

OÜ PROJEKTEERIMISKESKUS

Oja tn 1

44314 RAKVERE

Tel +372 5330 2290

Registreering nr. EEP004838

Reg. nr. 11003881

www.projekteerimiskeskus.ee

Töö nr. 205/1119

Detailplaneeringu koostamise korraldaja: Haljala Vallavalitsus

Asukoht: Haljala vald, Essu küla, Madismäe mü (19101:001:0835)

ESSU KÜLA MADISMÄE MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING



Juhataja: *(allkirjastatud digitaalselt)* K. Õisma

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

RAKVERE 2025

SISUKORD

Seletuskiri

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA KOOSTAJA.....	6
2. LÄHTEOLUKORD.....	7
2.1 Planeeringuala üldandmed	7
2.2 Olemasolevad sihtotstarbed	7
2.3 Ehituslik ja looduslik situatsioon	8
2.4 Planeeringulahenduse põhjendus ja ruumilise arengu eesmärgid	8
2.5 Vastavus üldplaneeringule, kehtiva üldplaneeringu muutmise ettepanek ja kehtivad detailplaneeringud	9
3. ARHITEKTUUR-PLANEERIMIS LAHENDUS.....	11
3.1 Planeeringuala kruntimine ja maakasutuse sihtotstarve.....	11
3.2 Ehitusõigus	11
4. LIIKLUSKORRALDUS	12
5. KAITSEVÖÖNDID, PIIRANGUD, SERVITUUDID.....	13
6. HEAKORRASTUS, KATTEGA ALAD	14
6.1 Heakorrasutus.....	14
6.2 Kattega alad.....	14
6.3 Piirded	14
7. KESKKONNAKAITSE	14
8. TEHNOVÕRGUD.....	16
8.1 Elektrivarustus.....	16
8.2 Side.....	16
8.3 Veevarustus	16
8.4 Kanalisatsioon	17
8.5 Sademevete kanalisatsioon.....	17
8.6 Küte	17
8.7 Tervisekaitse	17
8.8 Maaparandussüsteemid	18
9. TULEOHUTUS	18
9.1 Normdokumendid	18
9.2 Hoonete tuleohutusklass, kasutusviis, korruste arv ja pindala.....	19
9.3 Tuleohutuse tagamise põhimõtted	19
9.4 Põlemiskoormus.....	20
9.5 Päästemeeskonna ohutus ja juurdepääs hoonetele	20
9.6 Väline tulekustutusvesi	20
10. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.....	20
11. PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVATE ASJAKOHASTE MÕJUDE HINDAMINE	21
12. KEHTESTATUD DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISE KAVA, VAIDLUSTAMISE VÕIMALUSED JA RISKIDE MAANDAMINE	21

13. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSEKS OLEVA SEADUSANDLIKE
AKTIDE JA DOKUMENTIDE LOETELU..... 22

Kooskõlastuste koondtabel

Detailplaneeringu illustratsioon

Detailplaneeringu joonised:

1. Situatsiooniskeem M 1:15000
2. Olemasolev olukord M 1:1000
3. Põhijoonis. Tehnovõrgud M 1:1000
4. Maakasutuse sihtotstarbed, kujad M 1:7500
5. Haljala valla üldplaneeringu muudatuse ettepanek

Menetlusedokumentid ja lisad:

1. Haljala Vallavolikogu 24.04.2019 otsus nr 94 „Detailplaneeringu koostamise algatamine Essu külas Visuoja ja Madismäe maaüksusele”;
2. Haljala Vallavolikogu 22.03.2022 otsus nr 40 „Essu küla Visuoja ja Madismäe maaüksuste detailplaneeringu vastuvõtmine”;
3. Väljavõte Haljala valla üldplaneeringu joonisest;
4. Elektrilevi OÜ 15.06.2020 kooskõlastus nr 4226769111;
5. Maa-ameti 26.10.2020 kooskõlastus nr 6-3/20/10330-3;
6. Terviseameti 20.01.2023 kooskõlastus nr 9.3-1/22/3350-4;
7. Põllumajandus- ja Toiduameti 20.01.2023 kooskõlastus nr 6.2-2/3100;
8. Päästeameti 27.01.2023 kooskõlastus nr 3030-2023-2.

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA KOOSTAJA

Käesolevaga koostatakse detailplaneering Haljala vallas Essu külas asuvale Madismäe maaüksusele. Detailplaneeringu nimetus on “Essu küla Madismäe maaüksuse detailplaneering”.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on maaomaniku Osäüingu Õitseng tegevjuhi Kristjan Mitt avaldus Haljala Vallavalitsusele ja Haljala Vallaolikogu poolt 24. aprillil 2019. a välja antud otsus nr 94 “Detailplaneeringu koostamise algatamine Essu külas Visuoja ja Madismäe maaüksusele”. 26.09.2023. a esitas Essu külas asuvate Visuoja ja Madismäe kinnistute omanik Haljala Vallavalitsusele avalduse katastriüksuste liitmiseks vastavalt esitatud maakorralduskavale. Liitmisel moodustatud katastriüksuse nimeks sai 12.10.2023 välja antud Haljala Vallavalitsuse korralduse nr 346 kohaselt Madismäe.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

- Haljala valla üldplaneeringu muutmine;
- ehitusõiguse määramine noorkarjalauda ja lähahoidla rajamiseks;
- ehitusõiguse määramine tehnilise taristu rajamiseks;
- ehitise olulisemate arhitektuur-ehituslike tingimuste seadmine;
- juurdepääsude, parkimise ja liikluskorralduse lahendamine;
- haljastuse, heakorralduse ja keskkonnakaitseliste põhimõtete seadmine;
- muude seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine.

Detailplaneeringu koostaja on Osäüingu Projekteerimiskeskus maastikuarhitekt-planeerija Riit Efert, maastikuarhitektuuri magistrikraadi diplom MD 001277.

Kinnistu omanik on OÜ Õitseng.

