala arendamine ning supluskoha korrastamine;
- olemasolevate juurdepääsude avatuna hoidmine ranna kallasrajale või vajadusel täiendavate juurdepääsude rajamine merele.

Planeeringuala asub 17170 Võle-Vainupea-Kunda teest lõuna pool, Soome laht koos oluliste loodusvaadetega jääb sellest teest põhja poole. Planeeringualal on tegemist riigiteede, kraavi ja Eisma oja vahel paikneva heinamaaga, mis võsastudes riivaks riigiteel liikujate silma ning vähendaks oluliselt liiklusohutust kahe riigitee ristmikul. Tegemist on kinnistuga, millel paikneb juba väike abihoone ning kuhu on ehitatud seaduslikul alusel mahaõit ja elektrivarustus. Kinnistu lähiümbruses paikneb mitu olemasolevat väikest elamumaa sihtotstarbega katastriüksust. Seega maastikupilti oluliselt ei muudeta. Uued ehitised kavandatakse ja rajatakse nii, et nende paigutamisel maastikule ei kahane maastiku väärtus. Hoonete ehitamisel kasutatakse traditsioonilisi materjale ja ehitusvõtteid.

Eisma oja võeti ojana arvele 2024. aastal, seetõttu selgus Eisma oja kalda ehituskeeluvööndi vähendamise vajadus alles detailplaneeringu koostamisel. Eisma oja kalda ehituskeeluvööndi vähendamisel säilib oja looduslik ilme ning paraneb veevoolu läbilaskevõime, kui seda hoitakse prahivabana. Varem ajalooliselt väljakujunenud kaugus hoonetest on ojadel ja kraavidel Eismal 4-20 meetrit, sest piirkond paikneb Soome lahe lähedal ja piirkonnas on palju vooluveekogusid. Näiteks Tompsi kinnistul asub Eisma oja 4 m kaugusel abihoonest ja Kõrtsirahva kinnistul asub Eisma oja 14 meetri kaugusel eluhoonest. Eisma oja olemasolevat asukohta ja kuju tuleb säilitada ning looduslikku floorat ega faunat ei tohi hävitada.

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei mõjuta roheline võrgustiku toimimist ega ole vastuolus väärtuslike maastike säilitamise tingimustega. Planeeringulahendus toetab maakonnaplaneeringus kirjeldatud ruumilise arengu suundasid Eisma külas. Seega vastab detailplaneeringuga kavandatav tegevus üldjoontes maakonnaplaneeringule.

2.2 Vihula valla üldplaneering ning kehtiva üldplaneeringu muudatuse ettepanek

Käesoleva planeeringuala kohta kehtib 13. augustil 2003. aastal Vihula Vallavolikogu määrusega nr 19 kehtestatud Vihula valla üldplaneering.

Vihula valla üldplaneeringus on Eisma küla käsitletud minimaalselt: *Vana hoonestust tuleks säilitada, uute hoonete rajamisel järgida piirkonnas olemasolevate hoonete paiknemise struktuuri (p 10.2.7).*

Vihula valla üldplaneeringuga Andrese maaüksusele ja selle lähiümbrusele maakasutuse juhtotstarvet määratud ei ole. Vihula valla üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala miljööväärtuslikul hoonestusalal ning detailplaneeringu kohustusega maa-alal. Miljööväärtuslike hoonestusalade säilitamiseks on üldplaneeringuga seatud

täpsemad ehitamise ja maakasutuse reeglid kui ülejäänud valla territooriumile. Eisma külas on miljööväärtusliku hoonestusala piires lubatud minimaalne elamukrundi suurus 0,5 ha (Vihula valla üldplaneering p. 10.2.7).

Andrese kinnistu pindala on 2465 m² ehk 0,25 ha. Planeeritava krundi pindala ei vasta hoonestatavale krundile kehtestatud miinimumpindala osas kehtivale Vihula valla üldplaneeringule. Detailplaneeringu joonisel nr 3 „Kontaktvööndi plaan“ on näidatud lähipiirkonnas paiknevad hoonestatud kinnistud, mille pindala on väiksem või suurem kui 5000 m². Väiksema kui 5000 m² pindalaga katastriüksusi on miljööväärtusega alal 14 (millest 8 on väiksemad kui 2500 m²), suurema kui 5000 m² suuruse pindalaga katastriüksusi on alal 11. Seega on Vihula Valla üldplaneeringuga määratud miljööväärtusega alal elamumaa sihtotstarbega või elukondlike hoonetega hoonestatud väiksemaid kui 0,5 ha ja suuremaid kui 0,5 ha katastriüksusi enam-vähem võrdselt.

Võttes arvesse eelnevat teeb käesolev detailplaneering ettepaneku muuta kehtiva Vihula valla üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarvet ning määrata planeeringuala ulatuses maakasutuse juhtotstarbeks elamumaa. Samuti tehakse ettepanek kehtivas Vihula valla üldplaneeringus vähendada lubatud minimaalset elamukrundi suurust planeeringualal ning anda seeläbi ehitusõigus Andrese kinnistule.

Keskkonnaagentuur teavitas 23.04.2024 a kirjas nr 10-9/24/856, et on kandnud EELISE veekogude nimistusse registriobjektina Eisma oja, mis asub Andrese maaüksuse läänepiiril.

Looduskaitseaduse kohaselt:

§ 37. Ranna ja kalda piiranguvöönd

3) allikal ning kuni kümne hektari suurusel järvel ja veehoidlal ning kuni 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga jõel ja ojal 50 meetrit.

§ 38. Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd

(1) Ehituskeeluvööndi laius rannal või kaldal on:

5) allikal ning kuni kümne hektari suurusel järvel ja veehoidlal ning kuni 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga jõel ja ojal 25 meetrit.

(3) ranna või kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.

Ehituskeeld ei laiene:

1) hajaasustuses olemasoleva elamu õuemaale ehitatavale uuele ehitisele, mis ei jää veekaitsevööndisse;

6) piirdeaedadele;

9) olemasoleva elamu tarbeks rajatavale tehnovõrgule ja -rajatisele.

Veeseaduse kohaselt:

§ 118. Veekogu kalda või ranna veekaitsevöönd

(2) Veekaitsevööndi ulatus veekaitsevööndi arvestamise lähtejoonest on:

2) teistel järvedel, jõgedel, ojadel, allikatel, kanalitel, peakraavidel ja maaparandussüsteemide avatud eesvooludena kasutatavatel vooluveekogudel – kümme meetrit, välja arvatud käesoleva lõike punktis 3 nimetatud juhtudel.

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku vähendada Eisma oja ehituskeeluvööndit 20 meetri kauguseni Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud veekogu veepiirist. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek on kantud Eisma külas Andrese maaüksuse detailplaneeringu joonisele „Põhijoonis. Tehnovõrgud“ ja detailplaneeringu lisale „Vihula valla üldplaneeringu muudatuse ettepanek“.

Eisma oja ehituskeeluvööndi vähendamine on Andrese kinnistul vajalik, et arvestada kinnistul oleva hoonega ning rajada eluhoone koos seda teenindavate abihoonetega. Tegemist on maapiirkonnaga, kus elamu teenindamiseks on vaja tehnikat ja materjale hoida. Meie kliimas ei saa hoida varusid õues (nt puitmaterjal), samuti tekitaks selline hoiustamisviis risustatud ilme nii õuealale kui ka vaadetele kinnistuga piirnevate riigiteedelt.

Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku peamiseks eesmärgiks on miljööväärtuslikule alale omase traditsioonilise ja omanikule kasutajasõbraliku hoonete paigutusega õueala loomine. Sellel krundil asub hooldatav õueala osaliselt Eisma oja ehituskeeluvööndis, nagu ka mitmel teisel lähiümbruse kinnistul. Näiteks Tompsi kinnistul (88703:002:0370) paikneb olemasolev hoone nelja meetri kaugusel oja kaldast. Kõrtsirahva kinnistul (88703:002:2101) paikneb hoone 13 meetri ja Toomeli kinnistul (88703:002:2120) 14 meetri kaugusel ojast. Samuti on oluline märkida, et kinnistu hoonestamisel ei olnud kellelegi teada asjaolu, et riigiteega paralleelselt kulgev veekogu on oja.

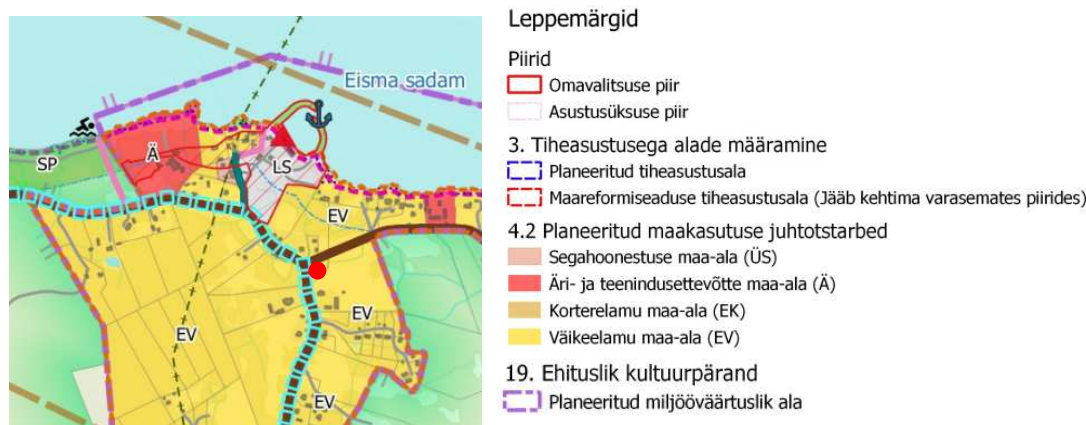
Planeeringuga kavandatav ehitustegevus on kooskõlas Eisma oja kaitse eesmärkidega, sest krundile Pos 1 on võimalik ehitada ranna ja kalda kaitse eesmäärke kahjustamata. Planeeritav ehitusõigus on väike ning hoonete lisandumisel ei muutu maastikupilt, sest õueala ulatub juba käesoleval ajal oja kaldani. Kinnistul kasvavad inimese polt külvatud heintaimed, mida pügatakse iganädalaselt. Looduslikku ega poollooduslikku kooslust oja ja abihoone vahelisel alal ei eksisteeri. Juurdepääs krundile on välja ehitatud ning see jääb väljapoole kalda ehituskeeluvööndit. Ehituskeeluvööndis asub olemasolev hoone säilitatakse.

