

HALJALA VALLA ÜLDPLANEERING

Haljala Vallavalitsus
AS Pöyry Entec
2008-2010

HALJALA VALLA ÜLDPLANEERING

ALGATATUD: Haljala Vallavolikogu 18.09.2006 otsus nr 29
VASTUVÕETUD: Haljala Vallavolikogu 18.08.2009 otsus nr 196
KEHTESTATUD: Haljala Vallavolikogu 18.05.2010 määrus nr 10
KEHTESTAJA: Haljala Vallavolikogu

ÜLEANTUD: 03.11.2008

KORRIGEERITUD: 09.03.2010

TÖÖ NUMBER: 744/06

TELLIJA: Haljala Vallavalitsus,
Rakvere mnt 3, Haljala 45301 Lääne-Virumaa

PROJEKTIJUHT: Kerttu Kõll
(kuni 01.08.2008)

PROJEKTIJUHT: Kaur Lass
(alates 01.08.2008)

.....

AUTORIÕIGUS © AS PÖYRY ENTEC 2008-2009

Tekst: Kerttu Kõll, Irje Möldre ja Kaur Lass koostöös Haljala Valla-valitsusega. Ptk 2.6 ja 2.7 osas tegi kaastööd Erik Keskküla.

Joonised: Merike Laas

Kõik õigused kaitstud. Töö ja selle ülesehitus on kaitstud *autoriõiguse seaduse* (RT 1992, 49, 615; RT I 2004, 77, 527; 2005, 37, 287; 39, 308; 2006, 1, 1; 28, 210; 2007, 13, 69; 2008, 18, 123; 59, 330) kohaselt. Käesolevat planeeringut võib osaliselt või täielikult kopeerida Haljala Valla-valitsuse, Lääne-Viru Maavalitsuse ja Siseministeeriumi otstarbeks ning kasutada planeeringute koostamise ja projekteerimise aluseks planeeringualal. Kasutamisel tuleb viidata planeeringu nimele ja selle koostamise konsultandile. Muudel juhtudel tuleb töö või selle osa kopeerimiseks või paljundamiseks graafiliselt, elektrooniliselt või mehaaniliselt (valguskopeerimine, helisalvestus, fotografeerimine) või töö ülesehituse kasutamiseks küsida AS Pöyry Entec kirjalikku luba.

SISUKORD

SISUKORD	3
SISUKORD	4
SISSEJUHATUS.....	6
1 RUUMILISE ARENGU PÕHIMÕTTED 2015	7
1.1 ÜLEVAADE HALJALA VALLA ARENGUKAVAGA KINNITATUD STRATEEGILISTEST ARENGUEESMÄRKIDEST	7
1.2 ASENDIST TULENEVAD ARENGUVÕIMALUSED.....	9
1.3 HALJALA VALLA ÜLDANDMED, RAHVASTIK JA ASUSTUSJAOTUS.....	11
1.3.1 Asustus ja asulate omavahelised suhted.....	13
1.3.2 Rahvaarvu prognoos	14
2 MAA- JA VEEALADE KASUTAMISTINGIMUSED	18
2.1 MAAKASUTUSE MÄÄRAMISE PÕHIMÕTTED	20
2.2 ÜLDKASUTATAVAD ALAD.....	20
2.3 PUHKEALAD.....	21
2.4 ELAMUALAD	22
2.5 SEGAAHOONESTUSEGA ALAD.....	24
2.6 KAUBANDUS-, TEENINDUS- JA BÜROOHOONE ALAD	24
2.7 TOOTMISALAD	27
2.8 KAEVANDAMISALA	28
2.9 VÄÄRTUSLIKUD ALAD.....	29
2.9.1 Kaitstavad loodusobjektid / Natura 2000.....	30
2.9.2 Roheline võrgustik.....	30
2.9.3 Väärtuslikud põllumaad	31
2.9.4 Väärtuslikud maastikud.....	31
2.9.5 Miljööväärtusega alad ja ehitised. Mälestised	33
2.10 TEHNILISE INFRASTRUKTUURI PÕHIMÕTTED	36
2.11 LIIKLUSKORRALDUSE ÜLDISED PÕHIMÕTTED.....	38
2.12 MAA–ALADE TAOTLEMINE MUNITSIPAALOMANDISSE.....	42
3 MAA-ALADE EHITUSTINGIMUSED	44
3.1 ÜLDISED EHITUSTINGIMUSED.....	44
3.2 KOMPAKTSE ASUSTUSEGA ALAD JA NENDE EHITUS- JA ARHITEKTUURITINGIMUSED.....	46
3.3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE KOHUSTUSEGA ALAD JA JUHUD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS HAJAASUSTUSES	47
3.4 EHITUSTINGIMUSTE ERISUSED RESERVEERITUD PUHKEALADEL	48
3.5 EHITUSTINGIMUSTE ERISUSED RESERVEERITUD ELAMUALADEL	48
3.6 EHITUSTINGIMUSTE ERISUSED RESERVEERITUD SEGAAHOONESTUSEGA ALADEL	50
3.7 EHITUSTINGIMUSTE ERISUSED RESERVEERITUD KAUBANDUS-, TEENINDUS- JA BÜROOHOONE ALADELE	50
3.8 EHITUSTINGIMUSTE ERISUSED RESERVEERITUD TOOTMISALADELE	50
3.9 HALJALA VALLA VÄÄRTUSLIKE ALADE EHITUSTINGIMUSED.....	51
3.9.1 Roheline võrgustik.....	51
3.9.2 Väärtuslikud põllumaad	51
3.9.3 Väärtuslikud maastikud ja miljööväärtusega alad.....	51

3.10	PIIRETELE ESITATAVAD NÕUDED	52
4	PLANEERINGUTE VAJADUS.....	53
4.1	DETAILPLANEERINGUTE KOOSTAMISE VAJADUS JA VÕIMALUSED ÜLDPLANEERINGU ELLUVIIMISEKS	53
5	KEHTIMA JÄÄVAD DETAILPLANEERINGUD.....	54
6	ETTEPANEKUD KEHTIVA MAAKONNA TEEMAPLANEERINGU MUUTMISEKS ...	55
6.1	ETTEPANEK ROHEVÕRGUSTIKU TÄPSUSTAMISEKS.....	55
	KASUTATUD MÕISTED	56
	KASUTATUD KIRJANDUS.....	60

OTSUSED

KOOSKÕLASTUSED

LISAD

- LISA 1. MAAKASUTUSE JUHTFUNKTSIOONIDE ÜHILDATAVUS KATASTRIÜKSUSTE SIHTOTSTARVETE
LIIKIDEGA
- LISA 2. KEHTIVAD PIIRANGUD
- LISA 3. HALJALA VALLA KULTUURIMÄLESTISTE NIMEKIRI
- LISA 4. AASPERE PARGI VÄLISPIIRIDE KIRJELDUS JA SELJA JÕE MAASTIKUKAITSEALA KAITSE-EESKIRI
- LISA 5. ROHELISE VÕRGUSTIKU METOODIKA JA ROHEVÕRGUSTIKU ALADEL LUBATUD TEGEVUSED
- LISA 6. HALJALA VALLA MILJÖÖVÄÄRTUSLIKE ALADE JA EHITISTE NING MÄLESTISTE FOTOD
- LISA 7. HALJALA VALLA REOVEE KOGUMISALAD
- LISA 8. HALJALA VALLA TULETÖRJE VEEVÖTUKOHAD
- LISA 9. HALJALA VALLAS PAIKNEVATE TEEDE LOETELU
- LISA 10. HALJALA VALLA ÜLDPLANEERINGU KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE ARUANDE
HEAKSKIITMINE

JOONISED

- ÜLDPLANEERINGU KAART M 1:20 000
- HALJALA VALLA ROHELINE VÕRGUSTIK M 1:40 000

SISSEJUHATUS

Haljala valla üldplaneering algatati Haljala Vallavolikogu otsusega nr 29, 18.09.2006. a. Üldplaneering on koostatud kehtiva Haljala valla üldplaneeringu muutmiseks (OÜ Maaplaneeringud, töö nr 23-98, koostatud 1999. a), kuna lähtudes *planeerimisseaduse* (RT I 2002, 99, 579; 2004, 22, 148; 38, 258; 84, 572; 2005, 15, 87; 22, 150; 2006, 14, 111; 2007, 24, 128; 67, 414; 2008, 16, 114; 30, 191; 2009, 3, 15; 19, 115) §29 on kohalikul omavalitsusel kohustus planeeringud üle vaadata ja vajadusel ajakohastada.

Planeering valmis Haljala Vallavalitsuse ja AS Pöyry Entec (varasema äri-nimega Entec AS) vahelises koostöös. Kehtestatud üldplaneering on aluseks detailplaneeringute koostamisele detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel ja juhtudel ning maakorraldusele ja projekteerimistingimuste väljaandmisele väljaspool detailplaneeringu koostamise kohustusega alasid.

Haljala valla üldplaneering koosneb seletuskirjast ja kaartidest. Eraldi koostatud üldplaneeringu koosseisulised dokumendid on:

- *Planeeringu dokumentatsioon*, milles on toodud Haljala valla üldplaneeringu menetlemisel seaduses nõutud dokumendid, sh kirjavahetus järelevalve teostajaga ja maakonnaplaneeringu muudatusettepanek;
- *Keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne* (algatatud Haljala Vallavolikogu 20.06.2006. a otsusega nr 36).

Üldplaneeringu koostamise käigus on kaalutlemise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise käigus ruumilise arenguga kaasneda võivate majanduslike, sotsiaalsete ja kultuuriliste mõjude hindamise tulemusena seatud tingimused säästva ja tasakaalustatud ruumiliseks arengu tagamiseks Haljala valla territooriumil.

Üldplaneeringu koostamisega tegeles töögrupp koosseisus:

Kerttu Kõll	AS Pöyry Entec projekti juht (kuni 01.08.2008. a);
Kaur Lass	AS Pöyry Entec projekti juht (alates 01.08.2008. a);
Irje Möldre	AS Pöyry Entec keskkonnaekspert;
Merike Laas	AS Pöyry Entec tehnik-arhitekt;
Kaja Roolaht	Haljala valla maakorraldaja;
Jüri Sikkut	Haljala vallavanem;
Jüri Tiitsu	Haljala valla ehitusspetsialist;
Sulev Kiviberg	Haljala valla keskkonnaspetsialist.

Üldplaneeringu koostamisel osalesid lisaks veel mitmed Haljala vallavalitsuse ametnikud, vallavolikogu liikmed ja huvitatud isikud. Haljala Vallavalitsus tänab kõiki, kes oma igapäevaste tegemiste kõrvalt leidsid aega võtta osa avalikest aruteludest ja planeeringualastest nõupidamistest või andsid muul viisil oma panuse üldplaneeringu valmimisse.

1 RUUMILISE ARENGU PÕHIMÕTTED 2015

Käesolev Haljala valla üldplaneering on strateegiline arengu võimalusi toetav ja suunav dokument, milles ruumilise arengu tingimuste seadmisel on kohaliku konteksti arvestamine olnud olulisel kohal. Kohalikel elanikel on õigus mõjutada oma elukeskkonda ja neil on kohustus hoida valla keskkonna väärtusi. Haljala valla elanike nägemuse teada saamiseks oma koduvalla tuleviku kohta korraldati avalikke arutelusid ja peeti mitmeid töökoosolekuid vallavalitsuse- ja volikogu liikmetega. Haljala valla väärtuslike alade määramiseks ja nende hoidmise tingimuste seadmiseks viidi koos kohaliku töögrupiga läbi välivaatlusi.

Haljala valla üldplaneeringu koostamise võtmeküsimuseks oli rakendada säästlikku majanduslikku, sotsiaalset, kultuurilist ja loodussõbralikku arengut, kusjuures ükski neist aspektist ei tohiks domineerida teise üle. Oluline oli ühendada loovalt looduslik keskkond, ehitatud keskkond ja inimkeskkond, toetamaks valla säästlikku arengut. Haljala valla üldplaneeringu koostamise käigus viidi läbi üldplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine. Selle tulemused kajastuvad 04.12.2008 Lääne-Virumaa Keskkonnateenistuse poolt heaks kiidetud *keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandes*, milles on hinnatud kavandatava ruumilise arenguga kaasneva võivaid majanduslikke, sotsiaalseid ja kultuurilisi mõjusid ning looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid.

Ruumilise arengu tingimuste seadmisel analüüsiti ka Haljala valla arengutendentse ja – potentsiaali, mille kohta alljärgnevates alapeatükkides on toodud ülevaade.

1.1 Ülevaade Haljala valla arengukavaga kinnitatud strateegilistest arengueesmärkidest

Territoriaal- majandusliku arengu põhisuunad Haljala valla haldusalas on paika pandud *Haljala valla arengukavaga aastateks 2007-2017* (2007), mis on kinnitatud Haljala Vallavolikogu 25.10.2007. a määrusega nr 41. Haljala valla arengukavas on toodud üldvisioon aastani 2017, mistõttu ka Haljala valla üldplaneering on koostatud järgneva 10 aasta perspektiivis.

Nii üldplaneering kui arengukava on omavalitsuse kaks erinevat arengustrateegiat. Arengukava ülesanne on reguleerida sotsiaal-majanduslikke keskkonnaga (sotsiaalne ruum, majandusruum) seondavaid aspekte omavalitsuse arengus ja üldplaneeringu eesmärk on reguleerida maa-aladele ehitamise ja maa-alade kasutamisega (füüsiline ruum) seonduvaid aspekte.

Kohaliku omavalitsuse arengukava mõiste määratleb *kohaliku omavalitsuse korralduse seadus*, mille alusel on arengukava omavalitsusüksuse pika- ja lühiajalise arengu eesmärgi määratlev ja nende elluviimise võimalusi kavandav dokument, mis tasakaalustatult arvestab majandusliku, sotsiaalse ja kultuurilise keskkonna ning looduskeskkonna arengu pikaajalisi suundumusi ja vajadusi ning on aluseks erinevate eluvaldkondade arengu integreerimisele ja koordineerimisele. Kui kõrvutada omavalitsuse

olemasolevat ja soovitud olukorda, saab esile tuua majanduse, sotsiaalsfääri ja keskkonna muutmise vajadused, mille kõik ruumilised aspektid peavad leidma kajastuse üldplaneeringus. Seega on arengukava ja üldplaneering omavalitsuse arengut määravad strateegilised dokumendid, millest kummalgi on oma kindel arengut sätestav väljund, ning nende realiseerimine saab toimuda vaid nimetatud dokumentide kooskõla korral. Ka lähtudes *kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse* §37 lg 2 peavad kõik seaduse alusel kohalikule omavalitsusele kohustuslikud valdkonnapõhised arengukavad, valla või linna arengukava ning üldplaneering olema omavahel seotud ning ei tohi olla vastuolus.

Kooskõlas Lääne-Viru maakonna strateegiliste eesmärkidega "majanduslikult mitmekülgselt arenev regioon; kultuuripärandit hoidev ja arendav maakond" on:

Haljala vald aastaks 2017 kvaliteetse ning jätkusuutliku elukeskkonnaga, terve, haritud ja aktiivse rahvastikuga vald, kus on ühendatud rikkalik kultuuripärand, avatus innovatsioonile ning tugev paikkondlik identiteet.

Lähtudes Haljala valla arengukavast on Haljala valla ruumilise arenguga seonduvad eesmärgid aastaks 2017 järgmised:

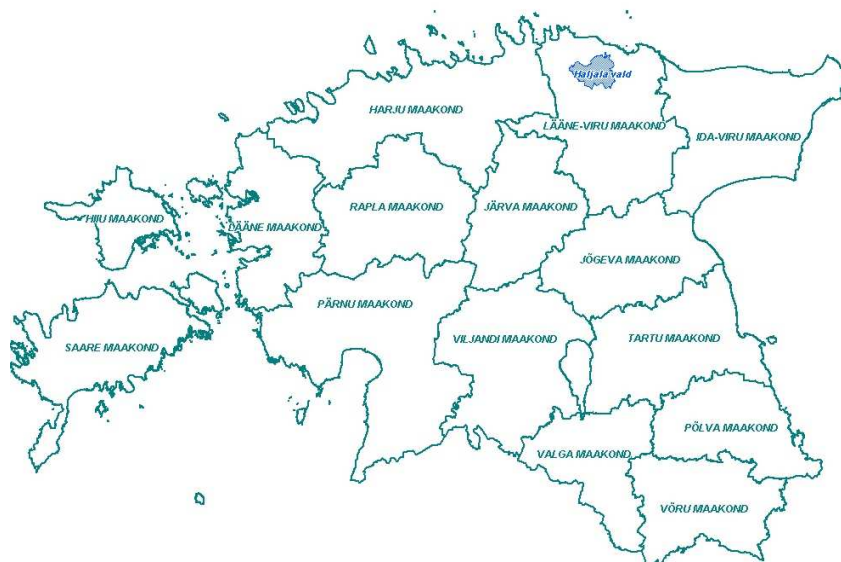
- Haljala vald on meeldiva elukeskkonnaga, korrastatud ja kaasaegse infrastruktuuriga linnalähedane vald, kus järgitakse säästva arengu põhimõtteid;
- Haljala valla keskkonnaseisund, heakord ja ajaloomälestiste seisukord on hea;
- Haljala vald on kõrge tööhõivega, soodsa ettevõtluskeskkonna, väljakujunenud elamu-, teenindus-, põllumajandus-, tööstus-, ning puhke ja turismipiirkondadega vald;
- Haljala valla elamu- ja puhkepiirkondade väljaarendamiseks on loodud võimalused;
- mälestised ja kultuuriväärtusega objektid toimivad turismimagnetina, olulisem on aga nende roll koha identiteedi kujundajana. Oluline on tagada objektide (mõisahooned ja pargid) säilimine ja taastamine nende ajaloolist ilmet respektides;
- Haljala vald on turvalise elukeskkonnaga, elanike iseseisvat toimetulekut efektiivselt ja paindlikult toetava ning toimiva hoolekandesüsteemiga vald;
- Haljala vald on terveid eluviise järgiva ja kultuuriliselt aktiivse elanikkonnaga vald, kus igal ajal on võimalus sportlikuks ja vaimseks eneseteostuseks ning harivaks vaba aja veetmiseks.

Kokkuvõtteks on Haljala valla arengukava kohane strateegiline eesmärk saada atraktiivseks elamise piirkonnaks. Seetõttu on Haljala valla arengu eesmärgiks turvalise ja puhta elukeskkonna loomine, samuti on prioriteediks uute elamu-, ettevõtlus- ja puhkepiirkondade kavandamine lähtudes Haljala valla keskkonna olemasolevatest väärtustest. Arengukavas on ettenähtud valla arengupotentsiaali tõstmist, mitmekülgse majandustegevuse arendamist, võimaluste kavandamist vaba aja veetmiseks, heal tasemel sotsiaalvaldkonna teenused jne. Kokkuvõtteks on käesoleva üldplaneerin-

guga maakasutus- ja ehitustingimuste seadmisel arvestatud, et oleks tagatud Haljala valla arengukavas toodud arengueesmärgid.

1.2 Asendist tulenevad arenguvõimalused

Haljala valla füüsilis-geograafiline asend on soodne. Haljala vald asub Lääne-Viru maakonna põhjaosas, piirnedes idast Viru-Nigula ja Sõmeru, põhjast Vihula, läänes ja lõunas Rakvere ning Kadrina valdadega (vt *Skeemid 1. ja 2. Haljala valla asukoht Eesti haldusjaotuse kaardil ja Lääne-Viru maakonnas*). Haljala vald moodustab osa Rakvere linna-regioonist, mille keskuslinnaks on Rakvere linn ja tagamaaks lisaks Haljala vallale Kadrina, Rakvere, Sõmeru ja Vinni vald (Eesti linna-regioonide, 2002).



Skeem 1 Haljala valla asukoht Eesti haldusjaotuse kaardil (Digitaalne kaardiinfo maakondade ja omavalitsuste kohta pärineb Maa-ametist seisuga 01.07.2007. a)



Skeem 2 Haljala valla asukoht Lääne-Viru maakonnas (Digitaalne kaardiinfo maakondade ja omavalitsuste kohta pärineb Maa-ametist seisuga 01.07.2007. a)

Haljala valla keskusest, Haljala alevikust, on Lääne-Viru maakonna keskusesse Rakverre – 11 km, pealinna Tallinna – 86 km ning suvekuurort Võsuni – 22 km. Haljala valla piirist ca 11 km kaugusele jääb Tallinn-Narva raudtee.

Lääne-Viru maakonna asendist tulenevateks arengueeldusteks on Soome ja Peterburi lähedus ning paiknemine arengumootorite - Tallinna regiooni ja Ida-Virumaa vahelisel alal (Lääne-Virumaa arengustrateegia 2007–2015). Lähtudes Lääne-Virumaa arenguvisionist aastaks 2015 kindlustavad Lääne-Viru maakonna püsivad konkurentsivõimet innovatsiooni-potentsiaaliga keskused Rakvere, Tapa, Kunda (Lääne-Virumaa arengustrateegia 2007–2015). Sõmeru-Pärnu maantee, Tallinn-Narva maantee ja Tallinn-Tartu raudtee ning Kunda kauba- ja reisisadam koos väikesadamatega moodustavad ühtse logistilise võrgustiku.