2. LÄHTEOLUKORD

2.1 Planeeringuala üldandmed

Planeeritava maa-ala pindala on ligikaudu 100 hektarit. Planeeringuala hõlmab Madismäe katastriüksust. Planeeringuala sees paiknevad Lepa kinnistu (katastritunnus 19003:002:0060) ning Pahla alajaama kinnistu jäetakse planeeringualast välja. Madismäe maaüksuse (katastritunnus 19101:001:0835) pindala on 999885 m².

2.2 Olemasolevad sihtotstarbed

Madismäe maaüksuse maakasutuse sihtotstarve on 95% maatulundusmaa ja 5% tootmismaa. Planeeringualaga piirnevad peamiselt maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud. Kinnistust ida pool paikneb riigimaantee 17167 Varangu-Essu tee (katastritunnus 19003:002:1480).

Lisaks piirnevad planeeringualaga, asuvad selle sees või lähiümbruses:

1. Lepa kinnistu (katastritunnus 19003:002:0060), katastriüksuse sihtotstarve on elamumaa;
2. Pahla alajaama kinnistu (katastritunnus 19003:002:1130), katastriüksuse sihtotstarve on tootmismaa;
3. Ritsika kinnistu (katastritunnus 19003:002:0119), katastriüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa;
4. Vendla kinnistu (katastritunnus 19003:002:0072), katastriüksuse sihtotstarve on elamumaa;
5. Vahemetsa kinnistu (katastritunnus 19003:002:0035), katastriüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa;
6. Liivamäe kinnistu (katastritunnus 19003:002:0039), katastriüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa;
7. Saa kinnistu (katastritunnus 19003:002:0020), katastriüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa;
8. Lättjaagu kinnistu (katastritunnus 19003:002:1092), katastriüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa;
9. Koovitsa kinnistu (katastritunnus 19003:002:0049), katastriüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa;
10. Mäeotsa kinnistu (katastritunnus 19003:002:0057), katastriüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa;
11. Suuresoo kinnistu (katastritunnus 19003:002:0034), katastriüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa;
12. Rünkaarü kinnistu (katastritunnus 19101:001:0016), katastriüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa;

13. Turbaaugu kinnistu (katastritunnus 19003:002:0054), katastriüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa;
14. Haaviku kinnistu (katastritunnus 19003:002:0040), katastriüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa;
15. Mäe kinnistu (katastritunnus 19003:002:0310), katastriüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa;
16. Tupitsa kinnistu (katastritunnus 19003:002:0076), katastriüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa.

2.3 Ehituslik ja looduslik situatsioon

Olemasolevat situatsiooni kajastavad joonised “Situatsiooniskeem” (leht 1/4) ja “Olemasolev olukord” (leht 2/4). Joonistel on näidatud olemasolevad ehitised ja tehnovõrgud, samuti kitsendustega kaetud alad.

Madismäe maaüksus asub Essu küla keskusest linnulennul umbes 1,6 kilomeetri kaugusel.

Maaüksus on hoonestatud. Madismäe maaüksusel paiknevad Ehitisregistri andmetel kaks sõnnikuhoidlat, laguun-tüüpi lägahoidla, küün, veiselaut ja Madismäe päikeseelektrijaam. Kaks silohoidlat, Tammispea lüpsikarjafarm I, küün, praagahoidla, tuletõrje veehoidla, tahkesõnnikuhoidla, puurkaev ja kütusehoidla muutuvad EHR-is Madismäe kinnistu osaks pärast KOV-i poolt tehtud muudatust. Madismäe kinnistul paiknev biotiik on Ehitisregistri andmetel lammutatud.

Lepa on lähim hoonestatud elamumaa sihtotstarbega kinnistu, mille lõunapiir paikneb 158 meetri kaugusel Madismäe kinnistul asuvast farmihoonest.

Madismäe maaüksusi läbib ida lääne suunas 17167 Varangu-Essu teelt algav 4 meetri laiune kruusakattega tee. Hoonetest põhja pool on algusega riigiteelt olemas teine 5,2 meetri laiune kruusakattega tee, mis viib olemasolevate ehitisteni. Juurdepääsud planeeringualale on tagatud neid teid mööda. Teede katendid on heas seisukorras ning liiklusintensiivsus on madal. Teid kasutavad peamiselt põlluharijad, kohalikud elanikud ja nende külalised. Liiklusvahenditeks on põhiliselt sõiduaudod ja põllutöömasinad. Kõnniteed puuduvad.

Kõlvikuliselt on tegemist peamiselt haritava maaga, väikese osa moodustavad looduslik rohumaa, õuema ja muu maa (teed, kraavid jne). Kraavid kulgevad paralleelselt teedega. Maaüksusele on välja ehitatud kuivendussüsteemid koos niisutussüsteemiga. Maaüksusel paiknevad madalpinge elektrimaakaablid ja madal- ning keskpinge elektrihukaablid. Madismäe maaüksusel paiknevad lisaks veel madalpinge elektrimaakaablid, mis varustavad lägahoidlaid elektriga, lauda ja lägahoidlate vahelised kanalisatsioonitorud, puurkaev ja tulekustutusveehoidla.

2.4 Planeeringulahenduse põhjendus ja ruumilise arengu eesmärgid

Planeerija lähtub planeeringulahenduse koostamisel planeeringu vastavusest kohaliku omavalitsuse nõudmistele ning kinnistu omaniku soovidele ning vajadustele. Põllumajanduslikus tootmises vaja minevate hoonete püstitamiseks ning edaspidiseks

arenguvõimaluste loomiseks on vajalik Madismäe maaüksusele koostada ja kehtestada detailplaneering.

Ehituslikust seisukohast on tegemist loomakasvatushoonete rajamisega selleks sobival maa-alal olemasoleva sama kasutusotstarbega hoonete kõrvale. Planeeringulahenduse elluviimisel on võimalik arendada loomakasvatust ilma uut tehnilist taristut rajamata. Piisab tehnovõrkude laiendamisest uude hoonesse ja lähahoidlasse. Planeeritav krunt on piisavalt avar, et mahutada sellele veel üks laut ja lähahoidla. Tegemist on loomakasvatuseks ja põllumajandustoodete tootmiseks sobiva piirkonnaga. Loodav hoonestus sobib antud keskkonda.

