Töö number	**2019-0056**
Tellija	**Viru-Nigula Vallavalitsus** Kasemäe tn 19, Kunda, 44107 Telefon: 325 5960; e-post: vallavalitsus@viru-nigula.ee Registrikood: 75020500 www.viru-nigula.ee
Konsultant	**Skepast&Puhkim OÜ** A.H Tammsaare tee 56, 11316 Tallinn Telefon: +372 5782 9559 e-post: info@skpk.ee Registrikood: 11255795 www.skpk.ee
Kuupäev	**30.10.2026**
Seisund	**Põhilahendus**

Viru-Nigula valla üldplaneering

SKEPAST & PUHKIM

Algatamine	Vallavolikogu 27. juuni 2018 otsus nr 83
Lähteseisukohad	September 2018 – aprill 2019, avalik arutelu 13.03.2019 Viru-Nigula rahvamajas
Mõttenope	17.10 – 17.11.2019
Töörühmad	Juhtrühma koosolekud august 2018 – mai 2022, ettevõtjate ümarlaud 12.12.2019, Aseri kogukonna ümarlaud 26.05 ja Lontova kogukonna ümarlaud 27.05.2020.
Eelnõu avalik väljapanek	09.12.2020 – 11.01.2021
Eelnõu avalikud arutelud	09.02 – 11.02.2021
Täiendavad arutelud	2021: 09.02 Muinsuskaitseamet, 11.02 Riigimetsa Majandamise Keskus ja Keskkonnaamet, 15.02 Transpordiamet, 03.03 Keskkonnaamet, 17.08 Rahandusministeerium 2022: 11.05 Rahandusministeerium, 08.06 Keskkonnaamet, 22.08 OÜ Utilitas Wind, 10.11 Muinsuskaitseamet ja Keskkonnaamet
Arutelud komisjonides	19.01, 17.02, 20.04 ja 14.12.2021 arengukomisjon, 22.02.2021 ja 28.03.2022 eelarvekomisjon, 21.04 ja 14.12.2021 majanduskomisjon, 28.03 ja 15.08.2022 arengu- ja majanduskomisjon, 25.03 ja 29.04.2021 ning 31.03. ja 29.09.2022 volikogu
Kooskõlastamine	5. november 2021 – 6. jaanuar 2022
Vastuvõtmine	29.12.2022
Avalik väljapanek	30.01.2023-01.03.2023
Avalikud arutelud	12.04.2023
Kehtestamine	

Sisukord

1. SISSEJUHATUS 7
2. VISIOON JA RUUMILISED ARENGUEESMÄRGID 8
2.1. Viru-Nigula valla visioon 8
2.2. Ruumilised arengueesmärgid 8
2.3. Strateegilised ruumieesmärgid piirkondade ja valdkondade lõikes 9
2.3.1. Polüfunktsionaalsed keskused – Kunda linn, Aseri alevik ja Viru-Nigula alevik 10
2.3.2. Ettevõtlus- ja tootmisalad Kunda linnas ja Aseri alevikus 10
2.3.3. Mahu-Letipea rannikuäärne elamu- ja puhkepiirkond, Padaoru looduslik puhkepiirkond 11
3. MAAKASUTUS- JA EHITUSTINGIMUSED 13
3.1. Tiheasustusala 16
3.2. Hajaasustusala 16
3.3. Detailplaneeringu koostamise kohustus 17
3.4. Piirkondlikud ehitustingimused 18
3.5. Maakasutus 21
3.5.1. Elamu maa-ala 25
3.5.2. Äri maa-ala 26
3.5.3. Tootmise maa-ala 27
3.5.4. Sadama maa-ala 29
3.5.5. Ühiskondliku ehitise maa-ala 29
3.5.6. Puhke ja looduslik maa-ala 30
3.5.7. Supelranna maa-ala 31
3.5.8. Aianduse maa-ala 32
3.5.9. Keskuse maa-ala 32
3.5.10. Kalmistu maa-ala 34
3.5.11. Mäetööstuse maa-ala 33
3.5.12. Liikluse maa-ala 34
3.5.13. Riigikaitse maa-ala 35
4. VÄÄRTUSLIKUD ALAD JA PIIRANGUD 36
4.1. Kultuuriväärtused 36
4.1.1. Kultuurimälestis 37
4.1.2. Arheoloogiatundlik ala 37
4.1.3. XX sajandi arhitektuuripärand 37
4.1.4. Maaehituspärand 38
4.1.5. Militaarpärand 38
4.1.6. Miljööväärtuslik ala 39
4.1.7. Pärandkultuuri objektid 44
4.2. Looduslikud väärtused 44
4.2.1. Kaitstavad loodusobjektid 44
4.2.2. Vääriselupaik 45
4.2.3. Rohevõrgustik 45
4.2.4. Väärtuslik maastik 48
4.2.5. Rand ja kallas 50
4.3. RMK kogukonnaala 52
4.3. Kauni vaatega teelõigud ja vaatekoridorid 53
4.4. Matka- ja terviserada 54
4.5. Väärtuslik põllumajandusmaa 54
4.6. Ohtlikud ja suurõnnetuse ohuga ettevõtted 56

5. TARISTU 57
5.1. Transpordivõrgustik 57
5.1.1. Sadam 57
5.1.2. Sõiduteed 58
5.1.3. Avaliku kasutusega erateed 60
5.1.4. Raudtee 60
5.1.5. Jalg- ja jalgrattateed 61
5.1.6. Parklad 63
5.2. Tehnovõrgud 63
5.2.1. Elektrivarustus 63
5.2.2. Gaas 64
5.2.3. Veevarustus ja kanalisatsioon 65
5.2.4. Sademeveekanalisatsioon 66
5.2.5. Tuletõrje veevarustus 67
5.2.6. Sidevarustus 68
5.2.7. Soojavarustus 68
5.2.8. Taastuvenergeetika 69
5.2.9. Maaparandussüsteemid 75
5.2.10. Jäätmemajandus 75
6. LISATEEMAD 77
6.1. Maakonnaplaneeringu muutmise ettepanek 77
6.1.1. Letipea harjutusalast loobumine 77
6.1.2. Rohevõrgustiku muudatused 78
6.1.3. Potentsiaalse tuulepargi asukohta muudatus 81
6.2. Maakonnaplaneeringu täpsustused 81
6.3. Kliimamuutustega arvestamine 82
6.4. Radoon 83
6.5. Müra ja õhusaaste 83
6.6. Valgusreostus 86
6.7. Riigikaitselised objektid 86
6.8. Pumphüdroelektrijaam 87
7. ÜLDPLANEERINGU ELLUVIIMINE 88
8. JÄTKUTEGEVUSED 89
9. OLULISE KESKKONNAMÕJU SEIRE 90
10. MÕISTED 92

JOONISED

Joonis 1. „Maakasutus"

Joonis 2. „Piirkondlikud maakasutus- ja ehitustingimused"

Joonis 3. „Väärtused ja piirangud"

Joonis 4. „Taristu"

Joonistel „Väärtused ja piirangud" ja „Taristu" on kajastatud üldplaneeringuga kavandatavad objektid ja alad. Riiklikest registritest pärinevat infot üldplaneeringu joonistel ei kajastata, va taustainfona vajalikud taristuobjektid ja ehituskeeluvöönd.

Üldplaneeringu koostamise ajal käsitletavaid riiklikest registritest pärinevat infot kuvatakse üldplaneeringu kaardirakenduses. Kaardirakendus on kättesaadav aadressil: https://gis.skpk.ee/portal/apps/webappviewer/index.html?id=29fd6339952141fb92c51b8912856c84

Lisad

Lisa 1. Strateegiliste ruumieesmärgid

Lisa 2. Rohevõrgustiku analüüs

Lisa 3. Viru-Nigula valla üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne

Lisa 4. Viru-Nigula valla üldplaneeringu lähteseisukohad ja KSH VTK

Lisa 5. Ülevaade Viru-Nigula vallast

Lisa 6. Lääne-Virumaa kohalike omavalitsuste liikuvusuuring

Lisa 7. Kultuuriväärtuste tabel

Lisa 8. Riiklike looduskaitse- ja kultuuriväärtuste kaart

Lisa 9. Maardlate ja mäeeraldiste kaart Lisa 10. Arheoloogiapärandi analüüs

Planeeringu koostajad

Skepast&Puhkim OÜ	**konsultant**
Anni Konsap	projektijuht ja planeerija
Alice Närep	projektijuht-planeerija ja GIS-spetsialist
Sander Lõuk	planeerija ja GIS-spetsialist (kuni 05.2023)
Kati Kraavi	GIS-spetsialist ja kartograaf (kuni 03.2025)
Triin Koorits	planeerija
Kadri Vaher	planeerija
Mildred Liinat	arhitekt ja planeerija
Piret Kirs	planeerija ja maastikuarhitekt
Aide kaar	KSH juhtekspert
Raimo Pajula	keskkonnaekspert
Moonika Lipping	keskkonnaekspert
Eike Riis	keskkonnaekspert
Jüri Hion	keskkonnaekspert
Ingo Valgma	keskkonnaekspert
Renno Nellis	keskkonnaekspert

Viru-Nigula vallavalitsus	**tellija**
Einar Vallbaum	vallavanem
Eve Ojala-Bakradze	üldplaneeringu projektijuht
Raido Tetto	majandusvaldkonna juht (kuni mai 2022)
Ivar Lilleberg	majandusvaldkonna juht (alates mai 2022)
Marit Laast	planeerimis- ja maakorraldusspetsialist
Lembit Talli	ehitusspetsialist
Helle Komp	arendusspetsialist (alates aprill 2022)
Heiko Källo	keskkonnaspetsialist (kuni august 2021), planeeringute projektijuht
Lili Lillepea	arendus- ja hankespetsialist (kuni november 2020)
Timo Korv	arendus- ja hankespetsialist (detsember 2020 kuni detsember 2021

Lisaks osalesid üldplaneeringu väljatöötamises Viru-Nigula valla elanikud, ettevõtjad jt kohalikust elust huvitatud osapooled.

1. Sissejuhatus

Üldplaneering on üks kohaliku omavalitsuse arengu suunamise alusdokumente. Üldplaneering annab ruumilise väljundi arengukavas seatud strateegilistele eesmärkidele. Kui arengukava vastab küsimustele miks ja mida, siis üldplaneeringu ülesandeks on vastata küsimustele kus ja kuidas. Üldplaneeringuga määratakse tulevikku suunatud pikaajalised ruumilise arengu eesmärgid järgmiseks 15 aastaks ja täpsemad tingimused, mille kaudu neid eesmärke ellu viiakse. Üldplaneeringus seatud kokkulepped ja reeglid on aluseks kohaliku omavalitsuse ruumiotsustele ning elanike ja ettevõtete tegevusele.

Üldplaneeringule andis sisendi samaaegselt läbi viidud keskkonnamõju strateegiline hindamine (edaspidi KSH), mille käigus analüüsiti erinevaid keskkonnaaspekte üldplaneeringu koostamisel, et tagada valla jätkusuutlik ja tasakaalustatud ruumiline areng. KSH käigus kirjeldati, analüüsiti ja hinnati üldplaneeringu elluviimisega kaasneda võivaid olulisi keskkonna-, majanduslikke-, sotsiaalseid- ning kultuurilisi mõjusid, tehti ettepanekud soodsaima lahendusvariandi valikuks ning kavandati meetmed strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasneva olulise ebasoodsa keskkonnamõju vältimiseks ja leevendamiseks. KSH ettepanekud on integreeritud üldplaneeringu teemavaldkondadesse ning mõjuhindamise tulemusi on arvestatud maakasutus- ja ehitustingimuste jms põhimõtete väljatöötamisel. KSH aruanne on üldplaneeringu lisa.

Üldplaneering on koostatud asjakohaseid õigusakte, planeeringuid, strateegiaid, arengukavasid jms dokumente arvestades. Samuti on lahenduse aluseks hea planeerimise tava, üldplaneeringu lähteseisukohad, asutuste ja isikute põhjendatud seisukohad ja ettepanekud ning üldplaneeringu töögrupi ja kohaliku omavalitsuse kaalutlusotsused.

2. Visioon ja ruumilised arengueesmärgid

Viru-Nigula valla visioon ja ruumilise arengu eesmärgid põhinevad maakonnaplaneeringutel[1], maakonna arengustrateegial[2], valla arengukaval[3] ning üldplaneeringu koostamise käigus selgunud vajadustel.

2.1. Viru-Nigula valla visioon

Viru-Nigula vald on turvaline, hooliv ja uuendusmeelne ning elanikke, elu- ja majanduskeskkonda ning ajalugu väärtustav ettevõtjasõbralik ning tugeva ühtse kogukonnaga tegus kohalik omavalitsus, kodune ja külalislahke paik Lääne-Virumaal – meretäis võimalusi.

Visiooni elluviimiseks on Viru-Nigula vallas vaja tagada:

- Atraktiivne majanduskeskkond, investeeringud ja uued töökohad, maksumaksjate arvu juurdekasv;
- Tugev ja elujõuline kogukond, valla elanike arvu stabiliseerimine ja pikemas vaates elanike arvu kasvu saavutamine;
- Korrastatud taristu, kulude kokkuhoid, optimaalne vallavara kasutamine ja parem avalike teenuste osutamine;
- Valla identiteedi ja tervikliku kuvandi kujundamine, aktiivne mainekujundus ja valla turundamine.

2.2. Ruumilised arengueesmärgid

Viru-Nigula valla ruumilise arengu põhimõtete väljatöötamisel on arvestatud nii valla ruumiliste vajaduste, Lääne-Viru maakonna ruumilise arengu suundumuste kui ka ametkondade ja isikute arvamuse ja kogukondlike väärtustega. Ruumilise arengu põhimõtted on üldplaneeringu lahenduse aluseks, andes suunised edaspidiseks maakasutuseks, ehitamiseks ja ruumikujunduseks valla territooriumil ning on aluseks maakasutuse juhtotstarvete määramisele ja hilisemale arendustegevuse suunamisele.

Valla ruumilisteks arengueesmärkideks on:

- Tihe- ja hajaasustusega piirkondade sidumine kompaktseks, kvaliteetseks, hästi funktsioneerivaks ja ökonoomseks elu- ja majanduskeskkonnaks, rõhuasetusega elamufondi kaasajastamisele ning äri- ja tootmisalade loomisele ja laiendamisele;
- Ressurssi (sh energiat) säästvate lahenduste soodustamine;
- Olemasoleva ehitatud keskkonna tihendamise või taaskasutusele võtmise eelistamine, olemasoleva taristu kasutamine uute hoonestamata alade kasutusele võtmise asemel;
- Ruumilise terviklahenduse suunas püüdlemine, mis hõlmab erinevaid tasandeid (regioon, omavalitsus ja asustusüksus), valdkondi (loodus-, elu- ja ettevõtluskeskkond) ning loob ühtse seostatud arengutee;

[1] Lääne-Viru maakonnaplaneering 2030+, Ida-Viru maakonnaplaneering 2030+

[2] Lääne-Viru maakonna arengustrateegia 2030+

[3] Viru-Nigula valla arengukava 2019-2026

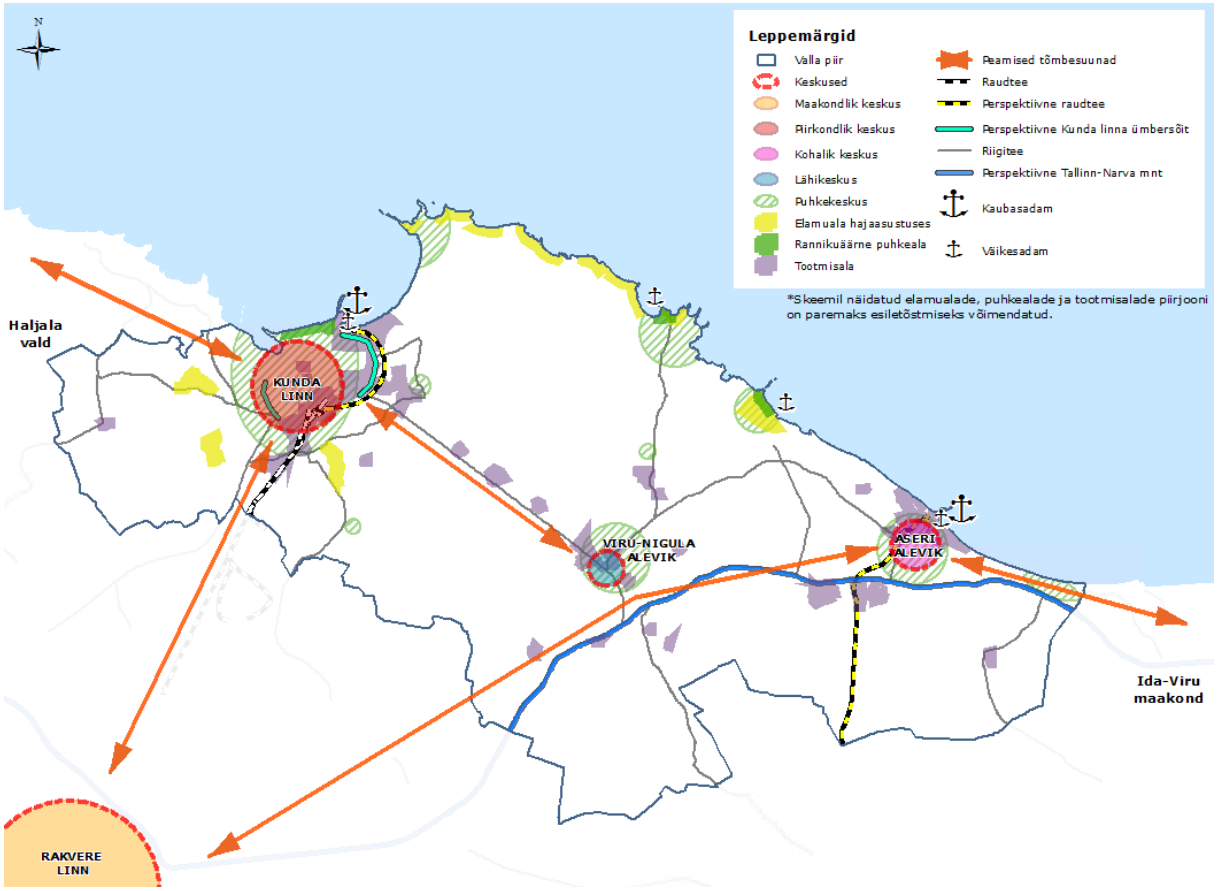
- Otsuste tegemisel pikaaegsetest strateegilistest plaanidest lähtumine – vaadatakse suurt pilti ning julgetakse olla uuenduslikud.

Ruumiliste arengueesmärkide ja visiooni elluviimiseks on üldplaneeringus:

- Määratud planeeringuala kasutamis- ja ehitustingimused, sh projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused;
- Määratletud väärtused ja piirangud, mis on lähtekohaks erinevate valla piirkondade arendamisel;
- Määratud maakasutuse juhtotstarbed;
- Antud suunised infrastruktuuri valdkonna arendamiseks;
- Lahendatud teised üldplaneeringu ülesanded, et luua ruumilised eeldused valla strateegiliseks arenguks.

Üldplaneeringu koostamise üldised ülesanded on sätestatud planeerimisseaduses, neid on täpsustatud Viru-Nigula üldplaneeringu lähteseisukohtades ning planeeringu koostamise käigus tekkinud vajaduste põhjal. Üldplaneeringu koostamisel on põhifookus valla strateegiliste arengueesmärkide elluviimisel läbi ruumiliste eelduste tagamise, ennekõike ehitustingimuste ja maakasutuse määramise kaudu.

2.3. Strateegilised ruumieesmärgid piirkondade ja valdkondade lõikes



Joonis 1. Viru-Nigula valla strateegilised ruumieesmärgid

2.3.1. Polüfunktsionaalsed keskused – Kunda linn, Aseri alevik ja Viru-Nigula alevik

Viru-Nigula vallas on asustus koondunud peamiselt valla kesksetesse asulatesse või nende lähiümbrusesse – Kunda linna, Aseri alevikku ja Viru-Nigula alevikku. Maakonnaplaneeringutes on Kunda linn määratud piirkondlikuks keskuseks[4], Aseri alevik kohalikuks keskuseks ja Viru-Nigula alevik lähikeskuseks (vt joonis 1). Lisaks on Lääne-Viru maakonnaplaneeringu rannikuala peatükis Kunda ja Viru-Nigula märgitud I tasandi asustuse arengualadeks. Arendustegevuse suunamisel lähtutakse linnaruumi kompaktsuse tõstmisest ja olemasoleva hajaasustusstruktuuri säilimisest.