Valda läbib Tallinn-Narva põhimaantee (E 20), mis kuulub rahvusvahelisse Trans European Network Transport (TEN-T) teedevõrgustikku ja moodustab osa Via Virooniast, praegu tähtsaimast Eestit läbivast Venemaa ja Lääne-Euroopa vahelisest transpordikoridorist. Aastaks 2010 kasvab

Tallinn-Narva maantee eeldatav liiklussagedus Haljala vallas (Tallinn-Narva põhimaantee 88.9 km) võrreldes 2006. a – ca 14% (Maanteeamet, 2007). Perspektiivis on ette näha Tallinn-Narva arenguvööndi ettevõtete ja infrastruktuuri kiiret arenemist (Lääne-Virumaa arengustrateegia 2007–2015).

Teistest tähtsamatest maanteedest läbib Haljala valda Haljala-Käsmu maantee (kõrvalmaantee nr 17 177), Rakvere-Haljala maantee (tugimaantee nr 23) ning Põdruse-Kunda-Pada tee (tugimaantee nr 20), mille kaudu on võimalik sõita Kunda sadamasse.

Elanike kasvav mobiilsus seob Lääne-Viru maakonna ja ümberkaudsed linnad ning maa-asustuse (Lääne-Virumaa arengustrateegia 2007–2015). Haljala valla hea ühendus maakonna keskuse Rakvere ja teiste maakonna suuremate asulatega (Tapa ja Kunda linnad) on eelduseks igapäevasele pendelmigratsioonile. Olemasolev teedevõrk vallas on piisava tihedusega, esmatahtsaks tuleb pidada kohalike teede seisukorra ja sõidetavuse parandamist. Oluline on ka, et Haljala valda seoks maakonna keskuse ja teiste suuremate asulatega piisava sagedusega ning kvaliteetne ühistransport. Vaid hea transpordiühenduse olemasolul saavad Haljala valla elanikud käia tööl vallast väljaspool ja vastupidi (see parandab tööturu mitmekesistamise läbi olukorda tööturul), mis on oluliseks aspektiks valla elanikkonna püsijäämisel ja edasisel kasvamisel.

1.3 Haljala valla üldandmed, rahvastik ja asustusjaotus

PINDALA	183 km ²
RAHVAARV	2899 ¹
ASUSTUSTIHEDUS	16 inimest/ km ²

Haljala vallas elab 01.01.2008. a seisuga 2899 elanikku, olles Lääne-Viru maakonnas elanike arvult üheksandal kohal. Rahvastiku tiheduselt (16 inimest/km² -2008) on Haljala vald maakonnas kümnendal kohal. Valla koosseisus on 20 küla ning Haljala alevik. Suurima elanike arvuga on vallas Haljala alevik (ligi pool valla elanikest, vt *Tabel 1. Rahvaarv Haljala valla külades aastatel 1970-2008*), millele järgnevad elanike arvu poolest Aaspere, Essu ja Põdruse küla. Vallas elavaist 2899 elanikust on mehi 1409 ja naisi 1489 (seisuga 01.01.2008. a).

Lääne-Viru maakonna rahvaarv kasvas nõukogude aja lõpuni, kuid 1990. aastate lõpul vähenes märkimisväärselt – 15% (Tammaru, 2004). 1990. aastatel vähenes rahvaarv nii negatiivse loomuliku iibe kui ka väljarände tõttu. Lääne-Virumaal oli rahvaarvu vähenemise peamiseks põhjuseks väljaränne teistesse riikidesse (Tammaru, 2004). Lisaks oli rändesaldo negatiivne, st maakonnast lahkus rohkem inimesi kui saabus. Need suundumused rändes peegeldavad ühtlasi tööhõives toimunud muutusi: põllumajandusega seotud töökohtade vähenemine on olnud oluliseks maapiirkondadest väljarände põhjuseks.

¹ Seisuga 01.01.2008.a (Haljala Vallavalitsus)

Haljala valla rahvaarv on nõukogude aja lõpust tänaseni püsinud suhteliselt stabiilsena. Haljala vallas kompenseeris põllumajandusega seotud töökohade vähenemist Rakvere lähedus: suur osa Haljala valla töötajatest käis Rakvere linna tööle. 1980.–1990. aastal suurenes Haljala valla rahvaarv 16%, 1990.–2000. aastal vähenes rahvaarv 0.2%, 2000.–2008. aastal vähenes rahvaarv 8%. Suurim rahvaarvu langus toimus vallas 2001. (aastas vähenes rahvaarv 68 elaniku võrra) ja 2003. a (aastas vähenes rahvaarv 84 inimese võrra). Haljala vallas on elanikkonna vähenemine olnud viimastel aastatel minimaalne, seda eeskätt ettevõtluse kiire arengu ja noorte perede sisserände tõttu, mida kohalik omavalitus on järjekindlalt toetanud. Mõningase rahvaarvu vähenemise on tinginud negatiivne loomulik iive ja väljaränne. Rahvaarvu muutus sõltub nii sündide ja surmade vahekorraest ehk loomulikust iibest kui ka saabujate ja lahkujate vahest ehk rändesaldost.

Täna ulatub elanike arv Haljala vallas 8 elanikust Aaviku külas 1297 elanikuni Haljala alevikus (vt Tabel 1). Suurima rahvaarvuga asulad on lisaks Haljala alevikule, Aaspere (293 elanikku), Essu (307 elanikku) ja Põdruse (131 elanikku) külad. Haljala valla külades on rahvaarv püsinud üldjoontes samal tasemel või tasandavad väikesed kõikumised vastastikku lõpptulemuse ära.

Tabel 1 Rahvaarv Haljala valla külades aastatel 1970-2008

Küla	1970	1979	1990	1997	2000	2001	2003	2005	2006	2007	2008	2009
Aaspere	255	352	326	334	349	338	329	320	306	298	283	263
Aasu	25	24	15	15	20	19	21	21	21	23	24	21
Aaviku	38	31	29	17	14	13	12	10	10	9	8	11
Auküla	93	66	63	79	77	73	71	70	68	67	71	77
Essu	144	247	328	320	353	335	320	316	332	318	307	302
Haljala	519	817	1497	1492	1403	1377	1350	1330	1336	1333	1297	1237
Idavere	90	67	48	63	66	65	62	58	62	62	63	61
Kandle	65	40	52	42	36	36	36	33	24	28	28	31
Kavastu	128	85	73	66	68	71	66	64	62	72	72	64
Kisuvare	85	78	60	53	52	50	50	56	51	44	46	44
Kõldu	80	72	66	73	66	64	56	57	40	52	35	47
Kärnu	83	74	49	53	52	49	43	41	59	34	47	34
Lihulõpe	121	96	67	76	65	69	67	69	70	72	70	75
Liiguste	62	42	29	33	37	39	39	38	38	38	38	35
Pehka	66	43	49	55	57	54	49	47	43	41	43	38
Põdruse	197	150	111	122	138	135	141	141	133	134	131	132
Sauste	136	90	65	72	82	82	75	80	78	81	78	80
Tatruse	57	43	31	33	41	41	38	36	33	38	44	47
Vanamõisa	92	99	61	67	55	53	48	49	52	54	53	54
Varangu	152	119	87	82	81	76	80	83	87	83	90	84
Võle	139	107	67	58	54	59	61	64	65	62	71	72
Valla tasand												5
VALD	2627	2742	3173	3205	3166	3098	3014	2983	2970	2943	2899	2814

*Haljala Vallavalitsus.

Valla elanike vanuseline jaotumine on järgmine:

- 14% pensioniealised elanikud (65+);
- 60% tööealised elanikud (19-64 aastased);
- 20% kooliealised lapsed (7-18 aastased);
- 6% koolieelikud (0-6 aastased).

1.3.1 Asustus ja asulate omavahelised suhted

Administratiivselt on valla koosseisus 20 küla ning Haljala alevik (vt Tabel 1. *Rahvaarv Haljala valla külades aastatel 1970-2008*). Valla administratiivseks ja kultuurielu keskuseks on Haljala alevik.

Asustus vallas on ebaühtlane. Asustus on koondunud suurema liiklusega teede lähetusse. Samuti on valla asustus tihedam valla suuremates asulates s.o. Haljala alevikus, Aaspere ja Essu külas, hõredam valla äärealadel. Vallas on tekkimas valla sisene ääremaastumine.

Haljala valla territooriumi võib tinglikult jagada kolmeks **kandiks**² ehk paikkonnaks (vt Skeem 3. *Väljavõte Lääne-Viru maakonna kantide tüüpidest*):

- **Haljala kant** - kuhu kuuluvad Haljala alevik, Vanamõisa, Idavere, Lihulõpe, Auküla, Võle, Tatruse, Kisuvare külad;
- **Aaspere kant** - kuhu kuuluvad Aaspere, Kärnu, Liiguste, Kavastu, Sauste, Kõldu külad;
- **Essu kant** - kuhu kuuluvad Essu, Põdruse, Varangu, Pehka, Kandle, Aasu ja Aaviku külad.

AK	(15)
MK	(20)
MKK	(11)
LK	(8)
LKK	(2)
LÜ	(3)
linnad	(3)

Lääne-Virumaa kantide tüübid



Skeem 3 Väljavõte Lääne-Viru maakonna kantide tüüpidest. (Lääne-Viru Maavalitsus, 2006). Kaardi legendi kohaselt on Haljala maaline keskuskant, Aaspere ja Essu aga maalised kandidid (Lääne-Viru Maavalitsus).

² Kant ehk paikkond on asustusühik, millel on kindel identiteet ja määratletav territoriaalne suurus. Eesti kantideks jaotumist on uurinud Madis Kaldmäe ja Jaak Kliimask. Kantideks jaotumine väljendab Madis Kaldmäe kohaselt “tegelikke”, ajalooliselt väljakujunenud terviklikke ja mentaalseid struktuure mille aluseks on territoriaalne/kogukondlik samastumine/identiteet (“meie-nemad”).

Valla asustus moodustab hierarhilise süsteemi (vt Tabel 2. *Haljala valla tõmbekeskused*). Külade I-II tasandi tõmbekeskusteks on Haljala vallas kujunenud Haljala alevik, kus asuvad laste- ja haridusasutused (Haljala gümnaasium ja lasteaed), vaba aja veetmisega seonduvad kohad (rahvamaja, spordirajatised), võimalused arstiabi (perearstid, hambaravi, apteek), sidejaoskond, kaubandus- ja teenindusettevõtteid jne. Essu, Põdruse, Varangu ja Pehka küla elanike jaoks on I-II tasandi tõmbekeskuseks ka Kunda linn, kus paiknevad laste- ja haridusasutused, võimalused arstiabi teenusteks, kaubandus- ja teenindusettevõtteid jne. III tasandi tõmbekeskus on Haljala valla jaoks maakonna keskus – Rakvere linn.

Tabel 2 Haljala valla tõmbekeskused

III tasandi tõmbekeskus	II tasandi tõmbekeskus	I tasandi tõmbekeskus
RAKVERE	HALJALA ALEVIK KUNDA LINN	
Põhiline iseloomustaja on lähedus vallale ja seetõttu on kätte saadavad kõik teenused. Gümnaasiumi-keskkooli olemasolu, pakutavate teenuste arv on mitmekesisem	Põhikool, lasteaed, kauplused, rahvamaja, sidejaoskond, arstiabi teenused, spordirajatised	

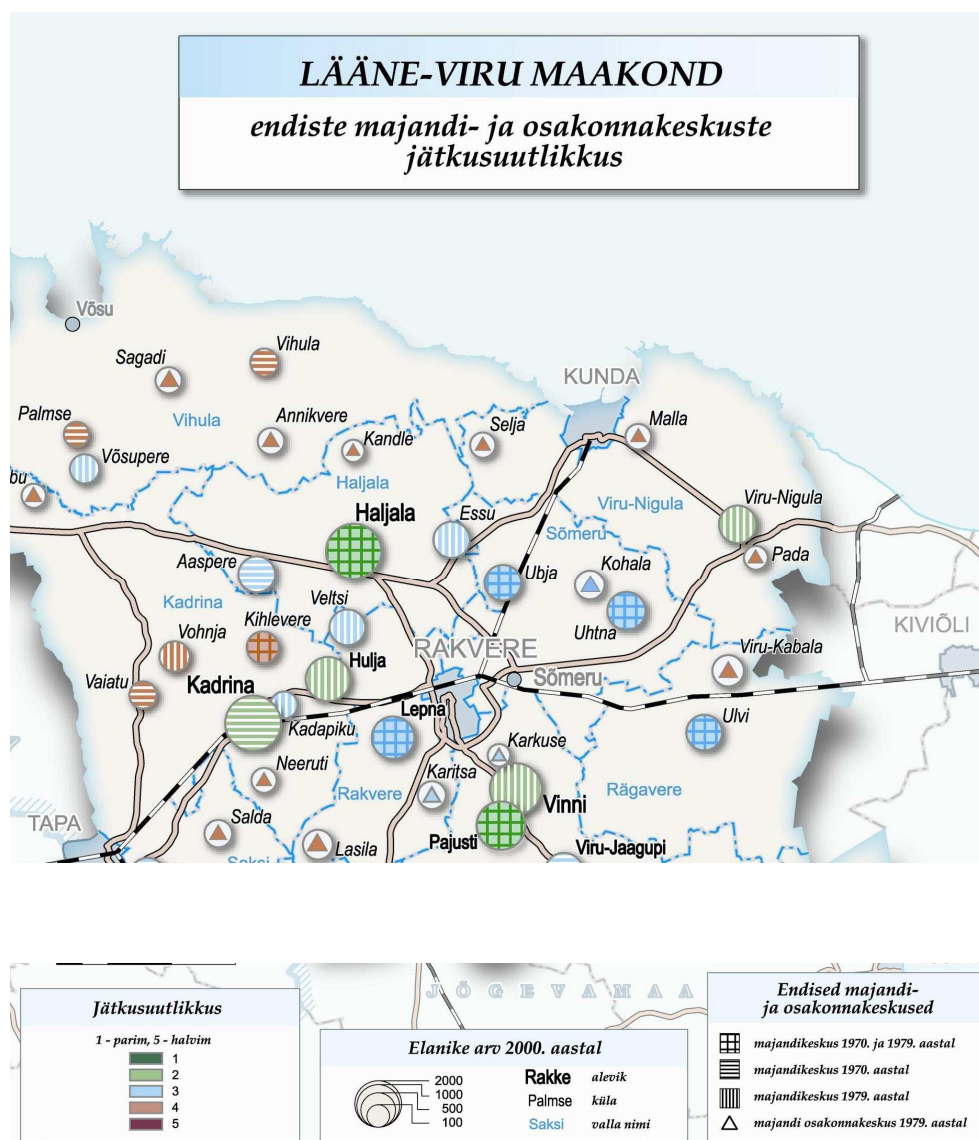
1.3.2 Rahvaarvu prognoos

Seniste rahvastikuarengute jätkudes jätkub nii Eesti, Lääne-Virumaa kui Haljala valla rahvaarvu vähenemine (Tammaru, 2004). Eestis väheneb aastaks 2010 rahvaarv 3%, Lääne-Virumaal 4% (Tammaru, 2004).

Haljala valla elujõulisuse indeks³ on Ida- ja Lääne-Virumaa kõrgeim ning Eestis 41. kohal (Tammaru, 2004). Haljala valla suhteliselt kõrge positsiooni vabariigi üldarvestuses tingivad positiivsed arengud rahvastiku kasv, keskmisest paremad tööhõivenäitajad ja mitmekülgne majandustegevus.

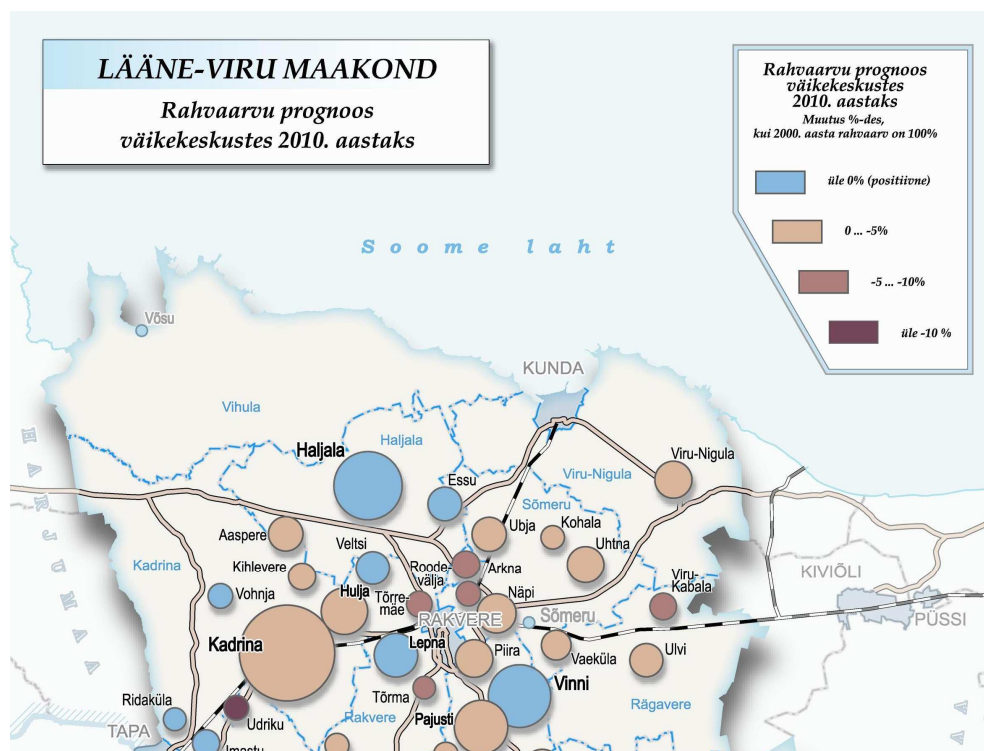
Haljala valla keskuse – Haljala aleviku - jätkusuutlikkust on hinnatud väga heaks kuni heaks, Aaspere ja Essu külades keskmiseks (Tammaru, 2004, vt ka *Skeem 4. Väljavõte Lääne-Viru maakonna endiste majandi- ja osakonnakeskuste jätkusuutlikkuse kaardist*).

³ Elujõulisuse indeksit kasutatakse kohalike omavalitsusüksuste elujõulisuse mõõtmiseks. Elujõulisuse indeksi arvutamise aluseks on kaheksa komponenti, mis sisaldavad demograafilisi ja majandusnäitajaid kohaliku omavalitsusüksuse tasemel.



Skeem 4 Väljavõte Lääne-Viru maakonna endiste majandi- ja osakonnakeskuste jätkusuutlikkuse kaardist (T. Tammaru, Tartu Ülikool, Geograafia Instituut 2004)

Rahvaarvu prognoosi kohaselt aastaks 2010 on Haljala aleviku ja Essu küla rahvaarvu muutus positiivne, Aaspere alevikus stabiilne või väheneb kuni 5% võrra (Tammaru, 2004, vt ka Skeem 5. Väljavõte Lääne-Viru maakonna väikekeskuste rahvastikuprognoos aastani 2010 kaardist).



Skeem 5 Väljavõte Lääne-Viru maakonna väikekeskuste rahvastikuprognosis aastani 2010 kaardist (T. Tammaru, Tartu Ülikool, Geograafia Instituut 2004)

Aastaks 2015 jõuavad kõik noorema põlvkonna esindajad tööikka, mistõttu väheneb nii laste kui õpilaste arv. 35–44 vanused inimesed ei ole aastaks 2015 jõudnud veel pensioniikka, kuid on sellele lähedal.

Kokkuvõttes väheneb pensioniealiste arv aastatel 2000–2015. Samas peab arvestama, et pärast aastat 2020 toimub oluline pensioniealiste arvu suurenemine.

Samuti väheneb üheksakümnendate alguse sündivuse järsu languse tagajärjel omamaise tööjõu hulk märkimisväärselt. Aastaks 2015 on raske prognoosida 20–34 aastaste nooremaste tööikka kuuluvate inimeste osakaalu. Kui suureks kujuneb täpselt nende arv prognoosiperioodi lõpuks on raske öelda, sest nemad on ühtlasi sellel ajal vanuses, kes kuuluvad kõige aktiivsemate elukohavahetajate hulka. Selles vanuses lahutakse vanematekodust ning elukohta vahetatakse seoses õppima asumisega, tööleasumisega või abiellumisega (Tammaru, 2004). Aeg näitab, kui paljud noortest lähevad täpselt kõrgkooli õppima ning kui paljud leiavad töökoha ja elukaaslase koduasulast või selle lähimümbrusest ning kas nende elumuutustega kaasneb koduasulast lahkumine või mitte. Varasemate aastate põhjal peab nende noorte osalise lahkumisega paratamatul arvestama. Lisaks rahvaarvule toimuvad muutused ka rahvastiku vanuskoostises.