Sobivusel annab Keskkonnaamet Haljala Vallavalitsusele nõusoleku planeeringualal Eisma oja kalda ehituskeeluvööndi vähendamiseks „Eisma külas Andrese maaüksuse detailplaneeringu“ joonisel leht nr 4 „Põhijoonis. Tehnovõrgud“ krundi Pos nr 1 näidatud ulatuses. Nõusolek kehtib vaid detailplaneeringu seletuskirjas ja selle joonisel „Põhijoonis. Tehnovõrgud“ kavandatud tegevustele Pos 1 ulatuses.

2.3 Koostatav Haljala valla üldplaneering

Koostamisel oleva Haljala valla üldplaneeringuga kavandatakse laiendada Eisma külas väikeelamute maa-ala, näha ette kergliiklustee (lõunast lääne poole) ja muuta miljööväärtusliku ala piiri. Käesoleva detailplaneeringuga käsitletava ala juhtotstarbeks kavandatakse väikeelamu maa-ala (EV).

Koostatav Haljala valla üldplaneering lk 11: *Hajaasustuses on eesmärgiks säilitada hajastruktuur ning tihedamalt asustatud aladel on eesmärgiks tõsta asustuse kompaktsust. [---] Looduslikult kauni ja atraktiivse ümbruse tõttu on Haljala valla asukoht soodne suvekodude rajamiseks ja turismi arendamiseks.*



● Andrese katastriüksuse asukoht

Joonis 2. Väljavõtte koostamisel olevast Haljala valla üldplaneeringu eelnõust.

Koostatavas Haljala valla üldplaneeringus on ette nähtud ehituskeeluvööndi vähendamine, sest üldplaneeringu ülesandeks on näha vajadusel ette piirkonnad, kus ehituskeeluvöönd võiks olla väiksem või suurem (lk 46): *Üldplaneering vähendab ehituskeeluvööndit piirkondades, kus olemasolev asustus on juba kujunenud lähemale, kui õigusaktidega määratud ehituskeeluvöönd ning piirkonnas ei ole üleujutusohu. Ehituskeeluvööndi laienduste määramisel, võeti arvesse maapinnakõrgust ning välistati alad, mille kõrgus jääb alla 1,5 m (2,5 m) merepinnast (EH2000 kõrgussüsteemis). Esitatud piirkondades, kus soovitakse ehituskeeluvööndit vähendada, arvestatakse ranna või kalda kaitse eesmärgi lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.*

3. KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Eisma küla hoonestus on ajalooliselt kujunenud suuremate teede äärde ja nõukogude ajal jagatud suvilakruntidele. Planeeringuala kontaktvööndis (vt joonis 3 Kontaktvööndi plaan) asuvate kinnistute hoovialad ja ehitised paiknevad teede ääres, sest see tagab parema ühenduse teiste asulatega.

Eisma oja määramine 2024. aastal kitsendusi põhjustavaks veekoguks muudab oluliselt kogu Eisma küla ehitusõigust. Oja algab Andi külast, läbib Eisma küla lõunapoolse kompaktselt hoonestatud ala (endiste kooperatiivide maa-ala) ja voolab paralleelselt 17169 Eisma-Kandle teega kuni Soome laheni. Sellest tulenevalt asuvad nüüd paljud õued ja ehitised Eisma küla hoonestatud osas ehituskeelu- või piiranguvööndis.

Eisma küla piirneb Soome lahega. Soome lahe ranna piiranguvöönd ulatub Andrese kinnistu põhjapoolsele osale.

Andrese kinnistu asub Vihula valla üldplaneeringuga määratud miljööväärtuslikul alal.

Planeeringuala lähiümbuse maakasutuseks on peamiselt elamumaa ja maatulundusmaa. Elukondlikke hooneid ning neid teenindavaid abihooneid on ehitatud ka maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistutele.

Vastavalt kehtivale Vihula Valla üldplaneeringule on Eisma külas miljööväärtusega alal lubatav minimaalne elamuehituskrundi suurus 0,5 ha. Käesoleva detailplaneeringuga planeeritava Andrese kinnistu pindala on 2465 m². Lähtuvalt eelnevast on kontaktvööndi plaanil tähistatud elumumaade või elukondlike hoonetega katastriüksused kolmes suurusekategorias: kuni 2499 m² suuruse pindalaga katastriüksused, 2500 m² kuni 4999 m² suuruse pindalaga katastriüksused ning 5000 m² ja suurema pindalaga katastriüksused.

Väiksema kui 5000 m² pindalaga katastriüksusi on miljööväärtusega alal 14 (millest 8 on väiksemad kui 2500 m²), suurema kui 5000 m² suuruse pindalaga katastriüksusi on alal 11.

Seega on Vihula Valla üldplaneeringuga määratud miljööväärtusega alal elamumaa sihtotstarbega või elukondlike hoonetega hoonestatud väiksemaid kui 0,5 ha ja suuremaid kui 0,5 ha katastriüksusi enam-vähem võrdselt.

Kuna Andrese kinnistu paikneb miljööväärtusega ala servas ning kogu piirkond on tervikuna üsna kompaktne, ei peaks lähiala analüüsi koostades vaatlema vaid Vihula Valla üldplaneeringuga määratud miljööväärtusega ala, sest planeeringualaga kontaktvööndisse jäävad ka 17170 Võle-Vainupea-Kunda teest põhja pool, mere ääres paiknevad alad.

Sarnaselt miljööväärtusega alaga on Andrese kinnistust mere poole jäävaid elamumaa sihtotstarbega või elukondlike hoonetega hoonestatud väiksemaid kui 0,5 ha ja suuremaid kui 0,5 ha katastriüksusi enam-vähem võrdselt (suuremaid kui 0,5 ha – 7, väiksemaid kui 0,5 ha – 10). Seejuures on planeeringuala vahetus läheduses pigem tihedama hoonestusega ning väiksema pindalaga katastriüksused.

Varasemalt kehtestatud planeeringutega on lubatud moodustada ning on antud ehitusõigus ka väiksema kui 0,5 ha suuruse pindalaga elamukruntidele (Silla detailplaneering; Kivikalda maaüksuse detailplaneering; Laur-Ranniku katastriüksuse detailplaneering).

Andrese kinnistule planeeritav hoonestatav ala (õueala) sobitub proportsionaalselt suuruse ning hoonestuse tiheduse / lubatud ehitisealuse pinna poolest kontaktalas asuvate teiste õuealadega.

Ühtset ehitusjoont kontaktalal välja kujunenud ei ole, kuid mitmed olemasolevad hooned paiknevad maantee lähedal, asudes avalikult kasutatava tee kaitsevööndis ning ka Eisma oja ehituskeelvööndis.

Enamuse hoonestusest moodustavad ühepereelamud, suvilad ning abihooned. Domineerivad viil- ja kelpkatused, abihoonetel ka lamekatused. Hoonete välisviimistluseks on peamiselt kasutatud puitu, krohvi ja looduslikku kivi. Eisma külas on palju kaasaegset arhitektuuri esindavaid ehitisi (nt sadamahoone, üksikelamud). Ehitistealused pinnad Ehitisregistris erinevad Maa-ameti ortofotodelt mõõdetud pindadest, seetõttu on näited toodud mõlema andmebaasi andmete alusel.

Näited olemasolevate eluhoonete andmetest:

Katastriüksuse nimi	Eluhoone ehitisealune pind Maa-ameti kaardilt mõõdetuna (m ²)	Abihoonete ehitisealune pind kokku Maa-ameti kaardilt mõõdetuna (m ²)	Eluhoone ehitisealune pind EHR andmetel (m ²)	Korruselisus EHR andmetel
Andreксе	169	586	141	1
Uno	374	337	238	-1/2
Postimaja	279	-	214	2
Kõrtsirahva	103	-	78	2
Toomeli	65	45	50	1
Mereranna	128	20	72,0 (EHR-is laut)	1
Tompsi	194	136	142,2	2
Kivikalda	194	187	136	2
Sillakalda	142	112	133,5	2

Kontaktalal asub Eisma sadam, sadama spordiväljak, kauplus (Eisma Väikepood) ning Võle-Vainupea-Kunda teel (ca 100 m planeeringualast) bussipeatused.

3.1 Kontaktvööndis kehtestatud ja algatatud detailplaneeringud

1) Eisma küla Liivamäe kinnistu detailplaneering; PlanID 83572; staatus: kehtiv (kehtestatud Haljala vallavalitsuse 11.12.2019 a. korraldusega nr 665).

OÜ Projekteerimiskeskus töö nr 227/1022 Eisma külas Andrese maaüksuse detailplaneering.

Aadress: Haljala vald, Eisma küla Andrese kinnistu. Vastutav spetsialist R. Efert.

Eesmärk: ehitusõiguse määramine elamule ja abihoonetele ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, liikluskorralduse, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine.