Lääne-Viru maakonna tähtsaim ehk maakondlik keskus on Rakvere, mis seob endaga töörände kaudu suurema osa maakonna kantidest. Kunda linna, Aseri ja Viru-Nigula alevike kaudu saab tugevdada asustust Lääne-Viru maakonna põhjaosas, andes neile tugevamat keskuse rolli oma loomuliku ja territoriaalselt lähedase tagamaaga paremaks sidumiseks.[5] Rahvaarvu vähenemise tõttu[6] on nii Kunda linnas kui ka Aseri ja Viru-Nigula alevikes vaja parandada asula keskkonna kvaliteeti ning muuta ruumi kompaktsemaks (sh lagunenud ja käibest väljas olevate hoonete lammutamine), suurendada ruumilist ja funktsionaalset sidusust (nt rajada keskne väljak, parke, mänguväljakuid ja tihendada kergliiklusteede võrgustikku). Samuti leida uus rakendus kasutusest välja langenud maadele.

Suur osa eelmiste üldplaneeringutega ette nähtud perspektiivsetest elamualadest ei ole tänaseks päevaks realiseerunud[7]. Seetõttu puudub vajadus uute ulatuslike elamuarendusalade loomiseks. Samas kui arvestada asjaoluga, et vallas tegutsevad mitmed suured rahvusvahelised ja arenevad tootmisettevõtted, siis on lähi- kuni keskpikas perspektiivis võimalik ja vajalik uute elanike kolimine piirkonda. See omakorda võib suurendada huvi kasutusest välja langenud elamute renoveerimise ja/või uute väikeelamute ehitamise vastu tühjadele kinnistutele. Üldplaneering pakub paindlikke tingimusi elamuehituseks.

Asustus väljaspool keskusalasid on ebaühtlane ning koondunud piki suuremaid sõiduteid ja jõgesid, valdavalt on tegemist ahelküladega, kus kompaktne külaala puudub. Ehitustegevust küladesse tuleb võimalikult vähe piirata, et mitte takistada uute elanike lisandumist valda. Ehitustegevuse suunamisel tuleb säilitada olemasolevaid asustusmustreid – vältida asustustiheduse tekkimist, mis ühest küljest ei järgi olemasolevat hajaasustusstruktuuri, kuid teisest küljest ei tekita veel kompaktset asustusüksust.

2.3.2. Ettevõtlus- ja tootmisalad Kunda linnas ja Aseri alevikus

Lääne-Virumaa majanduslik konkurentsivõime sõltub kahe arengukoridori (Põhja- ja Lõunakoridor[8]) potentsiaali suunamisest ja kasutamisest. Viru-Nigula vallal on ettevõtlusega tegelemiseks soodne logistiline asukoht – paiknemine mererannikul, suure kaubasadama olemasolu, valda läbib Tallinn-Narva maantee, Kunda linnani ulatub raudteeharu ning Tallinn-Narva raudtee jääb vallapiirist 3 km lõunasse. Lisaks paiknevad vallas Eesti kontekstis mitmed tugevad brändid ja ainulaadsed tehased, mis eristab Viru-Nigula valda enamikust Eesti väiksematest valdadest[9]. Lääne-Virumaa

[4] Kunda on maakonnaplaneeringuga määratud tugi-toimepiirkonnaks, mis hõlmab kogu Viru-Nigula valla territooriumit ja sellega vahetult piirnevaid alasid Vihula, Haljala ning Sõmeru vallas. Tugi-toimepiirkonna keskuseks on piirkondlik keskus Kunda linn. Kunda tugi-toimepiirkonna eesmärgiks on tugevdada asustusstruktuuri Lääne-Viru maakonna põhjaosas, aga ka kogu Eesti põhjarannikul, püüdes suurtööstusliku taustaga väikelinnale anda tugevamat keskuse rolli oma loomuliku ja territoriaalselt lähedase tagamaa paremaks sidumiseks.

[5] Viru-Nigula valla arengukava 2019–2026

[6] Lisa 5 Ülevaade Viru-Nigula vallast, ptk 3

[7] Lisa 5 Ülevaade Viru-Nigula vallast, ptk 6

[8] Arengukoridor suunal Tapa – Rakvere – Kunda – Kotka – Helsingi – Turu – Stockholm moodustab Põhjakoridori ning arengukoridor suunal Sankt-Peterburg – Narva – Rakvere – Tapa – Tallinn – Paldiski – Stockholm Lõunakoridori.

[9] Eelised ja piirangud Lääne-Viru maakonna tööstusettevõtete konkurentsivõime kasvuks, OÜ Geomedia 2019

arengustrateegias 2030+ on Viru-Nigula vallaga seonduvalt mh välja toodud järgmised ettevõtlusalased eesmärgid – Kunda, Aseri ja Viru-Nigula tööstusalade arendamine koos investeeringutega taristusse, Kunda logistikakeskuse arendamine ja neljarealise Tallinn-Narva maantee väljaehitamine kogu maakonna ulatuses.

Tootmis- ja ettevõtluskeskkonna arengu soodustamine on oluliseks eelduseks majanduskeskkonna elavdamisel ja uute töökohtade loomisel. Kunda linnast peab saama Põhja-Eesti regiooni üks olulisemaid tööstus- ja sadamalinnu. Selle saavutamiseks on vaja tagada võimalused tööstuse maa-alade arendamiseks ja/või laiendamiseks koos taristuga (nt linna kirdeosas Lontova ja mere vahelisel alal, linna idaosas).

Kunda sadam on Lääne-Viru maakonna suurim tänapäeva nõuetele vastav kaubasadam. Sadama hea geograafiline asend ning üldine seisukord ja tase loovad soodsad eeldused sadama arenguks. Kunda sadama potentsiaal on seotud kaubasadama ja reisijateveo kombineeritud arenguga, millega kaasneb sadama laiendamine ning reisiterminali ja jahisadama rajamine. Sadam ja Kunda linna keskus tuleb mugavalt ühendada ning leida võimalused transiitliikluse paremaks ja paindlikumaks suunamiseks[10]. Regulaarse reisilaevaühenduse loomine Kunda sadama baasil ning logistikakeskuste arendamine Kunda ja Tapa linnades võimaldavad parandada Põhja-Eesti regiooni konkurentsivõimet ja luua täiendavaid töökohti maakonnas. Sadama ettevõtluse mitmekesistamiseks ja arendamiseks on vajalik raudtee- ja maanteeharu pikendamine linna idaosas üle klindiastangu sadama arendusalani, mis võimaldaks raskeveoste transpordi suunata ümber linna. Arendustegevuse suunamisel tuleb tagada tasakaal olemasolevate elamu-, puhke- ja ühiskondlike alade ja looduskeskkonnaga (nt sadama raudteetrassi ristumine rohekoridoriga).

Aseri aleviku üheks arenguvõimaluseks on sealsete tööstusalade arendamine koos investeeringutega taristusse (nt sadamaala väljaehitamine, sadama ja tööstuspargi juurdepääsude rajamine, sh raudteeühendus).

Väikeettevõtluse edendamiseks ja asulate keskusalade funktsionaalsuse suurendamiseks on üldplaneeringuga Kunda linnas, Aseri alevikus ja Viru-Nigula alevikus määratud keskuse maa-ala juhtotstarve (vt täpsemalt jaotisest 3.5.8).

2.3.3. Mahu-Letipea rannikuäärne elamu- ja puhkepiirkond, Padaoru looduslik puhkepiirkond

Lisaks soodsale logistilisele asukohale ettevõtlusega tegelemiseks on vallas eriilmelised loodus- ja kultuuriväärtused, mis loovad head eeldused piirkonna arenguks puhkemajanduslikul eesmärgil. Puhkealadeks on eelkõige Soome lahe äärsed rannaalad ja Padaoru ümbruse alad, millel on kõrge rekreatiivne väärtus. Lisaks on Lääne-Viru maakonna rannikualal suur mereturismi potentsiaal. Mereturismi arengu eesmärgi täitmiseks on oluline piki Lääne-Viru maakonna rannikut luua erinevatest väikesadamatest moodustuv sadamate kett (sh Mahu ja Kalvi sadamad, Kunda jahisadam), mis täiendab maismaaühendusi ning suudab mereturistidele pakkuda kvaliteetteenuseid.

Üldplaneering käsitleb puhkekeskustena, mida ümbritseb teatud ulatusega puhkekeskuse mõjupiirkond, Lääne-Viru maakonnaplaneeringus käsitletud puhkekeskusi – Kunda linna, Viru-Nigula alevikku ning Mahu, Malla, Unukse, Lammasmäe ja Letipea külasid. Samuti käsitleb üldplaneering puhkekeskustena Aseri alevikku, Kõrkküla ja Kalvi külasid. Puhkekeskuse eesmärk on koondada puhke- ja virgestustegevusi toetavad tugielemendid, mis toetavad puhkevõimalusi nii keskuses endas kui ka selle vahetus läheduses.

Piirkonna puhke- ja turismipotentsiaali ärakasutamiseks ning sise- ja välisturisti piirkonda meelitamiseks toetab üldplaneering puhke- ja loodusliku maa-ala juhtotstarbega alal multifunktsionaalse (nt puhkamine koos spordi- ja vaba aja veetmise võimalustega) ja kvaliteetse

[10] Lääne-Virumaa kohalike omavalitsuste liikuvusuuring 2021

avaliku ruumi (sh haljastus, väikevormid, vaated, väliruumi elemendid) loomist, sidusate ja objekte ühendavate matka- ja liikumisradade rajamist jne. Arendustegevuse puhul kõikidel puhkealadel tuleb arvestada alade rekreatsioonitaluvusega ning vajadusel läbi viia sellekohased uuringud. Padaoru piirkonna looduslike puhkeväärtuste säilimiseks loovad eeldused asumine rohevõrgustiku alal, väärtuslikul maastikul ja kaitsealal.

Valla arengukavas tuuakse välja vajadus elamualade ettevalmistamiseks ja mereäärsete kinnisvaraarenduste paremaks tutvustamiseks (nt looduskaunis rannikuala Mahu-Letipea piirkonnas). Mahu piirkond on Lääne-Viru maakonnaplaneeringu rannikuala peatükis märgitud II tasandi asustuse arengualana, mille puhul on tegemist sisemiste arenguvõimalustega keskustega, sh elustiiliettevõtluse ja sadamaga seotud ettevõtluse võimaluste arendamine. Lääne-Virumaa liikuvusuuringu kohaselt on Viru-Nigula ja Haljala valdades võrreldes teiste Lääne-Virumaa kohalike omavalitsustega hooajaliste või nn teise kodu kasutajaid kõige enam. Samuti on rohkelt maakodu või suvila omanikke. Seoses kaugtöö võimaluste avardumisega areneb hooajalise elanikkonnaga asustus rannikualal püsielanikkonnaga asustuseks. Seetõttu on oluline, et piirkonnas säiliks tugi-toimepiirkonna keskusena[11] Kunda linn.

Üldplaneeringus on rannikuäärse piirkonna arendamise soodustamiseks määratud piirkonniti elamumaa juhtotstarve, Mahu ja Kalvi sadamate piirkonnas on määratud puhke ja loodusliku maa-ala juhtotstarve jms.

[11] Tugi-toimepiirkond on maakonnatasandist väiksem funktsionaalne piirkond. Nende toimepiirkondade keskuste roll on toetada maakonnakeskusi. tugi-toimepiirkonnad on olulised töökohtade, hariduse ning muude põhiteenuste pakkumise efektiivsemal ja kvaliteetsemal tagamisel.

3. Maakasutus- ja ehitustingimused

Joonis 1 – „Maakasutus", joonis 2 – „Piirkondlikud maakasutus- ja ehitustingimused"

Üldplaneeringu põhiülesanne on määratleda omavalitsuse ruumilise arengu suunad. Maakasutus- ja ehitustingimuste määramine lähtub valla ruumilise arengu vajadustest, olemasolevate ja uute alade arendamise võimaluste loomisest, säilitades piirkonnale iseloomulikud väärtused ning arvestades kehtivaid piiranguid.

Arendus- ja ehitustegevus toimub läbi üldplaneeringus määratud ehitustingimuste ja detailplaneeringute või projekteerimistingimuste. Detailplaneeringute ning ehitusprojektide koostamisel, projekteerimistingimuste väljastamisel ja üldiseid arendustegevusi kavandades tuleb arvestada üldplaneeringus sätestatud ehitustingimuste, väärtuste ja piirangute ning üldiste maakasutuse suundadega.

Uute arengusuundade kavandamisel on oluline arvestada ala terviklikkust, et lahendus sobituks olemasolevasse keskkonda ning looks funktsionaalseid ja ruumilisi seoseid ümbritseva maakasutusega.

Viru-Nigula vald moodustati 2017. aasta oktoobris senise Viru-Nigula valla, Kunda linna ja Aseri valla ühinemisel. Kõigil kolmel omavalitsusel olid erinevatest ajaperioodidest pärinevad erinevate fookustega üldplaneeringud. Käesolevas üldplaneeringus sätestatud arengupõhimõtted on vajalikud valla ühtse ja tervikliku arengu saavutamiseks. Eelmistes üldplaneeringutes välja toodud aja- ja asjakohaste lahendustega on uue üldplaneeringu ruumilise arengu kavandamisel arvestatud.

Erinevates piirkondades on täpsustatud maakasutust, ehitamise põhimõtteid ja detailplaneeringu kohustusega alasid ja juhte, arvestades väljakujunenud asustusstruktuuri ning hoonestuslaadi. Üldplaneeringuga kavandatav maakasutus on kajastatud joonisel 1 „Maakasutus" ja piirkondlikud ehitustingimused joonisel 2 „Piirkondlikud ehitustingimused".

Ehitustingimuste määramisel detailplaneeringus või projekteerimistingimustega tuleb lähtuda järgmistest põhimõtetest:

- Üldised ehitustingimused kehtivad kogu valla territooriumil;
- Kui maa-ala, millele soovitakse ehitada, asub hajaasustuses (vt definitsioon ptk 3.2), kehtivad alal lisaks üldistele ehitustingimustele ka tingimused hajaasustusalal (vt ptk 3.2) ning piirkondlikud ehitustingimused hajaasustusalal (vt ptk 3.4);
- Kui maa-ala, millele soovitakse ehitada, asub tiheasustusalal (vt definitsioon ptk 3.1), kehtivad alal lisaks üldistele ehitustingimustele ka tingimused tiheasustusalal (vt ptk 3.1) ning piirkondlikud ehitustingimused lähtuvalt asustusüksusest (vt ptk 3.4);
- Lisaks alale määratud ehitustingimustele tuleb tegevuse kavandamisel omavalitsusel kaaluda ka ptk 4 määratletud väärtuste ja piirangutega arvestamist.

Ehitustingimuste rakendamisel tuleb liikuda üksikult üldisemale. Kui piirkondlikud ehitustingimused (ptk 3.4) ei anna vastust ehitustingimuste määramiseks, tuleb vaadata ehitustingimusi haja- ja tiheasustusalal ning seejärel üldiseid ehitustingimusi. Kavandatav ehitustegevus peab läbivalt haakuma tingimustega, mis on üldplaneeringus sätestatud maa-alale, millele tegevust kavandatakse. Üldplaneeringuga on numbriliselt määratletud tingimused, mille taoline kohaldamine on valla hinnangul piirkondade ruumilise ilme tagamiseks vajalikud (nt hoonestuse kõrguspiirangud, ehitusmahud jmt). Kaalutlusruum on jäetud tingimuste osas (nt haljastusnõuded), kus on oluline lähtuda piirkonnas väljakujunenud tavast ning kavandatava tegevuse iseloomust.

Kui üldplaneeringus ei ole sätestatud numbriliselt kohaldatavaid tingimusi ehitiste kavandamiseks, tuleb nende sisustamisel lähtuda üldistest ehitustingimustest, käesolevas üldplaneeringus seatud

ruumilistest arengueesmärkidest ning väärtustest ja piirangutest. Sel juhul tuleb ehitustingimuste määratlemisel defineerida tingimused, mis tagavad tegevuse elluviimisel selle vastavuse nii üldistele ehitustingimustele kui ka Viru-Nigula valla ruumilistele arengueesmärkidele (vt ptk 2).

ÜLDISED EHITUSTINGIMUSED

- Uue hoone kavandamisel peab arvestama selle asukohast tulenevate väärtuste ja piirangute, lähiala planeeringute ja projektidega ning see peab moodustama ruumilise terviklahenduse nii kavandataval alal kui ka piirkonnas laiemalt;
- Uue hoone asukoha kavandamisel tuleb lähtuda aja jooksul välja kujunenud asustusstruktuurist ja hoonestuslaadist ning olemasolevast ehitusjoonest, kui see on säilinud või tajutav;
- Uue hoone ehitamisel, olemasoleva hoone laiendamisel/rekonstrueerimisel tuleb rajatav hoonemaht ja hoonelaad sobitada ümbritsevasse keskkonda. Järgida tuleb juba välja kujunenud traditsioonilisi arhitektuurseid ja ehituslikke tingimusi: ehitusmahtusid (suurus ja kõrgus), katusekaldeid ja -tüüpe ning korruselisust;
- Veekogude läheduses toimuv arendustegevus ei tohi halvendada veekogude olemasolevat seisundit. Uue tegevuse kavandamisel tuleb arvestada nii veekogumi olemasoleva seisundiga kui ka veekogumi seisundile seatud eesmärkidega;
- Edasisel tegevuste arendamisel tuleb üldjuhul vältida ulatuslikku maakasutuse muutust nõudvaid arendusi niitudel, metsades ja soodes;
- Planeeritavas taristukoridoris tuleb arvestada kogujateede väljaehitamise ja trassikoridori laiendamise vajadusega;
- Liiklusele olulist mõju avaldava arenduse kavandamisel tuleb vältida nende planeerimist tiheasustusalast väljapoole, et vältida pendelliiklust;
- Uute arendusalade kavandamisel tuleb lähtuda olemasolevast transpordivõrgustikust ja tehnovõrkudest ning nendega ühendamise võimalustest;
- Üldjuhul vältida uute elamute, ühiskondlike hoonete, tervishoiuasutuste, laste- ja õppeasutuste, rekreatiivsete tegevuste ning teede ja raudteede kasutamist piiravate rajatiste kavandamist riigimaantee ja raudtee kaitsevööndisse;
- Uute müratundlike objektide[12] kavandamisel suure liikluskoormusega riigimaanteele või raudteele lähemale kui 200 m hajaasustusalal ja 100 m tiheasustusega alal, on vajalik müra hindamise läbiviimine ja vajadusel täiendavate meetmete rakendamine, kui seda ei ole taristuobjekti kavandamisel läbi viidud;
- Väljaspool tiheasustusala tuleb vältida asustuse planeerimist kitsa ribana piki riigiteed ja riigitee erinevatele pooltele, mis toob kaasa vajaduse pidevaks riigitee ületamiseks;
- Vältida hoonete rajamist kitsa ribana piki põhimaanteed juhul, kui olemasolevad mahasõidud puuduvad. Erisused on lubatud juhtudel ja asukohtades, kus väljakujunenud külatüüp või hoonestuse struktuur seda toetab;
- Ehitustegevuse kavandamisel riigiteega külgneval alal kasutada juurdepääsuks reeglina kohalikke teid ja olemasolevaid ristumisi riigiteega;
- Elamute ehitamine üldplaneeringuga kavandatud tuuleenergeetika arendamiseks põhimõtteliselt sobivatele aladele on lubatud vaid elamumaa sihtotstarbega katastriüksustel.

[12] Müratundlikud objektid on nt elamud, lasteasutused, koolid, hooldekodud, mänguväljakud, teatud spordirajatised jms.