2.5 Vastavus üldplaneeringule, kehtiva üldplaneeringu muutmise ettepanek ja kehtivad detailplaneeringud

Detailplaneeringuga käsitletava maa-ala kohta kehtib Haljala valla üldplaneering. Haljala valla volikogu kehtestas Haljala valla üldplaneeringu 18. mail 2010. a määrusega nr 10. Detailplaneering koostatakse üldjuhul üldplaneeringuga kavandatu elluviimiseks, kuid sellega võib ka põhjendatud vajadusel taotleda üldplaneeringu põhilahenduse muutmist.

Üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala detailplaneeringu koostamise kohustusega alal. Kehtiv üldplaneering näeb ette, et kui soovitakse projekteerida põllumajandushoonet, mille ehitusalune pindala on suurem kui 1000 m², tuleb koostada detailplaneering.

Planeeringuala kaguosa maakasutuse juhtotstarbeks on üldplaneeringuga määratud reserveeritud tootmisala, planeeringuala keskosas (Lepa kinnistu ja selle lähiümbrus) paikneb reserveeritud elamuala maakasutuse juhtotstarve. Ülejäänud planeeringualal asub üldplaneeringu järgi maaparandussüsteemidega kultuurrohumaa. Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse olemasoleva laudakompleksi laiendamine üldplaneeringuga määratud reserveeritud tootmisalale ning ülejäänud planeeringuala kasutatakse karjamaana. Seega on detailplaneeringu lahendus kooskõlas üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarvetega.

Haljala valla üldplaneeringu punkt 1.10 käsitleb põllumajanduslikku reostust. Haritava maa ühe hektari kohta tohib pidada kuni 1,5 loomühikule vastaval hulgal loomi.

Lähtudes üldplaneeringust tuleb loomapidamishoonete rajamisel arvestada üldplaneeringu seletuskirja tabelis 4 toodud kujadega:

Tabel 4 Uute loomapidamishoonete kujad lähima olemasoleva elamuni või detailplaneeringuga määratud elamu hoonestusalani.

Isendeid	Kuja meetrites			
	linde	lambaid	veiseid	sigasid
10-25	-	-	75	100
25-50	-	-	100	125
50-100	-	-	250	400
100-200	50	100	500	800
200-400	100	200	700	1000
>400	200	300	700	1000

Tabelist 4 lähtuvalt on planeeritava veiste noorkarjalauda kuja 700 meetrit.

Uue loomapidamishoone kuja 700 meetrit arvestatakse:

1. maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistutel paiknevad elamud,
2. elamumaa sihtotstarbega kinnistud (elamutega või ilma elamuteta).

Detailplaneeringu lahenduse kohaselt jäävad 700 meetri raadiusesse uue loomapidamishoone hoonestusalast:

1. Lepa kinnistu (katastritunnus 19003:002:0060), katastriüksuse sihtotstarve elamumaa;
2. Ritsika kinnistu (katastritunnus 19003:002:0119), katastriüksuse sihtotstarve maatulundusmaa;
3. Kalju kinnistu (katastritunnus 19003:002:1161), katastriüksuse sihtotstarve maatulundusmaa;
4. Kruusamäe kinnistu (katastritunnus 19003:002:0851), katastriüksuse sihtotstarve maatulundusmaa;
5. Kaasiku kinnistu (katastritunnus 19003:002:0009), katastriüksuse sihtotstarve maatulundusmaa;
6. Tammispea tee 18 kinnistu (katastritunnus 19003:002:0079), katastriüksuse sihtotstarve elamumaa;
7. Tammispea tee 17 kinnistu (katastritunnus 19003:002:0254), katastriüksuse sihtotstarve elamumaa;
8. Tammispea tee 13 kinnistu (katastritunnus 19003:002:0109), katastriüksuse sihtotstarve elamumaa;
9. Tammispea tee 15b kinnistu (katastritunnus 19003:002:0253), katastriüksuse sihtotstarve elamumaa;
10. Tammispea tee 13b kinnistu (katastritunnus 19003:002:0117), katastriüksuse sihtotstarve elamumaa;
11. Vahemetsa kinnistu (katastritunnus 19003:002:0035), katastriüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa;
12. Liivamäe kinnistu (katastritunnus 19003:002:0039), katastriüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa.

Lähim olemasolev elamu Kalju kinnistul jääb kaugemale kui 210 meetrit planeeritavast põllumajandushoone hoonestusalast, teised elamud jäävad kaugemale kui 250 meetrit planeeritavast põllumajandushoone hoonestusalast.

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek kehtiva Haljala valla üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks üldplaneeringu punkt 2.7 tabelis 4 sätestatud loomapidamishoone kuja osas. Kuna planeeritud veiste noorkarjalaudale lähemal kui 700 meetrit asub elamuid, tehakse ettepanek vähendada üldplaneeringus kehtestatud kuja 210 kuni 250 meetrini (planeeritud noorkarjalauda hoonestusalast).

Planeeringulahenduse muudatusettepanek on kajastatud joonisel „Haljala valla üldplaneeringu muudatuse ettepanek“.

Kehtivad detailplaneeringud planeeringualal ja lähiümbruses puuduvad.

3. ARHITEKTUUR-PLANEERIMIS LAHENDUS

3.1 Planeeringuala kruntimine ja maakasutuse sihtotstarve

Käesoleva detailplaneeringuga katastriüksuste piire ei muudeta. Krundi Pos 1 kasutamise sihtotstarve on 95% põllumajandusmaa (katastris 95% maatulundusmaa) ning 5% tootmishoone maa (katastris 5% tootmismaa). Detailplaneeringuga olemasolevaid sihtotstarbeid ei muudeta.

3.2 Ehitusõigus

Joonisel "Põhijoonis. Tehnovõrgud" on näidatud planeeritud hoonestusala, mis paikneb vähemalt 4 meetri kaugusel maaüksuste piiridest. Ehitustegevus on planeeritud olemasoleva farmikompleksi territooriumile.

Pos 1 maksimaalne täisehitusprotsent on 2%. Teid, platse ja tehnovõrkude jaoks vajalikke rajatisi, millel puudub oluline keskkonnamõju, võib vajadusel ehitada ka väljapoole hoonestusala.