- planeeritud krundi pindala: 5600 m²
- ehitisealune pind: 400 m²
- täisehituse protsent: 7%
- korruselisus: 2
- hoonete arv: 4
- katusekalle: 30°-70°
- kõrgus: 8 m

2) Haljala valla Eisma küla Sarapuu kinnistu (88703:002:0060) detailplaneering; PlanID 117732; staatus: kehtiv (kehtestatud Haljala Vallavalitsuse 30.03.2023 korraldusega nr 107).

Eesmärk: Määrata ehitusõigus kahele uuele hoonele, mille kasutusotstarbed on suvila, aiamaja ja abihoone.

- planeeritud krundi pindala: 25864 m²
- ehitisealune pind: 500 m²
- täisehituse protsent: 2%
- korruselisus: 2
- hoonete arv: 4
- katusekalle: 30°-70°
- kõrgus: elamu 8 m, abihoone 6 m

3) Silla detailplaneering Eisma külas; PlanID 119733; staatus: kehtiv (kehtestatud Vihula Vallavolikogu 13.08.2003 otsusega nr 125).

Eesmärk: kinnistu jagamine kaheks ning ehitusõiguse määramine

- planeeritud krundi pindala: 2480 ja 7023 m²
- ehitisealune pind: 100 ja 200 m²
- täisehituse protsent: 4% ja 3%
- korruselisus: 2
- hoonete arv: 1 ja 3
- katusekalle: 30°-40°
- kõrgus: 7 m

4) Kivikalda maaüksuse detailplaneering Eisma külas; PlanID 118473; staatus: kehtiv (kehtestatud Vihula Vallavolikogu 14.08.2008 otsusega nr 205).

Eesmärk: Ehitusõiguse määramine, rajatiste ja tehnovõrkude asukoha määramine, parkimise ja liikluskorralduse lahendamine, looduskaitsealaste abinõude määramine, tuleohutuse nõuete tagamise võimaluste näitamine, vajalike kitsenduste ja/või servituutide määramine, juurepääsute määramine.

- planeeritud krundi pindala: 3279 m²

- hoonestuse osas säilis olemasolev olukord

5) Laur-Ranniku katastriüksuse detailplaneering Eisma külas; PlanID 118555; staatus: kehtiv (kehtestatud: Vihula Vallavolikogu 14.05.2009 otsusega nr 271).

Eesmärk: Maaüksuse jagamine, ehitusõiguse seadmine tehnovõrkudele, looduskaitse abinõude määramine, parkimise ja liikluskorralduse lahendamine ja muude seadusest tulenevate kitsenduste määramine.

- planeeritud krundi pindala: 2343 m² ja 2610 m² ja 2019 m²
- täisehituse protsent: 17% / 12% / 5%
- korruselisus: 2
- hoonete arv: 4 / 4 / 2
- katusekalle: 38°-55°
- kõrgus: elamu 8 m, abihoone 5 m

6) Sulevi kinnistu ja lähiümbruse detailplaneering; PlanID 93252; staatus: kehtiv (kehtestatud: Haljala Vallavolikogu 15.09.2020 otsusega nr 156).

Eesmärk: Sulevi maaüksusele, osaliselt Eisma sadama ja osaliselt Eisma tee maaüksusele ehitusõiguse määramine multifunktsionaalse spordiväljaku rajamiseks, maaüksuste piiride muutmine, heakorrasuse, haljastuse, juurdepääsuteede, liikluskorralduse, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine.

- planeeritud krundi pindala: 1981 m² ja 3609 m² ja 33663 m²
- ehitisealune pind krundil nr 1: olemasolevad hooned + rajatised 650 m²
- täisehituse protsent krundil nr 1: 64%
- korruselisus: olemasolev
- hoonete arv: 1
- katusekalle: olemasolev
- kõrgus: olemasolev

7) Eisma küla Eisma sadama detailplaneering; staatus: osaliselt kehtiv (kehtestatud Vihula Vallavolikogu 03.11.2011 otsusega nr 128).

Eesmärk: ehitusõiguse saamine nii sadamarajatiste rajamiseks kui ka tugiteenuseid pakkuvate hoonete ehitamiseks; liikluskorralduse, tehnosüsteemide, keskkonnakaitse lahendamine, vajadusel kitsenduste ja piirangute seadmine; maaüksuste piiride muutmine ning tootmismaa sihtotstarbe osaline muutmine ärimaaks.

Moodustati kaks krunti:

- planeeritud krundi pindala: 34508 m² ja 592 m²
- ehitisealune pind: 2200 m² ja 0 m²
- korruselisus: 2 ja 0
- hoonete arv: 10 ja 0
- kõrgus: 10 m ja 0 m

8) Eisma küla Liivakünka maaüksuse detailplaneering; staatus: kehtiv (kehtestatud Vihula Vallavolikogu 08.12.2011 otsusega nr 135).

OÜ Projekteerimiskeskus töö nr 227/1022 Eisma külas Andrese maaüksuse detailplaneering.

Aadress: Haljala vald, Eisma küla Andrese kinnistu. Vastutav spetsialist R. Efert.

Eesmärk: ehituskeeluvööndi vähendamine, maaüksuse sihtotstarbe osaline muutmine elamumaa ärimaaks, ehitusõiguse seadmine turismitalu rajamiseks, parkimise, liikluskorralduse ja tehnovõrkude lahendamine, looduskaitsealaste abinõude ning vajalike piirangute määramine.

- planeeritud krundi pindala: 8026 m²
- ehitisealune pind: 1100 m²
- korruselisus: 2
- hoonete arv: 14
- katusekalle: 0°-40°
- kõrgus: 8 m

9) Kunnari-Madise kinnistu detailplaneering; staatus: kehtiv (kehtestatud Haljala Vallavalitsuse 07.11.2024 korraldusega nr 214).

Eesmärk: elamumaa sihtotstarbega krundi moodustamine, ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete püstitamiseks, samuti tehnovõrkude ja -rajatiste võimaliku asukoha määramine krundil ning servituutide seadmise vajaduse ja kitsenduste määramine.

- planeeritud krundi pindala: 5000 m²
- ehitisealune pind: 250 m²
- korruselisus: 2
- hoonete arv: 3
- katusekalle: 30°-45°
- kõrgus: 8 m

10) Eisma külas Valteri maaüksuse detailplaneering, algatatud Vihula Vallavalitsuse 15.06.2016 korraldusega nr 247.

Eesmärk: ehitusõiguse ja hoonestusala määramine ning tehnovõrkude ja -rajatiste määramine, juurdepääsu tagamine.

11) Eisma külas Maasika kinnistu detailplaneering, algatatud Haljala Vallavolikogu 21.12.2021 otsusega nr 18.

Eesmärk: kinnistu kruntideks jaotamine, ehitusõiguse määramine põhihoonete ja abihoonete ehitamiseks, kruntide sihtotstarbe muutmine, tehnovõrkude ja rajatiste asukoha määramine ning kitsenduste ja servituutide seadmine.

4. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISE LAHENDUS

4.1 Planeeringu lahenduse idee analüüs

Planeerija lähtub planeeringulahenduse koostamisel kehtivast seadusandlusest, kinnistu omaniku soovidest ja vajadustest ning planeeringu vastavusest kohaliku omavalitsuse nõudmistele.

Eisma on põline suvituskoht, kuid paljud perekonnad elavad siin ka aastaringelt. Andrese kinnistule soovib omanik rajada elamu koos abihoonete ja tehnovõrkudega. Ehituslikust seisukohast on tegemist hoonestuse tihendamisega selleks sobival maa-alal.

Planeeringulahenduse elluviimisel tekib Eisma külla juurde üks heakorrastatud, otstarbekalt planeeritud ja vajadusel aastaringses kasutuses olev krunt.

4.2 Kruuntide moodustamine ja krundi kasutamise sihtotstarve

Koostatud detailplaneering ei tee ettepanekut kruntimiseks.

Pos 1 - Andrese katastriüksuse pindala on 2465 m², detailplaneeringuga määratav krundi kasutamise sihtotstarve on 100% üksikelamu maa, katastris 100% elamumaa.

4.3 Ehitusõigus

Joonisel "Põhijoonis. Tehnovõrgud" on näidatud planeeritav hoonestusala ning hoonete soovituslikud asukohad. Hoonestusala paikneb 4-19 meetri kaugusel krundi piirist. Positsioon 1 planeeritud maksimaalne täisehitusprotsent on 12%.

Krundile võib ehitada ühe elamu ja kuni 4 abihoonet. Kaks abihoonet võivad olla suurema ehitisealuse pinnaga kui 20 m². Kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga hooned (nt grillimaja, mängumaja vms) arvestatakse planeeringuga määratava ehitusõiguse hulka. Kõik hooned peavad paiknema hoonestusalal. Rajatised võivad paikneda väljapool hoonestusala.

Kokku võib krundile ehitada kuni **350 m²** hooneid. Sealhulgas elamu ehitisealune pind võib olla maksimaalselt 200 m². Kui elamu ehitisealune pind on väiksem kui 200 m², on võimalik ehitada rohkem kui 150 m² abihooneid. Elamu võib olla kuni 8,0 m kõrge ja abihooned kuni 5,0 meetrit kõrged. Elamu võib olla keldrikorrusega ja kuni kahe maapealse korrusega. Abihooned võivad olla ühekorruselised. Soovi korral võib abihooned ehitada keldrikorrusega. Keldrikorruse maksimaalne sügavus võib olla kuni 3 m.