Arvestamise vajadus hakkab kehtima alates hetkest, kui vallavalitsus on projekteerimistingimused elamu rajamiseks väljastanud;

- Elamu- või ühiskondliku hoone ehitamisel kuni 750 m kaugusele elektrituulikust või DP-ga kehtestatavast elektrituulikust tuleb arvestada tuulikust tulenevate mõjutustega ning vajadusel läbi viia vajalikud uuringud (tuuliku müra, infraheli, varjutuse mõju jms hindamiseks) ja analüüsida võimalikke kaasnevate riskide (süttimine, purunemine) tagajärgi. Kas ja mis tingimustel on uut hoonet võimalik soovitud asukohta püstitada, sõltub vastavates valdkonnades läbi viidavate hinnangute tulemustest. Kui tuulikuga kaasneb oluline negatiivne mõju ning seda ei saa leevendada ehitise kavandaja poolt (nt tuuliku müra), ei ole selle püstitamine soovitud asukohta võimalik. Tuulikuga kaasnevate riskide tagajärgede vältimiseks ei ole soovitav lubada uute hoonete ehitamist tuulikust kaugusele, mis on võrdne tuuliku kogukõrgusega (mast+laba pikkus);
- Detailplaneeringu koostamise kohustuse korral tuleb sellega kavandada kogu käsitletava ala terviklahendus – hoonestus-, teede-, parkimise-, tehnovõrkude-, haljastuse jms vajalik lahendus, arvestades üldplaneeringus kavandatuga;
- Projekteerimistingimuste väljastamisel tuleb arvestada ala terviklahendusega, sh hoonestuse, teede, parkimise, tehnovõrkude, haljastuse jms vajalike olemasolevate või üldplaneeringus kavandatud lahendustega;
- Katastriüksuste maakorralduslikul jagamisel tuleb tagada juurdepääs avalikule teele;
- Tehniline taristu (teed, elektriliinid jms) peab olema kavandatud võimalikult maad säästvalt (võimalusel näiteks koridoride ühildamine) ning vältima piirkonna ilme olulist muutmist;
- Vältida raudteeni ulatuvate tupiktänavate ja -teede projekteerimist, sest see loob soodsa võimaluse ebaseaduslike raudteeületuskohtade tekkeks;
- Teede ja raudteede lähedusse kõrgete rajatiste kavandamisel (nt tuulik, sidemast), tuleb rajatis tee/raudtee muldkeha servast paigutada vähemalt rajatise kogukõrguse kaugusele. Tuuliku puhul tuleb masti kõrgusele lisada tiiviku laba pikkus;
- Tehnovõrkude kavandamisel eelistada nende paiknemist sõidutee kaitsevööndis. Täpsema asukoha väljaselgitamiseks riigitee kaitsevööndis teha koostööd Transpordiametiga;
- Raudtee ääres asuvate lasteasutuste, välispordirajatiste (staadion) ja elamute katastriüksuste raudteepoolne külg tuleb piirata aia või läbipääsmatu taimestikuga, et vältida laste ja elamupiirkonnas ka koduloomade ootamatut sattumist raudteemaale;
- Ehitustegevuse kavandamisel tagada heakord ja korraldada jäätmekäitlus;
- Asustuspiirkondade planeerimisel tuleb arvestada joogivee ressursi olemasolu ja joogivee kvaliteedi nõuetega;
- Kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel tuleb ehitamisel ja majandustegevuse (sh põllumajanduse) arendamisel rakendada täiendavaid abinõusid pinna- ja põhjavee reostuse vältimiseks. Selleks tuleb detailplaneeringutes ning ehitusprojektides ette näha vastavad meetmed;
- Põhjavee kasutamise kavandamisel (sh riskianalüüside koostamisel) arvestada kinnitatud põhjaveevaruga ja põhjavee kaitstusega. Vältida tuleb põhjaveevaru liigvähendamist;
- Objektide ja tegevuste kavandamisel ning nende elluviimisel ja kasutamisel tuleb jälgida, et pinnasesse ja põhjavette ei satu saasteained õigusaktides lubatust suuremas koguses, mis võib ohustada põhjavee kvaliteeti;
- Aladel, kus radoonisisaldus pinnaseõhus ületab lubatud piirväärtuse (50 kBq/m³), ja nendega piirnevatel normaalse radoonisisaldusega (30-50 kBq/m³) aladel, tuleb elamute, ühiskondlike hoonete, tervishoiuasutuste, laste- ja õppeasutuste projekteerimisel eelnevalt

teha detailsemaid radoonialaseid uuringuid. Vajadusel tuleb ehitamisel rakendada radoonikaitse meetmeid.

3.1. Tiheasustusala

Viru-Nigula vallas on tiheasustusala[13] määratud kui linnas või alevikus selgelt piiritletav kompaktse asustuse ja hoonestusega ala. Tiheasustusala iseloomustab polüfunktsionaalsus – erinevate eluvaldkondade kooseksisteerimine ruumis, hoonete ja asustuse tihedus, valdavalt kesksete võrkude olemasolu või nende kavandamine pikas perspektiivis. Tiheasustusala on käesoleva üldplaneeringu tähenduses võrdsustatud üldplaneeringu koostamise ajal kehtiva maareformi seaduse tähenduses „tiheasustusega alaga" ning looduskaitseseaduse tähenduses „tiheasustusalaga".

Sellest lähtuvalt on üldplaneeringuga tiheasustusalad määratud järgmistes piirkondades:

- Kunda linnas;
- Aseri alevikus;
- Viru-Nigula alevikus.

TINGIMUSED TIHEASUSTUSALAL

- Asustuse suunamine peab lähtuma eelkõige tihendamise printsiibist, millega eelistatakse tühjana seisvate ning alakasutatud maa-alade ja hoonete taaskasutusele võtmist;
- Tiheasustusalal on valdavas ulatuses olemas või arendatakse välja ühtsed infrastruktuurivõrgud, nt veevarustus, kanalisatsioon, kaugküte jms;
- Uued rida- ja korterelamute hoonete mahud tuleb sobitada linnaehituslikult ja arhitektuurselt piirkonna olemasolevate hoonetega;
- Uue korter- või ridaelamu kavandamisel tuleb jätta piisav kaugus[14] naabrusesse jääva olemasoleva üksikelamu või kahe korteriga elamu vahele, et tagada privaatsus;
- Uue katastriüksuse moodustamisel arvestada piirkonnas välja kujunenud katastriüksuste struktuuriga, sh maatüki suurusega;
- Tiheasustusaladele kavandada keskus kas väljaku, avaliku haljasala või „elava" külatänava näol. Keskuse arendamise võimalusega tuleb arvestada uute arendusprojektide elluviimisel;
- Maastike üldilmet kahjustavad varemed jms heakorrastamata objektid tuleb likvideerida.

Lisaks üldtingimustele tuleb hoonete kavandamisel lähtuda jaotises 3.4 toodud piirkondlikest ehitustingimustest, väärtusi kandvatest ning piiranguid põhjustavatest objektidest (ptk 4) ja transpordivõrgustiku ja tehnovõrkude kavandamiseks määratud tingimustest (ptk 5).

3.2. Hajaasustusala

Valdav osa Viru-Nigula vallast on hajaasustusala[15], mida iseloomustab maalise iseloomuga asustus, mis vaheldub hajusalt paiknevate hoonetega. Hajaasustusala on ala, mis jääb väljapoole üldplaneeringuga määratud tiheasustusalasid ning üldplaneeringuga määratakse hajaasutusala maalise asustusega maa-alaks. Hoonete kavandamine toimub valdavalt projekteerimistingimuste

[13] Tiheasustusalade all on mõeldud maakonnaplaneeringus käsitletud linnalise asustusega alasid.

[14] Piisav kaugus määratletakse detailplaneeringu koostamise või projekteerimistingimuste väljastamise käigus, võttes arvesse kavandatavat hoonestust, selle kõrgust, olemasolevaid hooneid jms.

[15] Hajaasustusala all on mõeldud maakonnaplaneeringus käsitletud maalise asustusega ala.

alusel, mis järgivad üldplaneeringus seatud tingimusi, sh väärtusi ja piiranguid ning piirkondlikku hoonestuslaadi ja -tava. Detailplaneeringu koostamine on kohustuslik planeerimisseaduses ja üldplaneeringus sätestatud aladel ja juhtudel.

TINGIMUSED HAJAASUSTUSALAL

- Ehitustegevuse kavandamisel võtta arvesse hajaasustusele omast iseloomu ning struktuuri – hoonestust, põllumassiivide, metsamaakõlviku, juurdepääsutee jms maaelu iseloomulike objektide paiknemist;
- Elamute vaheline kaugus tüüpilises ahelkülas[16] on valdavalt kuni paarsada meetrit, mis tagab privaatsuse. Hajaasustuses paiknevas külasüdamikus vms tihedamini asustatud alal tuleb hoonetevahelise minimaalse kauguse määramisel lähtuda piirkonnas väljakujunenud hoonetevahelisest kaugusest ning tagada rohevõrgustiku sidusus;
- Üksikelamu katastriüksuse suuruse määramisel tuleb arvestada piirkonna katastriüksuste struktuuri ja suuruseid, laiust, piirkonna iseloomu, juurdepääsuteede olemasolu jms olulisi kaalutlusargumente;
- Elamuehitusel on eelistatud vanade talukohtade kasutusele võtmine;
- Järgida piirkonnas väljakujunenud tavapärast ehitusalust pinda. Mastaapselt erineva ehitusaluse pinnaga hoonete puhul tuleb kaaluda detailplaneeringu koostamise kohustust;
- Ettevõtluse arendamisel on eelistatud olemasolevate äri- ja tootmisterritooriumide kasutusele võtmine logistiliselt sobivas asukohas, vajadusel neid alasid laiendades;
- Kasutusest väljas oleva äri- ja tootmisala võib kasutusele võtta ka muul otstarbel, nt elamu-, ühiskondliku hoone- või puhke ja loodusliku alana, arvestades vastavate otstarvetega seotud tingimusi (vt jaotis 3.5);
- Maa-alal, kuhu jäävad rohevõrgustiku tugiala või koridor, tuleb järgida rohevõrgustiku säilimiseks seatud tingimusi (vt jaotis 4.2.3);
- Maakasutus- ja ehitustingimuste seadmisel tuleb arvestada ajaloolise maakasutuse ja asustusmustriga;
- Maastike üldilmet kahjustavad varemed jms heakorrastamata objektid tuleb likvideerida.

Lisaks üldtingimustele tuleb hoonete kavandamisel lähtuda maakasutuse juhtotstarbest (kui see on üldplaneeringuga määratud), jaotises 3.4 toodud piirkondlikest ehitustingimustest, väärtusi kandvatest,piiranguid põhjustavatest objektidest (ptk 4) ja transpordivõrgustiku ja tehnovõrkude kavandamiseks määratud tingimustest (ptk 5) ning müra ja õhusaaste tingimustest (ptk 6).

3.3. Detailplaneeringu koostamise kohustus

Detailplaneeringud on projekteerimistingimuste kõrval teiseks ehitustegevuse suunamise viisiks. Detailplaneeringu peamiseks eesmärgiks on üldplaneeringus kavandatud põhimõtete elluviimine. Detailplaneeringu koostamisega luuakse konkreetsele maa-alale ruumiline terviklahendus, mis võtab tasakaalustatult arvesse erinevate huvigruppide seisukohti ja ootusi kvaliteetsele elukeskkonnale.

[16] Eesti küla 1970-2011 aasta rahvaloendustes, lk 7. J. Sapas, Tartu 2017. http://taurus.gg.bg.ut.ee/geouudis/geo_2017/GG_BAKA/Sapas_Justus.pdf

Detailplaneeringu koostamine on nõutav seaduses toodud aladel ja juhtudel ning täiendavalt üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel ja juhtudel. Kui tegevust ei kavandata detailplaneeringu koostamise kohustusega alal (nt hajaasustus), siis võivad sellele kohalduda juhud, millele DP koostamine on nõutav (nt suure ruumimõjuga tootmistegevuse kavandamisel). Kohaliku omavalitsuse volikogu võib olulise avaliku huvi vms põhjendatud asjaolu ilmnemisel ning kaalutlusotsuse tulemusena algatada detailplaneeringu ka muul alal või juhul, mida seaduses või üldplaneeringus ei ole ette nähtud.

Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad on määratud piirkondades, kus on väljakujunenud ja tihedalt lähestikku paiknev ehitatud keskkond ja/või suurem avalik huvi, mis eeldab ruumilise terviklahenduse arvestamist laiemalt kui vaid ühel kinnistul ning laiapõhjalisemat kogukonna kaasamist.

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE KOHUSTUSEGA JUHUD

- Maa-ala jagamisel neljaks või enamaks katastriüksuseks elamukruntide moodustamise eesmärgil;
- Olulise avaliku huvi korral, mis väljendub ruumilises mõjus naaberkinnistutele ehitusmahu olulises suurenemises või transpordivoogude või külastajate hulga suurenemises või visuaalse mõju, müra, tooraine või tööjõu vajaduse suurenemises ehitise kavandatavas asukohas võrreldes senisega (va maavara kaevandamise planeerimisel, kui see pole lähtuvalt kaalutlusotsusest vajalik);
- Kaevandamisloa taotlemisel koostatakse detailplaneering kohaliku omavalitsuse põhjendatud kaalutlusotsuse korral;
- Reisi- ja kaubasadamates tegevuste kavandamisel ja laiendamisel, sh Kunda sadama arendusalal laiendamise võimaluste väljaselgitamiseks. Laiendamisena käsitletakse sadama maa-ala territooriumi suurenemist võrreldes olemasoleva olukorraga;
- Uue ühiskondliku hoone püstitamiseks seni hoonestamata kinnistule, kui selle tegevusega kaasneb tehnilise taristu väljaehitamise vajadus või see toob endaga kaasa olemasoleva ehitusmahu olulise suurenemise piirkonnas;
- Väärtuslikel maastikel (vt jaotis 4.2.4) võimalike konfliktalade (sh uute hoonestusalade, maakasutuse muutmise kavade, tuulegeneraatorite, mobiilsidemastide, vesiehitiste jt maastikul domineerima jäävate objektide) arendamise suunamisel;
- Väärtuslikel põllumajandusmaadel (vt jaotis 4.5) massiivide killustamist, vähenemist või sihtotstarbelist kasutamist mõjutava arendamise suunamisel;
- Tuuleparkide kavandamisel üldplaneeringuga kavandatud tuuleenergia tootmiseks põhimõtteliselt sobivatele aladele, elektriliinide ühenduste kavandamisel põhivõrguga ja juurdepääsuteede kavandamisel.

Detailplaneeringute koostamisel tuleb järgida maakasutuse juhtotstarvetele määratud üldiseid ehitus- ja kasutustingimusi (vt jaotis 3.5), väärtusi kandvaid ning piiranguid põhjustavaid objekte (ptk 4), transpordivõrgustiku ja tehnovõrkude kavandamiseks määratud tingimusi (ptk 5) ja põhimõtteid ja tingimusi ptk 6.

3.4. Piirkondlikud ehitustingimused

Täiendavalt on määratud piirkondlikud ehitustingimused, mis lähtuvad erinevate alade väljakujunenud ehitatud keskkonnast ning täiendavad üldiseid ehitustingimusi või ehitustingimusi

tiheasustus- ja hajaasustusaladel. Piirkondlikud ehitustingimused on määratud eluhoonetele (vt tabel 1). Ehitustingimuste määratlemisel on lähtutud piirkonnas väljakujunenud tavast ning arenguperspektiivist.

Piirkonnad:

1) Kunda linna ja Aseri aleviku tiheasustusalad;

2) Viru-Nigula aleviku tiheasustusala;

3) Aseri aleviku ja Kaliküla aiandusühistud;

4) Hajaasustusalad.

Täiendavad tingimused sõltuvalt planeeritava/arendatava ala asukohast on toodud peatükis 4 Väärtuslikud alad ja piirangud.

Tabel 1. Piirkondlikud ehitustingimused Viru-Nigula vallas

	Kunda linna ja Aseri aleviku tiheasustusalad	Viru-Nigula aleviku tiheasustusala	Aseri aleviku ja Kaliküla aiandusühistud	Hajaasustusalad
Elamu tüüp	Kahe või mitme korteriga elamu, ridaelamu, üksik- ja kaksikelamu	Ridaelamu, üksik- ja kaksikelamu	Üksikelamu	
Eluhoone max kõrgus	Ridaelamu, kaksikelamu – 12 m, üksikelamu – 10 m Kahe või mitme korteriga elamu - Lähtuda piirkondlikust tavast	Ridaelamu, kaksikelamu – 12 m, üksikelamu – 10 m	Üksikelamu – 10 m	Lähtuda piirkondlikust tavast
Eluhoone max korruselisus	Kahe või mitme korteriga elamu – 5, ridaelamu, kaksikelamu – 3, üksikelamu – 2	Ridaelamu, kaksikelamu – 3, üksikelamu – 2	Üksikelamu – 2	Lähtuda piirkondlikust tavast
Hoonete arv (eluhoone + abihooned[17])	1+2		Lähtuda piirkondlikust tavast	
Detailplaneeringu koostamise kohustus	Üldjuhul DP, erandid vastavalt PlanS-ile		Puudub kui järgitakse piirkonnas väljakujunenud keskkonda, ÜP-s määratud tingimusi ning ÜP-ga kehtestatud või seadusest tulenevaid väärtuseid ja piiranguid	
Projekteerimistingimused	Üldjuhul mitte, erandeid saab rakendada vastavalt PlanS-ile		Üldjuhul PT, erandeid saab rakendada vastavalt PlanS-ile ning ÜP tingimustele.	
Katastriüksuse min laius	Kahe või mitme korteriga elamu, ridaelamu, kaksikelamu - planeeritavale katastriüksusele peab mahtuma hoonet teenindavad ehitised ja haljastus; üksikelamu – 30 m	Ridaelamu, kaksikelamu - planeeritavale katastriüksusele peab mahtuma hoonet teenindavad ehitised ja haljastus; üksikelamu – 40 m	30 m	Lähtuda piirkondlikust tavast
Piire	Kahe või mitme korteriga elamu – keelatud; ridaelamu, üksik- ja kaksikelamu – võrkaia või osaliselt läbipaistva kivi- või puitaia kõrgus üldjuhul max 1,6 m, läbipaistmatu kivi- või puitaia kõrgus max 1,4 m. Raudtee ohutuspiirde (kõrgus üldjuhul max 2 m) ja tootmisobjekti ümber püstitavale aiale on lubatud erandid.		Tagada piirde läbipaistvus, va erisused tootmisest tulenevate negatiivsete mõjude leevendamiseks	Lähtuda piirkondlikust tavast
Lisatingimused	Väärtused ja piirangud ptk 4			

[17] Abihoone ehitusloakohustuslikkus tuleneb seadusest ja sõltub ehitise tehnilistest parameetritest (sh pindala ja kõrgus).

3.5. Maakasutus

Üldplaneeringuga määratav maakasutuse juhtotstarve on territooriumi kasutamise valdav otstarve[18], mis annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuuna. Seega annab üldplaneering maakasutuse osas üldised suunad, mida arenguvajaduste selgumisel täpsustatakse läbi detailplaneeringute ja projekteerimistingimuste.

Maakasutuse juhtotstarvete piirid üldplaneeringu joonisel on tinglikud ja nende ulatus täpsustatakse üldplaneeringu elluviimisel lähtuvalt piirkonna arengust, sh detailplaneeringute või projekteerimistingimuste kaudu. Üldplaneeringu joonistel ei eristata olemasolevat ja planeeritud maakasutust, kuna see on ajas muutuv.

Juhtotstarbe määramisel on tegemist planeeritava maakasutusega, millega ei kaasne kohest katastriüksuse sihtotstarbe muutust. Maakasutuse rakendamisel kehtib põhimõte – kui juhtotstarve on üldplaneeringus määratud, tuleb ala elluviimisel lähtuda üldplaneeringus toodud maakasutuse juhtotstarbest, piirkondlikest ehitustingimustest ning teistest piirkonnas olemasolevatest väärtustest ja kehtivatest piirangutest (sätestatud üldplaneeringu ptk 3). Kui juhtotstarve ei ole üldplaneeringuga määratud, tuleb omavalitsusel sihtotstarbe määramisel (läbi detailplaneeringu, projekteerimistingimuste või omavalitsuses üksikotsuse), lähtuda üldplaneeringus seatud tingimustest, alal väljakujunenud ehitus- ja hoonestuslaadist, valdavast tegevusest piirkonnas, piirkondlikest ehitustingimustest ning teistest piirkonnas olemasolevatest väärtustest ja kehtivatest piirangutest. Maakatastrisse kantud sihtotstarbelist maakasutust saab jätkata seni, kuni omanik olulisi ehituslikke või ruumilisi muudatusi ellu viia ei soovi.

