



HALJALA VALLAS, VANAMÕISA JA  
LIHULÕPE KÜLADES PAIKNEVATE  
VAHEPÕLLU JA LILLEVÄLJADE  
MAAÜKSUSTE DETAILPLANEERINGU  
EELNE ESKIIS

AS Pöyry Entec 2009

## SISUKORD

<b>1</b>	<b>PLANEERINGUALA JA OLEMASOLEV OLUKORD.</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>PLANEERINGU ESKIISI KOOSTAMISE EESMÄRK JA PÕHIMÕTTED NING VASTAVUS KOOSTATAVALE ÜLDPLANEERINGULE</b>	<b>4</b>
2.1	PLANEERINGU ESKIISI KOOSTAMISE EESMÄRK	4
2.2	ESKIISI VASTAVUS KOOSTATAVALE ÜLDPLANEERINGULE	5
2.3	ESKIISIGA KAVANDATAVA MAAKASUTUSE PÕHILISED NÄITAJAD JA PLANEERINGULAHENDUSE PÕHIMÕTTED	5
<b>3</b>	<b>MAASTIKUANALÜÜS NING HINNANG KAVANDATAVATE EHTISTE SOBIVUSE KOHTA ÜMBRITSEVASSE KESKKONDA</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>OLULISEMAD KESKKONNATINGIMUSED</b>	<b>7</b>

VÄLJAVÕTE KOOSTATAVA HALJALA VALLA ÜLDPLANEERINGU KAARDIST

M 1:10000

## JOONISED

JOONIS 1 OLEMASOLEV OLUKORD

M 1:1000

JOONIS 2 ESKIISJOONIS

M 1:1000

## 1 PLANEERINGUALA JA OLEMASOLEV OLUKORD.

Käesolevas eskiisis käsitletav maa-ala koosneb kolmest katastriüksusest:

- Lillevälja katastriüksus (tunnusega 19002:001:0610) suurusega 10,59 ha, mis asub Vanamõisa külas;
- Vahepõllu katastriüksus (tunnusega 19002:001:0017) suurusega 7,55 ha, mis asub Vanamõisa külas;
- Lillevälja katastriüksus (tunnusega 19002:004:0670) suurusega 4,66 ha, mis asub Lihulõpe külas.

Hõlmatava ala suurus on 22,8 ha ning senine katastriüksuste maa kasutamise sihtotstarve on maatulundusmaa.

Ala asub Haljala vallas ning ulatub Vanamõisa ja Lihulõpe külade territooriumitele (vt Joonis 1 *Olemasolev olukord*). Käsitletav ala jääb kahele poole lääne-ida suunaliselt kulgevat Tallinn-Narva maanteed (riigimaantee T-1). Põhjapoolsed Vahepõllu ja Lillevälja maaüksused piirnevad põhja osas Liiguste-Põdruse kõrvalmaanteega (riigimaantee T-17174), ida osas Vanamõisa teega (riigimaantee T-17165) ning lõuna poolt eelpoolmainitud Tallinn-Narva maanteega. Planeeringuala vahetusse lähedusse jääb Vanamõisa bussipeatus.



*Vaade Tallinn-Narva maanteele.*



*Vaade Liiguste-Põdruse kõrvalmaanteele..*

Valdav osa planeeringualast on haritav põllumaa. Kõrghaljastust kasvab alal väga vähesel määral, kased ja männid kasvavad rivis Tallinn-Narva mnt ääres. Planeeringuala lõunaosasse on istutatud noored kuused.



*Vaade planeeringualal kasvavatele noortele kuuskedele ning Tallinn-Narva mnt ääres kasvavatele arukaskedele.*



*Vaade planeeringualal asuvale haritavale põllumaale.*

Kaitstavaid objekte planeeringualal ei asu, kuid kogu planeeringuala jääb Eesti põlevkivi maardla Haljala uuringuväljale.



*Vaade planeeringuala põhjaosas asuvale geodeetilisele mõõdistuspunktile.*

Planeeritavale alale ulatuvad eelpool loetletud riigimaanteed 50 meetri laiused kaitsevööndid. Lisaks tee kaitsevöönditele ulatub planeeringuala lõuna osasse D-kategooria gaasitoru kaitsevöönd, millele on määratud ka 32 meetri laiune minimaalne ohutuskuja hoonest (vt Joonis 1 *Olemasolev olukord*).