Detailplaneeringu lahenduse kohaselt määratakse krundile Pos 1 ehitusõigus loomapidamishoonete kompleksi laiendamiseks. Krundile on planeeringulahenduse kohaselt lubatud ehitada kokku kuni 8 hoonet. Positsioonile 1 võib lisaks olemasolevatele hoonetele ehitada kuni 2800m² hooneid ja lisaks olemasolevatele rajatistele kuni 1000 m² rajatisi.

Krundile võib ehitada kuni kahekorruseliseid hooneid. Hooned projekteeritakse minimaalselt TP3 klassi nõuetele vastavatenä. Lähtudes tuleohutuse nõuetest on tegemist 1. tuleohuklassi kuuluva ja minimaalselt II tulekaitsetasemega VI kasutusviisiga hoonega (tööstus- ja laohooned, sh põllumajandushooned). Hoonete maksimaalne lubatud kõrguseks on määratud 14 meetrit.

Planeeringulahenduses on näidatud ehitiste soovituslikud asukohad, lahendust täpsustatakse ehitusprojekti(de)ga.

Tähtis on hoonete funktsionaalsus. Kaasaegsed hooned projekteeritakse optimaalse pindalaga ja lihtsate vormidega. Suuremate hoonemahtude puhul on soovitatav fassaade liigendada.

Hoonete välisviimistlus ja selleks kasutatavad materjalid peavad olema kergelt hooldatavad, praktilised, vastupidavad ning sobima kinnistu ning seda ümbritseva keskkonnaga. Hoonete värvilahendused määratakse projektiga. Välisviimistluses on valikuvariantideks puit-, klaas-, metall- või kivimaterjalid. Hoonete ehitamiseks ja viimistlemiseks kasutatakse tootmishoonetele sobivaid ehitustooteid ja materjale.

Hoone katuse kuju ja täpne katusekalle lahendatakse ehitusprojekti koostamise käigus lähtudes konkreetsetest vajadustest.

Kitsendusi põhjustavate objektide seadustega määratud kitsendusalaaladest lähtudes võib uusi hooneid ehitada maa-alustest tehnovõrkudest kaugemale kui 1 meetri, madalpinge õhuliinidest kaugemale kui 2 meetrit ja keskpinge õhuliinidest kaugemale kui 10 meetrit.

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

Arhitektuurne ehitusprojekt tuleb koostada kooskõlas seadusandluse ja hea ehitustavaga ning arvestades tellija vajadusi.

Ehitamise üldisemad reeglid on määratletud Haljala valla üldplaneeringus:

- *uute hoonete kavandamisel tuleb arvestada, et neile oleks tagatud juurdepääsutee ja võimalused tehnovõrkudega varustamiseks. Hoonete püstitamisel tuleb silmas pidada, et selle juurde rajatavad teed ja tehnovõrgud ei muudaks maastiku visuaalset väärtust;*
- *uute hoonete ehitamisel ja olemasolevate hoonete rekonstrueerimisel tuleb lähtuda piirkonna ehitustraditsioonist. Selleks tuleb kasutada loodussõbralikke ja antud piirkonnale iseloomulikke materjale. Uued hooned peavad olema nii põhiplaanis kui mahus olemasolevatega sarnaste gabariitidega (ehituslune pind, kõrgus, maht);*
- *tootmis- ja loomapidamishoonete rajamisel tuleb arvestada ptk 2.7 seatud kujud elamute ja tootmis või loomapidamishoonete vahel;*
- *detailplaneeringuga tuleb määrata maaüksuse minimaalne haljastuse protsent;*
- *kui tootmisalakülgnel elamualaga, tuleb tootmisala territooriumile, elamuala poolsele osale, kavandada haljastatud puhvertsoonid.*

Ehitusprojektid koostada ehitusseadustiku alusel ja kooskõlastada Haljala Vallavalitsusega.

Planeeringulahendust illustreeriv joonis asub detailplaneeringu toimikus.

4. LIIKLUSKORRALDUS

Liikluse korraldamise eesmärk planeeringualal on tagada häireteta, sujuv, võimalikult kiire, ohutu ja keskkonda minimaalselt kahjustav liiklus. Liikluse korraldamine planeeringualal toimub vastavalt ehitusseadustikus ja liiklusseaduses kehtestatud nõuetele. Liikluse korraldamise ning liikluskorraldusvahendite õige paigutuse ja korrasoleku tagab teeomanik või teehoiu korraldamise eest vastutav isik.

Juurdepääsud planeeringualale on olemas riigimaanteelt 17167 Varangu-Essu tee. Planeeritavad hoonestusalad jäävad minimaalselt 106 m kaugusele maantee katendist.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste).

Riigimaantee 17167 Varangu-Essu tee kaitsevöönd on 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast. Maanteel on planeeringualaga piirnevas lõigus lubatud sõidukiirus kuni 90 km/h. Ristmikul vajalik nähtavus tagatakse vastavalt kliimaministri 17.11.2023 määruse nr 71 “Tee projekteerimise normid” lisa 2 joonisele 8 ning lisa 1 tabelitele 18 ja 19. Kui liituvat

tee liiklussagedus on alla 100 sõiduki ööpäevas, on teeandmise kohustusega ristmikul liituv tee liitumisnähtavus 7 m. Peatee liitumisnähtavus on 190 m. Mahasõidu nähtavuskolmnurgad on näidatud joonisel "Põhijoonis. Tehnovõrgud.". Nähtavuskolmnurga alas ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust (hekk, piire kõrgusega üle 1,1m jne), vajadusel tuleb ette näha sellelt alalt teeäärte puhastamine (EhS § 72 lg 2).

Planeeringualal pargivad peamiselt traktorid koos haakeriistadega ning mõned sõiduaudod. Parkimiskohtade arv olemasolevatel platsidel on piisav.

5. KAITSEVÖÖNDID, PIIRANGUD, SERVITUUDID

Detailplaneeringu koostamisel lähtuti tehnovõrkude kaitsevööndite kujutamisel majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusest nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded”.