Tabelis 2 on illustreeritud, millised sihtotstarbed on erinevatel üldplaneeringuga määratud juhtotstarvetel lubatud ning millised on nende omavahelised seosed. Kõrvalotstarbed on lubatud juhul, kui need ei kahjusta juhtotstarbe rakendamist.

[18] Valdav otstarve tähendab vähemalt 55% katastriüksuse sihtotstarbest. Näiteks kui üldplaneeringuga kavandatud elamumaa juhtotstarbega maa-alal määratakse katastriüksuse sihtotstarve, siis peab elamumaa sihtotstarbe osakaal olema vähemalt 55% ja näiteks ärimaa kõrvalotstarbel kuni 45%.

Tabel 2. Maa-ala juhtotstarvete ja katastriüksuse sihtotstarvete omavahelised seosed

		Üldplaneeringuga määratav juhtotstarve					
		Elamu maa-ala	**Äri maa-ala**	**Tootmise maa-ala**	**Sadama maa-ala**	**Ühiskondliku ehitise maa-ala**	**Puhke- ja looduslik maa-ala**
Kavandatav sihtotstarve	**Elamumaa**	+	Võib kavandada kui ei häiri äritegevust	-	-	Võib kavandada kui ei häiri üh ehitise toimimist	-
	Ärimaa	Võib kavandada kui ei häiri elamist	+	+	Võib kavandada kui toetab sadamategevust	Võib kavandada üh ehitise eesmärki toetavat tegevust	Võib kavandada kui toetab puhke või looduslikku otstarvet
	Tootmismaa	-	Välistatud on suurtootmine ja põllumajanduslik tootmine	+	+	-	-
	Veekogude maa	+	+	+	+	+	+
	Transpordimaa	Võib kavandada kui toetab elukeskkonda	+	+	Võib kavandada kui toetab sadamategevust	Võib kavandada kui toetab üh ehitise toimimist	Võib kavandada kui toetab puhke või looduslikku otstarvet
	Jäätmehoidla maa	-	-	+	-	-	-
	Riigikaitse maa	-	-	-	-	-	-
	Kaitsealune maa	+	+	+	+	+	+
	Mäetööstusmaa	-	-	+	-	-	-
	Turbatööstusmaa	-	-	+	-	-	-
	Ühiskondlike ehitiste maa	Võib kavandada kui ei häiri elamist	Võib kavandada kui ei häiri äritegevust	Võib kavandada kui tootmistegevus on lõpetatud ning ala võetakse kasutusele teisel eesmärgil	-	+	Võib kavandada kui toetab puhke või looduslikku otstarvet
	Üldkasutatav maa	Võib kavandada kui ei häiri elamist	Võib kavandada kui ei häiri äritegevust	Võib kavandada kui tootmistegevus on lõpetatud või tegemist on tundlike alade puhvervööndiga	-	+	+
	Maatulundusmaa	Võib kavandada kui ei häiri elamist	+	+	-	Võib kavandada kui ei häiri üh ehitise toimimist	+

		Üldplaneeringuga määratav juhtotstarve						
		Supelranna maa-ala	**Aianduse maa-ala**	**Keskuse maa-ala**	**Kalmistu maa-ala**	**Mäetööstuse maa-ala**	**Liikluse maa-ala**	**Riigikaitse maa-ala**
Kavandatav sihtotstarve	**Elamumaa**	-	-	+	-	-	-	-
	Ärimaa	Võib kavandada kui toetab supelranna teenindamist	-	+	-	-	+	-
	Tootmismaa	-	-	-	-	Võimalik vaid pärast maavara ammendumist või kui selleks on saadud MaaPS alusel muu sisuga kooskõlastus või luba	+	-
	Veekogude maa	+	+	+	+	+	+	+
	Transpordimaa	Võib kavandada kui toetab supelranna teenindamist	+	+	Võib kavandada kui toetab kalmistu teenindamist	Võimalik vaid pärast maavara ammendumist või kui selleks on saadud MaaPS alusel muu sisuga kooskõlastus või luba	+	Võib kavandada kui toetab riigikaitse maa-ala teenindamist
	Jäätmehoidla maa	-	-	-	-	Võimalik vaid pärast maavara ammendumist või kui selleks on saadud MaaPS alusel muu sisuga kooskõlastus või luba	-	-
	Riigikaitse maa	-	-	-	-	-	-	+
	Kaitsealune maa	+	+	+	+	+	+	+
	Mäetööstusmaa	-	-	-	-	+	-	-
	Turbatööstusmaa	-	-	-	-	+	-	-
	Ühiskondlike ehitiste maa	+	+	+	Võib kavandada kui toetab kalmistu teenindamist	-	Võib kavandada kui toetab liikuvust	-

	Üldkasutatav maa	+	+	+	+	Võib kavandada kui kaevandamine on lõppenud ja maavara ammendunud	Võib kavandada kui toetab liikuvust	-
	Maatulundusmaa	Võib kavandada kui ei häiri supelranna toimimist	+	-	-	+	+	-

3.5.1. Elamu maa-ala

Elamu maa-alal on lubatud:

- Erinevat tüüpi elamud – üksik-, kaksik-, rida-, kahe või mitme korteriga elamud. Elamutüüpide osas kehtivad täiendavad piirkondlikud tingimused (vt Tabel 1);
- Kõrvalotstarbena hoolekandeasutuse-, ühiselamu-, majutus-, toitlustus-, büroo-, kaubandus-, teenindus-, meelelahutus-, haridus-, tervishoiu-, avalikud-, muuseumi-, raamatukogu-, haridus-, teadus-, haigla-, ravi-, spordi-, kultus-, tavandihooned ning garaažid kui need sobituvad linnaehituslikult (arhitektuurselt ja ruumiliselt) ning funktsionaalselt piirkonda;
- Muud elamuid teenindavad ning keskkonda sobituvad ehitised, sh elamute teenindamiseks vajalikud tehnorajatised.

ELAMU MAA-ALA TINGIMUSED

- Kavandatava hoone maht peab lähtuma piirkonna elamute mahtudest nii ehitisealuse pinna kui ka kõrguse poolest. Täpsemad tingimused on välja toodud Tabelis 1;
- Abihoonete maksimaalne arv lähtub piirkonna väljakujunenud tavast;
- Katastriüksuste struktuur peab järgima väljakujunenud olukorda ja teede paiknemist. Moodustatavad katastriüksused peavad olema mõistliku kuju ja jaotusega. Vältida pikki ja kitsaid või teravnurkadega katastriüksuseid;
- Kõrvalotstarbena on lubatud piirkonda sobivad otstarbed (vt Tabel 2), mille eesmärk on mitmekesistada elamu maa-ala. Kõrvalotstarbega kaasnevad mõjud ei tohi oluliselt häirida naabruskonda (välistatud on tegevused, millega kaasnevad olulised häiringud elanike tervisele ja heaolule ning ruumile, sh suurenevad transpordivood, müra, kaasneb välisõhu saastamine, olulised lõhnahäiringud jms) ning takistada elamumaa juhtotstarbe realiseerimist;
- Kunda linnas, Aseri ja Viru-Nigula alevikus on maantee, peatänava ja teiste aktiivsemate tänavate äärde lubatud kavandada ümbritsevate elamutega sobituvat äriotstarvet üldplaneeringus näidatud elamu maa-alale. Tegu on ärivööndi võimaldamise, tänavapildi elavdamise ja elamualade mitmekesistamisega, mis loob paremad eeldused teenuste tarbimiseks ning töötamiseks elukohale lähemal. Kunda, Aseri ja Viru-Nigula on teenuskeskused, mille polüfunktsionaalsuse tugevdamiseks tuleb võimaldada eelkõige kaubandusliku ja teenindusliku iseloomuga ettevõtlust, büroopindu jms sarnaseid otstarbeid, millega ei kaasne olulisi häiringuid ümbritsevale elukeskkonnale;
- Korterelamute kavandamisel peab planeeritavale katastriüksusele mahtuma hoonet teenindav parkimine, haljasala jms vajalikud objektid ja rajatised;
- Elamualade planeerimisel tuleb neile tagada hästi toimiv juurdepääs, sotsiaalne taristu ja tehnovõrkudega varustatus. Arendamine peab toimuma võimalikult tervikliku, põhjalikult läbikaalutud ruumilise visiooni ja terviklahenduse alusel. Elamupiirkondade väljaarendamisel tuleb arvestada erinevas vanuses elanikele vajaliku sotsiaalse taristu osade, ühistranspordi võimaluste, avaliku ruumi ja kohalike keskuste arenguga;
- Olemasolevate tootmisalade kõrvale ei ole uute elamute rajamine üldjuhul lubatud, kui ilmneb, et tootmisala ei suuda tagada nendel aladel nõuetekohast välisõhu kvaliteeti. Uute

elamute rajamine on lubatud vaid juhul, kui müra normtaseme täitmise tagab vastava arenduse kavandaja;

- Juurdepääsude kavandamisel eelistada lahendusi, mis kasutavad olemasolevaid teid ja taristut. Uue taristu kavandamisel arvestada selle ruumivajadusega;
- Uute elamute liitmine ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrguga on kohustuslik kui ala asub ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkonnas. Reoveepuhastus võib olla tagatud ka mahutitega.

3.5.2. Äri maa-ala



Äri maa-alal on lubatud:

- Majutushooned: hotell, motell, külalistemaja, puhkeküla või puhkelaagri majutushoone, hostel, muu lühiajalise majutuse hoone;
- Toitlustushooned: restoran, kohvik, baar, söökla, muu toitlustushoone;
- Büroohooned;
- Kaubandushooned: kauplus, kiosk, , turu- või näitusehall, muu kaubandushoone;
- Teenindushooned: ilu- ja isikuteenuste-, sõidukite teeninduse-, muu teenindushoone;
- Meelelahutushooned: teater, kino, kontserdi- ja universaalsaalide-, klubi, rahvamaja, tantsusaal, diskoteek, ööklubi, kasiino, loomaaia või botaanikaaia-, muu meelelahutushoone;
- Spordihooned: spordihall, võimla, siseujula, jäähall, maneež, lasketiiru-, muu spordihoone;
- Väiketootmishooned, mis ei põhjusta naaberaladele olulisi häiringuid (sh müra, transpordivood, välisõhu saastamine, lõhnahäiringud);
- Sideehitised (sh mastid).

ÄRI MAA-ALA TINGIMUSED

- Üldplaneeringuga kavandatud ärimaa sihtotstarbega alad tuleb arendada eelisjärjekorras ärimaa juhtotstarbeta alade ees;
- Igapäevaselt külastatavad äri- ja teenindusasutused kavandada asulatesse, kus on mugavam juurdepääs ning tihedamalt elanikke;
- Arvestada elamute, ühiskondlike ehitiste, tervishoiuasutuste, laste- ja õppeasutuste ning rekreatiivsete tegevuste paiknemisega lähinaabruses. Nende aladega vahetult külgnevatel aladel ei ole lubatud arendada neile olulisi häiringuid põhjustavaid tegevusi;
- Müratekitavad tegevused tuleb üldjuhul suunata hoonete sisse. Nende ärimaade puhul, mis piirnevad elamu- ja tundlikemate ühiskondlike ehitiste (haridusasutused, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeasutused) aladega, tuleb müratekitavad tegevused teostada üldjuhul nende suhtes teisel pool hoonet, et suunata müra ala sisse;
- Inimeste kaitseks õhusaaste ja välisõhus leviva müra ebasoodsate mõjude eest tuleb vajadusel rakendada ennetavaid ja leevendavaid meetmeid. Eelistada tuleb meetmeid, millega saab vähendada välisõhku paisatavate saasteainete koguseid, lõhnahäiringuid ning müra levikut välisõhku (ehituslikud, tehnoloogilised). Täiendavalt võib rajada müra levikut takistava/vähendava piirde ning jätta või rajada kõrghaljastusega rohelise puhvertsooni (laius sõltub kavandatavast tegevusest). Müratõke/puhvertsoon tuleb üldjuhul rajada häiringut põhjustava käitise piiridesse, va juhul kui olulist häiringut põhjustav objekt on rajatud varem;

- Juurdepääsud avalikult kasutatavatele ärihoonetele (kaubandus-, teenindushooned jms) kavandada avalikena ning teede kavandamisel arvestada jalg- ja jalgrattateede vajadusega;
- Kavandada läbimõeldud ja mugav parkimislahendus erinevatele liikumisvahenditele (sõiduauto, kaubaauto, jalgratas) vastavalt arendatava ala täpsemale kasutusele ning kehtivatele parkimisnormidele. Eelistada säästlikke liikumisviise toetavaid lahendusi;
- Uute ärialade liitmine ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrguga on kohustuslik kui ala asub ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkonnas. Reoveepuhastus võib olla tagatud ka mahutitega;
- Ärihoonete rajamisel tuleb tagada nende keskkonnanõuetele vastavus ja põhjavee reostuskaitse;
- Juhul kui ehitise rajamise raames viiakse läbi keskkonnamõju strateegiline (eel)hindamine, on selle käigus vajalik pöörata tähelepanu kumulatiivsetele mõjudele, arvestades koosmõju olemasolevate saasteallikatega.

3.5.3. Tootmise maa-ala

Tootmise maa-alal on lubatud:

- Tootmishooned: maavarade kaevandamise ja töötlemise-, energeetikatööstuse-, keemiatööstuse-, toiduainetetööstuse-, ehitusmaterjalide ja -toodete tööstuse-, kergetööstuse-, puidutööstuse-, masina- ja seadmetööstuse-, muu tootmishoone;
- Hoidlad ja laohooned: toiduainete lao-, vedelkütuse-, küttegaasi- jms terminali hoidla-, külm-, laohoone;
- Põllumajanduse-, metsa-, jahi- ja kalamajandushooned: loomakasvatus-, sh karusloomа- või linnukasvatushoone, teraviljakuivati, loomasööda-, mineraalväetiste või taimekaitse-vahendite hoidla, muu põllu-, metsa-, jahi- või kalamajandushoone;
- Tootmise maa-alale võib lisaks kavandada muud tootmist teenindavad ning piirkonda sobituvad hooned ja rajatised, sh tehnoehitised ja erihooned (nt jäätmekäitlus-, veepuhastusjaamahoone jms), laoplatsid (nt puidu ladustamiseks) jne.

TOOTMISE MAA-ALA TINGIMUSED

- Üldplaneeringuga kavandatud tootmismaa sihtotstarbega alad tuleb arendada eelisjärjekorras tootmismaa juhtotstarbeta alade ees;
- Võimaldada sadama maa-ala laienemist sellega külgnevale tootmismaale kui see on sadamateenuse osutamiseks vajalik;
- Keskkonnahäiringuid põhjustava tegevuse lubamise osas konkreetsesse asukohta on otsuse tegemisel oluline roll kohaliku omavalitsuse kaalutlusotsusel, et tagada tasakaal erinevate huvide ja õiguste vahel;
- Iga uue arenduse korral või olemasoleva edasiarendamisel juhul, kui sellega kaasneb saasteainete heitmine välisõhku, lõhnahäiringute teke või müra teke ja levik välisõhus, tuleb juhtumipõhiselt anda hinnang mõju olulisusele. Tegevuse kavandamisel, mille jaoks on vajalik õhusaasteluba, tuleb hinnata lõhnahäiringu võimalikku esinemist, välisõhku heidetavate saasteainete koguseid ning teostada hajumisarvutused. Arvesse tuleb võtta teisi piirkonnas olemasolevaid ning teadaolevaid kavandatavaid heiteallikaid ja võimalikku koosmõju nendega;

- Müratekitavad tegevused tuleb üldjuhul suunata hoonete sisse. Nende tootmismaade puhul, mis piirnevad elamu- ja tundlikemate ühiskondlike ehitiste (haridusasutused, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeasutused) aladega, tuleb müratekitavad tegevused teostada üldjuhul nende suhtes teisel pool tootmishoonet, et suunata müra tootmisala sisse;
- Inimeste kaitseks õhusaaste ja välisõhus leviva müra ebasoodsate mõjude eest tuleb vajadusel rakendada ennetavaid ja leevendavaid meetmeid. Eelistada tuleb meetmeid, millega saab vähendada välisõhku paisatavate saasteainete koguseid, lõhnahäiringuid ning müra levikut välisõhku (ehituslikud, tehnoloogilised). Täiendavalt tuleb kaaluda müra levikut takistava/vähendava piirde rajamise vajadust ning jätta või rajada kõrghaljastusega rohelise puhvertsooni (laius sõltub kavandatavast tegevusest). Müratõke/puhvertsoon tuleb üldjuhul rajada häiringut põhjustava käitise piiridesse, va juhul kui olulist häiringut põhjustav objekt on rajatud varem;
- Igapäevaselt tuleb jälgida, et (potentsiaalselt) keskkonnaohtlikud objektid ning suurõnnetuse ohuga ja ohtlikud ettevõtted ei kujuta endast reaalset ohtu ümbritsevale keskkonnale, eriti pinnasele ja põhjaveele;
- Ohtliku käitise mõjualasse tegevuse kavandamisel, sh olemasoleva tootmise laiendamisel tuleb juhtumipõhiselt hinnata käitisega seonduvaid riske ja ohte, juhindudes seaduses sätestatud korrast;
- Tootmistegevusega seotud veokite vms raskeliikluse regulaarne liikumine kavandada võimalusel tundlikest aladest mööda ilma neid läbimata;
- Juurdepääsude kavandamisel tootmisaladele (nt detailplaneeringute koostamise käigus) arvestada jalg- ja jalgrattateede vajadusega;
- Kavandada läbimõeldud ja mugav parkimislahendus erinevatele liikumisvahenditele (sõiduauto, kaubaauto, jalgratas) vastavalt arendatava ala täpsemale kasutusele ning kehtivatele parkimisnormidele. Eelistada säästlikke liikumisviise toetavaid lahendusi;
- Kui ala kuulub ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni piirkonda ning vastav taristu on välja ehitatud, siis on sellega liitumine üldjuhul kohustuslik;
- Reovee ühiskanalisatsiooni juhtimisel tuleb juhinduda võrguvaldaja tingimustest. Vajadusel tuleb rakendada lokaalselt eelpuhastust enne reovee ühiskanalisatsiooni juhtimist;
- Uute tööstusobjektide kavandamise varases staadiumis tuleb analüüsida konkreetse tehnoloogilise lahenduse veevajadust arvestades Viru-Nigula valla (põhja)veevarusid. Üldiselt peavad tööstusettevõtted tehnoloogilise vee allikana kasutama pinnavett;
- Tootmishoonete rajamisel tuleb tagada nende keskkonnanõuetele vastavus ja põhjavee reostuskaitse;
- Vältida põllumajandusliku tootmishoone asukoha kavandamist vahetult veekogu lähedale;
- Uue ohtliku ettevõtte kavandamisel tuleb hinnata keskkonnamõju olulisust õigusaktides sätestatud korras. Arvesse tuleb võtta teisi piirkonnas olemasolevaid ning piirkonda kavandatavaid tegevusi ja võimalikku koosmõju nendega;
- Võimalusel vältida uue ohtliku ettevõtte kavandamist elutähtsa teenuse osutamiseks kasutatavate ehitiste kõrvale. Tagada tuleb ohutud kaugused ja luua puhvertsoonid ohtliku ettevõtte ja elamurajoonide, ühiskondlike ehitiste ja alade, puhkealade ning peamiste transpordiliinide vahel;
- Ohtliku ettevõtte ohualasse jääva maa-ala planeerimisel tuleb planeering või ehitusprojekt kooskõlastada Päästeametiga;
- Jääkreostuse alal ei tohi arendada uusi tegevusi enne, kui jääkreostus on nõuetekohaselt likvideeritud. Sõltuvalt kavandatava tegevuse iseloomust tuleb likvideerida jääkreostus nii,

et saasteainete sisaldused vastavad kas elamumaa või toomismaale kehtestatud piirväärtustele.