Hooned projekteeritakse minimaalselt TP3 klassi nõuetele vastavad. Andrese kinnistule planeeritavad hooned on kasutusotstarvetega 11101 (üksikelamu) ja 12744 (elamu, kooli vms abihoone). Elamu tänapäeval enam levinud abihooned on saun, puukuur, grillimaja, mängumaja, katusealune.

Hoonete ehitamiseks ei ole vaja muuta krundi reljeefi.

Uusi hooneid võib ehitada Eisma oja kaldast 20 meetri kaugusele ning riigitee 17170 Võle-Vainupea-Kunda tee katendist 12 meetri kaugusele või kaugemale. Uusi hooneid ei tohi ehitada riigitee külgnähtavuse alasse (12 m katendist transpordivahenditele lubatud kiirusel 50 km/h ja tase hea).

Hoonete välisviimistluses on valikuvariantideks puit-, klaas-, metall- või kivimaterjalid. Tähtis on hoonete funktsionaalsus, sobivus miljöösse ning nende kasutusmugavus ja ohutus. Hooned projekteeritakse kasutajate jaoks optimaalsete pindaladega ja lihtsate vormidega. Suuremate hoonemahtude puhul on soovitatav fassaade liigendada.

Hoonete välisviimistlused ja selleks kasutatavad materjalid peavad olema kergelt hooldatavad, praktilised, vastupidavad ning sobituma Eisma külla. Hoonete värvilahendused määratakse ehitusprojektidega.

Lähtudes lähiümbruse hoonestusest võib elamu põhimahu katusekalle olla 30° kuni 50°. Katusetüübiks viil- või kelpkatuse. Eluhoone katuse väiksemad osad (nt veranda, vintskap, varikatus vms) ning abihoonete katused võivad olla ühepoolse ning madalama kaldega. Hoonete katusetüüp ja täpne katusekalle lahendatakse arhitektuurse projekti koostamise käigus lähtudes konkreetsetest vajadustest.

Hoonetele A-energiaklassi saavutamise soovi korral tuleb kasutada päikesepaneele. Päikesepaneelid on soovitatav paigaldada integreerituna katusekattes või maapinnale kohta, kust nad ei riku vaadet maanteelt külale. Tuuliku paigaldamine kinnistule ei ole lubatud.

Kaasaegsed ehitised on energiasäästlikud, kasutajasõbralikud, varustatud kaasegsete tehnosüsteemidega, tuleohutud ning turvalised. Ehitiste projekteerimisel arvestatakse tervise- ja hügieeninõuetega. Ehitised peavad vastama kinnistu kasutusotstarbele ning hoonete kasutamisele seatavatele nõuetele.

Ehitamise üldisemad reeglid on määratletud Vihula valla üldplaneeringus: *Uute hoonete ehitamisel tuleb järgida väljakujunenud planeerimisviisi ja hoonestuslaadi. Uued ehitised peaksid olema nii põhiplaanis kui mahus lähedalasuvate sarnaste gabariitide ja katusekaju- ja kalletega. Samas võib kasutada ka traditsioonilisi materjale moodsate ehitustehniliste lahendustega. Vältida tuleb abihoonete juhuslikku ja plaanipärast ehitust. Abihooned ja nende välisviimistlus peaksid sobima elamutega.*

Kataloogimajadele ja tüüpprojektidele tuleb eelistada individuaalprojekti alusel rajatavaid hooneid. Hoonete projekteerimisel on tähtsaimaks teguriks kohaliku küla ehitiste mastaabist kinni pidamine. Uued hooned peaksid olema põhiplaanilt ja mahult lähedalasuvatega samade gabariitide ja katuse kujuga. Ajalooliste hoonete imiteerimisele võiks eelistada uute ja modernsete hoonete rajamist.

Miljööväärtuslike hoonestusalade säilitamiseks on üldplaneeringuga seatud täpsemad ehitamise ja maakasutuse reeglid kui ülejäänud valla territooriumile. Oluline on säilitada maastiku avatus ja vaated. Võimaluse korral tuleb taastada traditsioonilist maakasutust (puiesteed, looduslikud niidud, karjatatud metsad jms). Uusi elemente (hooneid, rajatisi, teid, aedu jms) ja maakasutust tuleb sobitada vanaga nii et ei tekiks ebakõla ning et ei rikutaks pöördumatult olemasolevaid väärtusi. Uute hoonete rajamisel järgida piirkonnas olemasolevate hoonete paiknemise struktuuri.

Ehitamise reeglid koostamisel olevas Haljala valla üldplaneeringus on järgmised:

- *hoonete arhitektuursetes lahendustes järgitakse ennekõike piirkonnale omaseid ehitusmahte ja hoonete vorme. Moodsad ja uudsed lahendused peavad väärtustama olemasolevat arhitektuuri;*
- *detailplaneeringus või projekteerimistingimustes hoonete paiknemisele tingimuste seadmisel lähtutakse:*

- selgelt väljakujunenud ehitusjoonest.
- hoonete vahelise avaliku ruumi kvaliteedist (kui hooneid ümbritseb avalikult kasutatav ruum);
- maastiku iseärasusest (reljeef);
- hoonete välismõjuga tehnilised seadmed (õhksoojuspumbad, konditsioneerid, ventilatsiooniseadmed, satelliitantennid jms) peavad tiheasustuses olema paigaldatud selliselt, et need ei oleks hoone tänavapoolsel küljel ja ei tekitaks tänavale jalakäijate ning jalgratturite poolt kasutatavale osale mõjutusi (õhu puhumine, turbokorstnast heitgaaside väljutamine, vedelike väljutamine, jää teke jne). Seadmete eelistatud asupaik on maapind ja seadmed peavad olema üldjuhul varjestatud.

Eisma külas on hoonestus ajalooliselt tekkinud maantee äärde, metsamassiivid on minimaalselt hoonestatud või hoonestamata. Andrese kinnistu hoonestus järgib olemasolevat ehitusjoont ning tee äärde ehitamise põhimõtet. Andrese kinnistule planeeritav hoonestus on väikese mahuga (ainult 12 % krundi pindalast) ning piirnevad teed koos teekaitsevööndist tuleneva ehituskeelualaga tekitavad avara avaliku ruumi naabrite vahele. Planeeritavad hooned on lihtsa kujuga ning varustatud kaasaegsete tehnosüsteemidega, mis võtavad vähe ruumi ega paista möödujale silma.

Teid, platse ja tehnovõrkude jaoks vajalikke rajatise võib ehitada ka väljaspoole hoonestusalasid. Teid ja platse ei ole lubatud ehitada Eisma oja ehituskeeluvööndisse. Kitsendusi põhjustavate objektide seadustega määratud kitsendusalaadest lähtudes võib uusi hooneid ehitada maa-alustest tehnovõrkudest kaugemale kui 1 meeter, vee- ja kanalisatsioonitrassidest kaugemale kui 2 meetrit.

Ehitatavad hooned tuleb vajadusel sektioneerida eraldi tuletõkkesektsoonideks (vt siseministri 30.03.2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ §12).

Arhitektuursed ehitusprojektid tuleb koostada kooskõlas seadusandluse ja hea ehitustavaga ning arvestades tellija vajadusi.

Krundile Pos 1 ehitavas eluhoones tuleb võtta kasutusele abinõud normmürataseme tagamiseks, sest need paiknevad riigiteede lähedal. Eluruumide projekteerimisel ja ehitamisel tuleb kasutada müra summutavaid ehitusmaterjale, minimaalselt kolmekordseid pakettaknaid jne. Riigimaantee omanik (Transpordiamet) ei võta endale kohustusi rakendada meetmeid planeeringuga kavandatud hoonetele riigiteede liiklusest tulenevate häiringute (müra, õhusaaste, vibratsioon) mõju leevendamiseks. Kõik vastavate meetmetega seotud kulud kannab arendaja.

Piirded projekteeritakse ja rajatakse kruntidele koos hoonetega. Krundi võib piirata piirdeaiaga. Pos 1 põhjapiirile võib krundi piirist sissepoole (soovitav 0,5 meetrit krundi piirist) rajada katkematu piirde minimaalselt 5-7 meetri kaugusele riigimaantee katendist. Piire ei tohi jääda krundi mahasõidu ja riigitee ristumiskoha nähtavuskolmnurka. Riigimaantee pool võib piirde kõrgus olla kuni 1,5 meetrit.

OÜ Projekteerimiskeskus töö nr 227/1022 Eisma külas Andrese maaüksuse detailplaneering.

Aadress: Haljala vald, Eisma küla Andrese kinnistu. Vastutav spetsialist R. Efert.

Piirete ehitusmaterjalina kasutada puitu ja/või metalli. Hekkpiirdeid võib rajada väljaspoole riigitee külgnähtavusala või selle piirile (12 m riigitee katte servast).

Ehitusprojektid koostada Ehitusseadustiku alusel ja kooskõlastada Haljala vallavalitsusega.

Tehnovõrgud (kanalisatsioonirajatis, veetrass, puurkaev, side- ja elektrikaablid), välisvalgustus ning haljastus rajatakse maa-alale krundi omanike või vastava teenuse osutaja poolt.

Planeeringuala illustreeriv joonis asub detailplaneeringu toimikus.

5. LIIKLUSKORRALDUS

Liikluse korraldamise eesmärk planeeringualal on tagada häireteta, sujuv, võimalikult kiire, ohutu ja keskkonda minimaalselt kahjustav liiklus. Juurdepääs planeeringualale on välja ehitatud Transpordiameti poolt 26.01.2022. a väljastatud tingimuste alusel 17170 Võle-Vainupea-Kunda tee katastriüksuselt. Sissesõidutee rajati riigitee 17,42 kilomeetrile. Sissesõidutee vastuvõtu akti edastas Transpordiamet Andrese kinnistu omanikule 02.06.2022. aastal.