Joonistel "Olemasolev olukord" ja "Põhijoonis. Tehnovõrgud" on näidatud olemasolevatest tehnovõrkudest tulenevad kitsendusala. Keskpinge õhuliini kaitsevöönd on 10 m liini teljest, madalpinge õhuliini kaitsevöönd on 2 m liini teljest ning maakaabli kaitsevöönd on 1 m maakaabli teljest.

Avalikult kasutatava riigimaantee 17167 Varangu-Essu tee kaitsevöönd on 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast.

Planeeringuala idaservas on Kunda lubjakivi maardlast tulenev kitsendusala.

Haljala valla üldplaneeringuga on määratud uute loomapidamishoonete kuja 700 meetrit. Kuja vähendamise ettepanekut vt käesoleva detailplaneeringu ptk. 2.5.

Planeeringualal paikneb maaparandusehitise reguleeriv võrk Liivaaru 1 (MPS kood 1107570020030), milleks on kuivenduskraavid ja drenaažitorustikud. Krundi Pos 1 hoonestamisel tuleb jälgida, et olemasolevat süsteemi ei jagataks mittetöötavateks osadeks. Süsteemi idapoolsesse ossa rajatavate ehitiste ümber tuleb rajada drenaaž, mis ühendatakse olemasoleva drenaažisüsteemiga. Planeeringualale rajatavate hoonete ja rajatava taristu alale jäävad maaparandussüsteemi drenaažilõpud tuleb sulgeda PTA esindaja juuresolekul enne või paralleelselt ehitustöödega (nt mullatöödega, vt ka ptk 12).

Planeeringuala keskosas paikneb Liivaru-1 MPS avatud eesvool (11075700200300011M), mille kaitsevöönd mõlemal kaldal on 12 m. Planeeritud hoonestusala eesvoolu kaitsevööndini ei ulatu.

Positsioonil 1 paikneb puurkaev, mille sanitaarkaitseala on 50 m puurkaevu tsentrist (veeseadus §149).

Detailplaneering teeb ettepaneku Lepa kinnistu (kat. tunnus 19003:002:0060) kasuks seada 4 meetri laiune teeservituut.

6. HEAKORRASTUS, KATTEGA ALAD

6.1 Heakorrastus

Planeeringuala asub kõlvikuliselt rohumaal. Krundil Pos 1 kasvavad üksikud puud. Haljastuse eesmärk on mitmekesistada ning parandada inimeste töö-ja elukeskkonda. Haljastuse rajamisel arvestada kaitsevöönditega. Lepa kinnistu lõunapiirile istutada kõrghaljastus, vähendamaks loomapidamisest tulenevaid mõjusid, milleks on näiteks lõhnad, müra jne. Haljastuse rajamine ei tohi vähendada liiklusohutust.

Soovitav on sissesõidutee äärde või hoonete sissepääsude kohale paigaldada valgustid.

6.2 Kattega alad

Ümber rajatava noorkarjalauda planeeritakse katendiga ala. Katendiga alalt on kergem juhtida sademevett selleks mõeldud kohta.

6.3 Piirded

Loomapidamises kasutatakse maa-alade piiramiseks elektrikarjuseid, hoonete ümbruse ning alajaama võib ümbritseda piirdega. Piirded võib rajada kuni 2 meetri kõrgused. Piirded peavad olema läbipaistvad. Piirded võib vajadusel rajada ööseks suletavatena. Piirete rajamine ei tohi raskendada päästetehnika juurdepääsu krundile, takistada talvel lumekoristustöid või piirata liiklejate nähtavust.

7. KESKKONNAKAITSE

Lähtudes Haljala Vallavalitsuse 24. aprill 2019. a korraldusest nr 94, ei kaasne kavandatava tegevusega olulist keskkonnamõju ning keskkonnamõjude hindamine ei ole vajalik.

OÜ Severitas koostas 2021. aastal Essu küla Madismäe maaüksuse detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu.

Väljavõte KSH eelhinnangu kokkuvõttest:

Peamised negatiivsed keskkonnamõjud, mis võivad veisefarmi laiendamisel ja käitamisel esineda, on järgmised:

- *ehitamisest tekkivad jäänused ja nende käitlemine;*
- *ehitamisest kasutatavate transpordivahendite ja mehhanismide tekitatav müra ja saasteainete*
- *heide õhku;*
- *käitise käitamisest kasutatavate sõidukite tekitatav müra ja saasteainete heide õhku;*
- *lautade käitamisega kaasnev heide välisõhku;*
- *sõnnikuhoidlate käitamisega kaasnev heide välisõhku;*
- *kütuse põletamisega kaasnev heide välisõhku;*
- *veekasutus.*

Arvutuslikult saadud hajumisarvutuste tulemuste võrdlusel keskkonnaministri määrmuses välja toodud siht- ja piirväärtustega selgus, et saasteainete maksimaalsed tekkivad kontsentratsioonid maapinnalähedases õhukihis ei ületa vastavatele saasteainetele kehtestatud piirväärtusi väljaspool tootmisterritooriumi. Samuti leiti, et lõhnaaine esinemise häiringutase vastuvõtja juures jääb alla 15% aasta lõhnatundidest.

Veemajanduskava kohaselt on Ordoviitsiumi-Kambriumi Virumaa põhjaveekogum Ida-Eesti vesikonnas koguselisuse poolest heas seisundis ning planeeritav veevõtt ei mõjuta seda oluliselt.

Eelpooltoodu põhjal tuleb järeldada, et veisefarmi laiendamine kavandatud kujul ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnanähäringu ületamist.

Planeeringualal tegutseb Osaühing Õitseng, kellele on väljastatud kompleksluba nr KKL/300799 Tammispea veisefarmi käitamiseks. Kehtiva loa kohaselt peetakse veisefarmis kuni 460 lüpsilehma, 180 noorlooma ning 59 vasikat.

Põhjavee kaitstuse seisukohalt on tegemist on kaitsmata või nõrgalt kaitstud alaga ning keskkonna reostustaluvus madal.

Planeeringualal paiknevad ja sinna rajatavad ehitised ning uued tehnovõrgud peavad vastama keskkonnanõuetele.