3.5.4. Sadama maa-ala

Sadama maa-ala on sadama territooriumi ala maismaal, mis on määratud Kunda, Aseri, Mahu ja Kalvi sadamates ning mis on sadamateenuse osutamiseks kasutatav maa-ala, kus asuvad sadama sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikud ehitised.

Kunda sadama arendusala tingimused on toodud üldplaneeringu peatükis 5.1.1.

SADAMA MAA-ALA TINGIMUSED

- Sadamategevuse arendamise ja laiendamise juures arvestada keskkonnamõju leevendamise ja reostuse likvideerimise nõuetega, pöörata tähelepanu mürahäiringu vähendamisele ning vajadusel leevendusmeetmete väljatöötamisele. Selleks jätta piisava laiusega haljastatud puhverala ja/ või rajada häiringu levikut takistav piire. Sadama tee äärde on Lontova elamupiirkonna kaitseks määratud haljastatud puhverala võimalik asukoht;
- Juurdepääs Aseri sadamaalale on kavandatud Kordoni tn ja Sadama tee kaudu. Juurdepääsu kasutuselevõtt eeldab nimetatud teede rekonstrueerimist raskeveokite teenindamiseks;
- Raskeliikluse regulaarne liikumine kavandada võimalusel tundlikest aladest mööda ilma neid läbimata;
- Kui kallasrajal liikumine ei ole sadama territooriumil võimalik, siis peab sadama ala ümber jalgsi liikumine olema tagatud võimalikult sadama territooriumi lähedalt;
- Kui ala kuulub ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni piirkonda ning vastav taristu on välja ehitatud, siis on üldjuhul sellega liitumine kohustuslik;
- Sadama ja selle teenindamiseks vajalike ehitiste rajamisel tuleb tagada nende keskkonnanõuetele vastavus ja põhjavee reostuskaitse;
- Sadamategevuste juures arvestada veealuse kultuuripärandi olemasolu ning nendest tulenevate nõuetega. Veealused leiukohad on näiteks vee-, õhu- ja muude sõidukite vrakid, muistsed asulakohad, kalatõkked, sillad ja sadamakohad.

3.5.5. Ühiskondliku ehitise maa-ala

Ühiskondliku ehitise maa-alal on lubatud:

- Hoolekandeasutuse hooned: päevakeskus, tugikodu, varjupaik, lastekodu, noortekodu, üldhooldekodu, koolkodu, sotsiaalse rehabilitatsiooni keskus, erihooldekodu või muu hoolekandeasutus;
- Ühiselamud üliõpilastele või õpilastele jt sotsiaalsetele gruppidele;
- Muuseum, kunstigalerii, raamatukogu, arhiiv, rahvamaja, külakeskus;
- Haridus- ja teadushooned: koolieelne lasteasutus (lasteaed, päevakodu, lasteaed-algkool), põhikooli- või gümnaasiumi-, kutseõppeasutuse-, ülikooli-, rakenduskõrgkooli õppehoone, teadus- ja metoodikaasutuse hoone, muu haridus- või teadushoone;

- Haiglad ja muud ravihooned: haigla, ambulatoorse arstiabi osutamise hoone, sanatoorium, spaa, veterinaarkliinik, muu tervishoiuhoone;
- Spordihooned: spordihall, võimla, siseujula, jäähall, maneež, lasketiiru-, muu spordihoone;
- Kultus- ja tavandihooned: kirik, katedraal, mošee, sünagoog, palvemaja, kabel või muu kultushoone, krematoorium;
- Kohaliku omavalitsuse või riigiasutuse büroo- ja administratiivhoone;
- Muid piirkonda teenindavad ning sinna sobituvad hooned ja rajatised, sh ühiskondlikke ehitisi teenindavad tehnoehitised.

ÜHISKONDLIKU EHITISE MAA-ALA TINGIMUSED

- Arhitektuurivõistlus tuleb läbi viia kui kavandatakse olulist avalikku hoonet või rajatist või kui kavandatav objekt jääb asula keskuse maa-alale vms märkimisväärsesse ning esinduslikku asukohta;
- Üldjuhul ei ole lubatud uute puhkealade või teatud otstarbega ühiskondlike ehitiste (lasteasutused, koolid, tervishoiu- ja hooldeasutused) rajamine olemasolevate tootmisalade kõrvale, kui ilmneb, et tootmisala ei suuda tagada nendel aladel nõuetekohast välisõhu kvaliteeti. Uute puhkealade või ühiskondlike ehitiste rajamine on lubatud vaid juhul, kui välisõhu kvaliteedinõuete täitmise tagab vastava arenduse kavandaja;
- Üldjuhul mitte kavandada uusi müratundlikke alasid ja hooneid (nt mänguväljakud, lasteasutused, koolid, hooldekodud, teatud spordirajatised) suurema liiklussagedusega teede vahetusse lähedusse (kaitsevööndisse) ja olemasolevale raudteedele lähemale kui 200 m hajaasustuses ja 100 m tiheasutuses. See on lubatud vaid juhul, kui müra normtaseme täitmise tagab vastava arenduse kavandaja ise läbi leevendavate meetmete (tegevuste/objektide paigutus arendusalal, vajadusel müratõke, hea heliisolatsiooniga materjalide kasutamine hoonete välispiiretel vms);
- Juurdepääsud kavandada avalikena ning teede kavandamisel arvestada jalg- ja jalgrattateede vajadusega;
- Ühiskondlike ehitiste kavandamisel arvestada kõigi ühiskonnaliikmete vajaduste ja teenuste kättesaadavusega erinevate liikumisviisidega (nt buss, sõiduauto, kergliiklusvahend) kasutajatele. Eelistada lahendusi, mis toetavad kergliiklejate ja ühistranspordi kasutajate mugavust;
- Kavandada kvaliteetne ja hästi toimiv avalik ruum: haljastus, väikevormid, tänavaruumi loogika jms.

3.5.6. Puhke ja looduslik maa-ala

Puhke ja loodusliku maa-ala juhtotstarve jaguneb lähtuvalt ala kasutamisest kaheks – P1 ja P2.

P1 P2

P1 alad on ette nähtud säilitada looduslikuna ning keelatud on uute hoonete ehitamine. Seal on lubatud:

- Looduslikud ja poollooduslikud haljastatud alad, veekogud;
- Puhkamise maa-ala teenindavad hooned ja rajatised, sh viidad, laudteed, pingid, prügikastid, vaatlustornid, parklad, kuni 20 m² suurused looduskeskkonda sobituvad väikehooned jne.

P2 alad on ette nähtud puhkamiseks ja virgestuseks, kus on lubatud piirkonda sobivad puhkamise ja virgestuse otstarvet teenindavad avalikud puhke-, spordi- ja kultuurirajatised, sh tervise- ja

matkarajad, külaplatsid, mänguväljak, laululava, seikluspark, teemapark, väliujula, vabaõhu tenniseväljak, golfiväljak, discgolfirada, liuväli, suusarada, puhkeotstarbeline ehitis, staadion, spordi- või puhkeotstarbeline sildumisala, parklad, supluskoht, supelrand jms.

PUHKE JA LOODUSLIKU MAA-ALA TINGIMUSED

- Puhkealad kavandada võimalikult multifunktsionaalsena (nt puhkamine koos spordi- ja vaba aja veetmise võimalustega, kultuuripärandi objektide ja traditsioonilise elulaadi kombineerimine), kvaliteetselt ja hästi toimiva avaliku ruumina (sh haljastus, väikevormid, vaated jms väliruumi elemendid). Tähelepanu tuleb pöörata erinevatele elanikkonnarühmadele, tegevuse mitmekesisusele ja aastaringsele kasutusvõimalusele;
- Tulenevalt ala kasutusintensiivsusest tuleb kavandatava taristu väljaarendamisel lähtuda puhkeala iseloomust (nt loodus-, tehis- või linnakeskkond), toodud väärtustest ning kasutusintensiivsusest. Eelistatult arendada suuremate keskuste lähedal olevaid puhkealasid;
- Puhkealade kavandamisel arvestada kõigi ühiskonnaliikmete vajaduste ja selle kättesaadavusega erinevate liikumisviisidega (nt buss, sõiduauto, kergliiklusvahend) kasutajatele. Eelistada lahendusi, mis toetavad kergliiklejate ja ühistranspordi kasutajate mugavust;
- Olulisemate vaatamisväärsuste juurde paigaldada infoskeemid, suunaviidad ja teabetahvlid;
- Ühistranspordi ja sotsiaalse taristu kavandamisel tuleb arvestada puhkealade asukoha ning kasutamise sesoonsuse ja kasutusintensiivsusega;
- Puhkealasisese rattateede võrgustikku tuleb kavandada peamiselt olemasolevate teede baasil;
- Tiheasustusalade lähialadel asuvad puhkealad tuleb ühendada jalg- ja jalgrattateedega;
- Ala arendamisel edendada mereliste ja mererannaga seotud puhketegevusi ning pakkuda sellega seotud miljööväärtuslikke elamusi ja teenuseid (sh väikesadamate võrgustiku väljaarendamine, ujumine, paadisõit, kalastamine, telkimine, matkamine);
- Intensiivselt kasutatavatel puhkealadel tagada ala väärtuse säilimine;
- Vahetult mererannaga külgnevatel aladel tuleb 500 meetrise rannavööndi ulatuses tagada avalikult kasutatavalt teelt juurdepääs liivarandade, supluseks sobivate piirkondade, puhke ja virgestuse arenguala randade ja teiste planeeringus nimetatud puhkeväärtusega randade kallasrajale hajaasustuses reeglina vähemalt iga 500 m järel, tiheasustusaladel vähemalt iga 200 m järel;
- Alade puhkeotstarbeline kasutamine ei tohi kahjustada looduskaitselisi väärtusi ning alade põllu- ja metsamajanduslikku kasutamist;
- Tagada kõrghaljastuse või metsa säilimine võimalikult suures mahus. Raiete kavandamisel tagada ala puhkeväärtuse säilimine;
- Puhkealadel paiknevad suure puhkeväärtusega (eelkõige tiheasustusaladel ja nendega külgnevatel aladel) metsad jätta avalikuks kasutamiseks, vajadusel arendada välja vajalik taristu.

3.5.7. Supelranna maa-ala

Supelranna maa-ala on avalikult kasutatav, nõuetele vastavalt rajatud supelranna ala, mille eesmärk on inimestele suplemise ja puhkamise võimaldamine. Supelranna maa-alad on määratud looduskaitseseaduse tähenduses ning seal rakenduvad looduskaitseseadusest tulenevad ehituskeeluvööndi tingimuste leevendused. Supelranna maa-ala juhtotstarve on määratud Kunda rannas.

Olemasoleva supluskohana kasutatakse Aseri kaubasadamast läände jäävat supluskohta, mis on kasutatav senikaua, kuni kavandatav sadam sinna laienenud pole, sest kaubasadam ja supluskoht on teineteist välistavad. Supluskohad on määratud Kunda, Kalvi, Mahu randades ning Aseri tiigi ääres. Need on märgitud joonisele nr 3 „Väärtused ja piirangud".

SUPELRANNA MAA-ALA TINGIMUSED

- Tagada avalik juurdepääs;
- Supelranna maa-ala kavandamisel arvestada kõigi ühiskonnaliikmete vajaduste ja selle kättesaadavusega erinevate liikumisviisidega (nt buss, sõiduauto, kergliiklusvahend) kasutajatele. Eelistada lahendusi, mis toetavad kergliiklejate ja ühistranspordi kasutajate mugavust;
- Alal on üldjuhul lubatud kergliiklus ning selleks ette nähtud taristu;
- Supelrannad ja supluskohad peavad vastama õigusaktides toodud nõuetele;
- Parkimine tuleb lahendada väljaspool supelranna maa-ala sellega külgneval alal. Parkimiseks mõeldud alale kavandada haljastus või võimalusel tagada selle säilimine.

3.5.8. Aianduse maa-ala

Aianduse maa-alad on põllumajandussaaduste isiklikuks tarbeks kasvatamise alad, mis üldjuhul paiknevad tiheasustusaladel või nende vahetus läheduses.

AIANDUSE MAA-ALA TINGIMUSED

- Maa-alale ei kavandata hoonestust, va ala sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikud väikeehitised (kuur, varjualune, kasvuhoone).

3.5.9. Keskuse maa-ala

Keskuse maa-alal on lubatud erinevat tüüpi elamud, majutus-, toitlustus-, büroo-, kaubandus-, teenindus, spordi-, meelelahutus- ja ühiskondlikud ehitised, puhkealad ning teed ja väljakud.

KESKUSE MAA-ALA TINGIMUSED

- Keskusalale ei või kavandada tootmis- ja laohooneid, hoidlaid, põllumajanduse-, metsa-, jahi- ja kalamajandushooneid, sest neid tegevusi ei ole häiriva mõju tõttu võimalik teiste otstarvetega kombineerida;
- Keskuse maa-ala arendamisel tuleb lähtuda ala terviklikust ruumilisest lahendusest, sh ka üksikobjektide kavandamisel;

- Keskusala kavandamisel tuleb tagada kvaliteetne avalik ruum[19];
- Keskusala kavandamisel arvestada selle kättesaadavusega kasutajatele läbi erinevate liikumisviiside (nt buss, jalgratas, sõiduauto). Eelistada lahendusi, mis toetavad kergliiklejate ja ühistranspordi kasutajate mugavust.

3.5.10. Mäetööstuse maa-ala

Maavara kaevandamiseks ja töötlemiseks kasutatav ala, kuhu on lubatud rajada maavara kaevandamiseks ja selle teenindamiseks vajalikke hooneid ja rajatisi. Mäetööstuse maa-ala hõlmab olemasolevaid ja planeeritavaid mäeeraldisi koos teenindusmaaga[20].

Uute maardlate kasutuselevõtmine maavara väljamise eesmärgil toimub juhtumipõhiselt ja õigusaktides sätestatud korras.

MÄETÖÖSTUSE MAA-ALA TINGIMUSED

- Maardla kasutuselevõtul üldjuhul vältida alasid, mis asuvad väärtuslikel põllumajandusmaadel, väärtuslikel maastikel või rohevõrgustikus. Juhul, kui nimetatud aladel on kaevandamine majanduslikult otstarbekas, tuleb enne tegevuse alustamist analüüsida kaasnevaid mõjusid ning kaaluda vajadust läbi viia keskkonnamõju hindamine. Ala väärtused tuleb üldjuhul säilitada maksimaalselt;
- Maapõue seisundit ja kasutamist mõjutava tegevuse korraldamisel tuleb tagada arvelevõetud maavara kaevandamisväärsena säilimine ja juurdepääs maavaravarule. Püsiva iseloomuga tegevus on lubatav, kui kavandatav tegevus ei halvenda maavaravaru kaevandamisväärsena säilimise või maavaravarule juurdepääsu osas olemasolevat olukorda ning selle jaoks on saadud MaaPS kohane kooskõlastus või luba;
- Väärtusliku põllumajandusmaa, väärtusliku maastiku, rohevõrgustiku ning rannaala puhke- ja maastikuväärtuste toimimise tagamisega tuleb arvestada kaevandamisloale tingimuste seadmisel, korrastamistingimuste andmisel ja nende alusel korrastamisprojekti koostamisel. Vajadusel tuleb lisada kaevandamisloale tingimused leevendavate meetmete rakendamiseks;
- Kvaliteetne elukeskkond peab säilima ka siis, kui toimub kaevandamine;
- Lääne-Viru rannikualal rannajoonest kuni 3 km kaugusel tuleb liiva ja kruusa ulatuslikku kasutuselevõttu üldjuhul vältida. Ulatuslik kasutuselevõtt on konkreetse kasutuselevõtukoha olemasolevate pinnavormide või maastikupildi muutmine. Juhul, kui nimetatud aladel on kaevandamine majanduslikult otstarbekas, tuleb eelnevalt kaaluda kaasnevaid mõjusid rannaala puhke- ja maastikuväärtustele;
- Aladel, mis kattuvad maardlatega, kuid mida ei ole maavara väljamise (mäetööstusmaa) eesmärgil seni kasutusse võetud ning mida ei ole käesolevas planeeringus käsitletud kaevandamiseks perspektiivsena, määratlemine mäetööstusmaana on võimalik pärast maavara kaevandamise loa taotlemist ja selle saamist õigusaktidega sätestatud korras;
- Maavarade kaevandamise planeerimisel tuleb avaldada minimaalselt mõju maastiku ilmele, mullastikule ning puhkeotstarbelisele ja metsanduslikule kasutusele.

[19] Kvaliteetne avalik ruum on erinevate ühiskonnagruppide vajadustega arvestav, mitmekülgse keskkonnaga, jalg- ja jalgrattateedega ühendatud jne.

[20] Teenindusmaa on kaevandamiseks mõeldud maa-ala mäeeraldise kohal ja/või ümber. Karjääride puhul on teenindusmaa vähemalt sama suur kui mäeeraldis, enamasti suurem.

- Kaevandamisloa menetluse käigus tuleb hinnata kaevandamisega kaasnevat mõju piirkonna teede kandevõimele, liikluskoormusele ning määratleda avalikel teedel transpordiga kaasnevad keskkonnahäiringud. Mõjude leevendamiseks tuleb tee omanikul sõlmida kokkulepped kaevandamisloa taotlejaga;
- Kaevandamise kavandamisel tuleb tähelepanu pöörata kaevandamisega seotud transpordi ning masinate ja seadmete tööga kaasnevatele keskkonnahäiringutele (õhusaaste, müra, vibratsioon) ja inimeste elukeskkonnale ning tagada, et tegevusega ei põhjustata olulisi keskkonnahäiringuid;
- Turba kaevandamine on võimalik vaid kaevandamisega rikutud ja mahajäetud turbaalade nimekirja või kaevandamiseks sobivate turbaalade nimekirja kantud alal või maardlas;
- Maardlate kasutuselevõtul lubja- ja dolokivikarjäärides arvestada olemasoleva probleemiga, et karjääris põhjavee välja pumpamisel võivad karjääri mõjuraadiuses asuvad kaevud jääda kuivaks;
- Maavarade kaevandamisloa taotluste (ja vajadusel KMH) käigus tuleb täpsustada tingimused, mida peab järgima väljapumbatava vee veekogusse juhtimisel ning väljapumbatavate veekoguste vähendamiseks;
- Uue mäeeraldise kavandamisel, kus plaanitakse lõhkamistöid, tuleb analüüsida ja anda hinnang pinnases leviva vibratsiooni mõjule, soovitavalt läbi pinnases levivate lainete modelleerimise. Maapinna kaudu leviv hoonetele ohutu vibratsioonitase ning ohualad tuleb määrata lõhketööde projektis ning tööde läbiviimisel tagada tegevuse vastavus projektis sätestatule;
- Kasutuselevõetud maardlatel tuleb varud maksimaalselt ammendada ning alad majandustegevuse lõppemisel korrastada, et võimaldada maade edasist kasutust kas põllumaa, metsamaa, puhkeala või hoonestatud alana. Karjääri korrastamise suund tuleb määrata kaevandamisloa taotlemisel koostöös Keskkonnaametiga. Tuleb tagada, et maa-ala sobitub ümbritsevasse maastikku ega kujuta oma iseärasuste tõttu ohtu seal liikuvatele inimestele või loomadele;
- Maavaravaru kaevandamise lõppedes tuleb ala korrastada selliselt, et see sobitub ümbritsevate väärtuslike põllumajandusmaade, väärtuslike maastike või rohevõrgustiku aladega;
- Muu maakasutuse juhtotstarbega tegevuse kavandamisel maardlatel tuleb üldjuhul lähtuda maavara kaevandamisväärsena ja maavarale olemasoleva juurdepääsu säilitamise põhimõttest. Tootmismaa, transpordimaa, jäätmehoidla maa sihtotstarbe määramine mäetööstuse maa-alale on võimalik vaid pärast maavara ammendumist või kui selleks on saadud seaduse alusel muu sisuga kooskõlastus või luba.

3.5.11. Kalmistu maa-ala

Kalmistu ja matmisega seotud loodusliku või poolloodusliku ilmega maa-ala, kuhu on lubatud rajada kalmistu jaoks vajalikke ehitisi (näiteks kabel, tavandihoone, krematoorium, urnimüür).