Transpordiamet väljastas 27.01.2023 kirja nr 7.2-2/23/617-2 "Seisukohtade väljastamine Haljala vallas Andrese maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks". Nimetatud seisukohad, kehtivad seadused (näiteks Ehitusseadustik), kliimaministri 17.11.2023 määrus nr 71 "Tee projekteerimise normid" ja selle lisad on detailplaneeringu lahutamatu osa.

Täiendavaid ristumiskohti ei planeerita. Joonisel „Põhijoonis. Tehnovõrgud“ on näidatud juurdepääs krundile lillat värvi kolmnurgaga.

Planeeringuala piirneb riigiteedega 17170 Võle-Vainupea-Kunda tee ja 17169 Eisma-Kandle tee. Riigitee 17170 Võle-Vainupea-Kunda tee keskmine ööpäevane liiklussagedus oli 2021. aastal 258 sõidukit ööpäevas. Riigitee Eisma-Kandle tee keskmine ööpäevane liiklussagedus oli 2021. aastal 158 sõidukit ööpäevas. Nimetatud maantee kaitsevööndi laius on 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast ja lubatud sõidukiirus 50 km/h. Liikluse ohutuse ja sujuvuse tagamiseks peab sõidukijuhil olema sõidutee ja sellega külgneva ala ulatuses tagatud nõutav külgnähtavus, mida tuleb arvestada müratõkete rajamisel ning kõrghaljastuse planeerimisel. Külgnähtavus on sõiduteega külgnev ala, kus ei tohi paikneda nähtavust piiravaid ehitisi. Kiirusel 50 km/h (projekteerimise lähtetase erandjuht) peab maanteel olema tagatud külgnähtavus 12 m. Transpordiameti juhise „Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramine“ kohaselt on peatumiskohustusega ristmiku liituv tee liitumisnähtavus 3 m. Peatee liitumisnähtavus põhitee lubatud kiiruse 50 km/h korral on nõutud nähtavus mõlemas suunas 80 m. Mahasõitude nähtavuskolmnurgad on joonisel "Põhijoonis. Tehnovõrgud" tähistatud nähtavuskolmnurga tingmäärgiga. Nähtavuskolmnurga alas ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust (hekk, piire kõrgusega üle 1,1 m jne), vajadusel tuleb

ette näha sellelt alalt teeäärte puhastamine võsast ning suurte puude alumiste okste laasimine (võra tõstmine), vajadusel ka puude raie.

Materjalide peale- ja mahalaadimine riigimaanteelt ning riigimaantee ääres parkimine on keelatud. Samuti pole lubatud ehitustehnikaga manööverdada tee maa-alal (teel ja muldkeha nölval). Ehitustegevus planeeringualal tuleb korraldada mööda sisemist teedevõrku või õuealal. Tegevuseks teel ja tee kaitsevööndis tuleb taotleda teeomaniku nõusolek.

Liiklus- ja parkimislahendus ning parkimiskohtade arv on näidatud detailplaneeringu joonisel "Põhijoonis. Tehnovõrgud". Parkimine lahendatakse planeeringuala siseselt. Planeeringualal saab parkida vähemalt 3 autot. Parkimiskohtade arv detailplaneeringualal kokku vastab EVS 843:2016 standardile "Linnatänavad".

Arendaja peab arvestama liiklusrumora, vibratsiooni, õhusaaste ning muude võimalike mõjude võimaliku normaliseerimise vajaduse ja kohustusega. Planeeringu koostamisest huvitatud isik peab vajadusel võtma kasutusele meetmed "Rahvatervise seaduse" alusel kehtestatud Sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ esitatud normmürataseme tagamiseks. Tee omanik teavitab planeeringu koostajat maanteeliiklusest põhjustatud häiringutest ning ei võta endale kohustust rakendada leevendusmeetmeid olukorra leevendamiseks või vähendada olemasoleva maantee liiklusest tulenevaid, inimestele ohtlikke mõjusid planeeritaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

Maantee kaitsevöönditesse kavandatavad tegevused, kui neid planeeritakse, tuleb kooskõlastada Transpordiametiga. Arendusega seotud ja nähtavust piiravad takistused (haljastus jne) kõrvalda enne ehituslubade väljastamist.

6. KAITSEVÖÖNDID, PIIRANGUD, SERVITUUDID

Tehnovõrkude kaitsevööndite kujutamisel lähtuti majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusest nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“.

Joonistel „Olemasolev olukord“, „Kontaktvööndi plaan“ ja „Põhijoonis. Tehnovõrgud“ on näidatud olemasolevate ning planeeritud riigimaantee, tehnovõrkude ja looduslike objektide (Eisma oja, Soome laht) kitsendusosalad, servituudialad, piirangud ja märgused.

Planeeringuala jääb osaliselt Läänemere ranna piiranguvööndisse (200 m korduva üleujutusega ala piirist), Eisma oja kalda piiranguvööndisse (50 m Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud veekogu veepiirist), ehituskeeluvööndisse (25 m Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud veekogu veepiirist), ning veekaitsevööndisse (10 m Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud veekogu veepiirist).

OÜ Projekteerimiskeskus töö nr 227/1022 Eisma külas Andrese maaüksuse detailplaneering.

Address: Haljala vald, Eisma küla Andrese kinnistu. Vastutav spetsialist R. Efert.

Lisaks ulatub planeeringualale 17170 Võle-Vainupea-Kunda teest ja 17169 Eisma-Kandle teest tulenev avalikult kasutatava tee kaitsevöönd (30 m äärmise sõiduraja välimisest servast).

Kinnistule paigaldatud jaotuskilbile kehtib Elektrilevi OÜ kasuks kaitsevöönd on 2 m seadmest.

7. HEAKORRASTUS, KATTEGA ALAD

7.1 Heakorrastus

Kõrghaljastusest kasvab planeeringualal kõige rohkem kaski, põõsarinde moodustavad peamiselt pajud. Kõlvikuliselt on tegemist rohumaa. Lääne pool, riigitee maal, paikneb Eisma oja ja põhja pool kraav. Looduslik rohumaa on inimtegevuse käigus niitmise, täitmise, kultuurimuru külvamise ja maapinna tasandamisega kultuuristatud.

Õueala haljastus lahendatakse täpsemalt koos arhitektuursete projektide koostamisega, tellitakse haljastusprojekt või rajatakse haljastus maaomaniku poolt. Säilitada Eisma oja ääres kasvav kõrghaljastus. Haljastuse eesmärk on mitmekesistada ning parandada inimeste elukeskkonda. Lisaks on haljastuse eesmärkideks müra summutamine, hapniku tootmine jne.

Haljastamisel tuleb lähtuda planeeringuala kasutusotstarbest, taimede sobivusest maastikuga, mullastikuga ja olemasoleva haljastusega. Uue haljastuse rajamisel arvestada looduslikest objektidest tulenevate piirangutega ja tehnovõrkude kaitsevöönditega. Haljastuse rajamine ei tohi vähendada liiklusohutust (vt peatükk 7 Liikluskorraldus).

Sissesõidutee äärde ja hoonete seintele on soovitatav paigutada valgustid, et muuta maa-ala kasutus turvalisemaks pimedal ajal.

7.2 Kattega alad krundil

Krundile Pos 1 planeeritakse katendiga ala, kuhu saab parkida transpordivahendeid. Katendite liigid valib omanik.

7.3 Piirded

Krundi võib ümbritseda kuni 1,5 meetrit kõrge läbipaistva piirdega. Täpsem kirjeldus vt ptk 4.3 Ehitusõigus. Piirde võib rajada ööseks suletavana. Piirde rajamine ei tohi raskendada päästetehnika juurdepääsu krundile, takistada talvel lumekoristustööd või piirata liiklejate nähtavust.

8. KESKKONNAKAITSE

Haljala Vallavolikogu 20.12.2022 otsusest nr 74 nähtub, et kavandatav tegevus ei põhjusta olulist keskkonnamõju ning maa-alale tuleb koostada keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang. Eisma küla Andrese maaüksusele koostas keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu 21.03.2023. aastal Haljala Vallavalitsus. Eelhindangu koostamise ajale ei olnud teada, et lõuna pool Andi külas algav ja Soome lahe poole paralleelselt 17169 Eisma-Kandle teega voolav veekogu on Eisma oja, seetõttu ei ole eelhindangus ojaga seonduvat käsitletud. Keskkonnaagentuur teavitas 23.04.2024 a kirjas nr 10-9/24/856, et on kandnud Eisma oja registriobjektina EELISe veekogude nimistusse.

Planeeringualal paiknevad ja sinna rajatavad uued tehnovõrgud peavad vastama keskkonnanõuetele.

Jäätmeseadus seab kohalikele omavalitsustele kohustuse organiseerida korraldatud jäätmevedu, kehtestada jäätmeliigid, millele korraldatud jäätmevedu kohaldatakse ning korraldada jäätmete üleandmine jäätmekäitlejatele. Tulenevalt Jäätmeseaduse § 69 on kõik korraldatud jäätmeveo piirkonnas asuvad jäätmevaldajad, nii eramajade omanikud, korteriühistud, korteriühisused, suvila, elu- ja äriruumina kasutatava ehitise või korteri omanikud ja ettevõtjad loetud korraldatud jäätmeveoga liitunuks alates sellest hetkest, kui hanke võitnud jäätmevedaja alustab piirkonnas jäätmete vedamist, st jõustub tema korraldatud jäätmeveoluba ning valla ja jäätmevedaja vahel on sõlmitud leping.