Kaks suuremaarvulist vanuserühma on 5–19 ja 35–49 aasta vanused inimesed. 35–49 aastased ei vaheta enam aktiivselt elukohta. Aastal 2010 jõuavad nad vanemasse tööikka ning alates aastast 2015 pensioniikka.

Kuna 35–49 aasta vanuste põlvkond ei jõua veel aastaks 2010 pensionikka, ei ole pensioniealiste inimeste arvu suurt kasvu aastaks 2010 oodata.

Rahvastiku vananemist näitavad aga ka kõik teised prognoosivariandid, mis tähendab seda, et isegi Eesti kõige atraktiivsemas piirkonnas ei ole pääsu rahvastiku vananemisega seotud küsimustega tegelemisest (Tamm-aru, 2001).

Siinkohal tuleb tähelepanu pöörata väga suurele meeste ja naiste eluea erisusele Eestis, mis tähendab, et hakkab suurenema just üksikute naispensionäride arv, millega peab edaspidi arvestama. Näiteks võib välja tuua selle, et pensioniealsed naised sõltuvad ühistranspordist palju enam kui teised rahvastikurühmad.

Oskusliku tegutsemise korral võimaldavad valla soodne asend ja hea infrastruktuur Haljala valla elanike kasvu. Olles Rakvere linna lähitagamaa suundub osa sealsest elanikkonnast elama valda ostes siia kinnisvara. Võib arvata, et lisaks Rakvere linna lähitagamaale kasvab rahvaarv Haljala valla looduskaunites kohtades, samuti piirkondades, mis on paremini varustatud teenindussfääriga. Suvilate ümberehitus võimaldab soetada oma kodu aga odavamalt, kui uut elamut ehitades, mistõttu on oluline anda hinnang ka nende ümberehitusega kaasneva võivale potentsiaalsele elanike juurdekasvule.

Kümne aasta pärast on Eestis ka migratsiooni suurendavad tegurid oluliselt tugevamad kui praegu. Eestit mõjutavad migratsioonivood hakkavad sõltuma sellest, kuivõrd kiiresti jõutakse majanduslikus arengus järgi EL-i liikmesriikidele. Sisserännanuid võib tulla nii Soomest, kellest suure tõenäosusega enamuse moodustavad pensionärid. Teise sisserännanute grupi võivad moodustada endisest Nõukogude Liidust ja sotsialismimaadest nagu Bulgaaria-Rumeenia, kellest põhiosa peaks moodustama kvalifitseeritud tööjõud investoritele vajalikes valdkondades. Samuti ka asendus neile, kes on Eestist massilisemalt lahkunud (arstid, õed jne). Kolmas sisserännanute grupp kujuneb põhiliselt Kagu-Aasiast pärinevatest andekatest noortest ja siin võiks olulist rolli mängida haridusasutused, et kõige andekamad lõpetanud jätta Eestisse tööle (Habakuk, 2006).

2 MAA- JA VEEALADE KASUTAMISTINGIMUSED

Vastavalt *planeerimisseadusele* on üldplaneeringu üks eesmärkidest planeeritava territooriumi arengu põhisuundade ja tingimuste määramine, aluste ettevalmistamine detailplaneerimise kohustusega aladel ja juhtudel detailplaneeringute koostamiseks ning detailplaneeringu kohustuseta aladel maakasutus- ja ehitustingimuste seadmiseks.

Käesoleva planeeringuga on võetud kasutusele mõiste “maa reserveerimine” (vt ptk Kasutatud mõisted).

Maa reserveerimise all mõistetakse seda, et lähtudes Valla arenguvisionist on teatud maa-ala maakasutuse juhtotstarve ehk juhtfunktsiooni reserveeritud teatud maa kasutamise eesmärgiks selleks sobivamal asukohal. Maakasutuse juhtfunktsiooni reserveeritakse enamasti muul juhtotstarbel kui seda on olemaolev maakasutamise sihtotstarve, see aga ei tähenda selle maa-ala terviklikku ega automaatset teise eesmärgiga kasutusele võttu vaid seda, et antud ala oleks võimalik tulevikus, sellekohase vajaduse ja soovi tekkimisel, reserveeritud juhtotstarbel kasutada (planeeringu järgimine on kohustuslik arendustegevuse korral). Näiteks maade reserveerimine elamualaks või mõnel teisel eesmärgil.

Mingiks juhtotstarbeks reserveeritud alal saab maaomanik maad edasi kasutada selle praegusel sihtotstarbel seni, kuni ta seda soovib. Reserveeritud juhtotstarvet tuleb järgida maakasutuse muutmise soovi korral – uuel otstarbel maa kasutusele võtmiseks tuleb maaomanikul maa reserveeritud juhtotstarbel kasutusele võtta läbi detailplaneeringu või maakorralduslike toimingute. Näiteks, saab elamualana reserveeritud maale tellida detailplaneeringu ja seejärel ala kruntida ning krundid elamuehituseks edasi müüa.

Juhul, kui kehtestatud planeeringuga nähakse ette kinnisasja või selle osa kasutamine avalikul otstarbel, piiratakse oluliselt kinnisasja senist kasutamist või muudetakse senine kasutamine võimatuks, on kohalik omavalitsus või riik kohustatud kinnisasja omaniku nõudel omandama olemasoleva kinnisasja või selle osa kohese ja õiglase tasu eest, kui õigusaktidega pole sätestatud teisiti.

Käesoleva üldplaneeringuga väljaspool reserveeritud alasid sihtotstarbeid ei muudeta ega piirata ning sihtotstarvete määramine ja muutmine nendel aladel ei ole üldplaneeringu muutmise aluseks kui üldplaneeringuga pole määratud teisiti. Sihtotstarbe määramisel või muutmisel väljaspool detailplaneeringu kohustusega alasid lähtutakse *maakatastriseadusest* (RT I 1994, 74, 1324; 2001, 9, 41; 93, 565; 2002, 47, 297; 61, 375; 63, 387; 99, 579; 2003, 51, 355; 2006, 58, 439; 2007, 69, 425).

Maareformi ajal õigusvastaselt võõrandatud maa tagastamisel, maa ostu-eesõigusega erastamisel, vaba metsamaa ja põllumajandusmaa erastamisel ning maa riigi omandisse jätmisel määrab maa sihtotstarbe Haljala Vallavalitsus senise maakasutuse alusel.

Tabel 3 Kasutusala nimestik

Tähis	Maakasutuse juhtotsatarve ehk juhtfunktsioon	Seletus
A	Üldkasutatav ala	Üldkasutatavate hoonete ja rajatiste ning seda teenindavate infrastruktuuride ehitamiseks ettenähtud maa-ala ja muudeks mitte kasumit taotlevateks tegevusteks ettenähtud maa-ala. Täpsustatud tingimused maakasutuseks on toodud ptk 2.2.
P	Puhkeala	Erinevat liiki puhketegevusteks mõeldud ala: avalikult kasutatavad metsad, parkmetsad, metspargid, pargid, haljastud. Suunatud puhkuse ja turismi teenindavate ehitiste ja infrastruktuuride ehitamiseks ettenähtud maa-ala. Täpsustatud tingimused maakasutuseks on toodud ptk 2.3 ja ehitamiseks ptk 3.4.
E1;E2; E3; E4; E5	Elamuala	Elamute ehitamiseks ja neid teenindavate ehitiste ja infrastruktuuride rajamiseks ettenähtud maa-ala. Täpsustatud tingimused maakasutuseks on toodud ptk 2.4 ja ehitamiseks ptk 3.5.
EK	Korruselamuala	Korruselamute ehitamiseks ja neid teenindavate ehitiste ja infrastruktuuride rajamiseks ettenähtud maa-ala. Täpsustatud tingimused maakasutuseks on toodud ptk 2.4 ja ehitamiseks ptk 3.5.
S	Segahoonestusala	Mitmekülgse tegevusega, elamute-, üldkasutatavate hoonete, büroo- ja administratiivhoonete, kaubandus- ja teenindushoonete, tootlustushoonete ja neid teenindavate infrastruktuuride ehitamiseks ette nähtud maa-ala. Täpsustatud tingimused maakasutuseks on toodud ptk 2.5 ja ehitamiseks ptk 3.6.
B	Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ala	Erinevat liiki ettevõtluse arendamiseks kavandatud maa-ala: büroo- ja administratiivhoonete, kaubandus- ja teenindushoonete, tanklate, majutus- ja tootlustushoonete ja neid teenindavate infrastruktuuride ehitamiseks ette nähtud maa-ala. Ka keskkonnaohutu hoone sisese tootmise (nt elektroonikatööstus, olme kaupade laod vms) ja seda teenindavate infrastruktuuride ehitamiseks ette nähtud maa-ala. Täpsustatud tingimused maakasutuseks on toodud ptk 2.6 ja ehitamiseks ptk 3.7.
T	Tootmisala	Erinevat liiki tootmistevõimeks mõeldud ala: tööstuse, tootmise, põllumajandusliku tootmise jt tootmis-ehitiste ja neid teenindavate ehitiste ja infrastruktuuride rajamiseks ettenähtud maa-ala ning nendest tulenevad mõjualad. Täpsustatud tingimused maakasutuseks on toodud ptk 2.7 ja ehitamiseks ptk 3.8.
TM	Kaevandamisala	Kaevandamiseks ette nähtud maa-ala ning sellest tulenev mõjuala. Täpsustatud tingimused maakasutuseks on toodud ptk 2.8.

Haljala valla maa- ja veealade kasutamistingimused on toodud *üldplaneeringu kaardil* (vt *JOONISED Üldplaneeringu kaart*) ja nende puhul tuleb arvestada tabelis 3 toodud juhtotstarbe seletusega.

2.1 Maakasutuse määramise põhimõtted

Käesoleva Haljala valla üldplaneeringuga nähakse ette maakasutuse kaasfunktsioonid iga juhtotstarbe ehk juhtfunktsiooni juurde (vt *LISA 1. Maakasutuse juhtfunktsioonide ühildatavus katastriüksuste sihtotstarvete liikidega*) ja sätestatakse, et vastava maakasutuse juhtfunktsiooniga alal ei või kõrvalkasutus ületada 25% kogu kaardil piiritletud ühe kasutusala mahust. Seega näiteks elamualal peab maakasutuse sihtotstarve – elamumaa olema 75% või enam. Alade täpsed piirid määratakse vajadusel detailplaneeringuga. Maa-aladele on lubatud ala teenindavate katastriüksuste sihtotstarvete liikide paigutamine, kui selle maht jääb alla 5% (nt elamualadele tootmismaa sihtotstarve alajaamade rajamiseks või jäätmeäitlusmaa jäätmete kogumiskohtade paigutamiseks jne).

Detailplaneeringuga või ehitusmäärusega võib täpsustada maakasutuse sihtotstarvete lubatud kasutuse mahte, mida võib väljendada protsentides, kuid ei saa määrata maakasutuse sihtotstarbe liiki (alaliiki), mida käesoleva üldplaneeringuga pole ette nähtud. Vallavolikogu võib ehitusmääruses sätestada üldplaneeringus toodud maakasutuse juhtfunktsiooni juurde lubatud ehitiste loendi, võttes aluseks majandus- ja kommunikatsiooniministri määrusega kehtestatud *Ehitise kasutamise otstarvete loetelu*⁴

Käesolevas Haljala valla üldplaneeringus on arvestatud seadustest tulenevate kitsenduste ja piirangutega. Olulisi ruumilisi kitsendusi põhjustavate piirangute kirjeldus koos viidetega kitsenduste õiguslikule alusele on toodud *LISAS 2. Kehtivad piirangud ja üldplaneeringu kaardil*. Kitsendustega hõlmatud maa-alal tuleb juhinduda õigusliku aluse andvatest seadustest ning nende rakendusaktidest.

2.2 Üldkasutatavad alad

Käesoleva üldplaneeringuga on üldkasutatav ala üldkasutatavate hoonete ja rajatiste (nt hoolekandeesutuste hooned, meelelahutus-, tervishoiu- ja muud avalikud hooned, muuseumi- ja raamatukoguhooned, haridus- ja teadushooned, haiglad ja muud ravihooned, spordihooned, administratiivhooned, kultus- ja tavandihooned, kalmistu) ning neid teenindavate infrastruktuuride ehitamiseks ettenähtud maa-ala ja muudeks mitte kasumit taotlevateks tegevusteks ettenähtud maa-ala. Üldplaneeringu täpsusastmest lähtuvalt jääb osa valla keskustes – Haljala alevikus ja Aaspere külas paiknevaid üldkasutatavaid hooneid reserveeritud segahoonestusega alale (vt ptk 2.5).

Haljala valla eesmärgiks on sotsiaalse infrastruktuuri arendamine vastavalt asustustihedusele ning tingimuste loomine valla elanikele vajalike sotsiaalteenuste ja turvatunde tagamiseks ühtses sotsiaalses ruumis.

⁴ Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.11.2002. a määrus nr 10, *Ehitise kasutamise otstarvete loetelu*

Üldplaneeringuga ei reserveerita täiendavalt võrreldes olemasoleva maakasutusega üldkasutatava ala juhtfunktsiooniga maad, kuna olemasolevad üldkasutatavad hooned ja rajatised on kooskõlas valla elanike vajadustega. Haljala valla üldplaneeringu lahendus tagab olemasolevate üldkasutatavate hoonete ja rajatiste säilimise avalikus kasutuses, mis võimaldab nende paindlikku kasutamist elanikkonna huvides.

Uute elamualade reserveerimisel on loodud võimalused valla elanikkonna kasvuks. Kuna tõenäolisemad uued elanikud on Rakvere linna tagamaale kolijad, võib prognoosida just noorte perede elama asumist valda. Uute elamualade edasisel detailplaneerimisel tuleb vajadusel ette näha võimalused laste- ja haridusasutuste rajamiseks (vt ka ptk 3.5).

Perspektiivis on kavandatud Haljala valla koolide ja lasteaedade võrgustiku arengukava koostamine, mis sätestaks koolivõrgu ja lasteaedade arengusuuna lähtuvalt laste arvust ja paiknevusest valla territooriumil (Haljala valla arengukava, 2006). Arengukavas tuleb analüüsida ka üldplaneeringuga reserveeritud elamualade välja ehitamisega kaasnevast võimalikust rahvastiku kasvust tulenevate laste- ja haridusasutuste rekonstrueerimise (vajadusel uute laste- ja haridusasutuste ehitamise) vajadust.

Haljala valla olemasolev sotsiaalne infrastruktuur rahuldab hetkel Haljala valla vajadusi, kuid perspektiivis on uute elamualade realiseerumisel ja valla elanikkonna vananaemisel soovitatav koostada sotsiaalobjektide vajalikkuse alane uuring koostöös teiste Lääne-Virumaa omavalitsustega. Kui vastavalt läbiviidud uuringu tulemustele osutub perspektiivis vajalikuks näiteks sotsiaalmaja, hooldekodu, erivajadustega inimeste päevakeskus jt sotsiaalasutuste rajamine, tuleb see lahendada läbi olemasoleva hoonestuse kasutusele võtmise.

Üldkasutatavate alade arendamiseks on käesoleva planeeringuga reserveeritud maid üldkasutatava ala maakasutuse juhtfunktsiooniga A järgmiselt:

- kalmistu alune maa Haljala alevikus;
- üldkasutatavatele hoonetele ja nende hoonete teenindamiseks vajalik maa-ala Essu külas.

Reserveeritud üldkasutatavad alad maakasutuse juhtfunktsiooniga A on kantud oranži värviga üldplaneeringu kaardile.

2.3 Puhkealad

Käesoleva üldplaneeringuga on puhkealaks reserveeritud erinevat liiki haljasalad, millel on keskkonnakaitse ja rekreatiivne tähtsus. Puhkealaks loetakse käesoleva üldplaneeringuga nii loodusliku kui rajatud haljastusega alasid sh parke, haljasalasid, haljakuid, jõgede äärseid kallaskraade jne.

Puhkealade reserveerimisel on arvestatud, et alal oleksid olemas looduslikud eeldused rekreatsioonitegevuse korraldamiseks, tagatud hea juurdepääs ja seotus valla kergliiklusteedega ning vallaelanike poolse sooviga võtta ala avalikku kasutusse.

Haljala valla arengukava kohane strateegiline eesmärk on saada atraktiivseks elamise piirkonnaks, lisades väärtusi Haljala valla elukeskkonnale tervikuna. Puhkealad on olulised vallaelanike elukeskkonna kvaliteedi seisukohalt, nii ökoloogilisest, esteetilisest kui ka sotsiaalsest aspektist. Avalikud haljastud loovad meeldiva elukeskkonna, kujundavad piirkonna mainet ja tõstavad turvalisust.

Rekreatsiooni seisukohalt on võimalik kujundada rohealad vastava piirkonna elanike huvidele vastavateks tegevuspaikadeks. Seejuures on oluline, et haljasalad oleksid elanikele kergesti kättesaadavad st, et oleks tagatud juurdepääsuteed. Juurdepääsuteede turvalisus ja atraktiivsus tagab haljasalade suurema kasutatavuse. Juurdepääsuteed peavad võimaldama ohutut liiklemist eelkõige jalakäijatele ja jalgratturitele.

Haljala vallas on põhirõhk on asetatud säästlikule ja keskkonnasõbralikule turismile ning heade puhkamisvõimaluste tagamisele vallaelanike jaoks. Tähtsaks suunaks Haljala vallas peab saama vallasisesest puhkamisetegevuse arendamine. Selle aluseks on näiteks valla metsad, vaatamisväärsused. Samuti annab strateegiline asukoht Tallinna-Narva maantee ääres, Rakvere linna tagamaal võimaluse kujundada Haljala valla väärtuslikud alad turisti sihtkohaks. Vallas ja selle ümbruses on mälestisi, mida on võimalik paremini eksponeerida ja kättesaadavaks teha. Siinkohal on oluline naaberomavalitsuste vaheline koostöö ning turismiteenuste ühine arendamine.

Käesoleva üldplaneeringuga on puhkealadeks maakasutuse juhtfunktsiooniga P reserveeritud maid järgmiselt:

- maa-alad Haljala alevikus;
- maa-alad Aaspere külas;
- maa-ala Essu tiikide ümbruses;
- maa-ala Vainupea jõe kaldal Kandle külas.

Reserveeritud puhkealad maakasutuse juhtfunktsiooniga P on kantud rohelise värviga üldplaneeringu kaardile. **Puhkealade ehitusreegleid on täpsustatud ptk 3.4.**

Lisaks üldplaneeringu kaardil reserveeritud suunatud puhketegevusega aladele käsitleb Haljala vald puhkealadena ka riigimetsi, looduskaitsealuseid alasid (sh mõisapargid), mis on suure rekreatiivse väärtuse tõttu hinnaliseks ressursiks (vt ka ptk 2.9). Üldplaneeringu kaardil on riigimetsad ja kaitsealad eraldi tähistatud. Riigimetsades toimub puhkemajanduse arendamine koostöös Riigi Metsa Majandamise Keskusega, kaitsealadel kaitseala valitseja nõusolekul ja koostöös. *Haljala valla kultuurimälestiste nimekiri* on toodud LISAS 3 ja *Aaspere pargi välispiiride kirjeldus* ja *Selja jõe maastikukaitseala kaitse-eeskiri* on toodud LISAS 4.

2.4 Elamualad

Haljala valla üldplaneeringu koostamisel on arvestatud valla arengukavas püstitatud eesmärgiga muuta Haljala vald atraktiivseks elamise piirkonnaks ja luua võimalused valla elanikkonna kasvuks.

Üldplaneeringuga on eelistatud olemasolevate hoonestatud alade tihendamist ja laiendamist, et soosida kompaktse struktuuriga elumupiirkondade teket väljakujunenud infrastruktuuri baasil. Elamualade reserveerimisel on arvestatud infrastruktuuri paiknemise ning sotsiaalse infrastruktuuri ja teenindusasutuste paiknemise ja kättesaadavusega. Haljala vald on üldplaneeringu koostamisel kaalunud, et kavandatavad uusasumid ei kahjustaks keskkonna olemasolevaid väärtusi ning tekkivad elumupiirkonnad oleks kooskõlas valla nägemusega kvaliteetsest elukeskkonnast.

Uute elamualade reserveerimisel on arvestatud, et elamualadele oleks tagatud hea juurdepääs ning võimalus valla suuremate asumitega võrgustumiseks. Elamualade reserveerimisel on silmas peetud ka nende valla ühis-transportivõrgustikku lülitamise võimalusega. See loob võimaluse igapäevase pendelrände vähendamiseks ja teenib säästliku arengu eesmäärke.