Looduskaitseaduse mõistes kaitsealuseid objekte planeeritaval alal ja selle ümbruses ei paikne.

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 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 peamiselt olmejäätmete hoidmisega. Prügikonteineri paiknemine lahendatakse koos arhitektuurse projektiga. Konteiner peab olema kaitstud otsese päikesevalguse eest. Seetõttu on soovitatav rajada konteinerile eraldi ehitis või paigutada ta haljastuse varju. Prügikonteineri tühjendamist ja jäätmete äravedu teostatakse mehhaniseeritult. Prügiveoauto juurdepääs planeeringualale on tagatud sisse(välja)sõiduteede kaudu.

Planeeringualal ei tohi ladustada ehitusprahti. Ehitamise ajaks paigaldada krundile ehitusjäätmete konteiner.

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

8. TEHNOVÕRGUD

Tehnovõrkudest paiknevad planeeringualal kasutusest väljas sidekaabel, elektri madalpinge maakaablid, drenaažisüsteem ja lokaalne kanalisatsioonisüsteem. Pahla alajaama kinnistul on elektri alajaam, krunti läbivad elektri keskpinge ja madalpinge õhuliinid, planeeringualal paikneb puurkaev koos veetoruga. Positsioonil 1 on kaks lägahoidlat, kumbki mahuga 6000m³.

Uute tehnovõrkude põhimõttelised lahendused on näidatud detailplaneeringu joonisel „Põhijoonis. Tehnovõrgud“. Projekteerimistingimustes kehtestatakse konkreetsed nõuded tehnovõrkude väljaehitamiseks.

8.1 Elektrivarustus

Planeeringujoonisele „Põhijoonis. Tehnovõrgud“ on kantud olemasolevad ja planeeritavad elektrikaablid. Planeeringuala elektrivarustus on tagatud Pahla alajaamast (katastritunnus 19003:002:1130). Kompleksil on olemas elektriliitumine 3x200 A. Positsioonil 1 paikneb päikese-elektrijaam. Loomakasvatuse laiendamiseks lisavõimsust ei vajata.

Uued trassid, sealhulgas elektrikaablid projekteeritava lauda ja lägahoidlani, rajatakse tellija kulul. Selleks esitada Elektrilevi Osahingule kirjalik taotlus. Kaablitevõrgu ümberehitus toimub samuti tellija kulul. Liitumis- ja transiitkilpide asukohad on näidatud joonisel „Põhijoonis. Tehnovõrgud“. Paigaldatavate kaablite margid täpsustatakse tööprojektis. Liitumis- ja jaotuskilbid peavad olema paigaldatud nii, et oleks tagatud Elektrilevi OÜ töötajate juurdepääs kilpidele.

Kaitsevööndid on näidatud joonistel „Olemasolev olukord“ ja „Põhijoonis. Tehnovõrgud“.

8.2 Side

Vastuseks tehniliste tingimuste taotlusele andis Telia Eesti AS esindaja 18.03.2025 suuliselt ja kirjalikult teada, et olemasolev sidekaabel on kasutusest väljas ning lähim optiline sidekaabel asub planeeringualast 2 km kaugusel. Huvitatud isikul puudub vajadus ja soov ehitada välja sidelahendust, mis ei toeta tema tegevuse eesmäärke. Seetõttu ei väljasta ettevõtte tehnilisi tingimusi ega kooskõlastust ning sidevarustus jääb lahendatuks mobiilside baasil.

8.3 Veevarustus

Krundil Pos 1 on olemas puurkaev ja veetoru kuni laudani. Uue lauda juurde ehitatava veetrassi sisestustorustiku läbimõõt valitakse vastavalt veetarbimisarvutustele. Veevärgi torustiku peab projekteerima ja ehitama PE(H) torudest surveklassiga PN≥10. Veevarustuse torustiku minimaalne läbimõõt hooneteni võib olla 110 mm, minimaalne paigaldamissügavus on 180 cm.

Joogivee kvaliteet peab vastama sotsiaalministri 08.09.2023 määruses nr 61 „Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimetodid“ kõikidele nõuetele, sealhulgas ka radioloogiliste näitajate osas.

Puurkaevu sanitaarkaitsealas asuva maa-ala kasutamisel tuleb lähtuda veeseadusest.

8.4 Kanalisatsioon

Reoveed kogutakse olemasolevatest ja projekteeritavatest hoonetest kokku isevoolselt ning suunatakse lägahoidlatesse. Ehitatavate kanalisatsioonitorustike materjalidena on soovitatav kasutada plastmaterjale.

Heitvee pinnasesse juhtimisel tuleb kinni pidada keskkonnaministri 08.11.2019 määrusest nr 61 "Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused" ja keskkonnaministri 31.07.2019 määruses nr 31 "Kanaliseerimis-ehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus".

Põllumajanduslikus tegevuses tuleb juhendada ka keskkonnaministri 07.10.2019 määruses nr 45 „Väetise kasutamise ja hoidmise nõuded põhja- ja pinnavee kaitseks ning põllumajandustootmisest pärineva saastatuse vältimiseks ja piiramiseks“ toodud nõuetest.

Enne hoone(te)le kasutusloa taotlemist peab kanalisatsioonisüsteem olema välja ehitatud.

8.5 Sademevee kanalisatsioon

Territooriumi sademeveed, mis ei ole reostunud, hajutatakse pinnasesse. Sõnnikune sadevesi suunatakse lägahoidlatesse. Katendiga aladelt peab vee äravoolu tagama katendile projekteeritav kalle.

Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja üleniiskumist ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele.

8.6 Küte

Loomapidamisruume tavaliselt ei köeta. Kui uude lauta ehitatakse köetavaid ruume, siis küttesüsteemid rajatakse elektri, alternatiivsete energiaallikate või lokaalse kütte baasil.

8.7 Tervisekaitse

Valgustus territooriumil ja hoonetes peab olema piisav ning peasissepääsud kaetud varikatustega.