Planeeringuga käsitletava maa-ala jäätmekäitlus on seotud olmejäätmete ja biojäätmete hoidmisega. Prügikonteinerite paiknemine lahendatakse koos arhitektuurse projektiga. Konteinerid peavad olema kaitstud otsese päikesevalguse eest. Seetõttu on soovitatav rajada konteineritele eraldi ehitised või paigutada nad haljastuse varju. Prügikonteinerite tühjemdamist ja jäätmete äravedu teostatakse mehhaniseeritult. Prügiveoauto juurdepääs kruntidele on tagatud sisse(välja)sõiduteede kaudu.

Kruntidel ei tohi ladustada ehitusprahti. Ehitamise ajaks paigaldada kruntidele ehitusjäätmete konteiner.

Vinni vallas Piira külas tegutseb Lääne-Viru Jäätmekeskus MTÜ, mille ülesanne on teenindada Lääne-Viru maakonda ning kus võetakse vastu olme- ja ohtlikke jäätmeid, seal järelsortitakse liigiti kogutud jäätmeid, pressitakse kokku jäätmeid ja suunatakse neid pakendamisele, taaskasutusse, ladestamisele või põletamisele.

8.1 Eisma küla Andrese maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu järeldused ning kokkuvõte

Elamu ja abihoonete ehitamisega kaasnev mõju algab ehitustegevuste alustamisega ja lõppeb peale nende lõpetamist. Tegevus toimub reeglina päevasel ajal. Erandjuhul tööde teostamisel öösel tuleb sellest eelnevalt teavitada kohalikku omavalitsust ja ümbritseva ala elanikke. Elamu ja abihoonete ehitamisega kaasnevad ehitus-, pinnase-, haljastus- ja muud tööd ei oma piiriülest mõju.

Kinnistu ekspluateerimisega kaasnev otsene mõju on ruumiliselt suuresti piiritletud selle asukohaga ning tegevusi ei planeerita väljaspool asukoha territooriumi, v.a. transport. Ohutusnõuete järgimisel hoonete ekspluateerimisel on avariide esinemise tõenäosus väike.

Keskkonnamõjude minimeerimiseks soovitab eelhindangu koostaja järgnevat:

- maaüksusele planeeritakse puurkaevu ja reoveekäitluseks kogumismahuti, oluline on järgida kehtivaid seaduseid ja nõudeid, et tagada keskkonnakaitse ning vältida reostuse teket. Vaadeldavas piirkonnas on põhjavesi looduslikult väga hästi kaitstud maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes, veepide setted ja kivimid transversaalse filtratsioonimooduliga <10-2m/d;
- õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojekti ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest;
- ehitiste kaevanditest eemaldatud pinnast saab kasutada (sõltuvalt materjalist) osaliselt kohapeal täite- ja tasandustöödel;
- planeeringualal paiknevad ja sinna rajatavad uued tehnovõrgud peavad vastama keskkonnanõuetele;
- oluline on säilitada maastiku avatus ja vaated.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise kokkuvõte:

Eisma küla kuulub kompaktse hoonestusega alade piirkonda ning looduslik taimestik ja loomastik on asendunud inimese jaoks kohandatud keskkonnaga. Detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, mis muudaksid ala väärtust või tundlikkust ega kavandata tegevusi, mis mõjutaksid looduslikku keskkonda ja maakasutust. Detailplaneeringu alal ei asu looduskaitsealised ega Natura 2000 võrgustikku kuuluvaid objekte. Ka detailplaneeringu ümbritseval alal ei asu looduskaitsealised objekte, millele võib detailplaneeringu elluviimisega mõju avaldada. Planeeringualal ei ole registreeritud kaitsealuseid taimeliike ega püsielupaiku, millele võib detailplaneeringu elluviimisega mõju avaldada. Vastavalt Maa-ameti kaardirakendusele ei asu maaüksusel ega selle lähiümbruses kultuurimälestisi, millele võib detailplaneeringu elluviimisega mõju avaldada. Planeeritud tegevusega ei kaasne olulist negatiivset mõju inimese tervisele või sotsiaalsele keskkonnale. Andrese detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, mille puhul oleks põhjust eeldada, et tekib kumulatiivne mõju.

Eelhindangu käigus jõuti järeldusele, et arvestades hetkel teadaolevat informatsiooni kavandatava tegevuse kohta, ei ole selle realiseerimisel alust eeldada olulise ebasoodsa keskkonnamõju kaasnemist ja detailplaneeringu läbiviimiseks KSH algatamine ei ole vajalik. Tegevustega kaasnevad võimalikud mõjud on vaid ehitusaegsed mõjud. Planeeringuga kaasnevad mõjud on eeldatavalt väikesed ning jäävad planeeringuala ning selle lähinaabrite ulatusse, ei kahjusta inimeste tervist, vara, ei põhjusta keskkonnas olulisi pöördumatuid muutusi ega ületa eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust.

9. TEHNOVÕRGUD

Tehnovõrkudest paikneb planeeringualal elektri jaotuskilp. Sidekanalisatsioon paikneb riigimaantee ääres. Uute tehnovõrkude lahendused on näidatud detailplaneeringu joonisel „Põhijoonis. Tehnovõrgud“.

Planeeringu koosseisus kavandatavad riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil.

9.1 Elektrivarustus

Elektrilevi OÜ paigaldas 2022 aastal kinnistule elektri jaotuskilbi. Planeeringu joonisele on kantud olemasolevad elektriseadmed.

Krundi Pos nr 1 elektriliitumise olemasolev võimsus on 16 amprit. Kõik uued trassid rajatakse tellija kulul (esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus) maakaablitega. Liitumis- ja transiitkilpide asukohad on näidatud joonisel “Põhijoonis. Tehnovõrgud”. Kaablite margid täpsustatakse tööprojekti. Liitumis- ja jaotuskilbid peab paigaldama nii, et oleks tagatud Elektrilevi OÜ töötajate juurdepääs kilpidele.

Kaitsevööndid, servituudialad ja planeeritavad tehnovõrgud on näidatud joonistel “Olemasolev olukord” ja “Põhijoonis. Tehnovõrgud”.

9.2 Side

AS Connecto Eesti väljastas elektroonilise side alased tehnilised tingimused nr TT2170LV 02. jaanuaril 2023. aastal. AS Telia Eesti väljastas detailplaneeringu koostamiseks 30. jaanuaril 2023. a tehnilised tingimused nr 37628805. Väljastatud tingimused on detailplaneeringu lahutamatu osa. Sidega liitumine on võimalik rajada Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse kaevust 024K08. Liitumiseks valida sideteenust pakkuv operaator, kooskõlastada lahendus nendega, ehitada sidetrass nimetatud kaevuni ning tellida sideoperaatoril Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuselt klienditellimus. Tööd kooskõlastada, dokumenteerida ja teostada vastavalt Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse nõuetele.

Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse elektroonilise sidevõrgu säilimiseks on vajalik koostatavas ehitusprojekti ette näha järgmised punktid:

- Liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist (Elektroonilise side seadus, peatükk 11).
- Liinirajatise kaitsevööndis töötamisel on pinnase töötlemisel keelatud mehhanismide / masinate kasutamine ja kõik tööd tuleb teostada käsitööna.
- Ehitusprojekt esitada kooskõlastamiseks digitaalselt elasa.haldus@connecto.ee või paberikandjal ühes eksemplaris kooskõlastajale aadressil Tuisu 19 Tallinn „ELA SA haldus“.
- Ehitusloakohustusega tehnoarajatise ehitamine kaitsevööndis on lubatud ainult vastavalt kooskõlastatud ehitusprojektile KOV poolt väljastatud ehitusloa alusel.

Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ vastava tegutsemisluba EstWin liinirajatise kaitsevööndis tegutsemiseks on vajalik taotleda järgmiste tööde tegemiseks:

- mullatööde tegemine sügavamal kui 0,3 meetrit ja küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit;
- mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, üleujutus-, niisutus- ja maaparandustööd;
- puude istutamine ja langetamine;
- vees paikneva liinirajatise kaitsevööndis süvendustööde tegemine, veesõiduki ankurdamine ning heidetud ankru, kettide, logide, traalide ja võrkudega liikumine, veesõidukite liiklustähiste ja poide paigaldamine ning jää lõhkamine ja varumine;
- pinnases paikneva liinirajatise kaitsevööndis löökmehhanismidega töötamine, pinnase tihendamine või tasandamine, transpordivahenditele ja mehhanismidele läbisõidukohtade rajamine;
- muu infrastruktuuri avarii kõrvaldamine.

EstWin liinirajatise kaitsevööndis tegutsemiseks tegutsemisloa taotlemisest vaata: www.elasa.ee Tööde teostamine Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult AS Connecto Eesti järelevalvajaga.

Eltel Networks ehitab piirkonda välja valguskaablil baseeruva sidelahenduse. Lisaks on võimalik lahendada sidevarustus satelliit- või mobiilside baasil.

9.3 Veevarustus

Positsioonile 1 rajatakse puurkaev. Ehitatavate veetrasside sisestustorustike läbimõõdud valitakse vastavalt veetarbimisarvutustele. Välised veetorustikud peab projekteerima ja ehitama PE(H) torudest surveklassiga $PN \geq 10$, läbimõõt $\varnothing 32$ mm. Veevarustuse torustike minimaalne paigaldamissügavus on 180 cm. Veevärgi projekteerimisel ja ehitamisel lähtuda standardist EVS 835:2022 Hoone veevärk.

Puurkaevu projekteerimisel tuleb lähtuda keskkonnaministri 09.07.2015. a määrusest nr 43 “Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteatise, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteatise, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid”.