Käesoleva üldplaneeringu koostamisel on uute elamualade reserveerimisel arvestatud maastike ilmele avalduvate mõjudega – väärtuslike püramüümaastikke ja miljööväärtuslike alasid on ette nähtud hoida. Samuti on elamualade reserveerimisel arvestatud väärtuslike põllumaad paiknemisega. Et erinevatel aegadel kujunenud elamualadel oleks võimalik säilitada olemasolevat struktuuri ja ehitada olemasolevasse miljöösse sobivate mahtudega uut hoonestust, on käesolevas üldplaneeringus toodud eraldi ehitustingimused reserveeritud elamualadele (vt ptk 3.5).

Kokkuvõtvalt on parima võimaliku otsuse saavutamiseks kaalutletud elamuehituspüramüümaastikke asutamiseks sobivate kohtade eeliseid ja puudusi. Nende optimaalse ja aktsepteeritava vahekorra puhul ongi ala kasutatavaks loetud ning elamuehituseks sobiliku alana reserveeritud. Samuti on põhjendatud vajaduse korral arvestatud vallaelanike konkreetsete ettepanekutega elamualade reserveerimiseks.

Käesoleva üldplaneeringuga on elamualad maakasutuse juhtfunktsiooniga E1 reserveeritud Selja jõe äärde.

Käesoleva üldplaneeringuga on elamualad maakasutuse juhtfunktsiooniga E2 reserveeritud järgmiselt:

- Haljala alevikku;
- Aaspere külla;
- Auküla külla;
- Essu külla;
- Kisuvare külla;
- Tatruse külla;
- Varangu külla;
- Põdruse külla;
- Aasu külla;
- Lihulõpe külla;
- Sauste külla;
- Kavastu külla;
- Kärnu külla;
- Kandle külla;
- Vanamõisa külla;

- Idavere külla;
- Võle külla.

Käesoleva üldplaneeringuga on elamuala maakasutuse juhtfunktsiooniga E3 reserveeritud Haljala alevikku, Kõldu külla ja Vanamõisa külla.

Elamuala maakasutuse juhtfunktsiooniga E4 on reserveeritud Haljala alevikku ja Aasu külla.

Käesoleva üldplaneeringuga on elamualad maakasutuse juhtfunktsiooniga E5 reserveeritud Haljala alevikku, Essu ja Aaspere külla.

Reserveeritud elamualad maakasutuse juhtfunktsiooniga E1, E2, E3, E4 ja E5 on kantud kollase värviga üldplaneeringu kaardile.

Käesoleva üldplaneeringuga on korruselamualad maakasutuse juhtfunktsiooniga EK reserveeritud järgmiselt:

- Haljala alevikku;
- Aaspere külla;
- Essu külla.

Reserveeritud korruselamualad maakasutuse juhtfunktsiooniga EK on kantud oranži värviga üldplaneeringu kaardile. Elamualade ehitusreegleid on täpsustatud ptk 3.5.

2.5 Segahoonestusega alad

Arvestades olemasolevat olukorda, kus maa-ala on kasutusel mitmel otstarbel, mis on üksteisega lahutamatu põimunud, on otstarbekas mitte määrata maakasutuse kaasfunktsioonide ranget suhet käesoleva üldplaneeringuga. Reserveeritud segahoonestusega aladel on lubatud elamute, üldkasutatavate hoonete, büroo- ja administratiivhoonete, kaubandus- ja teenindushoonete, tootlustushoonete ja neid teenindavate infrastruktuuride ning puhkealade rajamine.

Segahoonestusega alad on reserveeritud valla keskustesse: Haljala alevikku ja Aaspere külla. Eesmärgiks on, et keskused oleksid mitmekesised: elava tänavaeluga, jalakäijate sõbralikud, rohelised, väikeettevõtlust soosivad ning oma identiteediga.

Käesoleva planeeringuga on segahoonestusega aladeks maakasutuse juhtfunktsiooniga S reserveeritud maid järgmiselt:

- Haljala alevikku;
- Aaspere külla.

Reserveeritud segahoonestusega alad maakasutuse juhtfunktsiooniga S on kantud tumeroosa värviga üldplaneeringu kaardile. **Segahoonestusega alade ehitustingimusi on täpsustatud ptk 3.6.**

2.6 Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone alad

Ärihoonete ehk kaubandus-, teenindus- ja büroohoone alad on reserveeritud kaubandus- ja teenindushoonete, hotellide ja muude majutus- ja tootlustushoonete, tanklate, büroo- ja administratiivhoonete ja neid

teenindavate infrastruktuuride ehitamiseks. Samuti on üldplaneeringuga kaubandus-, teenindus- ja büroohoone alaks reserveeritud maa-alal lubatud hoone(te) sisene keskkonnaohutu tootmine (tootmisobjektid, mille tootmistehnoloogia ei vaja mõju piiramiseks insenerlikke meetmeid ega keskkonnalubasid, nt elektroonikatööstus, olemkaupade laod jms) ja seda teenindavate infrastruktuuride ehitamine.

Käesoleva Haljala valla üldplaneeringu lahenduse koostamisel on arvestatud valla arengukavas püstitatud eesmärgiga arendada ettevõtlust vallas ning parandada kohalike elanike tööhõivet. Valla hinnangul on perspektiivseimaks kaubandus-, teenindus- ja büroohoone piirkonnaks Tallinn-Narva maantee äärsed alad.

Aaspere äripiirkonna arendamise eesmärk on väärtustada olemasolevat elukeskkonda ja rikastada maastiku läbi heal tasemel individuaalse arhitektuuri ning sellega haakuva sobiva haljastuse (soovitav on maksimaalselt kasutada igihaljaid puid ja põõsaid). Uued kavandatud ärihooned peaksid võimalused täiendava teeninduse jaoks ning annaks võimaluse uute töökohtade loomiseks. Aaspere külla jäävate kaubandus-, teenindus- ja büroohonete alal on keelatud laohoonete rajamine.

Kuna käesoleva üldplaneeringuga on kaubandus-, teenindus- ja büroohonete ala Aaspere külas jaotatud eritasapinnalise ristmikuga neljaks alaks, on igale uuele alale seatud konkreetsed ehitusreeglid eesmärgiga tagada kavandatava hoonestuse sobivus ümbritseva väärtusliku maastikuga järgmiselt:

I loodeosa. Keelatud on palkmajad, rookatused jms taluarhitektuuri tüüpi ehitised. Kavandatavad hooned peavad olema üldiste mahtude osas jätkuks keskuse suuregabriidilistele lihtsa geomeetriaga hoonetele. Elamute läheduse tõttu mitte planeerida restorane, baare jms mis on avatud 20.00 kuni 09.00.

II edelaosa. Olemasoleva säilitatava allée ja lõunasse jääva maastikuala tõttu võib siia piirkond lubada ka ajaloolist traditsiooni (ehk eestipärast arhitektuuri) järgivaid palkehitisi (keelatud on freespalk). Piirkond on sobiv koht pika lahtioleku ajaga või ööpäeva ringse avatusega söögikoha, tankla vms teeninduse rajamiseks, sest ala on eemal elamutest.

III kirde ja kaguosa. Arhitektuuriliselt on siin piirkonnas lubatud kaasaegne arhitektuur. Lubatud välisviimistlus on suured klaaspinnad, betoon, tehiskivi, puit, looduslik kivi jms. Lubatud on lamekatused. Vältida tuleb plekk-, palk- ja plastmaterjalist fassaade ning profiilplekist odava ilmelisi katuseid. Soovitav on kasutada kas alumiinium-, alumiinium-puit- või puitaknaid. Elamute läheduse tõttu ei ole lubatud siia piirkonda planeerida restorane, baare jms mis on avatud 20.00 kuni 09.00.

Lisaks tuleb Aaspere külas säilitada olemasolevana Aaspere mõisa ümbrus, Arulepiku tee ja mõisast keskusesse kulgeva lehiseallee ning kavandatud kogujatee vaheline ala.

Hoonete üldiseks kõrguseks Aaspere külas on kuni 8 m olemasolevast maapinnast. Hooned võivad olla kuni 2 korruselised ja nende katusel võib olla vähesel määral katusest välja ulatavaid tehnosüsteeme (ventilatsioonisüsteem vms, mille kujustus ei tohi olla silmatorkav ja kaugelt märgatav). Aasperes tuleb eelistada individuaalprojekte. Ehitiste laiust, pikkust ning ehitusalust pinda eraldi ei piirata, kuid pika fassaadiga

hoonete puhul tuleb kasutada fassaadide liigendust. Oluline on tagada hoonete proportsioonide hea vaadeldavus ning välistada hoone ja selle reklaamide (reklaamtulbad jms) liigne domineerimine ümbruskonna üle. Ärihooned Aasperes tuleb paigutada nii, et fassaadid ja külalisparkimine on orienteeritud teede suunas ja rahulikumad tagahoovid või hoone küljed olemasolevate elamute suunas.

Aaspere äripiirkonna veevarustus ja kanalisatsioon tuleb lahendada Aaspere keskuse võrkude baasil.

Olemasolevatele ettevõtetele laienemise võimaluse loomiseks ja uute ettevõtete rajamiseks on alade reserveerimisel olulisemaks faktoriks alade sobilik paiknemine olulisemate teede, tehnovõrkude ning elamupiirkondade suhtes. Selleks tuleb kõigi ärihoonete planeerimisel ja ehitamisel järgida, et minimaalne kuja olemasoleva(te) elamu(te) ja kavandatavate äri-, büroo- või kaubandushoonete ning neid teenindavate sõiduteede ja enam kui 5 auto jaoks ettenähtud parklate vahele jääb vähemalt 50 m. Vedelkütuse käsitlemisega seotud hoonete ja rajatiste ning avatud laoplatside planeerimisel peab kuja olemasoleva(te) elamu(te) ja kavandatava tankla vms rajatise vahel olema vähemalt 100 m.

Naaberkinnistu omanikuga kirjalikul kokkuleppel võib kujasid osaliselt vähendada, aga mitte üle $\frac{1}{4}$ ulatuses ettenähtud kuja suurusest meetrites). Eelnimetatud kujad ei kehti side, elektrimaakaablite, veevarustuse ja kanalisatsiooni rajatiste osas (maa-alused kommunikatsioonid, pumplad).

Käesoleva üldplaneeringuga 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.

Reserveeritud maa-alade täpsemad kasutusfunktsioonid ning sellest lähtuvalt parkimisvajadus määratakse detailplaneeringuga.

Käesoleva planeeringuga on kaubandus-, teenindus- ja büroohoone aladeks maakasutuse juhtfunktsiooniga B reserveeritud maid järgmiselt:

- Haljala alevikku;
- Aaspere külla;
- Sauste külla;
- Vanamõisa külla;
- Võle külla;
- Lihulõpe külla;
- Kisuvere külla;
- Idavere külla;
- Põdruse külla.

Reserveeritud kaubandus-, teenindus- ja büroohoone alad maakasutuse juhtfunktsiooniga B on kantud heleroosa värviga üldplaneeringu kaardile. **Üldisi kaubandus-, teenindus- ja büroohoone alade ehitustingimusi on täpsustatud ptk 3.7.**

2.7 Tootmisalad

Tootmisalad on reserveeritud erinevat liiki tootmistegevusteks: tööstuse, keskkonnasõbraliku tootmise, põllumajandusliku tootmise, laohoonete jt tootmisehitiste ja neid teenindavate ehitiste ja infrastruktuuride rajamiseks. Tootmisalade mitmekülgsema arengu tagamiseks on tootmisaladele lubatud rajada ka kaubandus-, teenindus- ja büroohooneid. Tootmisalade reserveerimisel on arvestatud, et reserveeritud alale mahuks ka tootmisest tulenev mõjuala (sh kaitsehaljastus), et planeeringulahenduse elluviimisel kaasnev keskkonnamõju ei kanduks üle reserveeritud tootmisala piiride.

Haljala valla üldplaneeringu lahenduse koostamisel on arvestatud valla arengukavas püstitatud eesmärgiga arendada ettevõtlust vallas ja luua soodne majanduskeskkond.

Haljala valla eesmärgiks on eelistada keskkonnasõbraliku tootmistegevuse arendamist⁵. Ettevõtlus areneb eelkõige turul tekkinud nõudlusest, kuid vallapoolne vahelesegamine on oluline juhul, kui tootmistegevuse areng hakkab ohustama valla loodus- ja/või elukeskkonda.

Olemasolevale tootmisettevõttele laienemise võimaluse loomiseks ja uute tootmisettevõtete rajamiseks on alade reserveerimisel olulisemaks faktoriks sobivus keskkonnaga ning ümbruskonna suhtes võimalikult väikse saastava efekti saavutamine, samuti nende alade sobilik paiknemine teede, tehnovõrkude ning elamupiirkondade suhtes. Valitud on alad, kus tootmistegevus mõjutaks kõige vähem elamupiirkondi ning oleks keskkonnakaitse nõuetega kooskõlas. Selleks tuleb tootmishoonete (sh vedelkütuse käsitlemisega seotud ehitised, kuid v.a loomapidamishooned) ja avatud laoplatside planeerimisel ning ehitamisel järgida, et minimaalne kuja olemasoleva(te) elamu(te) ja kavandatavate tootmishoonete ning neid teenindavate laoplatside, raskeliikluseks kasutatavate teede ja vähemalt 100 m ning ala teenindavate sõiduautode liikluseks kasutatavate teede ja parklate olemasoleva(te) elamu(te) vahel vähemalt 50 m.

Loomapidamishoonete rajamisel tuleb arvestada 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

⁵ Keskkonnasõbralik tootmine kujutab endast järjepidevat integreeritud ennetava keskkonnanõuetega rakendamist tootmisprotsessides, toodetes ja teenuste pakkimisel, et suurendada efektiivsust ning vähendada riske inimestele ja keskkonnale. Keskkonnasõbralikku tootmist võib rakendada tööstusprotsessides (UNEP – ÜRO Keskkonnaprogramm).

Olemasolevate loomapidamishoonete laiendamisel kuni kaks korda (loomade arvu osas) rakendada kujasid koefitsiendiga 0,5. Olemasolevate loomapidamishoonete laiendamisel üle kahekordse loomade arvu suuruse tuleb järgida tabelis 4 toodud kujasid;

Naaberkinnistu omanikuga kirjalikul kokkuleppel võib tootmis- ja loomapidamishoonete kujasid osaliselt vähendada, aga mitte üle ¼ ulatuses ettenähtud kuja suurusest meetrites). Eelnimetatud kujad ei kehti side, elektrimaakaablite, veevarustuse ja kanalisatsiooni rajatiste osas (maa-alused kommunikatsioonid, pumplad).

Käesoleva üldplaneeringuga on Tallinn-Narva maantee äärde tootmisalade reserveerimisel silmas peetud, et neile oleks tagatud juurdepääs hõredama liiklusega tugi- ja kõrvalmaanteedelt, samuti valla teedelt.

Tootmise arendamisel on soovitav esmalt kasutusse võtta endised tootmishooned, alles seejärel võtta kasutusele üldplaneeringuga reserveeritud tootmisalad. Samas teeb Haljala vald ettepaneku lammutada olemasolevad kasutusesta seisvad maastikupilti rikkuvad tootmishooned: Idavere Hobuse-tall, OÜ Õitsengu ja OÜ Mullamäe tühjalt seisvad poollagunenud tootmishooned.

Käesoleva planeeringuga on tootmisaladeks maakasutuse juhtfunktsiooniga T reserveeritud maid järgmiselt:

- Haljala alevikku;
- Põdruse külla;
- Idavere külla;
- Vanamõisa külla;
- Kisuvere külla;
- Kavastu külla;
- Kõldu külla;
- Sauste külla;
- Võle külla;
- Pehka külla;
- Varangu külla;
- Tatruse külla;
- Essu külla;
- Auküla külla;
- Lihulõpe külla.

Reserveeritud tootmisalad maakasutuse juhtfunktsiooniga T on kantud lilla värviga üldplaneeringu kaardile. **Tootmisalade ehitusreegleid on täpsustatud ptk 3.8.**

2.8 Kaevandamisala

Kaevandamisala on reserveeritud olemasoleva Kaasiku liivamaardla teenindamiseks, millele on välja antud kaevandamisluba.

Kaevandamisala reserveerimisel on arvestatud, et reserveeritud alale mahtuks ka kaevandamisest tulenev mõjuala (sh kaitsehaljastus), et planeerida

ringulahenduse elluviimisel kaasnev keskkonnamõju ei kanduks üle reserveeritud kaevandamisala piiride.

Käesoleva planeeringuga on mäetootmisalaks TM reserveeritud maa-ala Kavastu külas.

Maavarade kasutamisega seotud piirangud on toodud LISAS 2 ptk 1.16 *Maavarade kasutamine*. Reserveeritud mäetööstusala maakasutuse juhtfunktsiooniga TM on kantud lilla värviga üldplaneeringu kaardile.

2.9 Väärtuslikud alad

Haljala valla üldplaneeringu koostamisel on valla keskkonna olemasolevad väärtused välja selgitatud, eesmärgiga nende väärtustega arvestada üldplaneeringu koostamisel. Väärtusi on ette nähtud hoida, väärtuslike alade maakasutuse muutmiseks ja neile aladele ehitamiseks on seatud teatavad reeglid.

Haljala vallas kuuluvad säilitamisele need alad, mida asustavad teaduslikust seisukohast eriti huvipakkuvad taime- ja loomaliigid ning mis pakuvad huvi oma geoloogilise ehituse ja omapäraste pinnavormide tõttu.

Samuti kuuluvad säilitamisele need alad, kus inimese mõju on märgatav, kuid kus see on rohkem suunav, kui valitsev, kus on säilinud endine kultuurmaastik koos vanade ehitistega.

Haljala valla maastikupilti iseloomustavad: hooldatud kultuurmaastikud, eelkõige avatud põllumajandusmaastikud; ajalooline mõisaasustus ja vanad, hästi säilinud struktuuri ja hoonestusega külad; arheoloogiamälestiste rikkus; lavamaa tasane või nõrgalt lainjas pinnavorm, mida liigendab Pandivere kõrgustik; valla metsad ja loodusobjektid jne.

Kokkuvõtvalt on Haljala valla üldplaneeringu lahenduse koostamisel arvestatud järgmiste väärtuslike säilitatavate aladega:

- kaitstavad loodusobjektid (vt ptk 2.9.1);
- roheline võrgustik (vt ptk 2.9.2);
- väärtuslikud maastikud. Ilusate vaadetega teelõigud ja vaatekohad (vt ptk 2.9.4);
- miljööväärtusega alad ja ehitised. Mälestised (vt ptk 2.9.4).

Ruumilisel planeerimisel on kultuuriline keskkond eriti oluline, sest maastik, millega planeerimine tegeleb, on ennekõike kultuurinähtus/kultuuriväärtus. Uuemate majandusteoriate kohaselt on kohaspetsiifiline kultuur hädavajalik, et moodustuks sotsiaalselt ja majanduslikult hea innovaatiline miljö. Esitleda Haljala vallale spetsiifilist kultuuri, korraldada kultuuriüritusi, ergutada kohaliku kultuuriga seotud loovust, meelitada turiste, lisada äritegevust ja korrastada erinevate kultuurisündmustega seotud piirkondi ja ehitisi – need on Haljala valla eesmärgid, mis seonduvad valla keskkonna olemasolevate väärtuste ära kasutamisega.

Kultuurile baseerivas ettevõtluses on oluline toetuda just kohalikule kultuurile, kuna eriti see on konkurentsieelis, mida ei ole võimalik leida mujalt. Innovaatilise ja tulemusliku kultuuritööstuse taga on loovad ja suutlikud inimesed. Nende kohalik teadmine ja kogemused on vajalikud kultuuriprojektide jaoks.

2.9.1 Kaitstavad loodusobjektid / Natura 2000

Haljala vallas asub üks kaitseala - Selja jõe maastikukaitseala (vt *LISA 1. Piirangud ja LISA 4. Selja jõe maastikukaitseala Ja Aaspere pargi kaitse-eeskirjad*). Kaitseala hõlmab ka Natura 2000 võrgustikku kuuluvat Selja jõe loodusala.

Haljala vallas asub kaitsealustest parkidest Aaspere park ja kaitsealustest puistudest Kaasik – Kaasiku kaasik ning Kandle pargi põlised puud ja allee. Lisaks asub EELIS (Eesti Looduse Tehno- ja Infokeskuse) andmetel vallas mitmeid uuendamata kaitsekorraga alasid:

- Essu park - uuendamata eeskirjaga park;
- Kavastu park - uuendamata eeskirjaga park;
- Vanamõisa park – uuendamata eeskirjaga park;
- Vanamõisa männik – uuendamata kaitsekorraga ala.

Haljala vallas asuvad järgmised looduskaitsealused üksikobjektid:

- Kisuvere allikas;
- Võle rändrahn.

Kaitstavad objektid on kantud üldplaneeringu kaardile vastava tingimärgiga.