Ehitusõiguse elluviimisel:

1. 21.06.2024 jõustunud atmosfääriõhu kaitse seaduse (AÕKS) § 59 alusel tagab mürasõnna valdaja, et tema mürasõnna territooriumilt ei levi normtasel ületavat müra. Seega detailplaneeringus kavatsatud rajatiste ja hoonete projekteerimisel tuleb võtta arvesse, et seoses ehitusperioodiga ja ehitatud taristu kasutamisega suurenenud liiklusrasvuse ei tohi planeeringuala lähikümbruses olemasolevatel elamu maa-aladel ületada keskkonnaministri 30.05.2020 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kehtestatud II kategooria maa-alale kehtestatud liiklusrasvuse piirväärtusi.
2. ei tohi ehitusrasvuse planeeringu lähikümbruses paiknevatel elamu maa-aladel ajavahemikus 21.00-7.00 ületada keskkonnaministri 30.05.2020 määrusega nr 71

“Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” kehtestatud mürataseme normatiive ning kehtestatud asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasel.

3. ehituse mõjualas asuvates elamutes ei tohi vibratsioon ületada sotsiaalministri 01.01.2021 määruses nr 78 “Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid” §3 sätestatud piirväärtusi;
4. joogivesi peab vastama sotsiaalministri 08.09.2023 määruses nr 61 „oogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ja analüüsimeetodid ning tarbijale teabe esitamise nõuded“ esitatud nõuetele.
5. välisvalgustuse paigutamisel tuleks arvestada võimaliku valgusreostusega ning vältida läheduses eluhoonete ülemäärast valgustamist. Vajadusel tuleks kavandada leevendavaid meetmeid.

8.8 Maaparandussüsteemid

Maaparandussüsteemiga alale projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada olemasoleva kuivendussüsteemi torustikega (vt ptk 5). Vajadusel rekonstrueerida olemasolev Liivaru 1 maaparandussüsteem (MPS 1107570020030) või rajada uus maaparandussüsteemi torustik. Kõik maaparandussüsteemiga seotud olulised tegevused (näitkes maaparandussüsteemi rekonstrueerimine) kooskõlastada Põllumajandus- ja Toiduameti Ida Regiooni Rakvere esindusega. Planeeringualale rajatavate hoonete ja rajatava taristu alale jäävad maaparandussüsteemi drenaažilõpud tuleb sulgeda PTA esindaja juuresolekul enne või paralleelselt ehitustöödega (nt mullatöödega, vt ka ptk 12). Uue maaparandussüsteemitorustiku rajamine on arendaja kohustus.

9. TULEOHUTUS

Detailplaneeringu koostamise peamiseks eesmärkideks on noorkarjalauda ehitamine umbes 350–le veisele ning lägahoidla ehitamine krundile Pos 1.

9.1 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“;
- Siseministri 12.12.2022 määrus nr 44 „Nõuded tulekustutitele ja voolikusüsteemidele nende valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule“;
- Siseministri 07.01.2013 määrus nr 1 „Nõuded tulekahjusignalisatsioonisüsteemile ja ehitistele, kust tuleb automaatse tulekahjusignalisatsioonisüsteemi tulekahjuteade edastada Häirekeskusesse, ning tulekahjuteate edastamise ja sellest loobumise kord“;
- EVS 812-7:2018 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;

- EVS 812-6:2012/A1:2013/A2:2017 „Tuletõrje veevarustus“;
- EVS 812-3:2018 „Küttesüsteemid“;
- EVS 812-4:2018 „Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus“;
- EVS 871:2017 „Tuletõkke- ja evakuatsiooni avatäited ja sulused. Kasutamine“;
- EVS-EN 62305-1:2011 Piksekaitse. Osa 1 ja EVS-EN 62305-3:2011 ja Piksekaitse. Osa 3;
- EVS-EN 50172:2005 „Evakuatsiooni- ja hädavalgustussüsteemid“.
- Eesti Ehitusteave ET-2 0404-1010 Soojusisolatsiooni liitsüsteemid
- CEN/TS 54-14:2018, Automaatne tulekahju-signalisatsioonisüsteem. Osa 14: Planeerimise, projekteerimise, paigaldamise, ülevaatuse, kasutamise ja hoolduse eeskiri;

9.2 Hoonete tuleohutusklass, kasutusviis, korruste arv ja pindala

Ehitise tuleohutusklass:	TP3
Ehitise tuleohuklass:	1. tuleohuklass
Ehitise kasutusviisi klass:	VI, tööstus- ja laohooned (põllumajandushoone)
Max hoone kõrgus:	14,0 m
Max hoonetealune pind Positsioonil 1	olemasolev (7795 m ²)+2800 m ² ;
Max rajatistealune pind Positsioonil 1	olemasolev (8055 m ²)+1000m ² rajatisi.

9.3 Tuleohutuse tagamise põhimõtted

Tule leviku tõkestamiseks ühelt hoonelt teisele eraldatakse rajatavad ehitised teineteisest tuleohutuskujadega, mis on 8 meetrit.

Standard EVS 812-4:2018 p.9.2.3 kohaselt: kui ühekorruselise TP 3-klassi tootmishoone kande- ja tuletõkkekonstruktsioonis on kasutatud A1-klassi ehitusmaterjale, soojusisolatsioon vastab vähemalt A2-s1,d0-klassi nõuetele, seinte ja lagede sisepinnad vastavad B-s1,d0-klassi nõuetele, tootmisprotsess kuulub 1. tuleohuklassi ja eripõlemiskoormus on alla 300 MJ/m², võib standardi EVS 812-4:2018 p.9.2.3 Tabelis 1 toodud tuletõkkesektsiooni piirpindala suurendada kuni kolm korda, kuid tuletõkkesektsiooni piirpindala ei tohi olla üle kuni 12 000 m². Hoonesisesed tuletõkkesektsioonid moodustatakse lähtudes Standardist EVS 812-4:2018, sealhulgas peatükist 14 „Nõuded põllumajandushoonetele“. Iga planeeritud ehitise tuleohutus lahendatakse eraldi ehitusprojektiga.

Planeeringualast asuvad kõik olemasolevad naaberkinnistute hooned kaugemal kui 8 meetrit. Lähim hoone Lepa kinnistul paikneb põhja pool, 188 m kaugusel planeeringualal paiknevatest hoonetest. Uute hoonete ehitamiseks kasutatavad ehitusmaterjalid peavad vastama tuleohutusunõuetele.