Puurkaevu täpne asukoht määratakse projektiga. Puurkaev tuleb rajada nii, et see ei avaldaks negatiivset mõju maakasutusele ega veeökosüsteemidele. Samuti on keelatud

veekogu või põhjavee saastatuse põhjustamine, heitvee külmunud või lumega kaetud pinnasele juhtimine ja jääkatte saastamine (Veeseadus §116 lg 1). Puurkaevu hooldusalas on Veeseadus §154 lg 5 kohaselt keelatud järgmised tegevused:

1. väetise ja taimekaitsevahendi hoidmine ja kasutamine;
2. karjatamine;
3. ohtlike ainete juhtimine pinnasesse ja põhjavette;
4. maaparandussüsteemide rajamine;
5. sellise ehitise ehitamine, millega kaasneb keskkonnoaht;
6. reoveesette kasutamine, sõnniku ja vadaku laotamine ning sõnnikuauna paigutamine;
7. kanalisatsiooni või reovee kogumissüsteemi rajamine ja heitvee või saasteainete pinnasesse juhtimine;
8. kalmistu rajamine;
9. jäätmete käitlemine;
10. maavara kaevandamine.

Lõike 5 punkt 5 kohta on Kliimaministeerium 30.01.2026 a kirjas nr 1-17/26/175-2 asunud seisukohale, et ohutuse hindamisel tuleb lähtuda ehitusseadustikust (§8), hoone kasutusotstarbest (vt ptk 4.3 Ehitusõigus) ja asukoha hüdrogeoloogilistest tingimustest. Asukoha hüdrogeoloogilised tingimused selgitatakse välja puurkaevu projekteerimisel.

Joogivee kvaliteet peab vastama sotsiaalministri 24.09.2019. a määruse nr 61 "Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid ning tarbijale teabe esitamise nõuded" kõikidele nõuetele, sealhulgas ka radioloogiliste näitajate osas.

Puurkaevu ehitamiseks tuleb koostada ehitusprojekt ning taotleda ehitusluba. Enne üksikelamule kasutusloa taotlemist peab puurkaev olema valmis ehitatud ning kasutusluba taotletud.

Lähim olemasolev puurkaev asub Toomeli kinnistul, puurkaevul on hooldusala raadiusega 10 m puurkaevust ja reovee immutamise keeluala 50 m puurkaevu hooldusalast.

9.4 Kanalisatsioon

Reoveed kogutakse planeeritavatest hoonetest kokku isevoolselt. Krundile paigaldatakse reoveemahuti. Mahuti tühjendamine toimub Võsu puhastusseadmetesse. Kanalisatsioonitorustike materjalidena on soovitatav kasutada plastmaterjale.

Kanalisatsioonisüsteemi projekteerimisel ja ehitamisel tuleb kinni pidada järgmistest õigusaktidest:

- Veeseadus;
- EVS 846:2021 Hoone kanalisatsioon;
- RIL77-1990. Maa sisse ja vette paigaldatavad plasttorud. Paigaldusjuhend;
- EVS 848:2021 Väliskanaliseerimisvõrk;
- kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud määrused ja muud seadusaktid.

Mahuti paigaldamiseks tuleb esitada ehitusteatis. Enne üksikelamule kasutusloa taotlemist peab kanalisatsioonisüsteem olema välja ehitatud.

9.5 Sademeveed

Territooriumi sademeveed ei ole reostunud ning need immutatakse planeeritava krundi piires. Keelatud on juhtida sademevett naaberkruntide suunas või maanteedele. Katendiga aladelt peab vee äravoolu tagama katendile projekteeritav kalle.

9.6 Küte

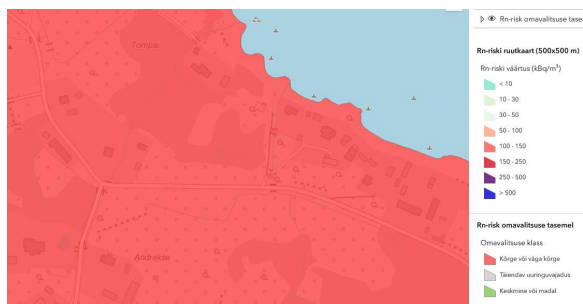
Krundi Pos 1 küttesüsteem rajatakse keskkonnasõbralikke tehnoloogiaid kasutades elektri, alternatiivsete energiaallikate või lokaalse kütte baasil.

9.7 Tervisekaitse

Valgustus territooriumil ja hoonetes peab vastama seadusandlikest aktidest tulenevatele nõuetele ning peasissepääsud soovitatavalt kaetud varikatustega. Turvalisuse tagamiseks kasutada vajadusel karastatud või armeeritud klaase, mis ei tekita purunemisel ohtlikke kilde.

9.8 Radooniohu vähendamine

Planeeringuala asub Eesti Geoloogiateenistuse koostatud radooniriski kaardi kohaselt kõrge radooniriskiga alal. Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb sellega arvestada ning kasutusele võtta ehituslikke passiivseid või aktiivseid meetmeid radooniohu vähendamiseks.



Joonis 3. Väljavõte Eesti Geoloogiateenistuse radooniriski kaardist

(<https://gis.egt.ee/portal/apps/experiencebuilder/experience/?id=f4363bc3bae34fe19e04458dc875375e>; andmed 2023. aasta seisuga)

Passiivmeetmete hulka kuuluvad:

- radoonitõkketarindid;
- õhulekete vähendamine tarindite ja liitekohtade ning tarinditest läbiviikude õhulekke vähendamise abil;
- pinnasesisene torustik võimaldamaks radooni difusiooni läbi torustiku pinnasest välisõhku.

Aktiivmeetmed on:

- õhurõhkude reguleerimine ning pinnase ventileerimisega seotud võtted.

Võimaluse korral tuleb alati eelistada passiivmeetmeid, kuna nende toimimiseks ei ole vaja pidevalt energiat kulutada ja need töötavad ka ilma inimesepoolse sekkumiseta. Uute hoonete juures on lihtsam kasutada passiivseid meetmeid, kuna need hõlmavad peamiselt pinnasega kontaktis olevate alustarindite lahendusi. Kui pinnases on kõrge radoonitase, ei pruugi piisata passiivsete meetmete rakendamisest, et tagada viitetasemest madalam radoonitase hoones. Sel juhul tuleb rakendada ka aktiivseid radoonieemalduse meetmeid.

10. TULEOHUTUS

10.1 Normdokumendid

Tuleohutus on lahendatud detailplaneeringus vastavalt järgmistele normdokumentidele:

- “Tuleohutuse seadus”
- Siseministri 30.03.2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Siseministri 18.02.2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.
- EVS 812-7:2018 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- EVS 812-6:2012/A1:2013/A2:2017 „Tuletõrje veevarustus“;

10.2 Hoonete tuleohutusklass, kasutusviis, korruste arv ja pindala

Ehitise tuleohutusklass:	TP3
Ehitise kasutusviisi klass:	I (eluhooned)
Max hoonete kõrgus:	8,0 m
Max ehitisealune pind	350 m ²

10.3 Tuleohutuse tagamise põhimõtted

Ühel krundil paiknevad hooned moodustavad ühe tuletõkkeseksiooni. Planeeringulahendusega määratud hoonestusalad asuvad naaberkinnistutel paiknevatest hoonetest kaugemal kui 8 meetrit.

Hoonete ehitamiseks kasutatavad ehitusmaterjalid peavad vastama tuleohutusnõuetele. Iga planeeritud ehitise tuleohutus lahendatakse eraldi ehitusprojektiga.

10.4 Päästemeeskonna ohutus ja juurdepääs hoonetele

Krundile pääseb riigimaanteelt 17170 Võle-Vainupea-Kunda. Sissepääsuteel paiknev värav krundile peab piirde olemasolul olema vähemalt 4 m laiune.

Krundile planeeritavatele hoonetele tagatakse juurdepääs päästevahenditega. Planeeringualasine reljeef, hoonete paiknemine krundil ja haljastus peavad võimaldama juurdepääsu hoonetele ning tuletõrjetehnika ümberpöörast krundil. Keelatud on autode parkimine liikumisteedel.

Kustutustöid on võimalik teostada vajaduse korral ka naaberkruntidelt. Hoonete kõikidele sissepääsudele tagatakse juurdepääs päästevahenditega.

Inimeste evakuatsioon ja päästemeeskonna juurdepääs hoonesse lahendatakse ehituslike võtetega (trepid, redelid, ühendatud rõdud, põrandaluugid ja korrustevahelised redelid rõdudel jne).

10.5 Väline tulekustutusvesi

Välise kustutusvee lahendus peab olema kooskõlas siseministri 18.02.2021 a. määruses nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ sätestatuga. Hoone kustutamiseks vajalik veevooluhulk veevõtukohas (veevooluhulk) määratakse hoone suurima eripõlemiskoormusega tuletõkkeseptsiooni järgi.

Kuna detailplaneeringu koostamise etapis ei ole kavandatavate hoonete eripõlemiskoormust võimalik täpselt määrata, arvutatakse veevooluhulk, lähtudes siseministri 18.02.2021 a. määrusest nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“, eripõlemiskoormuse järgi, mis on üle 1200 megadžauli ruutmeetri kohta. Seega on planeeringualal vajalik veevooluhulk veevõtukohas 30 l/s. Veevooluhulk peab olema tagatud kolme tunni jooksul.

Tulekustutusvee veevooluhulk I kasutusviisiga ehitisele, mille piirpindala on kuni 600 m² ja mille eripõlemiskoormus on alla 600 MJ/m², peab olema 10 l/s. I kasutusviisiga hoonel, välja arvatud kõrghoonel, ja sellega võrdsustatud hoonel loetakse veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³.