Lääne-Viru maakonna teemaplaneeringuga (Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused, 2005) on määratletud Haljala valla alale jäävad väärtuslikud maastikud. Teemaplaneeringus on väärtuslikud maastikud jaotatud kolme klassi:

- I klassi alad – kõige väärtuslikumad, maakondliku (võimaliku riikliku) tähtsusega alad;
- II klassi alad – väga väärtuslikud, maakondliku tähtsusega alad;
- III klassi alad – väärtuslikud, kohaliku tähtsusega alad.

Käesolev planeeringuala jääb II ja III klassi väärtuslike maastike alale (vt Joonis 1 *Olemasolev olukord*).

Õgvendamata teelõigud, mis pakuvad kauneid vaateid ja läbivad vaheldusrikast maastikku on maakonna teemaplaneeringus määratletud ilusate teelõikudena. Planeeringuala läbiva Tallinn-Narva mnt teelõik ning põhjaosa ääristav Liiguste-Põdruse mnt teelõik on määratud kauniks teelõiguks. Maakonna teemaplaneeringuga on lisaks ilusate vaadetega teelõikudele määratud ka avanevad vaatekohad ja Haljala kiriku vaatekoridor. Käesoleva eskiisiga käsitletavale Tallinn-Narva mnt äärsele alale Haljala kiriku vaatekoridor ei ulatu ning samuti ei avane alalt väärtuslikke vaateid.

## **2 PLANEERINGU ESKIISI KOOSTAMISE EESMÄRK JA PÕHIMÕTTED NING VASTAVUS KOOSTATAVALE ÜLDPLANEERINGULE**

### **2.1 Planeeringu eskiisi koostamise eesmärk**

Vastavalt koostatavale Haljala valla üldplaneeringule jäävad detailplaneeringuga hõlmataavad katastriüksused detailplaneeringu koostamise kohustusega alale.

Detailplaneeringu eskiisi koostamise eesmärgiks on anda Haljala Vallavalitsusele ülevaade kavandatavast detailplaneeringu lahendusest ning taotleda eskiisi alusel detailplaneeringu algatamist. Planeeringu eskiisi kirjeldus aitab langetada kaalutusotsust keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta.

Vastavalt koostatavale üldplaneeringule on uute ettevõtete rajamiseks alade reserveerimisel olulisemaks faktoriks alade sobilik paiknemine olulisemate teede, tehnovõrkude ning elamupiirkondade suhtes. Üldplaneeringus on Tallinn-Narva maantee äärde kaubandus-, teenindus ja büroohoonealade reserveerimisel silmas peetud, et neile oleks tagatud juurdepääs hõredama liiklusega tugi- ja kõrvalmaanteedelt, samuti valla teedelt.

Kavandatava arenduse eesmärk on rajada alale ärimaa sihtotstarbega krundid. See oleks alale sobilik nii hea asukoha tõttu kui ka arvestades koha eripära kuna planeeringuala asub riiklikult tähtsa Tallinn-Narva maantee ääres ning on osaliselt ääristatud kõrvalmaanteedega. Eesti mastaabis jäävad lähedale Haljala alevik ning Rakvere linn.

## **2.2 Eskiisi vastavus koostatavale üldplaneeringule**

Haljala valla arengukavas on püstitatud eesmärk arendada vallas ettevõtlust ning parandada kohalike elanike tööhõivet, samast eesmärgist on lähtutud ka Haljala valla üldplaneeringu koostamisel. Valla hinnangul on perspektiivseimaks kaubandus-, teenindus- ja büroohoone piirkonnaks Tallinn-Narva maantee äärsed alad, kuhu jääb ka käesoleva detailplaneeringuga hõlmatav ala.

Koostatava Haljala valla üldplaneeringu järgi on eskiisi ala reserveeritud kaubandus-, teenindus- ja büroohoone alaks (tähistusega B), mis on reserveeritud kaubandus- ja teenindushoonete, hotellide ja muude majutus- ja toitlustushoonete, tanklate, büroo- ja administratiivhoonete ja neid teenindavate infrastruktuuride ehitamiseks. Samuti on üldplaneeringuga kaubandus-, teenindus- ja büroohoone alaks reserveeritud maa-alal lubatud keskkonnaohutu tootmine (tootmisobjektid, mille tootmistehnoloogia ei vaja insenerlikke meetmeid keskkonnaloadingimuste täitmiseks) ja seda teenindavate infrastruktuuride ehitamine.