2.9.2 Roheline võrgustik

Lääne-Viru maakonna teemaplaneeringuga (*Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused, 2005*) on Lääne-Viru maakonnas määratletud roheline võrgustik, mis koosneb tuumaladest ja rohekoridoridest.

Käesoleva üldplaneeringuga on rohelist võrgustikku kohandatud vastavalt üldplaneeringu mõõtkavale, võrgustiku alade ja koridoride piire on täpsustatud (vt *JOONISED Haljala valla roheline võrgustik*), et parandada võrgustiku kui terviku sidusust. Võrgustiku täpsustamisel on arvesse võetud valla jaoks olulised looduskooslused, terviklikumad metsaalad ning väärtuslikud maastikumiljöoga alad, et moodustuks terviklik nii maakondlikke kui ka valla seisukohalt tähtsaid alasid hõlmav võrgustik. Rohevõrgustiku koostamise metoodika on toodud *LISAS 5*.

Rohevõrgustiku aladel juhindub maakasutus järgmistest eesmärkidest:

- ökosüsteemide/elupaikade kaitse;
- loodusliku mitmekesisuse kaitse;
- liikide ja koosluste säilimine;
- pinnase ja põhjavee kaitse;

- mikrokliima kaitse.

Maksimaalselt tuleb säilitada rohevõrgustiku alale jäävaid väärtuskike metsaalasid. Seda on võimalik rohevõrgustiku alal teha seniste metsade lageraie vältimisega (v.a kui see on otseselt vajalik). Väljapool rohevõrgustiku tuleb metsaalasid säilitada metsana või avalike puhke- ja haljasaladena. Kõrghaljastuse sidusust saab tagada vajadusel kokkuleppel maaomanikuga kõrghaljastuse ja üksikpuude säilitamise kohustusega eramaadel. Nii eraomandis olevate kui ka avalike rohealade koostoimimine on rohestruktuuri kui terviku jaoks vältimatult oluline.

2.9.3 Väärtuslikud põllumaad

Lääne-Viru maakonna teemaplaneeringuga (*Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused*, 2005) on välja toodud kõrge viljelusväärtusega põllumaad. Kõrge viljelusväärtusega põllumaa on määratud mullastiku viljakuse ja maaharimise sobivuse alusel. Hindamisel on tuginetud mulla-kaardi mullahindepunktidele. Arvestades maakonna mullahindepunktide keskmist väärtust, on kõrge boniteediga põllumaa valikul aluseks võetud 45 mullahindepunktist suurema väärtusega maad (kogu Eesti haritava maa keskmine mullahindepunkt on 41). Väärtuslikud põllumaad on kantud *üldplaneeringu kaardile*, ehitustingimusi on täpsustatud ptk 3.9.2).

2.9.4 Väärtuslikud maastikud

Lääne-Viru maakonna teemaplaneeringuga (*Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused*, 2005) on määratletud Haljala valla alale jäävad väärtuslikud maastikud.

Väärtuslike maastikena käsitletakse eelkõige inimese tegevuse ja maakasutuse tulemusena kujunenud kultuurmaastikke. Kultuurmaastik on kooslus põllumajandusmaastikust, asustusest ja teedevõrgust koos seal sisalduvate looduslike elementidega. Väärtuslikud maastikud on alad, mis võiksid saada maastikuhoolduslepingute objektiks ja mille hoidmiseks on maakonna teemaplaneeringuga kehtestatud ehitus- ja kasutustingimused.

Kultuurmaastiku kaitse eeldab majandustegevuse ja uute rajatiste hoolikat planeerimist, et ei hävitataks olemasolevaid väärtusi. Samal ajal saab kultuurmaastikku kaitsta ainult sihipärase hooldusega.

Teemaplaneeringus (*Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused*, 2005) 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.

Haljala vallas paiknevad II ja III klassi väärtuslikud maastikud (vt *Tabel 5. Väärtuslike maastike hinnangud*). Maakonna teemaplaneeringus hinnati maastike kultuurilis-ajaloolist väärtust (KAV), esteetilist väärtust (EV),

looduslikku väärtust (LV), identiteediväärtust (IV) ja rekreatiivset väärtust ja turismipotentsiaali (RTP).

Tabel 5 Väärtuslike maastike hinnangud (Asustust ja maakasutust...,2005)

Väärtusliku maastiku nimetus	Klass (I - III)	Ala tüüp	Hinnangud	Soovituslikud meetmed
Aaspere	II	7, 2	KAV: 3 EV: 3 LV: 2 IV: 2 RTP: 3	HK ja ptk 2.6 seatud hoonestustingimused
Kandle-Karulöpe	II	3, 7, 8, 2	KAV: 3 EV: 3 LV: 3 IV: 2 RTP: 3	PT, HK
Kavastu	III	2, 7	Eraldi ei hinnatud	HK
Veltsi	III	2, 7	Eraldi ei hinnatud	PT, HK

PT - põllumajandustoetus, HK – hoolduskava

Õgvendamata teelõigud, mis pakuvad kauneid vaateid ja läbivad vaheldusrikast maastikku on maakonna teemaplaneeringus määratletud ilusate teelõikudena. Maakonna teemaplaneeringuga on lisaks ilusate vaadetega teelõikudele määratletud ka vaatekohad.

Ilusad teelõigud Haljala valla territooriumil on:

- Eisma-Andi-Kiva-Kandle teel (sh Vihula vallas);
- Kandle-Aaviku-Varangu teel;
- Kärnu-Sauste teel;
- Võipere-Sauste teel;
- Aaspere küla teel;
- Sauste-Haljala teel;
- Vanamõisa-Veltsi teel;
- Haljala-Tatruse-Varangu teel;
- Tallinna-Narva maantee (80-88 km-l);
- Tallinna-Narva maantee (90-93 km-l).

Haljala vallas paiknevad järgmised vaatetornid ja vaatekohad, kust avaneb kauneid vaateid ümbruskonna maastikule:

- vaatekoht Essu-Eisma teel Aaviku külas;
- vaatekoht Pehka küla teel;
- vaatekoht Haljala-Varangu teel Tatruse külas.

Lisaks maakonna teemaplaneeringus välja toodud vaatekohtadele, teeb käesolev üldplaneering ettepaneku määrata Haljala valla maamärgi – Haljala kiriku – vaadeldavuse säilimiseks vaatesektori Tallinn–Narva maantee poolt. Vaatesektoris tuleb edasist ehitustegevust piirata, et vaated maanteelt kirikule jääks avatuks. *Üldplaneeringu kaardile* on märgitud vaatesektor, kuhu uute hoonete ehitus ja puude ja kõrgemaks kui 3 m kasvavate põõsaste istutamine tuleb keelata (vt *JOONISED Üldplaneeringu kaart*).

Teedel on ka maastikuesteetiline väärtus: maastike ilu vaadeldakse põhiselt teedelt, neil liikuja pilk püsib suurema osa aega teel; teed oma loogete, nähtavuse või varjatusega on jõulised inimtekkelised maastikuelemendid (Parts, 2002). See tõdemus peaks olema lisaargument teedesse tehtavate investeeringute üle otsustamisel, põllu- ja rohumaaade võsastumise vältimisel ja vaadete hoidmises avatuna ning teeäärsete ehitiste välisilme suhtes rakendatavate piirangute ranguse osas (Parts, 2002). Käesolev üldplaneering teeb ettepaneku, et kaardile tähistatud kaunitelt teelõikudelt avanevad vaated tuleb hoida avatuna.

Käesolevas üldplaneeringus nimetatud väärtuslikud maastikud on kavandatud järgmiste kasutamise- ja ehitustingimustega:

- Hoonete ehitamisel või ümberehitamisel tuleb säilitada ja sobitada maastikule omased hooned ja elemendid. Uute ehitusalade ja joonrajatiste rajamisel tuleb säilitada olemasolevad väärtused ja sobitada uued elemendid kooskõlas olemasolevatega nii, et maastiku väärtus ei kahaneks oluliselt;
- 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 vallavalitsusel õigus otsustada detailplaneeringu lähteülesandes seatavate tingimuste või projekteerimistingimuste ning keskkonnamõju strateegilise hindamise ja täiendavate uuringute koostamise vajaduse üle;
- Väärtuslike märgalade kuivendamine on keelatud;
- Väärtuslikud põllualad on soovitatav säilitada;
- Väärtuslike maastike alale jäävates metsades on soovitatav vältida lageraiet;
- Kõigile väärtuslikele maastikele on soovitatav koostada maastikuhoolduskavad. Hoolduskavad saavad olla aluseks alade säilitamise ja taastamisega seotud otsustele ning nende põhjal saab motiveeritult kavandada hoolduseks vajalikke meetmeid.

2.9.5 Miljööväärtusega alad ja ehitised. Mälestised

Käesolevas üldplaneeringus on “miljöö” inimesest lähtuva füüsilise keskkonna käsitluse termin, millega lisaks füüsilise keskkonna visuaalsetele väärtustele on hõlmatud ka keskkonnas sisalduv tähendus- ja sümbolväärtus.

Miljööd võivad kujundada näiteks hoonestusstruktuur, teedevõrk, avanevad vaated, haljastus, arhitektuur, ka väikevormid ja piirded. Hoonestusstruktuuri puhul on peetud väärtuslikuks traditsioonilise külatüübi säilimist, samuti omapärast või ajaloolist krundistruktuuri, traditsioonilist õuestruktuuri. Teedevõrgu puhul on väärtustatud seda, kui teed on maastikku (nt looklevad) ja ajaloolist trajektoori järgivad, õgvendamata, kergesti orienteerutavad, vaateelamusi pakkuvad, funktsioneerivad jne. Vaadetest on väärtustatud: elamuslikke; avatud, täis kasvamata vaateid; käiguteedelt

avanevaid ajaloolisi vaateid jne. Väärtustatud on ajaloolisi hooneid, hoone- te autentsust ja ühtsust, oma funktsioonide säilimist. Haljastusest on väärtustatud maastikku ilmestavaid üksikute või gruppidega kasvavaid põlis- puid, alleesid, vanu mõisaparke jne. Kokkuvõtvalt on väärtuslikuks peetud neid alasid, mis on üldmuljelt terviklikud ja harmoonilised ning mis pee- geldavad erinevaid ajalooperioode ja konkreetse piirkonna asustus- ja arhi- tektuurilugu. Ala, kus väärtuste kontsentratsioon miljöös on suurem, on määratud miljööväärtuslikuks.

Miljööväärtuslike alade valikul lähtuti eelkõige ehitusreeglite seadmise vajalikkusest. Väärtusliku maastikumiljöoga alad, mille hoidmise tingimu- sed on tagatud loodus- või muinsuskaitsest tulenevate piirangutega, jäeti käesolevas üldplaneeringus miljööväärtuslikeks aladeks määramata.

Käesoleva üldplaneeringuga määratud miljööväärtuslikud alad on toodud *Tabelis 6. Miljööväärtuslikud alad*. Miljööväärtuslike alade ehitustingimu- sed on toodud ptk 3.9.3 ja fotod LISAS 6.

Tabel 6 Miljööväärtuslikud alad

Küla	Nr	Miljööväärtuslik ala	Hinnang
Aaspere küla	1	Aaspere vana koolimaja ja aed	Voldemar Nageli poolt rajatud liigi- rohke aed, mille väärtust on hinnatud kõrgelt vabariigi tasandil, nii teadus- tegevuse kui ilu- ja liigirohkuse eest
	2	Aaspere ridaküla	Heas korras hoonestusega ja hästi säilinud struktuuriga eestiaegne küla. Väärtused: talurahvaarhitektuur, kor- ras hollandi tüüpi veski ja hooldatud maastik
Varangu küla	3	Selja jõe ürgorg	Kuni 12 m sügavune loode-kagusuu- naline ürgorg, milles voolab käresti- kuline Selja jõgi. Oru kaldal paikne- vad hooldatud talud, atraktiivne met- saala, ajalooline vesiveski, kuhu on rajatud väike hüdroelektrijaam
	4	Varangu kabel	Varangu mõisnike Luederite matuse paik, säilinud kabel koos kalmistuga, Selja jõe saarel
Kavastu küla	5	Tuvitorn	Endine Kavastu mõisa tuvitorn – aja- looline väärtus. Rajatud aastal 1869.
	6	Terrass	Kohale iseloomulik, hea vaatega kõr- gendik, millel asub vana veski ja kõlakoda
Pehka küla	7	Varangu veskikants	Selja jõe paremal kadal asub Varan- gu Vesikantsina tuntud linnus linnu- seõue pindalaga ca 4500 m ² , mille lä- hedal leidub kivilakmeid (kääpa- mäed) ja kultuskive

Vanamõisa küla	8	Vanamõisa mõis ja park	Vanamõisa („Taani hindamisraamatus” Katenshapae, s.o Kassisaba küla) oli 1597. a Karula mõisnikule Otto Wrangellile kuuluv väike mõisake. Keskelt kahe-, otsest ühekorruseline neorenessanss stiilis aar-akendega esinduslik peahoone valmis 1859. a. Säilinud on ka mitmeid kõrvalhooneid
Essu küla	9	Essu mõis ja park	Essu mõis oli rüütlimõis. Essu mõisast (<i>Jess</i>) on esimesi teateid 1496. a, kui mõis kuulus von Wrangellidele kelle perekonna käes oli mõis kuni selle omandasid Dellingshausenid. Mõisa peahoone ehitati 1820.–30. a-tel aastatel ühekorruselise klassitsistliku kivehitise. 1974. a alustas Õitsengu kolhoos mõisahoonet ümberehitamist ja kohandamist kolhoosikeskuseks. Arhitekt R. Sein muutis ansambli ilmet tunduvalt. 1978. a lisati hoonele mahukas juurdeehitus, millega muudeti tugevalt mõisahoonet ilmet

Ajaloo-, arheoloogia- ja arhitektuurimälestiste kaitse ehk muinsuskaitse on oluline kultuurilise järjepidevuse ja rahva ajaloomälu säilimise aspektist. Haljala valla eesmärgiks on igati kaasa aidata ajaloo- ja kultuurimälestiste, kohanime ning muinsuspärandi säilimisele.

Säilitamist, tähistamist ja senisest läbimõeldumat eksponeerimist vajavad kõik Haljala valla ajaloo-, arheoloogia- ja arhitektuurimälestised. Haljala vallas paikneb 31 arhitektuurimälestist, 5 ajaloomälestist ja 38 arheoloogiamälestist. Haljala valla mälestiste loetelu on toodud LISAS 3, riikliku kaitse all oleva mälestise piirangutega seonduv on toodud LISAS 2 ja fotod on toodud LISAS 6.

2.10 Tehnilise infrastruktuuri põhimõtted

Veevarustus- ja kanalisatsioon

Käesoleva üldplaneeringuga sätestatakse, et veevarustuse ja kanalisatsiooni arendamine peab toimuma kooskõlas Haljala Vallavolikogu poolt vastu võetud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavaga ning arengukava kohased tegevused ei ole üldplaneeringu muutmine.

Valla ülesandeks on vallaelanike varustamine puhta veega. Toimivad puhastusseadmed on eelduseks elamuehituse ja ettevõtluse arendamisele, seepärast peab heitvete kanaliseerimise põhieesmärgiks olema võimalikult süsteemsete kanalisatsioonivõrkude rajamine.

Käesoleva üldplaneeringuga määratakse reovee kogumise aladeks Haljala alevik, Essu küla ja Aaspere küla keskus kompaktse asustuse piirides (vt *LISA 7. Haljala valla reovee kogumisalad*). Reoveekogumise aladel on vaja ette näha kanalisatsioon ning tagada heitvee nõuetekohane puhastamine, samuti keelata imbsüsteemide ehitamine.

Reoveekogumisalade piiride korrigeerimise vajadusega tuleb vastavalt reostuskoormusele arvestada detailplaneeringute algatamisel ja koostamisel, millega kaasneb kompaktse hoonestuse ja intensiivse maakasutuse kavandamine kaitsmata või nõrgalt kaitstud põhjaveega aladele. Sellisel juhul tuleb reovee kogumisalade määramisel lähtuda Keskkonnaministri 15.05.2003. a määrusest nr 48, *Reovee kogumisalade kriteeriumid*.

Käesoleva üldplaneeringuga on määratud tuletõrje veevõtukohad, mis on toodud *LISAS 8*. Tuletõrje veevõtukohad on tähistatud *üldplaneeringu kaardile*.

Telekommunikatsioon

Haljala valla territooriumil paikneb kolm telefonikeskjaama: Haljala alevikus, Essu ja Aaspere külades. Haljala aleviku ja Aaspere, Auküla, Idavere, Kandle, Kisuvare, Lihulõpe, Pehka, Sauste, Vanamõisa külade telefonivõrke haldab OÜ Eleks Telefon. Kõik jaamanumbritest kasutuses ei ole ja reservi uute ühenduste loomiseks on piisavalt. Essu piirkonna keskjaama ja võrke haldab Elion. Lähtudes Elion Ettevõtte Aktsiaseltsi 28.02.2007. a seisukohast Haljala valla piires suuremaid kaablivõrgu laienemise töid planeeritud ei ole.

Valla territooriumil on tagatud püsiv mobiilside. Vallas paiknevad Elioni ja Eliisa mobiilsidemastid. Vallas on võimalik kasutada kõiki kohalike mobiilsideoperaatorite teenuseid.

Haljala valla üheks prioriteediks on interneti püsiühenduse võimaluste parandamine. Interneti püsiühenduse võimaluste parandamine on oluliseks eelduseks elamu- ja ettevõtlusalade arendamisel. Kogu valda katva andmesideühenduse edasiarendamiseks vajalike tehniliste vahendite kavandamine on avalikes huvides ja vajab riigi toetust.

Soojavarustus

Haljala valla ainus toimiv kaugküttesüsteem asub Haljala alevikus. Mujal kasutatakse lokaalkütet. Aaspere kooli kütab kütteõlil töötav katlamaja. Käesoleva üldplaneeringuga määratakse kaugküttepiirkonnaks Haljala küla keskus kompaktse asustuse piirides.

Gaasivarustus

Valda läbivad Eesti Gaasi D-kategooria gaasitorustikud:

- Tartu - Rakvere $\varnothing$ 500 mm;
- Kohtla - Järve-Tallinn $\varnothing$ 200 mm;
- Kohtla - Järve-Tallinn $\varnothing$ 500 mm;
- Rakvere harutorustik.

Valla territooriumi läbib Irboska-Tartu-Rakvere ja Tallinn-Kohtla - Järve D-kategooria gaasitorustikud (DN500 mm). Gaasitorustike kaitseks on kehtestatud kaitsevööndid (vt *LISA 2. ptk 1.7 Kaitsevööndid*), mille piiresse ei saa planeerida ehitisi ja rajatisi. D-kategooria gaasitorustike ohutuskuja hoonetest peab olema mitte vähem kui 32 m.

Vallas asuva reguleerimisjaama kaudu on B-kategooria gaasitorustikuga varustatud Haljala aleviku tööstustarbijad.

Haljala aleviku korruselamute ja ühiskondlike hoonete soojavarustuse tagab AS Haljala Soojusele kuuluv katlamaja, milline töötab gaasiküttel.

Elektrivarustus

Valda varustab elektrienergiaga Eesti Energia AS. Valda läbivad järgmised Eesti põhivõrgu elektriliinid:

- 330 kV (Püssi-Kiisa, liin nr 357);
- 110 kV (Rakvere-Kunda, liin n 115).

Valla territooriumil on Haljala 110/35/10 kV alajaam.

OÜ Jaotusvõrk haldab valla territooriumil 10 ja 35 kV liine.

Üldplaneeringu kaardil on toodud olemasolevate alajaamade ja kõrgepingeliinide paiknemine valla territooriumil.

Suurtarbijad on AS Viru Õlu, Bellus Furniture, Baltik Fibres ja Haljala Ehituse puidutsehh.

Eesti Energial on soovitatav oma edasistes arenduskavades Haljala valda reserveeritud uute elamu-, tootmis- ja kaubandus-, teenindus- ja büroo-hoonealadega arvestada. Täpsem trasside paiknemine määratakse detailplaneeringute ja projektide koostamise käigus.

Haljala vallas on kavandatud rekonstrueerida tänavavalgustust planeeritud on:

- Haljala alevikus, Haljala vallamaja ja Haljala kiriku välisvalgustuse väljaehitamine;
- Haljala alevik Võsu mnt II järk tänavavalgustuse välja ehitamine;

- Haljala alevik Tervete-Uus tn -Veskijärve olemasoleva tänavavalgustuse rekonstrueerimine;
- Haljala alevikus, Haljala puhkepargi maa-ala välisvalgustuse väljaehitamine;
- Essu küla Essu bussijaam – Essu mõis – Essu Töökoda – tänavavalgustusliini rajamine;
- Essu küla Essu eramupiirkond - uue toiteliini ja valgustite paigaldamine;
- Aaspere külas, keskuse tänavavalgustuse rekonstrueerimine ja rajamine.