Tulekustutusvett saab võtta Eisma sadamast, mis asub teid mööda mõõtes 440 meetri kaugusel ning linnulennul mõõtes 370 meetri kaugusel. Lisaks saab paigaldada hoonetesse kodusprinklerid.

Lähim Päästeameti komando asub Rakvere linnas Fr. R. Kreutzwaldi tänav 5a.

11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Kuritegevuse riske saab vähendada:

- naabruskonna füüsilise struktuuri ja sotsiaalse võrgustiku säilitamisega;
- sissepääsude turvamisega;
- riskialtides tsoonides juurdepääsude piiramisega;
- piirete rajamisega;

- selgete liikumisteede ja suunaviitade/siltide süsteemi kujundamisega;
- territooriumi jälgitavuse tagamisega;
- hoonetevaheline hea nähtavuse ja valgustatuse väljaehitamisega;
- konkreetsete ja selgelt eristatavate juurdepääsude ning liikumisteede rajamisega;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamisega (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid);
- maa-alade korras hoidmisega (niita, ladustada prügi ainult selleks ettenähtud kohtadesse).

12. PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVATE ASJAKOHASTE MÕJUDE HINDAMINE

Haljala Vallavalitsus koostas 21.03.2023. aastal Eisma küla Andrese maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu. Eelhinnangu järeldused ja kokkuvõtted on kajastatud käesoleva seletuskirja peatükis 8.1.

Käesolevas peatükis käsitletakse planeeringualale planeeritavate tegevuste keskkonnamõjusid ning analüüsitakse asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale tekkida võivaid võimalikke mõjusid lähtuvalt riigihalduse ministri 17.10.2019 määruses nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ sätestatule.

Majanduslikud mõjud on peamiselt seotud huvitatud isiku finantsvõimekusega. Planeeringulahenduse elluviimisel lisandub piirkonda korrastatud ja asustatud elamumaa krunt, mis tõstab ala turvalisust, atraktiivsust ja seeläbi avaldab positiivset mõju ka lähiümbruse kinnisvara väärtusele.

Andrese kinnistu asub Vihula valla üldplaneeringuga määratud miljööväärtuslikul alal ning väärtusliku maastiku alal. Miljööväärtuslikul alal on oluline uusi elemente (hooneid, rajatisi, teid, aedu jms) ja maakasutust sobitada vanaga nii, et ei tekiks ebakõla ning ei rikutaks pöördumatult olemasolevaid väärtusi. Uute hoonete rajamisel tuleb järgida piirkonnas olemasolevate hoonete paiknemise struktuuri. Käesoleva detailplaneeringuga käsitletava elamumaa krundi pindala on väiksem kui Eisma külas miljööväärtusega alal lubatav minimaalne elamuehituskrundi suurus, milleks on 0,5 ha. Samas nähtub kontaktvööndi analüüsist, et Eisma küla miljööväärtusega alal on elamumaa sihtotstarbega või elukondlike hoonetega hoonestatud väiksemaid kui 0,5 ha ja suuremaid kui 0,5 ha katastriüksusi enam-vähem võrdselt. Koostatud detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangust järeldub, et kavandatav tegevus ei ole vastuolus väärtuslike maastike säilitamise tingimustega. Detailplaneeringu lahendus arvestab maakonnaplaneeringus välja toodud väärtuslike maastike kasutamise ja hooldamise üldtingimustega ning järgib piirkonna maakasutuse suundasid. Planeeringualal ega selle lähiümbruses ei asu kultuurimälestisi, millele võib

detailplaneeringu elluviimisega mõju avalduda. Lähtuvalt eelnevast puudub käesoleva detailplaneeringu lahenduse elluviimisel avalduda võiv oluline kulutuuline mõju.

Lähtuvalt koostatud detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangust ei kaasne planeeringualahenduse elluviimisega eeldatavalt ohtu inimese tervisele või keskkonnale, sh ei muutu õnnetuste esinemise tõenäosus. Oht inimese tervisele avaldub hoonete ja rajatiste ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Planeeringuala naabruses paiknevad valdavalt elamumaad ning eluhoonetega hoonestatud maatulundusmaad. Planeeringuga kavandatava üksikelamu maa sihtotstarbega krundi rajamine sobitub piirkonda. Seega ei avalda detailplaneeringuga kavandatu ümbruskonnale olulist sotsiaalset mõju.

Lähtuvalt koostatud detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangust on arvestades planeeringulahendust ning vähest ehitusalast pinda planeeringulahenduse elluviimise mõju keskkonnale vähene. Planeeringu elluviimisega ei kaasne negatiivseid mõjusid rohelise võrgustiku tugialale, milleks on kogu ümbruskond. Suuremad rohelise võrgustiku tuumalad asuvad planeeringualast mitme kilomeetri kaugusel. Planeeringulahenduse elluviimine ei mõjuta rohevõrgustiku toimimist.

13. KLIIMAMUUTUSTEGA ARVESTAMINE

Järjest sagenevad äärmuslikud ilmastikumuutused toovad kaasa põuda, suuri sademetehulkasid, mis sajabad alla lühikese aja jooksul ning muid ilmastikunähtusid, mis võivad kahjustada hooneid. Uued hooned tuleb ehitada ehitustehniliselt õigesti (kõrgemad soklid, pakettaknad, piisavalt laiad räästid jne) ning kasutada kvaliteetseid ehitusmaterjale.

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

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

Temperatuuritõusuga kaasneva mõju leevendamiseks tuleb olemasolevat kõrghaljastust maksimaalselt säilitada ning seda täiendada. Hoonete ehitusprojektis käsitleda haljastuse lahendust. Hoonetele tuleb projekteerida energiatõhusam küte ja jahutus ning tagada inimestele mugav sisekliima.

Sademetes hulga suurenemine toob kaasa üleujutused ja kaldaerosiooni. Oluline on sademevee kiire ära juhtumine või selle kogumine (hajutamine haljasaladele, olemasolevate kraavide süsteemi ja ojade korrastamine). Kuna planeeritavad katendiga

OÜ Projekteerimiskeskus töö nr 227/1022 Eisma külas Andrese maaüksuse detailplaneering.

Aadress: Haljala vald, Eisma küla Andrese kinnistu. Vastutav spetsialist R. Efert.

alad (jalgteed, autoparkla) ning katustega kaetud pinnad on võrreldes haljasalaga väikesed, siis sademevete immutamise planeeringualal probleeme ei teki.

Planeeringuala asub merest piisavalt kaugel, et merepinna tõus seda ohustada võiks.

Tormide sagenemise tõttu tuleb tähelepanu pöörata taristu ja ehitiste vastupidavusele.

14. KEHTESTATUD DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISE KAVA, VAIDLUSTAMISE VÕIMALUSED JA RISKIDE MAANDAMINE

Kehtestatud detailplaneering on aluseks planeeringualale kavandatavate ehitiste ehitusprojektidele.

Krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja(te) poolt lähtudes kehtivast seadusandlusest ja omaniku soovidest. Ehitusloa taotlemiseks koostatavad ehitusprojektid peavad olema kooskõlas kehtestatud detailplaneeringuga ja ehitusprojektile esitatavate nõuetega.

Tehnovõrgud (kanalisatsioonirajatis, veetrass, puurkaev, side- ja elektri kaablid) ning haljastus rajatakse maa-alale krundiomanike või vastava teenuse osutaja poolt.

Juurdepääs planeeringualale on käesolevaks ajaks välja ehitatud ning Transpordiameti poolt vastu võetud (sissesõidutee vastuvõtu akt koostati 02.06.2022).

Planeeringualale on välja ehitatud elektriühendus.

Planeeringualale on ehitatud üks abihoone.

Detailplaneeringu elluviimise tegevuskava:

- 1) tehnovõrkude projekteerimine ja väljaehitamine (vesi, kanalisatsioon, vajadusel side);
- 2) hoonete projekteerimine;
- 3) ehituslubade taotlemine;
- 4) hoonete ehitamine;
- 5) kasutuslubade taotlemine.

Hoonete projekteerimise ja ehitamise järjekord toimub vastavalt maaomaniku soovidele ning võimalustele. Kuna ehitised rajatakse krundi siseselt, siis ei oma ehitamise järjekord kinnistuvälist mõju.

Arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis või riigitee alusel maal, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

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 ehitamise alustamise teatise esitamist.

OÜ Projekteerimiskeskus töö nr 227/1022 Eisma külas Andrese maaüksuse detailplaneering.

Aadress: Haljala vald, Eisma küla Andrese kinnistu. Vastutav spetsialist R. Efert.

Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Kõik hoonete ehitamise ja planeeringuala haldamisega seotud kulud ja riskid kannab kinnistu omanik. Kehtestatud detailplaneeringut on võimalik vaidlustada vastavalt Planeerimisseadus §141.

15. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSEKS OLEVA SEADUSANDLIKE AKTIDE JA DOKUMENTIDE LOETELU

- 1) Planeerimisseadus;
- 2) Ehitusseadustik;
- 3) Jäätmeseadus;
- 4) Keskkonnaseadustiku üldosa seadus;
- 5) Veeseadus;
- 6) Looduskaitseadus;
- 7) teised Eesti Vabariigis kehtivad ning käesolevale detailplaneeringule kohalduvad õigusaktid, projekteerimismid ja standardid;
- 8) Lääne-Viru maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud 27.02.2019 riigihalduse ministri käskkirjaga nr 1.1-4/30);
- 9) Vihula valla üldplaneering (kehtestatud 13.08.2003 Vihula Vallavolikogu määrusega nr 19);
- 10) Haljala valla arengukava;
- 11) koostatav Haljala valla üldplaneering.

Koostas: *(allkirjastatud digitaalselt)* Riiu Efert

15.04.2026.a.