KALMISTU MAA-ALA TINGIMUSED

- Müra vältimiseks kalmistu maa-alal tuleb Viru-Nigula kalmistu ümber säilitada või võimalusel kavandada haljastusega puhvervöönd laiusega 100 m.

3.5.12. Liikluse maa-ala

Tee, tänava või väljaku, raudtee ja reisijate teenindamiseks kavandatud transpordihoone või -rajatise ala. Alale võib kavandada transpordi infrastruktuuri jaoks vajalikke ehitisi, nt tankla, autopesula ja hooldusjaam.

Tingimused liikluse maa-alal on kajastatud jaotises 5.1 Transpordivõrgustik vastavates alapeatükkides.

3.5.13. Riigikaitse maa-ala

Riigikaitsemaa on riigikaitse, piirivalve ja päästeteenistuse otstarbel kasutatav maa, sealhulgas: piiriületuspunkti-, tollipunkti-, riigikaitse-, kinnipidamiskoha-, päästeteenistuse- ja korrakaitseehitiste maa; sisekaitse- ja kaitseväerajatiste maa; harjutusväljaku maa.

Üldplaneeringu koostamise ajal riigikaitselisi ehitisi ja nende piiranguvööndeid Viru-Nigula vallas ei asu ning üldplaneeringuga neid sinna ka ei planeerita.

TINGIMUSED RIIGIKAITSELISTELE OBJEKTIDELE

- Riigikaitselise ehitise piiranguvööndisse ei ole võimaliku müraleviku tõttu mõistlik ehitada müratundlikke ehitisi;Tegevuste kavandamisel piiranguvööndis ja selle lähistel tuleb arvestada riigikaitselise ehitise töövõime säilimisega, tegevuste kooskõlastamisel Kaitseministeeriumiga tuleb lähtuda õigusaktidest;
- Kaitseministeeriumiga tuleb kooskõlastada kõik riigikaitselise ehitise piiranguvööndisse jäävad planeeringud, projekteerimistingimused, ehitusloa eelnõud ja ehitisteatised;
- Kunda linnas Toolse tee 15 kinnisasjal on maakasutuse juhtotstarbeks määratud riigikaitse maa-ala. Antud kinnisasjal on riigikaitselise ehitiste planeerimisel vajalik koostada detailplaneering. Detailplaneeringu koostamise kohustus ei laiene riigikaitselist põhifunktsiooni teenindavate abi-, olme- või väikehoonete püstitamisele. Ehitiste planeerimisel arvestada lähedal asuvate elamutega, võimaliku müralevikuga ning muude võimalike mõjudega elamutele kui ka riigikaitselise ehitise töövõimele.

4. Väärtuslikud alad ja piirangud

Joonis 3 – „Väärtused ja piirangud"

Väärtuslike alade ja objektide säilitamiseks on maakasutusele ja ehitustegevusele seatud piirangud. Need tulenevad kehtivatest õigusaktidest, kõrgema tasandi planeeringutest või üldplaneeringuga määratud täiendavatest tingimustest.

Väärtuslikud alad ja piirangud on kajastatud joonisel 3 „Väärtused ja piirangud". Joonisele on lisatud vaid need objektid, mis on üldplaneeringuga kavandatud. Lisaks tuleb üldplaneeringu elluviimisel arvestada riiklikes registrites sisalduva ajakohase infoga.

4.1. Kultuuriväärtused

Kõigi kultuuri- ja ehituspärandiga seotud väärtuslike alade ning objektide säilitamiseks on neile määratud tingimused avalikust huvist lähtuvalt. Need tingimused rakenduvad kultuurimälestistele, XX sajandi arhitektuuripärandile, maaehituspärandile, militaarpärandile, miljööväärtuslikele aladele ja pärandkultuuri objektidele.

Ajaloolistele hoonetele ja rajatistele on vaja leida väärikas sisu (kasutus), et areng selles osas oleks säästev ja samas jätkusuutlik. Vajalik on tagada väärtuslike hoonete ja rajatiste korrashoidmiseks vajalikud ressursid. Hästi hoitud kultuuripärand on üheks eeliseks nt (kultuuri)turismi arendamisel.

TINGIMUSED KULTUURI- JA EHITUSPÄRANDI SÄILITAMISEKS JA KASUTAMISEKS

- Nende asulate aladel, kus uute arheoloogiliste leidude ilmsikstuleku tõenäosus võib olla suurem (Viru-Nigula alevikus ning Vasta, Unukse, Selja, Malla, Linnuse, Kutsala, Koila ja Kabeli külades[21]), ning aladel, kuhu ei ulatu mälestis või selle kaitsevöönd, tuleb ehitus- ja kaevetöödel arvestada kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kultuurkihi ilmsikstuleku võimalusega. Seetõttu tuleb nendes piirkondades ehitustööde ja ka põlluharimise käigus olla tavalisest tähelepanelikum, et võimalikke leide mitte kahjustada;
- Säilitada võimalusel väärtuslik objekt või ala olemasoleval kujul või taastada võimalusel selle algne kuju ning leida sobilik kasutusviis;
- Uut hoonestust ja maakasutust tuleb sobitada vanaga olemasolevaid väärtusi rikkumata. Väärtuslikul alal või objekti läheduses uut hoonestust kavandades lähtuda olemasolevast katastriüksuse suurusest, hoonestuse ja kujunduse elementidest ning hoonestuse struktuurist;
- Naaberalade uushoonestuse kavandamisel arvestada väärtuslike objektide ja alade (nt kirikud, mõisasüdamed) vaadeldavuse ning neilt avanevate algupäraste vaadete säilimisega;
- Ajaloolistele väärtustele ja kultuurimälestistele peab üldjuhul olema tagatud avalik juurdepääs, et kõigil huvilistel oleks võimalik neid piirkondi külastada;
- Riikliku kaitseta kultuuri- ja ehituspärandi nimekirjadesse kuuluvate hoonete ja rajatiste lammutamise soovi korral teha koostööd Muinsuskaitseametiga, eesmärgiga anda ametile võimalus kaaluda objekti mälestiseks tunnistamise menetluse algatamist.

[21] Arheoloogiamälestiste (kivikalmed, asulakohad, kultusekivid jms) kontsentratsioon on kõige suurem Viru-Nigula alevikus ning Vasta, Unukse, Selja, Malla, Linnuse, Kutsala, Koila ja Kabeli külades.

4.1.1. Kultuurimälestis

Kultuurimälestised näitavad piirkonna ja kultuurmaastiku ajaloolist mitmekesisust, seetõttu tuleb edasise tegevuse kavandamisel (detailplaneeringute koostamisel, projekteerimistingimuste andmisel) lähtuda mälestisi säästvast põhimõttest ning arvestada nende kui olulise avaliku huviga. Kultuurimälestistega seonduvad ehitus- ja kasutustingimused on sätestatud muinsuskaitse- ja planeerimisseaduses. Mälestiste ajakohane info[22] kajastub kultuurimälestiste registris.

4.1.2. Arheoloogiatundlik ala

Lisaks riikliku kaitse all olevatele arheoloogiamälestistele ning teadaolevatele muististele ja leiukohtadele, mida ei ole jõutud kaitse alla võtta, on suur osa arheoloogiapärandist veel avastamata. Üldplaneeringus on arvestatud Muinsuskaitseameti poolt edastatud arheoloogiatundlike alade analüüsiga[23].

TINGIMUSED ARHEOLOOGIATUNDLIKEL ALADEL

- Arheoloogiatundlikel aladel tuleb arheoloogiapärandi avastamisel tagada arheoloogiapärandi kaitseks muinsuskaitseseaduses ette nähtud tegevused;
- Planeeringu või ehitise kavandamisel arheoloogiatundlikel aladel tuleb kohalikul omavalitsusel küsida Muinsuskaitseameti arvamust arheoloogilise uuringu läbiviimise vajaduse kohta järgmistel juhtudel:
    - kui algatatakse detailplaneeringut;
    - kui kaevanduse või ehitiste alla jääva kaevatava ala pindala on suurem kui 500 m².

4.1.3. XX sajandi arhitektuuripärand

XX sajandi arhitektuuripärandi objektide info pärineb riiklikust Kultuurimälestiste registrist[24]. XX sajandi arhitektuur ja ehitatud keskkond määrab suures osas tänapäevase füüsilise keskkonna iseloomu: asulad on kujunenud sellisteks, nagu neid täna näeme ja kasutame, valdavalt möödunud sajandi jooksul. Arhitektuuripärandi nimekirja kuuluvate objektide eesmärk on väärtustada ja säilitada 1870.–1991. aastatesse kuuluva arhitektuuri paremikku, mis kajastavad tolle aja tehnoloogilisi ja ühiskondlikke protsesse.

XX sajandi arhitektuuripärandi objektid määratakse kohalikul tasandil kaitstavateks väärtuslikeks üksikobjektideks. Viru-Nigula valla territooriumil asuvad järgmised väärtuslikud objektid: Kunda-Malla vallamaja, Viru-Nigula kihelkonnakooli hoone, Lontova sadama hoonestus, kivitee Viru-Nigula surnuaia ees, Kunda raudteejaam, elamu Lasteaia tn 2 Kundas, veetorn-elamu Kasemäe tn 17 Kundas, EELK Kunda Kolmekuninga kirik, Kalvi vallamaja, Aseri rahvamaja, Aseri alevi keskus, Aseri veetorn II, Aseri tellisetehase veetorn ja Aseri tellisetehase korstnad.

[22] Mälestise kaitsevöönd on reeglina 50 meetrit, kuid täpse kaitsevööndi ulatuse kohta saab informatsiooni kultuurimälestiste registrist.

[23] Arheoloogiatundlike alade andmed on Muinsuskaitseameti poolt edastatud 10.12.2021 kirjaga nr 1.1-7/1063-6. Kuna antud info on ajas täienev, siis edaspidi kajastatakse arheoloogiatundlike alade ajakohast infot loodavas Muinsuskaitseameti veebirakenduses.

[24] Kultuurimälestiste register (XX sajandi arhitektuuri andmekogu), https://register.muinas.ee/public.php?menuID=architecture, seisuga 04.05.2021.

TINGIMUSED XX SAJANDI ARHITEKTUURIPÄRANDI SÄILITAMISEKS JA KASUTAMISEKS

- Tagada XX sajandi arhitektuuripärandi objektide hulka arvatud hoonete hea seisukord ning väärtustada neid kohaliku arhitektuuripärandina;
- Tagada objektidele avalik juurdepääs, kui see on objekti kasutusfunktsioonist lähtuvalt võimalik;
- Naaberalade uushoonestuse kavandamisel arvestada vaadete säilimisega arhitektuuri-pärandi objektidele.

4.1.4. Maaehituspärand

Maaehituspärandi objektide info pärineb riiklikust Kultuurimälestiste registrist[25]. Maaehituspärandiks on väljaspool linnu nii põllumajanduse kui ka muude elualadega tegeleva maarahva loodud ja ehitatud ehitised. Selle vanemasse kihistusse kuuluvad lisaks taluehitistele ka külade ja alevike ehitised ja tööstushooned.

Viru-Nigula valla territooriumil on maaehituspärandina registreeritud kaks vallamaja: Kunda-Malla ja Kalvi vallamaja.

TINGIMUSED MAAEHITUSPÄRANDI SÄILITAMISEKS JA KASUTAMISEKS

- Tagada maaehituspärandi hulka arvatud hoonete parim võimalik seisukord ning väärtustada neid kohaliku arhitektuuripärandina;
- Tagada objektidele avalik juurdepääs, kui see on objekti kasutusfunktsioonist lähtuvalt võimalik;
- Naaberalade uushoonestuse kavandamisel arvestada vaadete säilimisega maaehituspärandi objektidele.

4.1.5. Militaarpärand

Militaarpärandi objektide info pärineb riiklikust Kultuurimälestiste registrist[26]. Militaarehitisi on Eestis rajatud kõigil ajastutel ja need moodustavad olulise osa ehituspärandist.

Üldplaneeringu raames on kajastatud erinevaid militaarpärandi objekte, et tõsta esile sõjaajaloolist arhitektuuripärandit. Viru-Nigula valla militaarpärand pärineb nõukogude perioodist – Aseri piirivalvekordon, Aseri õppepolügoon (piirivalve väljaõppekeskus), Letipea piirivalvekordon ja tehnilise vaatluse post ning Rannalaeva kinnistul olev Letipea tehnilise vaatluse post.

TINGIMUSED MILITAARPÄRANDI OBJEKTIDE SÄILITAMISEKS JA KASUTAMISEKS

- Tagada militaarpärandi hulka arvatud objektide parim võimalik seisukord ning väärtustada neid kohaliku ehituspärandina;
- Üldjuhul peab olema tagatud avalik juurdepääs, et kõigil huvilistel oleks võimalik militaarpärandi objekte külastada;
- Tagada inimeste ohutus objektidel;

[25] Kultuurimälestiste register (Maaehituspärandi andmekogu), https://register.muinas.ee/public.php?menuID=evm-parishhouse, seisuga 04.05.2021.

[26] Kultuurimälestiste register (Militaarpärandi andmekogu), https://register.muinas.ee/public.php?menuID=militaryheritage, seisuga 04.05.2021.

- Naaberalade uushoonestuse kavandamisel arvestada vaadete säilimisega militaarpärandi objektidele.

4.1.6. Miljööväärtuslik ala

Miljööväärtuslik ala on kohaliku tasandi kaitsealune piirkond, mille terviklik miljöö kuulub säilitamisele oma ajalooliselt väljakujunenud tänavavõrgu, haljastuse, hoonestusviisi, ühtse ja omanäolise arhitektuuri või muu avaliku huvi tõttu. Ala ilme säilitamiseks on määratud tingimused, mis tulenevad piirkonna ajaloolis-kultuurilisest eripärast (vt tabel 3).

Üldplaneeringuga tehakse ettepanek nõukogudeaegse ümarate silotornidega farmihoonete kompleksi eemaldamiseks miljööväärtuslike objektide hulgast, sest need on kohaliku omavalitsuse hinnangul suuresti lagunenud ega vääri enam kaitsmist.

TINGIMUSED MILJÖÖVÄÄRTUSLIKU ALA SÄILITAMISEKS JA KASUTAMISEKS

- Tagada miljööväärtuslike alade säilimine ja terviklikkus ning väärtustada neid kui kohalikku arhitektuuri- ja kultuuripärandit;
- Oluliseks tuleb pidada väärtusliku miljööga külade katastriüksuste suurusi, hoonestuse ja kujundamise elemente, hoonestusstruktuuri ja maakasutust;
- Miljööväärtusega hoonestusaladega vahetult piirnevatel aladel peab ehitustegevusel arvestama sujuvat üleminekut miljööväärtusega alade ehituslaadile ja -mahtudele;
- Uut hoonestust ja maakasutust tuleb sobitada vanaga kaitstavaid väärtusi rikkumata;
- Tagada läbimõeldud ja avalikku ruumi sobiv haljastuse lahendus.

Tabel 3. Miljööväärtuslikud alad/objektid Viru-Nigula vallas

	Miljööväärtuslik ala/objekt	Kaitstav väärtus	Tingimused
1	Kunda endise tsemendivabriku kompleks	Miljööväärtusliku ala moodustavad Kunda tsemendivabriku varemed, sh klinkerveski hoone (kultuurimälestiste riiklikus registris[27] nr 28731), Dietz-ahju korstnad nr 1 ja nr 2 (nr 28729 ja nr 28730), tsementitehase endine kontorihoone (hetkel tsemendimuuseum, nr 28733), EELK Kunda Kolmekuninga kirik (nr 1729), ametnike elamu (nr 28735), direktori elamu (nr 28734) ning hüdroelektrijaam (nr 28726). Samuti kuuluvad miljööväärtusliku ala hulka Jõe ja Mere tn äärsed elamud ning Kunda linnapark.	Mälestiste säilimine ajalooliselt kujunenud keskkonnas, sh originaalsete paekivi- ja puitehitiste eksterjööri detailide säilitamine; Tagada kaitstavate ehitiste domineerimine ümbruskonnas ja vaadeldavus.
2	Aseri aleviku miljööväärtuslik ala	Miljööväärtusliku ala moodustavad Aseri tsemendivabriku varemed, sh silohoone (kultuurimälestiste riiklikus registris nr 28320), pöördahjude hoone (nr 28321) ja veetorn (nr 1456). Veel kuuluvad miljööväärtuslikule alale Aseri rahvamaja (nr 1459), Aseri esimene koolimaja, Kesktänava äärsed hooned, Aseri park, Aseri juga ja Aseri tiik.	Aseri alevikule omaste ehitiste säilitamine koos originaalsete eksterjööri detailidega; Aseri roheala (sh tiigi) korrastamine avaliku puhkealana, mis tõstab esile miljööväärtusliku ala iseloomulikke väärtusi.
3	Mahu rannaküla	Miljööväärtusliku ala moodustavad traditsioonilise välimusega talud – madalad ühe- kuni kahekorruselised puithooned, mis paiknevad rannatee ääres reas ning pole reeglina piirdeaedadega ümbritsetud. Neemekülas on esindatud rookatusega rehetare ning 1920.–1930. aastatel ehitatud talud, Männikküla majade grupp kujutab endast tihedat sumbküla.	Traditsioonilise külamaastiku üldmulje säilimiseks võib ehitada vaid maa-arhitektuurile iseloomulikke viilkatusega ühe- kuni kahekorruselisi hooneid; Maastike ja (mere)vaadete avatuse tagamiseks ei tohi rajada vaateid sulgevaid piirdeaedasid. Sobilikud on nt talumaastikule omased lattaiad, roigasaiad vms.

[27] Riiklike kultuurimälestiste puhul tuleb tööde kavandamisel lähtuda muinsuskaitseseadusest.

	Miljööväärtuslik ala/objekt	Kaitstav väärtus	Tingimused
4	Selja mõisakompleksi pae- ja maakiviehitised (piirded, hooned)	Miljööväärtusliku ala moodustavad mõisakompleksi pae- ja maakiviehitised, mis asuvad Selja külas.	Säilitada ja konserveerida vana mõisakompleksi pae- ja maakiviehitised, uusehituste puhul sobitada need arhitektuuriliseks tervikuks; Tähelepanu pöörata mõisa piirdemüüridele, millel puudub kaitsev kattekiht; Säilitada Selja mõisa kõrvalhoonete uhked kaarjad sissekäigud.
5	Kunda mõisakompleksi pae- ja maakiviehitised (piirded, hooned)	Miljööväärtusliku ala moodustavad mõisakompleksi pae- ja maakiviehitised, mis asuvad Kunda külas.	Säilitada ja konserveerida vana mõisakompleksi pae- ja maakiviehitised, uusehituste puhul sobitada need arhitektuuriliseks tervikuks; Tähelepanu pöörata mõisa piirdemüüridele, millel puudub kaitsev kattekiht. Kunda mõisa varemed vajavad konserveerimist, et tagada nende ohutus ja püsimine pargi kujunduselemendina.
6	Samma mõisakompleksi pae- ja maakiviehitised (piirded, hooned)	Miljööväärtusliku ala moodustavad mõisakompleksi pae- ja maakiviehitised, mis asuvad Samma külas.	Säilitada ja konserveerida vana mõisakompleksi pae- ja maakiviehitised, uusehituste puhul sobitada need arhitektuuriliseks tervikuks; Tähelepanu pöörata mõisa piirdemüüridele, millel puudub kaitsev kattekiht.
7	Pada mõisakompleksi pae- ja maakiviehitised (piirded, hooned)	Miljööväärtusliku ala moodustavad mõisakompleksi pae- ja maakiviehitised, mis asuvad Pada külas.	Säilitada ja konserveerida vana mõisakompleksi pae- ja maakiviehitised, uusehituste puhul sobitada need arhitektuuriliseks tervikuks; Tähelepanu pöörata mõisa piirdemüüridele, millel puudub kaitsev kattekiht. Pada mõisa varemed vajavad konserveerimist, et tagada nende ohutus ja püsimine pargi kujunduselemendina.
8	Varudi mõisakompleksi pae- ja maakiviehitised (piirded, hooned)	Miljööväärtusliku ala moodustavad mõisakompleksi pae- ja maakiviehitised, mis asuvad Varudi külas.	Säilitada ja konserveerida vana mõisakompleksi pae- ja maakiviehitised, uusehituste puhul sobitada need arhitektuuriliseks tervikuks;

	Miljööväärtuslik ala/objekt	Kaitstav väärtus	Tingimused
			Tähelepanu pöörata mõisa piirdemüüridele, millel puudub kaitsev kattekiht.
9	Vasta mõisakompleksi pae- ja maakiviehitised (piirded, hooned)	Miljööväärtusliku ala moodustavad mõisakompleksi pae- ja maakiviehitised, mis asuvad Vasta külas.	Säilitada ja konserveerida vana mõisakompleksi pae- ja maakiviehitised, uusehituste puhul sobitada need arhitektuuriliseks tervikuks; Tähelepanu pöörata mõisa piirdemüüridele, millel puudub kaitsev kattekiht.
10	Malla mõisakompleksi pae- ja maakiviehitised (piirded, hooned)	Miljööväärtusliku ala moodustavad mõisakompleksi pae- ja maakiviehitised, mis asuvad Malla külas.	Säilitada ja konserveerida vana mõisakompleksi pae- ja maakiviehitised, uusehituste puhul sobitada need arhitektuuriliseks tervikuks; Tähelepanu pöörata mõisa piirdemüüridele, millel puudub kaitsev kattekiht.
11	Unukse mõisakompleksi pae- ja maakiviehitised (piirded, hooned)	Miljööväärtusliku ala moodustavad mõisakompleksi pae- ja maakiviehitised, mis asuvad Unukse külas.	Säilitada ja konserveerida vana mõisakompleksi pae- ja maakiviehitised, uusehituste puhul sobitada need arhitektuuriliseks tervikuks; Tähelepanu pöörata mõisa piirdemüüridele, millel puudub kaitsev kattekiht.
12	Kunda vesiveski kompleks	Miljööväärtusliku ala moodustavad Kunda mõisa endised tootmishooned (sh veskihoone, veskivare), unikaalne pargiarhitektuur ning kanalite ja tiikide süsteem.	Säilitada kompleks maksimaalses võimalikus ulatuses[28].
13	Aasu vesiveski kompleks	Miljööväärtusliku ala moodustab Aasu vesiveski kompleks, millest on säilinud vaid müüride riismed.	Konserveerida Aasu vesiveski müürid, et vältida selle lõplikku rusudeks muutumist.
14	Padaoru vesiveski kompleks	Miljööväärtusliku ala moodustab Padaoru vesiveski, millest on säilinud vaid müüride riismed.	Konserveerida Padaoru vesiveski müürid, et vältida selle lõplikku rusudeks muutumist.