Taastuvenergeetika kasutamine

Haljala Vallavalitsus suhtub soosivalt taastuvenergeetika kasutamisse. Vallas on mõeldav nii energiavõsa vms energia kasvatamiseks vajaliku biomassikasvatamine kui ka eelnevate uuringute läbi viimisel tuuleenergeetika kasutusele võtmine. Tuulegeneraatorite jaoks sobilikud asukohad tuleb määrata koostöös vallaga nende püstitamisest huvitatud isiku poolt eelnevalt teostatud uuringute baasil. Lõpliku asukoha täpsustamiseks algatatakse sobilike asukohtade olemasolul valla osa üldplaneering või detailplaneering.

Ühe majapidamise jaoks sobilike väikeseid tuulegeneraatoreid võib paigalda omale kinnistule projekteerimistingimuste alusel, kui tuulik ei jää naaberkinnistul olevatele elamutele lähemale kui 500 m.

Haljala valda võib püstitada ainult uusi tuulegeneraatoreid. Sellise piirangu seadmise eesmärk on tagada parima võimaliku tehnoloogia kasutamine.

Jäätmekäitlus

Jäätmete sorteeritud kogumine toimub vastavalt Haljala valla jäätmehoolduseeskirjale ja valla jäätmekavale (koostamisel), mis peaksid koos andma täpsema kirjelduse valla jäätmekäitlussüsteemist praegu ja tulevikus.

Haljala alevikku on kavandamisel sorteeritud jäätmete üle andmiseks jäätmejaam. Jäätmekogumisjaam on koht, kus kohalik omavalitsus loob võimaluse elanikel üle anda koht sorteeritud jäätmed.

Lähtuvalt Üleriigilisest jäätmekavast on Lääne-Virumaa jäätmete ladestamiseks tulevikus kasutatav Uikala prügila Ida-Virumaal.

2.11 Liikluskorralduse üldised põhimõtted

Haljala valla peamiseks liikluskorraldusega seonduvaks eesmärgiks on tagada kõrge liiklusohutuse tase ja luua läbi maakasutus- ja ehitustingimuste seadmise võimalused säästva transpordisüsteemi arendamiseks (valla keskuste mitmekesistamine, kergliiklusteede planeerimine, efektiivse ühistranspordikorralduse tagamine).

Haljala vallas paiknevate teede loetelu on toodud LISAS 9, teed koos kaitsevöönditega on toodud *üldplaneeringu kaardil*, teedega seonduvad piirangud on toodud LISAS 2. Ilusate teelõikude loetelu Haljala vallas on toodud ptk 2.9.4.

Haljala valda läbib Tallinn-Narva põhimaantee (E 20), mille eeldatav liiklussagedus kasvab aastaks 2010 Haljala vallas (Tallinn-Narva põhimaantee 88.9 km) võrreldes 2006. a – ca 14% (Maanteeamet, 2007). Tallinn-Narva põhimaantee peamiseks arengu eesmärgiks on tagada transpordi efektiivsus - ühenduse kiirus ja läbilaskvus.

Käesoleva üldplaneeringuga on Tallinn-Narva maantee äärde tootmisalade ja kaubandus-, teenindus ja büroohoonealade reserveerimisel silmas peetud, et neile oleks tagatud juurdepääs hõredama liiklusega tugi- ja kõrvalmaanteedelt, samuti valla teedelt. Uusi juurdepääsuteid reserveeritud tootmisaladele ja kaubandus-, teenindus ja büroohoonealadele Tallinn-Narva põhimaanteelt käesoleva üldplaneeringuga ei kavandata.

Aladel, kus kaubandus-, teenindus ja büroohoonealad on reserveeritud mõlemale poole Tallinn-Narva põhimaanteed, võib suurene da nii sõidukite kui ka jalakäijate liiklus üle põhimaantee. Kui kaubandus-, teenindus ja büroohoonealadele kavandatakse detailplaneeringuga objekte, millega nimetatud liiklusohtlik olukord kaasneb (nt kaubanduskeskus, teenindushooned, toitlustus jne), tuleb detailplaneeringu käigus lahendada jalakäijate sildade paiknemine üle Tallinn-Narva põhimaantee aga ka täiendavate kergliiklusteede vajadus. Üldjoontes tuleb Tallinn-Narva põhimaantee äärde reserveeritud tootmisala ja kaubandus-, teenindus ja büroohoonealadele detailplaneeringu koostamisel jälgida, et ei tekiks ohtlikke konflikte maanteeliiklusega.

Liiklusohutuse parandamiseks Tallinn-Narva põhimaanteel on Maanteeameti tellimisel kavandatud mitmeid projekte.

Üldplaneeringuga samaaegselt on koostamisel Tallinn-Narva põhimaantee Rõmeda-Haljala teelõigu (78,4-90,5 km) eelprojekt, mille eesmärgiks on Tallinn-Narva põhimaantee Rõmeda-Haljala lõigu koridoris trassi täpsustamine, ristmike ja ristete optimaalsete asukohtade ning tehniliselt ja majanduslikult tasuvate lahenduste leidmine, trassi ja ristmike teemaa määramine, keskkonnamõjude hindamine ning tehnilise projekti koostamiseks lähtetingimuste välja töötamine. Eelprojekti liiklusuuringute käigus prognoositakse trassi E20 liiklussageduse tõusu Rõmeda-Haljala lõigus 2008 tasemelt 6171 a/ööp aastaks 2010 tasemele 7390 a/ööp ja 2020 10010 a/ööp, Haljala-Põdruse lõigus vastavalt tasemelt 4763 tasemele 5781 ja 7810 a/ööp (Haljala-Põdruse lõigul on väga suur raskeliikluse osakaal, eriti oluliseks on transiitliiklus T20 (Kunda) ja T5 (Paide, Pärnu) suundade vahel). *Üldplaneeringu kaardil* on toodud maa-alad Haljala alevikus ja Aaspere külas, mille piires on eelprojektiga võimalik lahendada kahetasandilise sõlme täpne paiknemine. Kahetasandiliste sõlmede täpne asukoht määratakse Rõmeda-Haljala teelõigu eelprojektiga, käesolevas üldplaneeringus toodud maa-alade paiknemine märgib orienteeruvat võimalikku asukohta. Eelprojekti koosseisus arvestatakse Rõmeda-Haljala

teelõigul kõigi Tallinn-Narva maantee samatasandiliste ristmike ja maha-sõitude sulgemisega ning lähialade liiklusvajaduste rahuldamiseks koguja-teede võrgu loomisega, mis võimaldab juurdepääsu kõigile tee lähialale jäävatele kinnistutele läbi kavandatavate eritasandiliste ristmike ja ristete. Konsultant on teinud ettepaneku finantsvahendite piiratuse tingimustes projekteeritava investeeringu etapiviisiliseks realiseerimiseks, arvestades esimese järjekorra investeeringuks Haljala liiklussõlme, teise järguga lahendataks teised sõlmed (Aaspere sõlm ja jalakäijate sild ning Vanamõisa riste) koos kergliiklus- ja kogujateedega ning kolmandas järgus oleva tee laiendamine Aaspere-Põdruse lõigul.

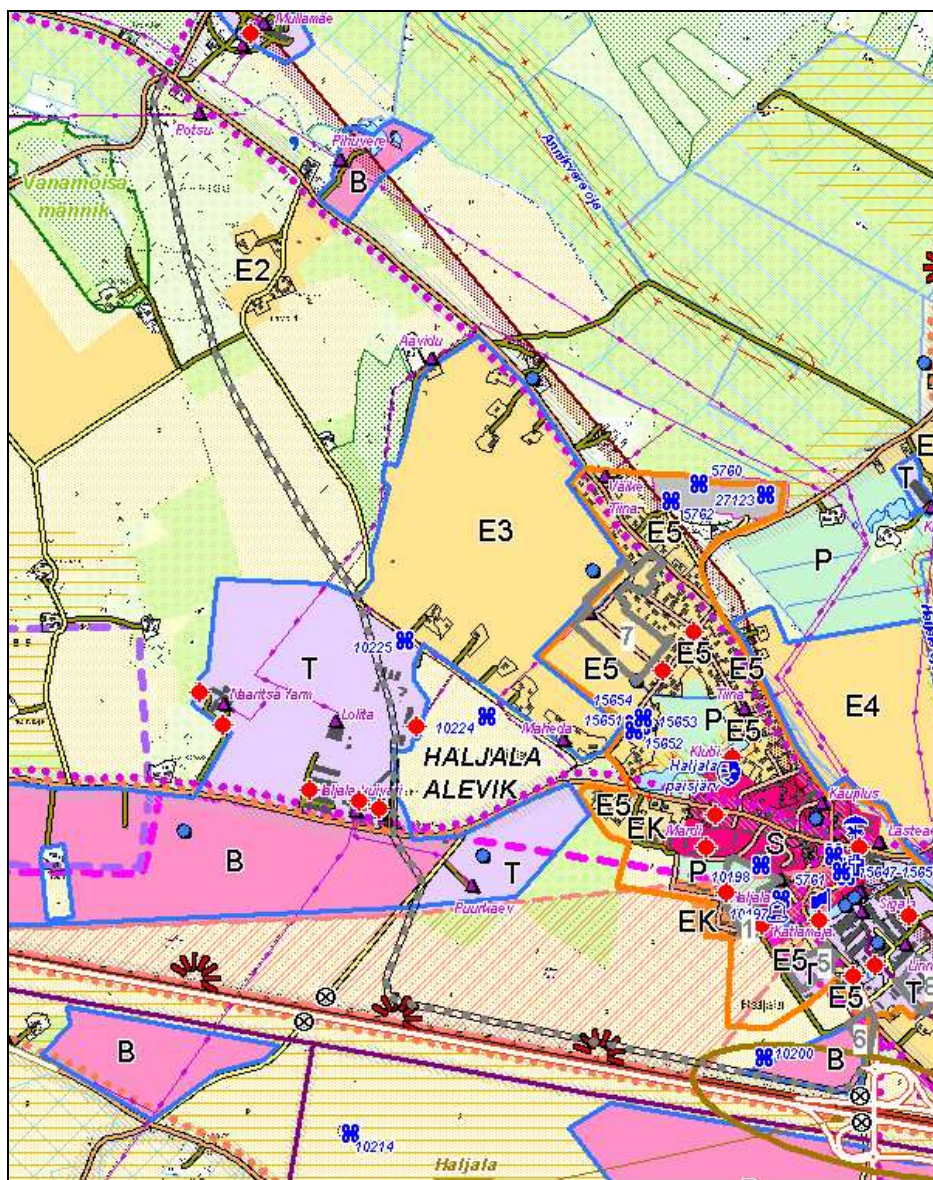
Käesolev Haljala valla üldplaneering teeb ettepaneku, et lisaks nimetatud maa-aladele Aaspere ja Haljala alevikus, tuleb kahetasandilise sõlme planeerimist kaaluda ka Põdruse külas, Tallinn-Narva põhimaantee ristumisel Põdruse-Kunda-Pada tugimaantee (nr 20). Otstarbekas on kahetasandilise sõlme planeerimiseks koostada eelnevalt teostatavusuuring. Üldplaneeringuga samaaegselt on koostamisel riigimaantee Põdruse-Kunda-Pada remondi tööprojekt, mis on lähiaastate ehitustegevuse aluseks ja millega kahetasandilise sõlme projekteerimist ei kavandata.

Koostamisel on ka Tallinn-Narva põhimaantee Valgejõe-Rõmeda teelõigu projekt, mis puudutab enam Haljala valla naaberomavalitsust – Kadrina valda. Projektiga on Kadrina valla territooriumile, üle Tallinn-Narva maantee, kavandatud nn Rõmeda viadukt ja seda ühendavad rekonstrueeritavad/rajatavad koguja- või ühendusteed. Haljala valla territooriumile, Kärnu külla, paralleelselt Tallinna-Narva põhimaantee, on projekteeritud osa koguja- või ühendusteedest, mis seob viadukti Liiguste-Põdruse kõrvalmaantee (nr 17174). Valgejõe-Rõmeda teelõigu projekti kohane teekoridor on tähistatud *üldplaneeringu kaardil*.

Koostamisel on ka T23 Haljala-Rakvere tugimaantee rekonstrueerimise eelprojekt – selle tee liiklusintensiivsus on vaid veidi väiksem kui Rõmeda-Haljala lõigul ning eelpool kirjeldatud meetmeid kergliiklusteede ja ühistranspordipeatuste planeerimisel tuleb ka siin arvestada.

Haljala-Käsmu teele tuleb tulevikus leida uus alevikuväline teekoridor (vt **Skeem 6 Haljala-Käsmu maantee võimalik asukoht**). Täpne tee asukoht määratakse detailplaneeringute ja projektiga koostöös Maanteeametiga edasise planeerimise- ja projekteerimise käigus. Tee on vajalik seoses võimaliku rasketranspordiga Vihula valda kavandatud uutest kaevandustest.

Käesoleva üldplaneeringuga rohkem ettepanekuid uute teekoridoride reserveerimiseks ei tehta. Olemasolev teedevõrk vallas on piisava tihedusega, esmatähtsaks tuleb pidada kohalike teede seisukorra ja sõidetavuse parandamist.



Skeem 6 Haljala-Käsmu maantee võimalik asukoht

Kui käesoleva üldplaneeringu elluviimisel tuleb siiski uusi suuremaid objekte kavandada, on otstarbekas koostada eelnevalt teostatavusuuring. Teostatavusuuring peab näitama, kas teed või rajatist on tehniliselt võimalik teha, kas see on majanduslikult tasuv, kuidas see mõjutab keskkonda ja milliseid meetmeid tuleb rakendada keskkonnamõjude leevendamiseks. Teostatavusuuringus võrreldakse erinevaid trassialternatiive ja lahendusi. Täpsema tee ehitamiseks vajaliku maa-ala määramiseks tuleks koostada tee eelprojekt.

Reserveeritud alade liikluskorralduse määramine lahendatakse detailplaneeringute käigus või vajadusel valla osaüldplaneeringuga.

Detailplaneeringut koostades või hajaasustuses väljaspool detailplaneeringu koostamise kohustusega ala maakorralduslike toimingute tegemisel, tuleb tagada olemasolevad juurdepääsud (naaber)maaüksustele. Rohkem kui kolme krundi teenindamiseks olevale/ kavandatud juurdepääsuteele

tuleb määrata avalik kasutus. Ettepanekud eraõigusliku isiku maal asuva tee avalikult kasutatavaks teeks määramise kohta on toodud *LISAS 9*.

Maanteede projekteerimismääruste ja sellega seotud määruste järgimine on kohustuslikud planeeringute koostamisel ja väljapool detailplaneeringu koostamise kohustusega ala ehitustegevuse kavandamisel, mis käsitlevad maantee kaitsevööndisse jäävat ala. Detailplaneeringute piires tuleb täiendavalt järgida linnatänavate standardi nõudeid.

Riigimaanteedele on määratud ka sanitaarkaitsevöönd. Sanitaarkaitsevöönd tähendab muuhulgas, et selle vööndi ulatuses (nii hoonetes kui väljaspool hooned) ületab maanteeliiklusest põhjustatud müratase suure tõenäosusega kehtestatud normtasest. Seega on arendajatel vajalik tervise kaitseks *rahvatervise seaduse* §8 lõike 2 punkti 17 alusel kehtestatud Sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr 42 esitatud normmüratasemete tagamiseks võtta tarvitusele meetmed. Sanitaarkaitsevööndi mõjuala määramise aluseks on perspektiivne liiklussagedus.

Käesolev Haljala valla üldplaneering teeb ettepaneku uute kergliiklusteede planeerimiseks. Planeeritud kergliiklusteed on kantud *üldplaneeringu kaardile*. Täpne lahendus kergliiklustee rajamiseks tuuakse projektis.

Käesoleva üldplaneeringuga on nii elamualade kui ka tootmis- ja kaubandus-, teenindus ja büroohoonealade reserveerimisel lähtutud põhimõttest, et neid oleks võimalik edaspidi lülitada valla ühistranspordivõrgustikku. Uute elamualade planeerimisel tuleb detailplaneeringus kajastada võimalused ühistranspordi kasutamiseks - planeerida kergliiklusteed bussipeatuse- ni ja näidata bussipeatuste asukohad.

Käesolev üldplaneering teeb ettepaneku kavandada ühistranspordi kohalikud liinid mööda kohalikke teid, ka peatused on soovitatav lahendada kogujateede ääres. Kohalike liinide ühistranspordipeatuse Tallinn-Narva põhimaantee äärde on soovitatav mitte kavandada. Pikamaaliinide peatuse võib Tallinn-Narva põhimaantee ääres lahendada liiklussõlme rambi planeerimisel.

2.12 Maa-alade taotlemine munitsipaalomandisse

Käesoleva üldplaneeringuga on kavandanud maade munitsipaliseerimine lähtuvalt valla arengu vajadustest. Munitsipaalomandisse kavandatakse võtta munitsipaalomandusse jäävate hoonete ja rajatiste alune maa, sotsiaal-kultuurilise otstarbega ja puhkeotstarbelised maad, valla arenguks vajalik maa, munitsipaalasutuste maa.

Munitsipaalomandisse taotletakse:

- Tatruse küla Antonise maja varemed-elamumaana;
- Põdruse küla laut-põllumajanduslike tootmishoonete maana;
- Haljala alevik Veskijärve tn Spordi maaüksus elamumaana;
- Haljala alevik Rakvere mnt Keskväljaku maaüksus sotsiaalmaana;

- Haljala alevik Männimetsa maaüksus sotsiaalmaana;
- Haljala alevik Veskijärve maaüksus sotsiaalmaana - veekogudemaana;
- Haljala alevik Platsi maaüksus sotsiaalmaana - transpordimaana;
- Haljala alevik Kelgumäe maaüksus sotsiaalmaana-tootmiskaana;
- Haljala alevik Muruväljaku maaüksus sotsiaalmaana;
- Haljala alevik Soosaare maaüksus elamumaana,
- Haljala alevik Puhkepargi maaüksus sotsiaalmaana;
- Haljala alevik aiamaade maaüksus sotsiaalmaana;
- Haljala alevik Parkla maaüksus transpordimaana;
- Haljala alevik Heki maaüksus sotsiaalmaana;
- Haljala alevik Muru maaüksus sotsiaalmaana;
- Haljala alevik Elamu maaüksus elamumaana;
- Haljala alevik Lepasalu maaüksus elamumaana;
- Haljala alevik Tervete maaüksus sotsiaalmaana;
- Haljala alevik Müügipunkti maaüksus sotsiaalmaana;
- Haljala alevik Sikunurga maaüksus sotsiaalmaana;
- Haljala alevik Mänguväljaku maaüksus sotsiaalmaana;
- Haljala alevik Trasside maaüksus transpordimaana;
- Haljala alevik Sõstra maaüksus elamumaana;
- Essu küla Karuputke maaüksus sotsiaalmaana;
- Tatruse küla Korssiraja maaüksus sotsiaalmaana;
- Aaspere küla Töökoja parkla transpordimaana;
- Aaspere küla Aiamaade maaüksus sotsiaalmaana;
- Aaspere küla Mänguväljaku maaüksus sotsiaalmaana;
- Vanamõisa külas Leiu elamu - elamumaana;
- Liiguste küla Vanahoovi maatulusmaana;
- Haljala alevik Kabel 1 sotsiaalmaana;
- Haljala alevik Kabel 2 sotsiaalmaana.

3 MAA-ALADE EHITUSTINGIMUSED

Maa-alade ehitustingimused Haljala vallas kehtestatakse käesoleva üldplaneeringu ja *Haljala valla ehitusmäärusega*. Ehitusmäärusega ei saa vähendada ega kehtetuks tunnistada üldplaneeringuga kehtestatud ehituspiiranguid.

Lisaks kehtivatest seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevatele kitsendustele on käesoleva Haljala valla üldplaneeringuga määratud:

- üldised ehitustingimused - mis kehtivad kogu valla territooriumi kohta, kui käesoleva üldplaneeringuga pole sätestatud teisiti (vt ptk 3.1);
- kompaktse asustusega alade ehitustingimused (vt ptk 3.2);
- detailplaneeringu koostamise kohustusega alad- ja juhud (vt ptk 3.3);
- ehitustingimuste erisused reserveeritud puhkealadel (vt ptk 3.4);
- ehitustingimuste erisused reserveeritud elamualadel (vt ptk 3.5);
- ehitustingimuste erisused reserveeritud segahoonestusega aladel (vt ptk 3.6);
- ehitustingimuste erisused reserveeritud kaubandus-, teenindus- ja büroohoone aladel (vt ptk 2.6 toodud erisused Aaspere osas ja ptk 3.7);
- ehitustingimuste erisused reserveeritud tootmisaladel (vt ptk 3.8);
- ehitustingimuste erisused reserveeritud väärtuslikel aladel (vt ptk 3.9);
- piiretele esitatavad nõuded (vt ptk 3.10)

3.1 Üldised ehitustingimused

Haljala valla üldplaneeringu ehitustingimuste määramisel on lähtutud avalikust huvist (laiemas tähenduses). Ehitustingimuste seadmisel on püütud tagada, et lühiajaline kasu ei seaks ohtu pikemaajalisi ühiskonnagruppide huvisid ja eesmärgi. Üldiste ehitustingimuste määramine on kooskõlas Haljala Valla arengukava kohase eesmärgiga tagada vallaelanikele kvaliteetne elukeskkond.