Kaubandus- teenindus- ja büroohoone aladele on koostatavas üldplaneeringus antud järgmised ehitustingimused:

- lähtudes planeerimisseaduse §3 lg 2 toodud punktidest on detailplaneeringu koostamine kohustuslik,
- detailplaneeringuga tuleb määrata maaüksuse minimaalne haljastuse protsent.

Arendatavate ärialade valikul arvestati nii Haljala valla arengukavas kui üldplaneeringus toodud eesmärkide ning tingimustega. Eskiislahenduse koostamisel on arvestatud üldplaneeringus toodud ehitustingimustega (vt järgmist peatükki).

## **2.3 Eskiisiga kavandatava maakasutuse põhilised näitajad ja planeeringulahenduse põhimõtted**

Planeeringuga hõlmatavale alale on moodustatud 7 krunti, millest 5 on ärimaa sihtotstarbega ning 2 tee- ja tänavamaa sihtotstarbega krundid.

Ärimaa sihtotstarbega kruntidele on kavandatud müügi-, kontori ja laopinnad. Minimaalne haljastuse protsent ärimaa sihtotstarbega kruntidele on määratud 25%, kuid see võib kujuneda ka suuremaks. Keskkonnaohtlikku tegevust detailplaneeringualale ei kavandata.

Tallinn-Narva maanteest lõunapoolsele alale on kavandatud ärimaa sihtotstarbega krundid (Krundid 1-4), kus hoonete suurimaks lubatud kõrguseks on määratud 15 meetrit ning maksimaalselt võivad hooned olla 3-korruselised. Igale krundile on lubatud ehitada maksimaalselt 2 hoonet.

Tallinn-Narva maanteest lõunapoolsele ärimaa sihtotstarbega krundile (Krunn 7) on hoonete suurimaks lubatud kõrguseks määratud 12 meetrit ning hooned võivad olla maksimaalselt 2-korruselised. Sellele krundile võib ehitada maksimaalselt 12 hoonet.

Juurdepääsud planeeringualale on tagatud kõrvalmaanteedelt kuna Tallinn-Narva maanteelt mahasõite otse kruntidele pole liiklusohutust silmas pidades lubatud. Tallinn-Narva maanteest põhjapoolsele alale on juurdepääsud tagatud Vanamõisa teelt ning Liiguste-Põdruse kõrvalmaanteelt. Lõunapoolsele planeeringualale pääseb olemasolevalt Vanamõisa-Veltsi-Päide kõrvalmaanteelt, millelt viib eratee Autori maaüksuseni, jäädes planeeringuala lähinaabrusesse. See eratee läbib enne Autori maaüksuseni jõudmist kahte katastriüksust: Pikapõllu (katastriüksuse tunnus 19002:004:0030) ning Aru (katastriüksuse tunnus 19002:004:0890).

Vastavalt koostatavale Haljala valla üldplaneeringule tuleb arvestada Tallinn-Narva mnt perspektiivsete laiendamise plaanidega ning planeeringuala lähinaabrusesse jääva Tallinn-Narva mnt, Vanamõisa tee ja Vanamõisa-Veltsi-Päide ristmiku lahenduse muutmisega eritasapinnaliseks ristmikuks. Käesoleva eskiislahenduse koostamisel on arvestatud Tallinn-Narva mnt perspektiivse laiendamise plaanidega maantee kaitsevööndi määramisel ning võimaliku mitmetasapinnalise ristmiku ruumivajadusega krundipiiride moodustamisel (vt Joonis 2 *Eskiisjoonis*).

### **3 MAASTIKUANALÜÜS NING HINNANG KAVANDATAVATE EHITISTE SOBIVUSE KOHTA ÜMBRITSEVASSE KESKKONDA.**

Haljala valla koostatava üldplaneeringuga määratud väärtuslikud maastikud ja miljööväärtusega alad on kavandatud järgmiste ehitustingimustega:

- Kui vastavalt planeerimisseadusele uue hoone ehitamine detailplaneeringu koostamise kohustust kaasa ei too, on käesoleva üldplaneeringuga väärtuslikuks maastikuks või miljööväärtuslikuks määratud alal detailplaneeringu algatamise taotluse laekumisel omavalitsusel kohustus iga kord otsustada detailplaneeringu ja keskkonna mõjude strateegilise hindamise koostamise vajadus.
- Detailplaneeringu koostamisel tuleb huvitatud isikul detailplaneeringu algatamise või projekteerimistingimuste taotlusele lisada käsitletava maaüksuse (maaüksuste) kohta koostatud maastikuanalüüs ning hinnang kavandatava ehitise sobivuse kohta ümbritsevasse keskkonda. Vastavalt sellele on valla-valitsusel õigus otsustada detailplaneeringu lähteülesandes seatavate tingimuste või projekteerimistingimuste ning keskkonna mõjude strateegilise hindamise ja täiendavate uuringute koostamise vajaduse üle.
- Kõigile väärtuslikele maastikele ja miljööväärtusega aladele on seatud üldine soovitus maastikuhoolduskavade koostamiseks. Hoolduskavad on aluseks alade säilitamisele ja taastamisele. Nende põhjal kavandatakse hoolduseks vajalikke meetmeid.
- Vältida tuleb mobiilsidemastide ja teiste dominantsete ehitiste paigaldamist väärtuslikule maastiku alale ja kaunite vaadete vaatesektorisse.

- Haljala valla maamärgi – Haljala kiriku – vaadeldavuse säilimiseks Tallinn–Narva maantee poolt tuleb vaatesektoris edasist ehitustegevust piirata, et vaated maanteelt kirikule jääks avatuks. *Üldplaneeringu kaardile* on märgitud vaatesektor, kuhu uute hoonete ehitus tuleb keelata.

Käesolevale planeeringualale miljööväärtuslikke alasid ei jää.

Planeeringuala asub II ja III klassi väärtusliku maastiku alal, kuid planeeritavale alale ei jää väärtuslikke põllumaid ega niitusid, samuti ei paikne alal loodusharuldusi. Planeeringuala idaosa lähinaabrusesse jääb Vanamõisa tee ja Vanamõisa-Veltsi-Päide ristmik, millest idapoolse kulgeva Tallinn-Narva mnt äärne ala on määratud Haljala kiriku vaatekoridoriks ning alates sellest ristmikust avanevad ka väärtuslikud vaated.

Eskiislahenduses on hoonete kõrguseks määratud Tallinn-Narva maanteest põhjapoolisel alal 12 m ning lõunapoolisel alal 15 m. Detailplaneeringu koostamise etapis arvestatakse lähteülesandes toodud ehitustingimustega.

#### 4 OLULISEMAD KESKKONNATINGIMUSED

Koostatud eskiisi olulisemaks ettepanekuks on muuta olemasolev maatulundusmaa ärimaaks ning anda alale ehitusõigus hoonete rajamiseks. Keskkonnaohtlike objekte alale ei kavandata. Detailplaneeringu ei eelda keskkonnamõjus strateegilise hindamise (KSH) algatamist, kuid KSH mittealgatamise kohta tuleb langetada eraldi otsus.

Ala on ärihoonete ehituseks sobilik, sest seda soosib maanteede ning elamualade lähedus, suuremal osal planeeringualast puuduvad ehituslikud piirangud ning alal puudub radoonioht. Samuti on eskiisiga kavandatav arendustegevus vastavuses arengukava ning koostatava üldplaneeringu eesmärkidega.

Uute hoonete kavandamisel tuleb arvestada, et neile oleks tagatud juurdepääsud ja võimalused tehnovõrkudega varustamiseks. Hoonete püstitamisel tuleb silmas pidada, et selle juurde rajatavad teed ja tehnovõrgud ei muudaks maastiku visuaalset väärtust.

Koostatavas detailplaneeringus arvestatakse ning kajastatakse seadustest, teistest õigusaktidest ja koostamisel olevast Haljala valla üldplaneeringust tulenevaid kitsendusi (eeldatavasti hakkab nüüdseks kooskõlastatud üldplaneering kehtima enne käesoleva detailplaneeringu kehtestamist). Detailplaneeringu koostamisel tuleb seada konkreetset keskkonnatingimused ja -meetmed, millede järgimine leevendab ka vähem olulisi mõjusid keskkonnale ning tagab planeeringu elluviimisel maksimaalse keskkonnaga arvestamise ja keskkonna hoidmise.

Seletuskirja koostaja:

Piret Põllendik  
AS Pöyry Entec

Mai 2009