[28] Keskkonnaamet on keeldunud 15.10.2020 korraldusega nr DM-108734-19 ning 15.10.2020 vaideotsusega OÜ Lammasmäe Puhkekeskusele veeloa andmisest Kunda jõe paisutamiseks ja hüdroenergia kasutamiseks Kunda IV paisul. Tallinna Halduskohtu 06.09.2021 otsusega jäeti rahuldamata OÜ Lammasmäe Puhkekeskuse kaebuse Keskkonnaameti 15.10.2020 korralduse nr DM-108734-19 ja 26.11.2020 vaideotsuse tühistamiseks ja taotluse uuesti läbivaatamiseks kohustamiseks. Riigikohtu 12.04.2022 kohtumäärusega nr 3-20-2608 jõustus Halduskohtu kohtuotsus. Keskkonnaameti 15.10.2020 korraldusest nr DM-108734- 19 ,,Keskkonnaloa andmisest keeldumine'' tulenevalt peab paisu omanik või valdaja paisutuse likvideerima, kui veeloa andja keeldub loa andmisest (veeseadus § 175 lg 4). Paisutuse likvideerimisega seotud edasised tegevused lahendatakse üldplaneeringust eraldiseisvalt.

	Miljööväärtuslik ala/objekt	Kaitstav väärtus	Tingimused
15	Kunda ridaküla koos paekivist hoonestusega	Miljööväärtusliku ala moodustab Kunda ridaküla koos paekivist hoonestusega, mis on heaks näiteks mõisaaegsest töölismajade ehitusstiilist.	Uute elamute ehitamisel järgida piirkonnas väljakujunenud hoonestust – hoonete asend, kõrgus jt gabariidid; Uushoonestuse kavandamisel kasutada peamise ehitusmaterjalina paekivi ning järgida olemasolevate hoonete ehitusstiili.
16	Siberi ridaküla koos paekivist hoonestusega	Miljööväärtusliku ala moodustab Siberi ridaküla koos paekivist hoonestusega, mis on heaks näiteks mõisaaegsest töölismajade ehitusstiilist.	Uute elamute ehitamisel järgida piirkonnas väljakujunenud hoonestust – hoonete asend, kõrgus jt gabariidid; Uushoonestuse kavandamisel kasutada peamise ehitusmaterjalina paekivi ning järgida olemasolevate hoonete ehitusstiili.
17	Koila sumbküla renoveeritud palkmajade ansambel	Miljööväärtusliku ala moodustavad visuaalse tervikuna renoveeritud palkmajad Koila külas. Lisaks on külas säilinud endisaegne karjatee koos põlispuude alleega, mis täiendab palkmajade ansamblit ja väärib korrashoidmist.	Keelatud on uute, teistsuguse ehitusstiiliga hoonete püstitamine; Korras hoida ja säilitada põlispuude allee.
18	Viru-Nigula kalmistu munakivitee	Miljööväärtusliku ala moodustavad 20. saj algusaastatel ehitatud munakiviteelõigud, mis on säilinud Viru-Nigula kalmistu ja pastoraadi juures. Kohati on teed vajunud ning neid on täidetud kruusa ja kividega.	Teed lahti võtta ja uuesti laduda.
19	Vasta mõisa tallide esine munakivitee	Miljööväärtusliku ala moodustavad 20. saj algusaastatel ehitatud munakiviteelõigud, mis on säilinud Vasta mõisa tallide ees. Kohati on teed vajunud ning neid on täidetud kruusa ja kividega.	Teed lahti võtta ja uuesti laduda.

4.1.7. Pärandkultuuri objektid

Üldplaneeringu raames on kajastatud erinevaid pärandkultuuri objekte[29], et tõsta esile ja väärtustada piirkondlikke ajaloolisi ning kultuurilisi väärtusi. Tegu on valdavalt põliste talukohtadega, mõisaarhitektuuri objektidega, mälestuskividega jms. Need objektid aitavad väärtustada piirkonna aja- ja kultuurilugu ning luua eeldused matka- ja õpperadade mitmekesistamiseks, turismi arendamiseks, piirkonna koduloo uurimise ergutamiseks vms.

Üldplaneering teeb ettepaneku järgmiste väärtuslike objektide pärandkultuuriobjektide registrisse lisamiseks, mis kohaliku omavalitsuse hinnangul on piirkonna, ajastu, stiili ja arhitektuuri seisukohalt olulised: Viru-Nigula alevikus asuvad Õ-pood ja vana apteek, Pada külas asuv endine koolimaja[30], Aseri alevikus asuv Aseri keraamikatehase nimetahvel ja Kunda sadamasse viiv needitud raudteesild.

TINGIMUSED PÄRANDKULTUURI OBJEKTIDE SÄILITAMISEKS JA KASUTAMISEKS

- Läbi pärandkultuuri objektide piirkonna aja- ja kultuuriloo väärtustamine ning eelduste loomine nt matka- ja õpperadade mitmekesistamiseks, turismi arendamiseks ning piirkonna aja- ja kultuuriloo (koduloo) uurimise ergutamiseks. Sellele aitavad kaasa suunavate viitade ja teabetahvlite paigaldamine ning vajadusel objektide ümbruse ja juurdepääsude korrastamine;
- Pärandkultuuri objekti ümbritseval alal säilitada põlispuud;
- Üldjuhul peab olema tagatud avalik juurdepääs, et kõigil huvilistel oleks võimalik pärandkultuuriobjekte külastada.

4.2. Looduslikud väärtused

4.2.1. Kaitstavad loodusobjektid

Kaitstavad loodusobjektid on erinevad kaitsealad (looduskaitsealad, maastikukaitsealad ja rahvuspargid), hoiualad, kaitsealused liigid ja kivistised, püsielupaigad, kaitstavad looduse üksikobjektid ning kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstavad loodusobjektid. Kaitstavate loodusobjektide eesmärgiks on hoida kõige iseloomulikumat ja väärtuslikumat Eesti looduses.

Kaitstavate loodusobjektide tingimused tulenevad looduskaitseseadusest, kaitse-eeskirjadest ja -kavadest. Üldplaneeringu koostamisel on arvesse võetud kaitse alla võetud objektide hetkeseisu, ajakohane info asub riiklikes andmebaasides (Keskkonnaregister, EELIS, Maa-ameti geoportaal[31]).

Kohaliku omavalitsuse tasandi kaitstavatel objektidel on piirkondlik tähtsus, need ei ole riikliku kaitse all, vaid need on hinnanud väärtuslikuks kohalik omavalitsus. Tavaliselt on sellisteks objektideks maastik, väärtuslik põllumajandusmaa, väärtuslik looduskooslus, maastiku üksikelement, park, haljasala või haljastuse üksikelement. Loodusobjekti kohaliku kaitse alla võtmine toimub vastavalt seadusele. Käesoleval ajal Viru-Nigula vallas kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstavad loodusobjektid puuduvad ja üldplaneeringuga ettepanekuid täiendavate objektide kaitse alla võtmiseks ei tehta. Uute kaitsealade moodustamisel ja kaitse-eeskirjade väljatöötamisel tuleb valla tasakaalustatud arengu eesmärke silmas pidades läbi viia ka sotsiaalmajanduslik analüüs.

[29] EELIS, seisuga 19.11.2019

[30] Viru-Nigula alevikus asuvad Õ-pood ja vana apteek ning Pada külas asuv endine koolimaja on miljööväärtuslike puitehitistena määratud kuni käesoleva üldplaneeringu kehtestamiseni kehtinud Viru-Nigula üldplaneeringus.

[31] Üldplaneeringus käsitletud info kaitstavate loodusobjektide kohta on kajastatud Lisas 2 seisuga 20.11.2019.

Kaitstavaid loodusobjekte on üldplaneeringus võetud arvesse teiste tegevuste (sh maakasutuse ja ehitustegevuse) kavandamisel. Tingimused kaitstavate loodusobjektide kasutamiseks on toodud õigusaktides. Üldplaneering täiendavaid tingimusi ette ei näe.

4.2.2. Vääriselupaik

Vääriselupaigad on metsaseadusest tulenev mõiste – tegu on aladega, kus on suur tõenäosus kitsalt kohastunud, ohustatud, ohualdiste või haruldaste liikide esinemiseks. Keskkonnaministri käskkirja alusel on kõik riigimetsas asuvad vääriselupaigad kaitstud. Eraomanikule kuuluvas metsas on vääriselupaiga kaitsmine vabatahtlik.

Vääriselupaiku on üldplaneeringus võetud arvesse teiste tegevuste (sh maakasutuse ja ehitustegevuse) kavandamisel. Tingimused vääriselupaikade kasutamiseks on toodud õigusaktides. Üldplaneering täiendavaid tingimusi ette ei näe.

4.2.3. Rohevõrgustik

Rohevõrgustik on eri tüüpi ökosüsteemide ja maastike säilimist tagav ning asustuse ja majandustegevuse mõjusid tasakaalustav looduslikest ja poollooduslikest kooslustest koosnev süsteem, mis koosneb tugialadest ning neid ühendavatest rohekoridoridest. Laiemalt mõeldakse rohevõrgustiku all nii looduslike kui ka poollooduslike alade jms keskkonnaelementide ökoloogiliselt toimivat võrgustikku, mis on loodud ja mida hallatakse eesmärgiga tagada looduslike protsesside toimimine, pakkuda mitmesuguseid ökosüsteemiteenuseid ning leevendada kliimamuutuste mõju. Seega võivad rohevõrgustiku hulka kuuluda ka inimtekkelised haljastud, puhkealad, mänguväljakud, kalmistud, spordirajatised, ökoduktid, rohekatused jm elustikku ning ökosüsteemi teenuseid toetavad rajatised.

Rohevõrgustik koosneb:

- Tugialad - piirkonnad, millele süsteemi funktsioneerimine valdavalt toetub. Tugialad on ümbritseva suhtes kõrgema loodus- ja keskkonnakaitselise väärtusega;
- Rohekoridorid - tugialasid toetavad ribastruktuurid, mis võimaldavad liikuda erinevatel liikidel ühelt alalt teisele ning mis tagavad rohevõrgustiku sidususe;
- Astmelauad – tugialade ja rohekoridoride paremaks ühenduseks loodud vahepealsed üleminekualad. Need on vähem massiivsed, kuid aitavad tagada sidusust läbi nn hüppelaua efekti.

Üldplaneeringu raames on Lääne-Viru maakonnaplaneeringus 2030+ ja Ida-Viru maakonnaplaneeringus 2030+ määratletud rohevõrgustikku tänase Viru-Nigula valla vajadustest lähtuvalt täpsustatud. Täiendavalt on lisatud uued alad rohevõrgustiku sidususe paremaks tagamiseks. Põhjalikum metoodika on antud Viru-Nigula rohevõrgustiku analüüsis, mis on üldplaneeringu Lisas 2.

Rohevõrgustiku osana käsitletakse ka sinivõrgustikku, mille moodustavad erinevad mageveekogud – järved, jõed, ojad, kraavid, kanalid jms. Sinivõrgustiku ökosüsteemid mitmekesistavad rohevõrgustiku funktsioone ning loovad paremat sidusust erinevate alade vahel.

TINGIMUSED ROHEVÕRGUSTIKU TOIMIMISEKS

- Asustuse planeerimisel peab tasakaalustatult käsitlema ehitatud keskkonda ja rohevõrgustiku alasid, arvestades olemasolevat keskkonda ning asukohast tulenevaid asjaolusid;
- Arendustegevuste rohevõrgustikku lubamise kaalumisel ja vastavate mõjude hindamisel tuleb lähtuda konkreetsest rohevõrgustiku elemendist ja selle eesmärkidest;

- Rohevõrgustiku aladel (va väärtuslikud märgalad, veekogude kaldaalad, Natura 2000 looduslikud elupaigad, kaitsealad, I ja II kategooria kaitsealuste liikide elupaigad ja teised seadustest tulenevate piirangutega alad) võib arendada tavapärast, rohevõrgustikuga arvestavat majandustegevust (metsamajandus, ehitustegevus jms), arvestades õigusaktidest tulenevaid tingimusi ja piiranguid, mis alale on kehtestatud;
- Rohevõrgustiku alale ehitise kavandamine on lubatud, kui sellega säilib rohevõrgustiku terviklikkus ja toimimine. Kõik tegevused tuleb kavandada selliselt, et võrgustik säiliks. Vältida tuleb looduslike alade killustamist ning vajadusel tuleb parandada võrgustiku terviklikkust ja sidusust. Kui nimetatud tingimused ei ole täidetud, võib omavalitsus keelduda rohevõrgustikku ohustava planeeringu algatamisest või kehtestamisest ning projekteerimistingimuste väljastamisest;
- Rohevõrgustikul paikneva maakasutuse otstarvet ja üldplaneeringu kohast juhtotstarvet üldjuhul ei muudeta. Juhul, kui on vajadus otstarvet muuta, peab kavandatav tegevus sobituma rohevõrgustikku ning selle toimimist mitte kahjustama;
- Rohevõrgustiku aladel tuleb vältida ulatuslikku maade tarastamist. Rohevõrgustiku alal paikneva kinnistu tarastamine on lubatud vaid õueala ulatuses, välja arvatud juhul, kui tarastamine on vajalik tulenevalt maade põllu- või metsamajanduslikust kasutusest. Veekogude ääres nn sinivõrgustiku alal tuleb õueala tarastamisel arvestada kallasraja avaliku läbipääsu tagamisega;
- Rohevõrgustiku toimimise tagamiseks tuleb jätta raudteed tarastamata lõikudel, kus need ristuvad rohevõrgustiku elementidega;
- Rohevõrgustiku alale on üldjuhul vastunäidustatud suurte taristu objektide (maantee, prügila, jäätmehoidla jms) rajamine. Juhul, kui selliste objektide rajamine on vältimatu, tuleb planeeringus hoolikalt valida rajatiste asukoht, viia läbi keskkonnamõju hindamine, tagada rohevõrgustiku alade sisene ja omavaheline sidusus, üldine võrgustiku toimimine ja vajadusel rakendada leevendavaid meetmeid;
- Kõrge keskkonnariskiga objekti planeerimisel rohevõrgustiku alale tuleb ette näha meetmed negatiivse keskkonnamõju leevendamiseks ning kompenseerimiseks;
- Metsamaa raadamine rohevõrgustiku aladel ei ole üldjuhul lubatud. Raadamise lubamisel tuleb tagada rohevõrgustiku sidususe säilimine. Sidususe säilimiseks vajalike tingimuste määramiseks koostatakse eksperthinnang, va kaitsevööndiga ehitise korrashoiuks vajalike nõuete täitmiseks;
- Maardlatel, kus on antud luba maavara kaevandamiseks, on nii üksikute puude raiumine kui ka metsa raadamine lubatud ning eksperthinnangut nõutakse vaid kaevandamisloa andja kaalutlusotsuse tulemusel;
- Olemasolevate karjääride laienemisel ja uute kasutusele võtmisel peab arvestama rohevõrgustiku paiknemisega ning hinnata tuleb keskkonnale ja rohevõrgustiku toimimisele tekitatavat mõju. Karjääride laiendamisel rohevõrgustiku alal tuleb tagada rohevõrgustiku sidusus;
- Maardlate kasutuselevõtul vältida võimalusel alasid, mis asuvad rohevõrgustikus. Juhul, kui nimetatud aladel on kaevandamine majanduslikult otstarbekas, tuleb kaaluda eelnevalt kaasnevaid mõjusid rohevõrgustiku komponentidele;
- Rohevõrgustiku tugevdamiseks säilitada põllumaade vahel paiknevad haljasribad ja puittaimestikuga kaetud alad, kuna metsaalad on olulise tähtsusega ökoloogilistes protsessides ja inimese kultuurilises taustas ning elulaadis;

- Ojade, jõgede ja järvede kaldad tuleb rohevõrgustiku alal säilitada võimalikult looduslikuna, et tagada bioloogiliselt mitmekesise ökotoni[32] olemasolu ja säilitada seisu- ja vooluveekogude tähtsus ökoloogiliste koridoridena. Veekogude kallaste hooldamine ja kasutamine peab olema selline, et see muudaks võimalikult vähe veekogude looduslikku seisundit. Veekogude kuju (voolusängi) muutmine (lihtsustamine) vähendab enamasti nende ökoloogilist tähtsust rohevõrgustiku osana;
- Rohevõrgustiku konfliktikohtades (nt Tallinn-Narva maanteel) on oluline rakendada meetmeid, et tagada rohevõrgustiku toimimine. Oluline on säilitada looduslikku taimkatet kogu rohekoridori ulatuses. Maanteetrassi või muu konfliktala lõikumisel rohevõrgustikuga tuleb rakendada erimeetmeid. Näiteks paigaldada alale kiirusepiirangud, hoiatavad liikluskorraldusvahendid vms. Loomade sõiduteele sattumise vältimiseks rajada nt võrkaed, ökodukt, ulukitunnel, truubid vms;
- Uue tehnilise taristu (eelkõige joonehitised) kavandamisel tuleb rohevõrgustiku konfliktikohti käsitleda igal konkreetsel juhul eraldi. Seejuures on vajalik analüüsida konflikti võimaliku mõju ulatust ja kumulatiivsust. Konfliktide lahendamine on järgnevate planeeringute ja konkreetsete projektide ülesanne.