Kui vastavalt *planeerimisseadusele*, käesolevas üldplaneeringus sätestatud tingimustele ja ehitusmäärusele uue ehitise rajamine detailplaneeringu koostamise kohustust kaasa ei too, kuid vallavalitsuse hinnangul mõjutab vallaelanike ühishuvisid, on omavalitsusel kohustus iga kord otsustada detailplaneeringu ja keskkonna mõjude strateegilise hindamise koostamise vajadus.

Käesolevas peatükis toodud üldised ehitustingimused kehtivad kogu valla territooriumil kui käesoleva üldplaneeringuga pole sätestatud teisiti.

ÜLDISED EHITUSTINGIMUSED

- väljaspool reserveeritud elamuala on olemasoleva maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksuse sihtotstarbe muutmisel elumumaaks minimaalne maaüksuse suurus, millele antakse uue hoone ehitamise õigus – 2 ha;
- kui vastavalt *planeerimisseadusele*, käesolevas üldplaneeringus sätestatud tingimustele ja ehitusmäärusele uue hoone ehitamine detailplaneeringu

koostamise kohustust kaasa ei too, kuid Haljala Vallavalitsuse hinnangul mõjutab vallaelanike ühishuvisid, on omavalitsusel kohustus iga kord otsustada detailplaneeringu ja keskkonna mõjude strateegilise hindamise koostamise vajadus;

- ehitiste paigutamisel maastikku tuleb lisaks lähimbrusele arvestada kogu vaateväljaga. Detailplaneeringu või (selle koostamise kohustuse puudumisel) ehitusprojekti koostamisel tuleb arvestada kaugvaadete koridoridega (vaated veekogudele, maamärkidele, loodusobjektidele või väärtuslikele maastikele). Detailplaneeringus või hoone projektis tuleb kajastada, kas planeeritav või kavandatud ehitis võib varjata käiguteedelt, naaberhoonetest või kaugemal paiknevatest hoonetest avanevaid vaateid;
- maaparandussüsteemidega alale lubatakse ehitada uut hoonet vaid tingimusel, et kogu kuivendussüsteemi piirkonna kohta on koostatud terviklik kuivenduslahendus ja ehitustegevus on eelnevalt kooskõlastatud Viru Maaparandusbürooga;
- pinnase radoonisisalduse ja sellest tuleneva terviseohu välja selgitamiseks tuleb hoone projekteerimise käigus läbi viia vastav mõõdistamine ning vajadusel rakendada radooni tõkestamise meetodeid vastavalt standardile EVS:840 *Radooniohutu elamu projekteerimine* või projekteerimisel ette näha ning ehitamisel kasutada maksimaalseid ettevaatusabinõusid radooniohu ennetamiseks vastavalt ülalnimetatud standardile. Olemasolevatel hoonete kohta tuleb vajadusel tellida täiendavaid pinnase radoonisisalduse mõõtmisi, et selle tulemuste alusel saaks vajadusel mõõta radoonisisaldust olemasolevate hoonete siseõhus ning rakendada vajadusel radoonisisalduse vähendamise meetmeid;
- Ehitiste rajamisel maaüksusele, mis on täielikult või osaliselt kaetud kõrghaljastusega, tuleb olemasolev kõrghaljastus säilitada vähemalt 50% ulatuses maaüksuse pindalast;
- 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 juurdepääsuteede rajamisel tuleb valida võimalikult vähem looduskeskkonda häiriv asukoht. Juurdepääsuteede rajamisel või hoonete paigutamisel nõlvadele, tuleb vältida suuremaid pinnavormide muutusi. Maastiku struktuur peab olema ehitiste paigutamise aluseks;
- parkimine tuleb lahendada omal maaüksusel;
- uute hoonete ehitamisel ajaloolise struktuuriga küladesse, tuleb olemasolevat külatüüpi säilitada. Uute hoonete ehitamisel tuleb arvestada hoonete väljakujunenud omavahelise kauguse, ehitusjoone ja külale iseloomuliku õuestruktuuriga;
- hoonete paigutusviisil ja omavahelise kauguse määramisel tuleb eelkõige lähtuda ajalooliselt välja kujunenud asustusstruktuurist;
- 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);
- olemasolevate puithoonete rekonstrueerimise puhul Haljala vallas ei ole lubatud kasutada plastikaknaid, plastikuksi ja plastikvoodreid. Samuti pole lubatud neid kasutada paekivist ja maakivist hoonete rekonstrueerimise puhul;
- hoonete puhul, mis on ehitatud enne 1945. a ei ole lubatud muuta aknaraamide laiust ja impostide jaotust;
- seadustest, teistest õigusaktidest ja käesolevast Haljala valla üldplaneeringust tulenevaid kitsendusi, tuleb koostatavas detailplaneeringus või projektis arvestada ning kajastada.

3.2 Kompaktse asustusega alad ja nende ehitus- ja arhitektuuringimused

Kehtiva Lääne-Viru maakonna planeeringuga on Haljala vallas määratud tiheasustusaladeks: osa Haljala aleviku, Aaspere küla ja Essu küla territooriumist. Ühtlasi on nimetatud alad ka Haljala valla kompaktse asustusega aladeks, kus detailplaneeringu koostamine on kohustuslik *planeerimiseaduse* §3 lg 2 nimetatud juhtudel.

Kooskõlas säästva arengu põhimõtetega on käesoleva Haljala valla üldplaneeringuga eelistatud olemasolevate hoonestatud alade tihendamist ja laiendamist, et soosida kompaktse struktuuriga elamupiirkondade teket väljakujunenud infrastruktuuri baasil. Kompaktse asustusega alade ehitustingimuste määramisel on lähtutud eesmärgist luua võimalused toimiva ja mitmekesise elukeskkonna tekkeks. Ehitustingimuste seadmisel on silmas peetud, et kujunev keskkond oleks ruumiliselt ja arhitektuurselt terviklik ja esteetiliselt täisväärtuslik, mistõttu on eraldi täpsustatud arhitektuuringimusi. Lähtutud on põhimõttest, et hoonestus harmoneerub ümbritseva keskkonnaga, kui on valitud sobiv hoonestuse maht ja materjalikasutus.

EHITUSTINGIMUSED

- elamukrundi minimaalne suurus, millele antakse ehitusõigus, on 1200 m²;
- elamukrundi täisehituse protsent ei või olla üle 20% krundi pindalast;
- uued hooned tuleb ehitada väljakujunenud ehitusjoonele;
- korruselamu maksimaalne lubatav korruselisus on kuni kolm korrust. Ridaelamus võib olla maksimaalselt kuus korterit;
- korruselamuid ei või ehitada üksikelamule lähemale kui 100 m ja ridaelamuid üksikelamule lähemale kui 20 m;
- kui korraga koostatakse detailplaneering enam kui 10 üksikelamu või enam kui ühe korruselamu või kahe ridaelamu ehitamiseks, tuleb vähemalt 20% planeeritavast alast jätta avalikult kasutatavaks alaks (pargiks, haljasalaks, spordiväljakuks jne).

ARHITEKTUURITINGIMUSED

- Haljala aleviku keskuse avaliku ruumi lahendamiseks on soovitatav korraldada arhitektuurikonkurss või ideekonkurss, mille käigus lahendatakse keskuste välimööbli kujundus (bussiootepaviljonid, kioskid, jalgrattaparklad, pingid, prügikastid, konteinereid taimede istutamiseks, reklaamialused, viitdad jne);
- vältida tuleb silmatorkavalt suuremate mahtudega hoonete ehitamist kui on hoone ümbruskonnas (kuni 200 m raadiuses) ja ka ehitusmaterjalide kasutamist hoonete välisviimistluses, mis ümbruskonnas paiknevate hoonete arhitektuuriga ei haaku;
- uute hoonete ehitamisel tuleb eelistada naturaalseid materjale (puit, kivi), aga ka kaasaegsed tehismaterjale (teras, klaas ja betoon) ning vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastikvooder jms);
- keelatud on ehitada ümarpalkmaju, millele täiendavaid välisviimistlusmaterjale ei rajata;
- hoone projekti koostamisel tuleb määrata hoone välisviimistluses kasutatav värvitoon, mis peab haakuma ümbruskonna hoonete välisviimistluses kasutatud värvigammaga;

- uute hoonete projekteerimisel on soovitatav ühes kvartalis kasutada piiratud arvu katusekaldeid. Vältida tuleb kõrvuti rajatavate hoonete puhul väga väikesi katusekalde erinevusi (näiteks 45° ja 50° või 20° ja 25° või veelgi väiksemad vahed), sest see jätab läbimõtlema ja korrapäratu üldilme;
- juurdeehitised olemasolevatele hoonetele tuleb rajada hoone mahulist lahendust ja arhitektuurset algideed rikkumata.

Kompaktse asustusega alad on oranži joonega piiritletud *üldplaneeringu kaardil*.

3.3 Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud detailplaneeringu koostamiseks hajaasustuses

Lisaks seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevale detailplaneeringu koostamise kohustusele on Haljala valla üldplaneeringuga detailplaneeringu koostamise kohustusega aladeks määratud alad, kus on enne ehitustegevuse alustamist vajalik lahendada liikluskorraldus ja tehnovõrkude paiknemine kogu alal tervikuna. Samuti on detailplaneeringu koostamise kohustusega alade ja juhtude määramisel lähtutud võimalikust kaasnevast keskkonnamõjust.

Lisaks seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevale detailplaneeringu koostamise kohustusele sätestatakse käesoleva üldplaneeringuga, et lähtudes *planeerimisseaduse* §3 lg 2 toodud punktidest, tuleb detailplaneering koostada üldplaneeringu kaardil määratud järgmistel aladel:

- reserveeritud tootmisaladel;
- reserveeritud kaubandus-, teenindus- ja büroohoone aladel;
- reserveeritud elamualadel E3 ja E4.

Osa Haljala aleviku, Aaspere ja Essu küla territooriumist on Haljala valla kompaktse asustusega aladeks, kus detailplaneeringu koostamine on kohustuslik *planeerimisseaduse* §3 lg 2 nimetatud juhtudel.

Käesoleva üldplaneeringuga määratakse, et detailplaneering tuleb koostada järgmistel juhtudel:

- maaüksuse jagamisel enam kui kaheks elamumaa sihtotstarbega maaüksusteks;
- enam kui kahekorruseliste hoonete ehitamiseks;
- kui ühele maaüksusele soovitakse ehitada suurema ehitusaluse pindalaga kui 160 m² kahekorruseline või suurema ehitusaluse pindalaga kui 250 m² ühekorruseline elamu;
- tankla ehitamiseks;
- kui soovitakse ehitada suurema ehitusaluse pindalaga kui 250 m² kahekorruseline kaubandus- ja teenindushoone, hotell või muu majutus- ja toitlustushoone, büroo- ja administratiivhoone või transpordihooone;
- kui soovitakse ehitada suurema ehitusaluse pindalaga kui 450 m² ühekorruseline kaubandus- ja teenindushoone, hotell või muu majutus- ja toitlustushoone, büroo- ja administratiivhoone või transpordihooone;
- uute tööstus- ja laohoone ehitamiseks;

- põllumajandushoone ehitamiseks juhul, kui hoone ehitusalune pindala on suurem kui 1000 m²;
- juhul kui soovitakse muuta käesoleva planeeringuga määratud maa-kasutuse juhtfunktsiooni mõneks kaasfunktsiooniks enam kui 25% ulatuses reserveeritud alast.

Detailplaneering koostatakse üldjuhul üldplaneeringuga kavandatu elluviimiseks, kuid sellega võib ka põhjendatud vajadusel taotleda üldplaneeringu muutmist.

Detailplaneeringu koostamine ja menetlemine toimub *planeerimisseaduse* alusel ja *Haljala valla ehitusmääruses* sätestatud korras.

3.4 Ehitustingimuste erisused reserveeritud puhkealadel

Käesoleva üldplaneeringuga reserveeritud puhkealad on kavandatud järgmiste ehitustingimustega:

- puhkealadele on lubatud ehitada vaid puhkeala teenindavaid uusi hooneid ja rajatisi (viidad, laudteed, pingid, prügikastid, vaatlustornid jne).

3.5 Ehitustingimuste erisused reserveeritud elamualadel

Käesoleva üldplaneeringuga on reserveeritud elamualade ehitustingimusi täpsustatud arvestades Haljala vallas erinevatel aegadel kujunenud elamualade olemasoleva struktuuri säilitamise vajaduse, välja kujunenud ehitustavade ja keskkonnamõjudega.

Elamuala E1 ehitustingimuste määramisel on arvestatud ala paiknemisega Selja jõe ääres, Selja jõe maastikukaitseala vahetus läheduses. Selja jõe reostuskoormuse tasakaalus hoidmiseks, on ehitustingimuste seadmisel tehtud ettepanek hoida hoonestustihedust madalamal.

Käesoleva üldplaneeringuga reserveeritud elamualad E1 on kavandatud järgmiste ehitustingimustega:

- minimaalne maaüksuse suurus, millele antakse ehitusõigus, on 10 000 m² ehk 1 ha;
- uute hoonete ehitamine ei ole lubatud lähemale kui 7.5 m maaüksuse piirist, kui piirnevate naabermaaüksuste omanikud ei lepi omavahel kokku teisiti;
- uute hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on 9 m.

Elamuala E2 ehitustingimused on määratud üldtingimusteks Haljala valla hajaasustusega aladele reserveeritud elamualadele.

Käesoleva üldplaneeringuga reserveeritud elamualad E2 on kavandatud järgmiste ehitustingimustega:

- minimaalne maaüksuse suurus, millele antakse ehitusõigus, on 5 000 m² kui enne käesolevat üldplaneeringut kehtestatud detailplaneeringuga pole määratud teisiti;
- uute hoonete ehitamine ei ole lubatud lähemale kui 7.5 m maaüksuse piirist, kui kõigi piirnevate naabermaaüksuste omanikega ei lepita teisiti kokku;
- uute hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on 9 m;
- maaüksuste jagamisel on elamumaa sihtotstarbega maaüksuse minimaalne laius 30 m.

Elamualade E3 ja E4 ehitustingimuste määramisel on lähtutud põhimõttest, et tegemist on kavandatavate kompaktse asustusega territooriumi osadega, mistõttu ette on nähtud võimalused suurema hoonestustihedusega elamualade planeerimiseks kui valla hajaasustusega aladel. Elamuala E3 ehitustingimuste määramisel on arvestatud olemasoleva kõrghaljastuse säilitamise vajadusega.

Uute elamualade E3 ja E4 rajamisel ja arendamisel on vaja tagada avalike puhke- ja haljasalade maht. Elamute piirkonnas on haljasaladel muuhulgas sotsiaalne roll. Avalikud haljastud loovad meeldiva elukeskkonna, kujundavad piirkonna mainet ja tõstavad turvalisust.

Käesoleva üldplaneeringuga reserveeritud elamualad E3 on kavandatud järgmiste ehitustingimustega:

- minimaalne maaüksuse suurus, millele antakse ehitusõigus, on 2000 m²;
- minimaalne lubatud hoonegruppide vahekaugus on 20 m;
- elamukrundi täisehituse protsent ei või olla üle 24% krundi pindalast;
- lähtudes *planeerimisseaduse* §3 lg 2 toodud punktidest on detailplaneeringu koostamine kohustuslik;
- vähemalt 20% reserveeritud alast tuleb jätta avalikult kasutatavaks alaks (pargiks, haljasalaks, spordiväljakuks jne);
- soovitatav on elamualale planeerida keskus kas väljaku, avaliku haljasala või "elava" külatänava näol;
- olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada.

Käesoleva üldplaneeringuga reserveeritud elamualad E4 on kavandatud järgmiste ehitustingimustega:

- minimaalne maaüksuse suurus, millele antakse ehitusõigus, on 1 500 m²;
- lähtudes *planeerimisseaduse* §3 lg 2 toodud punktidest on detailplaneeringu koostamine kohustuslik;
- vähemalt 20% reserveeritud alast tuleb jätta avalikult kasutatavaks alaks (pargiks, haljasalaks, spordiväljakuks jne);
- soovitatav on elamualale planeerida keskus kas väljaku, avaliku haljasala või "elava" külatänava näol.

Elamualad E5 asuvad Haljala valla kompaktse asustusega aladel. Lisaks käesolevas peatükis toodud tingimustele kehtivad elamualale E5 ptk 3.2 *Kompaktse asustusega alad ja nende ehitustingimused* toodud ehitus- ja arhitektuuritingimused.

Käesoleva üldplaneeringuga reserveeritud elamualad E5 on kavandatud järgmiste ehitustingimustega:

- minimaalne maaüksuse suurus, millele antakse ehitusõigus, on 1 200 m²;
- elamukrundi täisehituse protsent ei või olla üle 20% krundi pindalast.
- uued hooned tuleb ehitada väljakujunenud ehitusjoonele;
- lähtudes *planeerimisseaduse* §3 lg 2 toodud punktidest on detailplaneeringu koostamine kohustuslik.

3.6 Ehitustingimuste erisused reserveeritud segahoonestusega aladel

Segahoonestusega alad on reserveeritud Haljala alevikku ja Essu külla. Segahoonestusega alade ehitustingimusi on täpsustatud, et keskusesse, ei ehitataks otstarbalt sobimatud ehitisi, mis võiksid reostusega keskkonda koormata. Oluline on säilitada kõiki seni veel säilinud avalikke haljastuid - avalike haljasalade taastekitamine on keeruline ja palju kordi kulukam, kui olemasolevate hoidmine.

Käesoleva üldplaneeringuga reserveeritud segahoonestusega alad on kavandatud järgmiste ehitustingimustega:

- keelatud on rajada uusi tööstus- ja laohooneid ja põllumajandusliku tootmise hooneid, mis oma otstarbalt keskusesse ei sobi;
- uute hoonete ehitamisel tuleb eelistada kaubandus-, teenindus-, tootlustus-, majutus-, meelelahutus-, büroo- ja ühiskondliku funktsiooniga hoonete ehitamist, mis hoiavad keskust elavana;
- segahoonestusega alale jäävad avalikud haljasalad tuleb säilitada.

3.7 Ehitustingimuste erisused reserveeritud kaubandus-, teenindus- ja büroohoone aladele

Käesoleva üldplaneeringuga reserveeritud kaubandus-, teenindus- ja büroohoone alad on kavandatud järgmiste ehitustingimustega:

- lähtudes *planeerimisseaduse* §3 lg 2 toodud punktidest on detailplaneeringu koostamine kohustuslik;
- Aaspere külla kavandatud ärihoonete rajamisel tuleb arvestada ptk 2.6 seatud erisusi erinevates piirkondades ehitamise kohta ja seatud kajasid elamute ja uute ärihoonete vahel.
- detailplaneeringuga tuleb määrata maaüksuse minimaalne haljastuse protsent.

3.8 Ehitustingimuste erisused reserveeritud tootmisaladele

Käesoleva üldplaneeringuga reserveeritud tootmisalad on kavandatud järgmiste ehitustingimustega:

- lähtudes *planeerimisseaduse* §3 lg 2 toodud punktidest on detailplaneeringu koostamine kohustuslik;
- Tootmis- ja loomapidamishoonete rajamisel tuleb arvestada ptk 2.7 seatud kajasid elamute ja tootmis või loomapidamishoonete vahel.
- detailplaneeringuga tuleb määrata maaüksuse minimaalne haljastuse protsent;
- reserveeritud tootmisalade edasisel detailplaneerimisel tuleb maaüksust liigendada haljasaladega, mis toimiksid puhervöönditena. Kui tootmisala külgnab elamualaga, tuleb tootmisala territooriumile, elamuala poolsesse osasse, kavandada haljastatud puhvertsoonid.