9.4 Põlemiskoormus

Loomalaudas on eripõlemiskoormus alla 300 MJ/m². Kustutamiseks vajalik veevooluhulk määratakse VI kasutusviisiga ehitistel lähtudes tuleohuklassist, sõltuvalt põlemiskoormusest, tuletõkkeseptsiooni piirpindalast, AKS-i olemasolust ja tulekahju arvestuslikust kestvusest standardi EVS 812-6:2012 kohaselt. Kustutusvee normvooluhulgad määratakse vastavalt suurimast või enim kustutusvett nõudvast tuletõkkeseptsioonist.

Tulekustutusvee normvooluhulk VI kasutusviisiga ehitisele, mille piirpindala on kuni 12 000 m² või kui ehitis on kaitstud AKS-ga ja selle põlemiskoormus on alla 600 MJ/m², peab olema 10 Qo l/s kahe tunni kestel.

9.5 Päästemeeskonna ohutus ja juurdepääs hoonetele

Positsioonile 1 pääseb mööda kohalikke killustikkattega teid. Kustutustöid on võimalik teostada hoonete ümber paiknevate katendiga aladelt.

Planeeringualal asuvatele hoonetele tagatakse juurdepääs päästevahenditega. Planeeringualasisesel reljeefil, hoonete paiknemine kruntidel ja haljastus võimaldavad juurdepääsu hoonetele ning tuletõrjetechnika ümberpöörämist maa-alal. Keelatud on autode parkimine liikumisteedel.

Juurdepääsud planeeringualale ning sellel paiknevatele ehitistele tulekustutustehnikaga on tagatud sissesõiduteelt, samuti on kustutustöid võimalik teostada vajaduse korral 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).

9.6 Väline tulekustutusvesi

Positsioonil 1 on olemas tulekustutusvee võtukoht mahuga 300 m³. Lähim Päästeameti komando asub Rakvere linnas Fr. R. Kreutzwaldi tänav 5a.

10. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt kuulub planeeritav ala tüüpi tööstusala. 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).

11. PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVATE ASJAKOHASTE MÕJUDE HINDAMINE

OÜ Severitas koostas 2021. aastal Essu küla Madismäe maaüksuse detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu (vt p7). Keskkonnamõju strateegilist hindamist Haljala Vallavolikogu ei algatanud.

Käesolevas peatükis käsitletakse Haljala vallas Essu küla Madismäe maaüksusele planeeritavaid tegevusi 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.

Planeeringu elluviimisega kaasnevate kultuuriliste mõjude hindamisel lähtuti asjaolust, et tegemist on põllumajanduspiirkonnaga, kus on pikk loomakasvatustraditsioon ja kogemus. Kohapeal on olemas inimesed, kes oskavad ja soovivad loomakasvatusega tegeleda. Negatiivset kultuurilist mõju käesoleva detailplaneeringu elluviimine ei avalda.

Planeeringualale ehitamine omab positiivset sotsiaalset mõju, sest suurendab tööhõivet ja tõstab toodangu mahtu. Paranevad inimeste töö- ja elutingimused (vähem ebameeldivaid lõhnu territooriumil, pesuruumid tööl jne). Planeeringuga kavandatud tegevused kasutavad ära olemasoleva taristu.

Planeeringu elluviimisel on positiivne mõju looduskeskkonnale, sest korrastatakse hooned ja tehnovõrke, rajatakse uut haljastust.

Majanduslikud mõjud on peamiselt seotud huvitatud isiku finantsvõimekusega. Maa-ala korrastamine ja uute hoonete ehitamine mõjutab positiivselt lähiümbruse kinnisvara väärtust. Planeeringulahenduse elluviimine ei suurenda kohaliku omavalitsuse kulusid (nt teehooldusele).

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

Kehtestatud detailplaneering on aluseks planeeringualal koostatavatele ehitusprojektidele. Krundi Pos 1 ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja poolt. Ehituslubade taotlemiseks koostatavad ehitusprojektid peavad olema kooskõlas kehtestatud detailplaneeringuga ja ehitusprojektile esitatavate nõuetega.

Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel ning kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis tuleb Transpordiamet kaasata menetlusse.

Transpordiametil ei ole kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Hoonete rajamiseks kooskõlastada ehitusloa eelnõu Põllumajandus- ja Toidumeti Ida regiooni Rakvere esindusega maaparandusseaduse §50 lõike 1 ja ehitusseadustiku §42 lõike 7 punkti 1 alusel. Pärast drenaažilõppude sulgemist tuleb PTA-le maaparandussüsteemi omaniku (ehk Madismäe kinnistu omaniku) poolt rajatavate hoonete ja taristu alale jääva maaparandussüsteemi kasutusotstarbe lõppenuks lugemise kohta esitada taotlus maaparandusseadus §54 lg 2 alusel.

Kõik hoonete ehitamise ja planeeringuala haldamisega seotud kulud ja riskid kannab kinnistu omanik.

Kehtestatud detailplaneeringut on võimalik vaidlustada vastavalt planeerimisseadus §141.

13. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSEKS OLEVA SEADUSANDLIKE AKTIDE JA DOKUMENTIDE LOETELU

1. Planeerimisseadus;
2. Ehitusseadustik;
3. Jäätmeseadus;
4. Keskkonnaseadustiku üldosa seadus;
5. Veeseadus;
6. Tuleohutusseadus;
7. Eesti projekteerimismid ja standardid;
8. Lääne-Viru maakonnaplaneering 2030+, kehtestati 27.02.2019 Riigihalduse ministri käskkirjaga nr 1.1-4/30;
9. Haljala valla üldplaneering, kehtestati Haljala Vallavolikogu määrusega nr 10, 19. mai 2010. a.;
10. Haljala valla arengukava 2023-2038 ja eelarvestrateegia 2023-2026, vastu võetud 18.10.2022, Haljala Vallavolikogu määrus nr 24;
11. Haljala valla üldplaneeringu eelnõu.

Koostas: Riiu Efert (*allkirjastatud digitaalselt*)

19. märts 2025