3.9 Haljala valla väärtuslike alade ehitustingimused

3.9.1 Roheline võrgustik

Käesoleva üldplaneeringuga määratud roheline võrgustiku alad on järgmiste ehitustingimustega:

- ehitusvalik on määratud üldplaneeringuga ja lähtub rohelisest võrgustikust. Ehitiste ja tehnokoridoride maastikusse paigutamisele hajaasustuses peab eelnema uuring, mis selgitab mõjud looduskeskonnale sh maastiku terviklikkusele. Rohevõrgustiku aladel tuleb eelistada kergliiklust ja siduda kergliiklusteed võimaluse korral roheliste koridoridega;
- säilitada tuleb tuumalade terviklikkus ja vältida terviklike loodusalade kilustumist. Tuumaladel tuleb vältida asustuse tekkimist ja uusehitisi (sh uued tehnokoridorid). Peamiseks nõudeks on see, et looduslike alade osatähtsus tuumalades ei tohi langeda alla 90%;
- rohevõrgustiku koridoride alal tuleb tagada sidusalt kulgeva kõrghaljastuse olemasolu 70% ulatuses, milleks tuleb vajadusel rakendada kompenseerivaid meetmeid (puude istutamine võrade liitumisega, põõsarinde rajamine jms), et tekiks rohevõrgustiku sidusus;
- rohekoridori alale uusi tootmis- ja äriobjekte (kontorid, ärid, teenindusotstarbelised ehitised) ei ehitata ning olemasolevaid ei laiendata (*ehitusseaduse* §2 lg 7 mõistes). Lubatud on olemasolevate tootmis- ja äriobjektide rekonstrueerimine olemasolevas mahus *ehitusseaduse* §2 lg 8 mõistes;
- rohekoridori aladele ehitades peab vähemalt 50 m laiune olemasoleva haljastusega või rajatava haljastusega koridori riba jääma katkematuks. Lisaks peab koridori alale rajatud hoonete õuealade või maaüksustele rajatud aedade vahed olema vähemalt 200 m.

3.9.2 Väärtuslikud põllumaad

Käesoleva üldplaneeringuga määratud väärtuslikud põllumaad on järgmiste ehitustingimustega:

- vältida tuleb kompaktse asustuse tekkimist ja uusehitiste rajamist väärtuslikele põllumaadele v.a üldplaneeringus näidatud mahus. Üldplaneeringus põllumaana näidatud kõrge viljelusväärtusega põllumaad peavad jääma ka edaspidi põllumajandusliku tootmise käsutusse;
- vältida tuleb väärtuslikele põllumaade metsastamist.

3.9.3 Väärtuslikud maastikud ja miljööväärtusega alad

Käesoleva üldplaneeringuga määratud väärtuslikud maastikud ja miljööväärtusega alad on 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-avalitsusel õigus otsustada detailplaneeringu lähteülesandes seatavate tingi-

muste 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.

3.10 Piiretele esitatavad nõuded

Käesolev üldplaneeringuga sätestatakse järgmised nõuded piirete kohta:

- piirdeaeda on keelatud rajada väljapoole maaüksuse piiri;
- uute piirdeaedade rajamisel on soovitatav lähtuda piirkonna ehitustraditsioonist ja külapilti sobivusest. Soovitatav on rajada lihtsaid piirkonnas ajalooliselt kasutatud piirete tüüpe, mida on ümbruskonnas ennegi kasutatud;
- maaüksuse (krundi) tänava, avaliku väljaku või haljasala poolses ääres on piirdeaia maksimaalne lubatud kõrgus 1,5 m, korruselamu krundi piirde maksimaalne lubatud kõrgus on 1,2 m;
- keelatud on rajada veekogu kallasraja või puhkeala avalikku kasutust takistavaid piirdeid;
- käesoleva üldplaneeringuga on keelatud läbipaistmatute plankpiirete rajamine (va tootmisaladele, kui need on vajalikud müratõkke ja turvalisuse eesmärgil).

4 PLANEERINGUTE VAJADUS

4.1 Detailplaneeringute koostamise vajadus ja võimalused üldplaneeringu elluviimiseks

Üldplaneeringu aktuaalsuse säilitamiseks peab kehtivat planeeringut perioodiliselt üle vaatama (nt iga 5 aasta järel) ja vastavalt elu käigule, planeeringukohase arengu tulemustele ning muudele planeeringu elluviimisega seotud küsimustele, vajadusel läbi uue üldplaneeringu (s.h teemaplaneeringu) või uute detailplaneeringute koostamise muutma.

Detailplaneeringu koostamise järjekorda käesolevas planeeringus ei määrata. Planeeringute koostamise järjekord sõltub nende koostamise vajadusest ning ehitada soovijate olemasolust.

Detailplaneering koostatakse üldplaneeringuga kavandatu elluviimiseks, kuid sellega võib taotleda põhjendatud vajaduse korral üldplaneeringu muutmist. Vald võib keelduda üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamisest ja keelduda planeeringu menetlemisest või vastuvõtmisest ja lõpetada planeeringu menetlemine kui on olemas motiveeritud vastuseis.

Detailplaneering koostatakse lähiaastate ehitustegevuse ja maakasutuse aluseks valla territooriumi osa kohta. Detailplaneeringu võib kuulutada kehtetuks õigusaktides kehtestatud korras.

Hajaasustuses on ehitamise aluseks valla poolt väljastatud projekteerimistingimuste põhjal koostatud projektile antud ehitusluba. Vald võib keelduda ehitusloa väljastamisest või nõuda täiendavalt detailplaneeringu koostamist (koos asjakohaste uuringutega) enne ehitusloa väljastamist kui on olemas motiveeritud vastuseis või kavandatud tegevusega ilmnevad negatiivsed keskkonnamõjud piirnevatele naabermaaüksustele.

5 KEHTIMA JÄÄVAD DETAILPLANEERINGUD

Käesoleva üldplaneeringuga jäetakse kehtima järgmised varem koostatud detailplaneeringud:

Nr	Detailplaneering	Kehtestamise aeg
1.	Haljala aleviku puhkepargi detailplaneering	1999. a
2.	Jullamõisa krundi detailplaneering	15.06.2004. a otsus nr 77
3.	Varangu külas Marianne kinnistu detailplaneering	21.06.2005. a otsus nr 102
4.	Essu külas Loodiku kinnistu detailplaneering	18.05.2007. a korraldus nr 140
5.	Haljala alevikus Rakvere mnt 16a kinnistu detailplaneering	20.02.2008. a korraldus nr 60
6.	Haljala alevikus Rakvere mnt 26 detailplaneering	19.10.2004. a otsus nr 81
7.	Haljala aleviku Uus tn väikeelamurajooni detailplaneering	08.08.2007. a korraldus nr 240
8.	Haljala alevikus, Rakvere mnt 23a ja Bellus Furniture kinnistul detailplaneering	19.12.2006. a otsus nr 60

Käesoleva üldplaneeringuga paralleelselt on alatatud järgmised detailplaneeringud:

Nr	Detailplaneering
1.	Kõldu külas asuva Orupõllu kinnistu detailplaneeringu algatamine
2.	Essu külas Kurvakodu kinnistu detailplaneering
3.	Essu külas Kristjani kinnistu detailplaneering
4.	Haljala alevik Tallinna mnt 38a Juhanipere kinnistu detailplaneering
5.	Essu külas, Kristjani kinnistu detailplaneering
6.	Kurvakodu kinnistu detailplaneering

6 ETTEPANEKUD KEHTIVA MAAKONNA TEEMA-PLANEERINGU MUUTMISEKS

6.1 ETTEPANEK ROHEVÕRGUSTIKU TÄPSUSTAMISEKS

Käesoleva üldplaneeringuga tehakse ettepanek täpsustada ja muuta kehtivat Lääne-Viru maakonna teemaplaneeringut *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused*.

Käesoleva planeeringuga on rohelise võrgustiku tuumalade ja koridoride piire täpsustatud ja muudetud vastavalt valla üldplaneeringu mõõtkavale. Rohelise võrgustiku täpsustamisel on arvesse võetud looduslike alade piirid, valla poolt oluliseks peetud looduskooslused ning väärtusliku maastikumiljööga alad, et moodustuks terviklik nii maakondlikke kui ka valla seisukohalt tähtsaid alasid hõlmav võrgustik. Piiride täpsustamisel arvestati lisaks seniste katastriüksuste sihtotstarvetega ja kujunenud maa-kasutusega, kogukonna huvidega konkreetses kohas lubada alternatiivset maakasutust ja kehtivate planeeringute järgse maakasutusega.

Rohevõrgustiku on muudetud Võle ja Kandle küla vahelisel alal nähes sinna ette rohekoridoride asemel uue rohevõrgustiku tuumala. Täpsustatud ja muudetud rohevõrgustiku alade paiknemine on toodud *Haljala valla rohelise võrgustiku kaardil*.

Üldplaneering muudab maakonnaplaneeringu teemaplaneeringut ja maakonnaplaneeringut lubades Haljala ja Aaspere vahelisel Tallinn-Narva maantee äärsel alal moodustada uusi ärimaid. Need on alale ette nähtud lähtuvalt kogujateedega tagatud ligipääsu teedest, heast logistilisest asukohast, vajadusest luua uusi töökohti ja arendada valla ettevõtluse mitmekesisust. Ärialade määramisel on arvestatud konkreetsete kohtade maastikulist eripära. Näiteks on arvesse võetud Haljala kiriku vaatekoridor, Aaspere ümbruskonna muinsuskaitseobjektide rohkus, kogukonna soovid hoonestuse maksimaalsele kõrgusele, Aaspere mõisaallee vaadeldavuse tagamine jms (seetõttu on Aasperes kavandatud ärialadele seatud ühtlasi piiravad reeglid vt ptk 2.7). Samuti on ärimaade asukoha valiku kaalutlemise käigus arvestatud maaomanike ettepanekuid, olemasolevate hoonete asukohti, rohekoridore jms. Ärimaadele rajatavate hoonete puhul detailplaneeringu kohustus. Detailplaneeringu käigus tuleb vastavalt ptk 3.9.3 läbi viia maastikuanalüüs, selgitamaks kas kavandada soovitavad hooned on konkreetsesse koha sobilikud. Ärimaade reserveerimisega ei muudeta maakonnaplaneeringu tasandil määratud väärtuslike maastike piire.

Kaardil määratud uued hoonestusalad ja maakaustuse juhtfunktsioonid on määratud kaalutledes kodanike huve ja üldplaneeringu koostamisel tehtud ettepanekuid. Üldplaneeringu kaardil olevate alade kasutamise osas tuleb järgida käesolevas seletuskirjas seatud reegleid ja piiranguid.

KASUTATUD MÕISTED

Maa reserveerimine

on lähtudes Valla arenguvisionist teatud maa-ala maakasutuse juhtotstarbe ehk juhtfunktsiooni reserveerimine teatud maa kasutamise eesmärgiks selleks sobivamal asukohal. Maakasutuse juhtfunktsiooni reserveeritakse enamasti muul otstarbel kui seda on olemaolev maakasutamise sihtotstarve, see aga ei tähenda selle maa-ala terviklikku ega automaatset teise eesmärgiga kasutusele võttu vaid seda, et antud ala oleks võimalik tulevikus, sellekohase vajaduse ja soovi tekkimisel, reserveeritud juhtotstarbel kasutada (planeeringu järgimine on kohustuslik arendustegevuse korral). Reserveeritud alal saab maaomanik maad edasi kasutada selle praegusel sihtotstarbel seni, kuni ta seda soovib. Reserveeritud juhtotstarvet tuleb järgida maakasutuse muutmise soovi korral – uuel otstarbel maa kasutusele võtmiseks tuleb maaomanikul maa reserveeritud juhtotstarbel kasutusele võtta läbi detailplaneeringu või maakorralduslike toimingute. Näiteks, saab elamualana reserveeritud maale tellida detailplaneeringu ja seejärel ala kruntida ning krundid elamuehituseks edasi müüa.

Maakasutuse juhtotstarve ehk juhtfunktsioon

on ala põhimõtteline kasutusviis, st kogu tegevus sellel alal on allutatud maakasutuse juhtfunktsioonist tulenevale eesmärgile, nt elamuala tähendab sellist ala, mille peamiseks maakasutuse viisiks on elamumaa ja sellega seonduvad maa- kasutuse kaasfunktsioonid nagu kaubandus, liiklus, haljastus jne. Näiteks tootmisalal on peamiseks maakasutusviisiks tootmismaa ja sellega seonduvad kõrvalkasutusviisid nagu kaubandus, büroo- ja administratiivhoonetega seonduv, transport jne. Maakasutuse juhtfunktsioon hõlmab ka olemasolevat maakasutust, seega tagab järjepidevuse.

Maakasutuse kaasfunktsioon

on maakasutuse juhtotstarbe ehk juhtfunktsiooniga seonduv ja kaasnev maa-ala kasutamise kõrvalkasutusfunktsioon (vt ka mõiste

maakasutuse juhtotstarve). Maakasutuse juhtotstarbe ehk juhtfunktsiooni ja kaasfunktsioonide kohta on koostatud loend käesoleva üldplaneeringu LISAS 3.

Ehitis	on aluspinnasega kohtkindlalt ühendatud ja inimtegevuse tulemusena ehitatud terviklik asi. Ehitised jagunevad hooneteks ja rajatisteks (<i>ehitusseadus §2 lg 1</i>).
Hoone	on katuse, siseruumi ja välispiiretega ehitis (<i>ehitusseadus §2 lg 2</i>).
Rajatis	on ehitis, mis ei ole hoone (<i>ehitusseadus §2 lg 3</i>).
Tiheasustusega ala ja hajaasustusega ala	käesolevas töös kasutatud <i>maareformi seaduse</i> tähenduses.
Maaüksus (maatükk)	maa või veeala piiritletud osa (<i>maakatastri-seadus §2</i>).
Krunt	on ehitamiseks kavandatud maaüksus detailplaneeringu koostamise kohustusega alal (<i>planeerimisseadus §9 lg 3</i>).
Tehnovõrk (insenerivõrk)	on omavahel ühendatud liinidest, jaamadest, ühendusteedest, vms koosnev edastus-, liiklus-vm funktsionaalsüsteem (<i>Tehnikasõnastik, 1999</i>).
Miljööväärtuslik ala	käesolevas üldplaneeringus ala, kus maastikus paiknevate hoonete ja rajatiste väärtuste kontsentratsioon on suurem. Väärtuste seisukohalt on olulised kõik komponendid maastikus. Miljööd võivad kujundada nt mitmekesine reljeef, avanevad vaated, hoonestusstruktuur, tänavate- ja teedevõrk, haljastus, arhitektuur, väikevormid ning piirded. Väärtuslikuks on peetud neid alasid, mis on üldmuljelt terviklikud ja harmoonilised ning mis peegeldavad erinevaid ajalooperioode ja parimat osa konkreetse piirkonna asustus- ja arhitektuuriloost.

Dominandid ehk maamärgid

on visuaalselt domineerivaid orientiirid, mis võimaldavad piiritleda maa-ala ja määratleda inimesel enda asukohta maastikul ning võivad omada tähendus- ja sümbolväärtust ning ajaloolist, kultuurilist, esteetiliselt, majanduslikku tähtsust külaelus. Maamärgiks võivad olla nii ehitised (näiteks kirikud) kui looduselemendid.

Väärtuslik maastik

käesolevas töös kasutatud vastavalt Lääne-Viru maakonnaplaneeringule teemaplaneeringule *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused*. Väärtusi omavad (kultuur- ja loodus-) maastikud on määratletud lähtudes kultuurilisajaloolisest, rekreatiivsest, esteetilisest, looduslikust ja identiteediväärtusest.

Roheline võrgustik

ehk ökoloogiline võrgustik, mis on planeerimisel kõige selgemini ja lihtsamini eristatav kui nn roheline domineerimisega ala. Käesolevas töös on kaasatud lisaks siseveekogud ja loodusliku ilmega avamaastikud.

Maastikuanalüüs

on üks maastikuplaneerimise komponent. Klassikalise maastikuanalüüsi näol on tegemist eelkõige loodusanalüüsiga, mis keskendub sellele osale maastikust, mis on hoonestamata või hõredalt hoonestatud (nt hajaasustusalad). Maastikuanalüüsi eesmärgiks on: säästa maastikuväärtusi sobimatute mõjutuste nt ehitiste eest; suunata mõjutused sinna, kus maastik neid paremini taluks; kujundada maastikud selliselt, et ehitised sulanduksid maastikku ja ei hakkaks domineerima. Analüüsi meetod sõltub eelkõige konkreetsest vajadusest. Põhipunktid analüüsimeetodis võivad olla nt: looduslikud tingimused, maakasutus, maastiku iseloom, nähtavus (suletud ja avatud alad), terviklikkuse hinnang ja haavatavus.

Avaliku huvi

mõistet kasutatakse juriidilises argumentatsioonis küllalt tihti, kuid vähesed juristid on üritanud põhjalikumalt lahti mõtestada selle mõiste tegelikku sisu. Ka tuntud õigusteadlaste hulgas võib tunda kerget pelgu avaliku huvi olemuse käsitlemise ees, kuivõrd oma kõrgest abstraktsusastmest ja kontekstirelevantsusest tulenevalt ei ole

avaliku huvi mõistet ammendavalt defineerida võimalik. Tuleb leppida asjaoluga, et tegemist on määratlemata õigusmõistega (Kadriann Ikkonene „Avalik huvi kui määratlemata õigusmõiste“, Tartu Ülikooli õigusteaduskonna ajakiri Juridica 2005/III vt

http://www.juridica.ee/juridica_et.php?document=et/articles/2005/3/88525.SUM.php).

„Avalik huvi“ on kodanikuühiskonna termin. Avaliku huvi seisukohast on olulised ühishüvised ehk sellised hüved, mida ei kasutata eratarbimiseks, vaid mis on kõigile kättesaadavad, nagu loodus, turvalisus, kultuur jne. Oluline on siinjuures teha vahet avaliku huvi ja kitsama rühma (nt ühe maja elanikud; ühe ettevõtte töötajad) huvide vahel; see pole alati kerge ja vahe pole lõplik. Tegemus kitsamalt piiritletud grupi heaks võib samuti olla avalikes huvides, nt kui see rühm on ebasoodsas olukorras võrreldes muu ühiskonnaga ja seega suurendab selle toetamine ühiskondlikku õiglust. Eesti seadustest viitavad avalikule huvile mh *avaliku teenistuse seadus* ja *tulumaksuseadus*, aga mõiste ei ole ühegi seadusega üheselt defineeritud (Vikipedia

http://et.wikipedia.org/wiki/Avalik_huvi).

Lühidalt: avalik huvi on üksikisiku või -rühma huvidest laiem taotlus avaliku hüve loomiseks või säilitamiseks, mida ei kasutata eratarbimiseks, vaid mis on kõigile kättesaadav. Avalik huvi võib erahuvidega kattuda, aga ka vastanduda ja konflikte tekitada (Säästva arengu sõnaseletusi http://www.seit.ee/sass/?ID=1&L_ID=16).

KASUTATUD KIRJANDUS

1. Antons, P. 2003. Tööhõive regionaalsed erisused ja siseränne üleminekuaja Eestis. Teoses: *Ränne üleminekuaja Eestis* (toim. H. Kulu ja T. Tammaru). Tallinn;
2. *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused*. 2005. Lääne-Virumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering. Lääne-Viru Maavalitsus. Rakvere 2005;
3. Eesti linnaregioonide arengupotentsiaali analüüs. OÜ Eurreg, 2002;
4. Eesti NSV jõgede, ojade ja kraavide ametlik nimestik. 1986. Eesti NSV MN ja Eesti Veemajanduseinspeksioon. Tallinn;
5. Eesti NSV jõgede, ojade ja kraavide ametlik nimestik. 1986. Valgus. Tallinn;
6. *Haljala valla arengukava aastateks 2006-2009*. 2006. Haljala Vallavalitsus;
7. Liikluse baasproгноos Eesti riigimaanteedele aastaks 2040. Lõpparuanne. Tallinna Tehnikaülikool. Teedeinstituut. Maanteeamet, 2007;
8. *Lääne-Viru maakonnaplaneering 2010+*, Lääne-Viru Maavalitus;
9. Lääne-Virumaa arengustrateegia 2007 – 2015, Lääne-Viru Maavalitsus, 2007;
10. Maanteeameti projekteerimismääruste ja sellega seotud määruste korrektuur. II köide. Tiit Metsvahi, 2005;
11. Masing, V. 1992. Ökoloogia leksikon. Tallinn;
12. Parts, Priit-Kalev. 2004. Eesti kaitsealade kultuuripärandi olukorra ja eesmärgianalüüs ning kultuuripärandi hoiu kontseptsiooni projekt. Haapsalu–Visela–Pärnu;
13. Parts, Priit-Kalev. 2004. Väärtuste määratlemine maastikul: Eesti loodus- ja hindamispraktika analüüs.. Akadeemia nr 2;
14. *Soovitused üldplaneeringu koostamiseks*. Toimetaja Kaur Lass, koostanud Entec AS, Tallinn, Keskkonnaministeerium, 2000;
15. Säästev transpordipoliitika – juhendmaterjal planeeringute ja arengukavade koostamiseks. ERL, 2004;
16. Tammaru, Tiit. Pärnumaa ja Lääne-Virumaa väikekeskuste prognoos aastani 2010. Tartu Ülikool, 2004;
17. *Viimsi mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering Miljööväärtuslikud alad ja roheline võrgustik*. Viimsi Vallavalitsus ja AS Pöyry Entec 2009;
18. Väärtuslike maastike määratlemine. 2001. Hiiumaa-Tartu-Viljandi;