TINGIMUSED TUGIALAL

- Maavarade kaevandamisel tuleb tugiala ulatuse säilimine tagada rekultiveerimise või asendusalade leidmise kaudu;
- Uusi kompaktse hoonestusega alasid tugialadele ei kavandata. Säilitada tuleb tugialade terviklikkus ja vältida tuleb terviklike loodusalade killustumist;
- Tugialadel asustuse laienemisel või maakasutuse muutmisel tuleb kaasata vastava ala ekspert, et hinnata selle mõju keskkonnale ja rohevõrgustiku toimimisele (uuring, eksperthinnang või -arvamus);
- Tugialadel ei vähendata looduskaitseseadusest tulenevat ranna või kalda ulatust või selle ehituskeeluvööndit;
- Metsamaa kõlviku muutmine on lubatud vaid juhul kui on antud kaevandamisluba;
- Olemasolevate karjääride kasutamine jätkub valdavalt kavandatud ulatuses nende ammendumiseni. Kaevandamistegevuse lõpetamise järel tuleb alad korrastada ja kujundada haljasaladeks või leida karjääridest mõjutatud aladele uus kasutusfunktsioon;
- Looduslike ja/või poollooduslike alade osatähtsus ei tohi langeda alla 75%. Tingimus ei kehti mäeeraldiste teenindusmaadel ja transpordimaadel (va parklate rajamisel).

TINGIMUSED ROHEKORIDORIS

- Vältida paisude rajamist rohekoridori staatuses olevatele vooluveekogudele. Veekogu tõkestamisel paisudega tuleb anda hinnang elustiku migratsioonitingimustele KSH käigus;
- Rohekoridori uusi suuremahulisi[33] tootmis- ja äriobjekte ei ehitata ega laiendata. Lubatud on olemasolevate tootmis- ja äriobjektide rekonstrueerimine olemasolevas mahus;

[32] Ökoton on kahe taimekoosluse vaheline selgesti eristuv siirdeala, nt veekogude kaldavöönd, metsa ja raba vaheline niiske rabastuv metsaala.

[33] Rohevõrgustiku analüüsis loetakse suuremahulisteks äri- ja tootmisobjektideks üle 200 m² ehitusaluse pindalaga ja enam kui kahekorruselised hooned.

- Valda läbivate suuremate maanteede (eelkõige Tallinn-Narva mnt) rekonstrueerimisel tuleb arvestada rohekoridoride toimimise tagamise vajadusega, luues selleks loomadele läbipääsu ökoduktide või loomapääsude abil;
- Aiaga piiratava õueala suurus rohevõrgustiku alal on üldjuhul kuni 0,4 ha ning aedade ja õuealade omavaheline kaugus vähemalt 400 m. Nii tagatakse hajaasustusele omane avatud ruum ja ulukite vaba liikumine.

4.2.4. Väärtuslik maastik

Väärtuslik maastik on ümbritsevast suurema kultuurilis-ajaloolise, esteetilise, loodusliku, identiteedi- või puhkeväärtusega ala. Maastikul on tähtis roll piirkondliku ja kohaliku kultuuri kujunemises, mistõttu tuleb väärtustada maastikku kui inimeste elu- ja töökeskkonda ka väljaspool väärtuslikku maastikku. Selle teema alla kuuluvad peale traditsiooniliste külamaastike mitmekesisuse ja mosaiiksuse ka linnalised asulad ning suuremad ja väiksemad külakeskused, nende visuaalne ja funktsionaalne atraktiivsus/identiteet ja heakord, korrastatud teed ja teeääred jne – see keskkond, kus kohalik elanik igapäevaselt liigub ja toimetab. Inimene tunneb ennast paremini läbimõeldud ja korrastatud ning meeldivas keskkonnas ning see võib saada mõnelgi puhul argumendiks elukoha valikul ja tuua piirkonda juurde uusi elanikke.

Väärtuslikud maastikud on määratletud Lääne-Viru maakonnaplaneeringuga 2030+ ja Ida-Viru maakonnaplaneeringuga 2030+ (vt tabel 4). Üldplaneeringuga on kõikide väärtuslike maastike piire (va Rannu) parema kaitstuse tagamiseks suurendatud ning väärtuslike maastike hulka on lisatud Nugeri väärtuslik maastik, mille peamiseks kaitstavaks väärtuseks on põllumajandusmaastik.

Tabel 4. Väärtuslikud maastikud ja kaitstavad väärtused Viru-Nigula vallas

Nr	Väärtuslik maastik	Kaitstav väärtus	Klass [34]	Ala tähtsus[35]
1	Letipea-Mahu	Mereäärne loodusmaastik ja rannakülale omane miljöö	I	M/R
2	Vainupea-Rutja-Karepa-Toolse-Kunda rannik (osaliselt)	Mereäärne loodusmaastik ja rannakülale omane miljöö	I	M/R
3	Malla-Iila-Kutsala-Padaorg	Põllumajandusmaastik/küla, loodusmaastik, mõisakeskus ja park, ajaloolise või kultuuriloolise tähtsusega paik	I	M/R
4	Lüganuse-Purtse (osaliselt)	Kultuurilis-ajalooline, loodusmaastik (Kõrkküla ümbrus)	I	M
5	Kiviküla	Põllumajandusmaastik/küla	II	M
6	Kalvi	Kultuurilis-ajalooline, loodus- ja puhkemaastik	II	M
7	Rannu	Kultuurilis-ajalooline, loodusmaastik	II	K
8	Nugeri	Põllumajandusmaastik	-	K

[34] Lääne- ja Ida-Viru maakonnaplaneeringutes jagunevad väärtuslikud maastikud riikliku (I klass) ja maakondliku (II klass) tähtsusega aladeks.

[35] M/R – maakondliku (riikliku) tähtsusega väärtuslik maastik; M – maakondliku tähtsusega väärtuslik maastik; K – kohaliku tähtsusega väärtuslik maastik.

TINGIMUSED VÄÄRTUSLIKE MAASTIKE SÄILITAMISEKS JA KASUTAMISEKS

- Maastikuhoolduskavade koostamine väärtuslike maastike säilimise ja taastamise tagamiseks. Maastikuhoolduskavades tuleb täpsustada alade piirid ja anda konkreetsed juhised ja nõuded vajalikeks tegevusteks;
- Ehitiste rajamisel jms maastikupilti mõjutavate tegevuste kavandamisel hinnata olemasolevate väärtuste säilimist aladel, kus traditsiooniline asustusstruktuur või maastikumuster on säilinud ja/või tajutav. Traditsiooniline maastikumuster koosneb erinevatest osadest: hoonete ja asustuse paiknemine; kõlvikute jaotus, paiknemine ja suurus; külade struktuur; hoonete arhitektuur; teedevõrgustik ja maastikulised väikevormid;
- Uute ehitusalade ja joonehitiste kavandamisel ning rajamisel tuleb need paigutada maastikku nii, et maastiku väärtus ei kahaneks:
    - Hoonete ehitamisel või ümberehitamisel tuleb säilitada ja sobitada traditsioonilisi materjale ja elemente;
    - Kavandada elamuehitust väärtuslike maastike nendel aladel, kuhu eelnevalt ei ole elamuid rajatud üksnes juhul kui detailplaneeringu koostamisel või projekteerimistingimuste väljastamisel viiakse läbi maastikuanalüüs, millega selgitatakse välja elamu sobivus maastikku soovitud asukohas ning nähakse vajadusel ette leevendavad meetmed;
    - Tööstus- ja majandushooned planeeritakse ja ehitatakse piirkonda, kus nad avaldavad võimalikult vähe negatiivset mõju väärtusliku maastiku üldilmele;
    - Ranna ja kalda ehituskeeluvööndi ulatuse ja selle vähendamisel või suurendamisel väärtuslikul maastikul peab arvestama väärtuslike maastike säilimise eesmärke. Lähtuda tuleb kohapealsetest looduslikest iseärasustest, üleujutusohust, maastikulistest ja looduslikest väärtustest ning ajalooliselt väljakujunenud ehitusjoonest;
    - Maastikupilti risustavad amortiseerinud ehitised ja rajatised kas lammutatakse või leitakse nende kasutuselevõtuks alternatiivne võimalus;
    - Ette valmistada, korraldada ja hooldada puhkamiseks sobivaid alasid nii, et nende väärtus külastajate suure arvu või intensiivse kasutuse tõttu ei kannataks;
- Poollooduslike koosluste säilitamine ning liigilise mitmekesisuse tagamine;
- Põllumajandusmaade säilitamine avatuna ning soovitavalt kasutusel olevatena;
- Väärtuslikele objektidele vaadete säilitamine, eriti üldkasutatavate teede ääres:
    - Ilusate vaatekohtade säilitamine avaliku kasutusega aladeks;
    - Väärtusliku maastiku hoolduskava koostamisel tähelepanu pööramine vaatekohtade lähipiirkonna arendustöödele (vaadete avamine ja säilitamine, ehituspiirangud vaadetele jne);
    - Vaatekohtade taristu (tualetid, prügimajandus, puhkepingid jne) arendamine;
- Olemasolevate mõisakomplekside jms väärtuslike hoonete säilitamine ja taastamine;
- Ajalooliselt väljakujunenud teetrasside mitteõgvendamine tee renoveerimise käigus, välja arvatud, kui see tuleneb tee ohutumaks muutmise vajadusest ja tee klassile esitatud normidest;
- Tuulegeneraatorite, mobiilsidemastide, vesiehitiste ja teiste maastikul domineerima jäävate objektide ehitamisel tuleb väärtuslike maastike ja vaadete osas koostada visuaalse mõju

analüüs, et hinnata nende sobivust maastikku. Maastikuanalüüs koostatakse vajadusel, et kindlaks teha ümbritsevas maastikus leiduvad väärtused;

- Teede ja liinirajatiste asukohavalikul tuleb eelistada olemasolevate teede ja tehnovõrkude koridore. Õhuliinid asendada võimalusel maakaablitega;
- Maastikuliste väikevormide (sh kiviaiad, tarad, üksikud puud ja silmapaistvad puudegrupid, alleed, kivihunnikud), endiste talukohtade jms maastikku kujundavate elementide säilitamine;
- Maastike üldilmet kahjustavate varemete jms heakorrastamata objektide likvideerimine. Lahenduste leidmine endiste suurmajandite tootmishoonete (karjalaudad, töökojad jms) uuesti kasutuselevõtuks või lammutamiseks;
- Maardlate kasutuselevõtul üldjuhul vältida alasid, mis asuvad väärtuslikel maastikel. Juhul, kui nimetatud aladel on kaevandamine majanduslikult otstarbekas, tuleb eelnevalt kaaluda kaasnevaid mõjusid väärtuslikele maastikukomponentidele ja kavandada negatiivseid mõjusid leevendavad meetmed. Väärtusliku maastiku väärtuste säilimise vajadusega arvestada kaevandamisloale tingimuste seadmisel, korrastamistingimuste andmisel ja nende alusel korrastamisprojekti koostamisel.

4.2.5. Rand ja kallas

Ranna või kalda kaitse eesmärk on rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Ranna ja kalda kasutamisega seonduvad piirangud tulenevad asjakohastest õigusaktidest. Samas on üldplaneeringuga kohalikule omavalitsusele antud võimalus ehituskeeluvööndi vähendamiseks/suurendamiseks, juurdepääsude tagamiseks, supelranna ala või supluskohtade määramiseks ja üleujutusalade määramiseks.**TINGIMUSED RANNA- JA KALDAALADE KASUTAMISEKS**

- Veekogude kaldatsoonis toimuvad arendustegevused ja veekogude kasutamine ei tohi halvendada veekogude seisundit ning ranna ja kalda kaitse-eesmärki;
- Veekogu avalikku kasutust ei või kaldaomanik takistada, sealhulgas ei ole lubatud sulgeda vooluveekogu veeliikluseks suuremas ulatuses kui üks kolmandik selle laiusest;
- Mereäärsetel maaüksustel tagatakse kõrgveeseisu puhul (võrdne 1 meetri samakõrgusjoonega) vähemalt 2 m laiune jalakäijate läbipääs piki mereranda või kokkuleppel naabritega sellele lähimat teed pidi. Kui juurdepääs kallasrajale või muu huviväärse avaliku objektini on piiratud mootorsõidukiga liiklemiseks, tuleb infotahvlil selgitada jalgsi edasimineku võimalusi ja kallasraja või huviväärsuse kaugust;
- Tagada sobiv optimaalne rada ümber sadama maa-alade, et soovijad saaksid liikuda mööda ranna kallasrada;
- Tehisveekogude kaldad tuleb muuta ohutuks, et tagada püsivus ja veekogule juurdepääs. See võimaldab alasid edukamalt taaskasutusele võtta, nt rekreatiivsel eesmärgil. Tingimus puudutab eelkõige kaevandamise tagajärjel tekkinud tehisveekogusid;
- Lisaks üldplaneeringus näidatud avalikele juurdepääsudele tuleb hajaasustuses kallasrajale tagada juurdepääs reeglina vähemalt iga 500 m järel, mererannikul asuvatel elamualadel vähemalt iga 200 m järel. Juurdepääsude tagamisel tuleb arvestada kaitstavate loodusobjektide kaitsetingimustega;
- Vooluveekogude tõkestusrajatiste likvideerimine või kalade rändetingimuste parandamine muul viisil (kalapääsud) tuleb lahendada juhtumipõhiselt, lähtudes vastavatest uuringutest,

tehnilistest alternatiividest ning mõju igakülgsest, tasakaalustatud ja objektiivsest hindamisest (sh sotsiaalmajanduslik ja kultuuriline mõju).

4.2.5.1 Ehituskeeluvöönd

Viru-Nigula vallas on mitmed asustatud piirkonnad koondunud vooluveekogude ja mereranniku äärde, mistõttu paiknevad paljud ehitised ranna või kalda ehituskeeluvööndis. Üldplaneering toetab kõrge rekreatiivse väärtuse ja suure elamuehituse huviga Mahu ja Letipea külade mereranniku ning Linnuse külas ja Ojakülas jõe ääres elamu- ja puhkepiirkonna arendamist. Samuti tootmistegevuse laiendamist Kunda sadama piirkonnas ja väikeettevõtluse arendamist Linnuse külas.

Ehituskeeluvööndi laiuse arvestamise aluseks ehk üleujutusala piiriks mererannal loetakse Viru-Nigula vallas 1 meeter kaldajoone kõrgusväärtusest.

TINGIMUSED EHITUSKEELUVÖÖNDIS

- Piirkondades, kus esineb üleujutusi (nt Kunda jõe ääres Lontova piirkonnas, Pada jõel Unukse-Mahu tee piirkonnas ja Padaorus), tuleb vältida ehituskeeluvööndi ulatuse vähendamist.

4.2.5.2 Puhkekohad

Üldplaneeringuga on määratletud kohalike kogukondade jaoks väärtuslikud puhkekohad rannal ja kaldal.

Letipea poolsaare ja Kunda sadama vahele jääv vee-ala on mõeldud surfamiseks kuni sadama ala väljaarendamiseni ning Kunda supelrannast läände jääv vee-ala kasutamiseks veemotosõidukitele.

Veemotosõidukite ala puhul on tegemist olemasoleva, kuid isetekkelise ja reguleerimata veemotosõidukite (peamiselt skuutrite) kasutamise kohaga. Ala paikneb Toolse linnuala idapiirist ca 500 m kaugusel idas Kunda rannas, ulatudes kuni Kunda jõe suudmeni ja piirnedes Kunda linna alale jääva maaüksusega 34501:001:0129. Ala pindala on ligikaudu 13,5 ha ning see on merel piiritletud poidega. Kasutatavateks veemotospordivahenditeks on skuutrid/jetid, millega harrastatakse nii hobisõitmist kui ka korraldatakse võistlusi ja kohalikke üritusi. Korraldatavatel võistlustel ja muudel üritustel on veesõidukite arv kuni 20, tavapärasel kasutamisel 1–20. Ala kasutatakse ja üritused toimuvad juuni lõpust (pärast jaanipäeva) kuni septembrini. Ala kasutussagedus on ca 2–3 korda nädalas.

TINGIMUSED VÄÄRTUSLIKELE PUHKEKOHTADELE

- Puhkekohtadele tuleb tagada avalik juurdepääs. Juurdepääsude täpne asukoht ja lahendus kavandatakse detailplaneeringu või projekteerimistingimustega;
- Toolse linnualast ca 500 m kaugusele jääva veemotosõidukite kasutamise kohas tegevuse edasiarendamise soovi korral, kui muutub veesõidukite kasutamise koht, sõidukite olemus ja kasutusintensiivsus, tuleb läbi viia Natura eelhindamine.

4.2.5.3 Avalikud juurdepääsud

Üldplaneeringuga on avalike juurdepääsude tagamine ligipääsuks supluskohtadele ette nähtud Mahu, Letipea ja Kalvi külades ning Aseri aleviku idaosas. Lisaks on määratud juurdepääsud eravalduses paiknevatele või erateedelt ligipääsetavatele tuletõrje veevõtukohtadele. Vt täpsemalt joonis 3 „Väärtused ja piirangud".

TINGIMUSED AVALIKE JUURDEPÄÄSUDE TAGAMISEKS

- Tagada avalikud juurdepääsud veekogudele, kallasradadele, supluskohtadele, puhkekohtadele, väikesadamatele ja lautrikohtadele ning planeerida kallasrajale piisaval arvul juurdepääse. Juurdepääsude täpne asukoht ja lahendus kavandatakse detailplaneeringu või projekteerimistingimustega;
- Juurdepääsude tagamisel tuleb arvestada kaitstavate loodusobjektide kaitsetingimustega;
- Kallasrajad, ranna- ja kaldaaladele ja puhkealadeni viivad teed tuleb hoida rannikualal liikujale avatuna (mitte sulgeda piirete või keelavate viitadega);
- Kaevandatud maa korrastamisel uute tehisveekogude tekkimisel eelistada võimalusel veekogude määramist avalikult kasutatavaks, et kohalikel elanikel oleks takistusteta võimalik neid puhkeotstarbel kasutada.

4.2.5.4 Üleujutusohuga alad

Üleujutusohu piirkondi ja üleujutusohuga seotud riskipiirkondi ning suure üleujutusalaga siseveekogusid Viru-Nigula vallas ei ole. Lokaalsed üleujutusprobleemid[36] esinevad Lontovas kohviku ja silla vahelisel alal, Padaorus jõesängis Tallinn-Narva mnt-st lõunapoolsel maa-alal asuva esimese elamu ümbruses.

Korduva üleujutusala piir Viru-Nigula vallas mererannal on 1 meeter kaldajoone kõrgusväärtusest.

TINGIMUSED ÜLEUJUTUSPROBLEEMIDEGA ALADE KASUTAMISEKS

- Piirkondades, kus esineb üleujutusi (nt Kunda jõe ääres Lontova piirkonnas, Pada jõel Unukse-Mahu tee piirkonnas ja Padaorus), tuleb tegevuste kavandamisel arvestada võimalike üleujutustega;
- Üldjuhul tuleb üleujutusprobleemidega alale ehitamist vältida. Kui on vajadus piirkonda ehitisi kavandada, tuleb arvestada üleujutuse mõjuga ehitusmaterjalidele ja konstruktsioonidele ning rakendada tehnilisi meetmeid ehitiste kaitseks (nt kõrgem sokkel, veekindel või hingav ehitise konstruktsioon, sobiv reoveekäitluse meetod jms);
- Tehnovõrkude projekteerimisel ja ehitamisel arvestada üleujutusohuga;
- Üleujutusohtu leevendab kaitsetammide rajamine, mille asukoha valikuks ja projekteerimiseks on vajalikud eelnevad rakendusuuringud;
- Katastriüksuse reljeefi muutmisel, kui see mõjutab oluliselt kinnistu või naaberkinnistute veerežiimi, tuleb detailplaneeringu või ehitusprojekti koostamise käigus või projekteerimistingimuste väljaandmisel koostada ka vertikaalplaneerimine ning eksperthinnang;
- Korduva üleujutusega alale jäävate üldkasutatavate alade (nt puhkeala, supelrand) puhul tuleb arvestada, et nende kasutamine võib periooditi olla häiritud. Võimalike üleujutustega tuleb arvestada ka parkimise vms tegevuse korraldamisel, mis võib mõjutada inimese vara, rakendades vajadusel asjakohaseid meetmeid selle kaitseks.

4.2.6. RMK kogukonnaala

RMK kogukonnala on Riigimetsa Majandamise Keskuse (RMK) hallatavatel maadel asuvad alad, millega kaasneb kõrgendatud avalik huvi. Tasakaalu leidmiseks erinevate huvide vahel teavitatakse seotud huvirühmasid RMK kogukonnaaladel planeeritud tööde osas. Teavitamise ja infovahetuse käigus selgitatakse välja, kas neil aladel on vaja rakendada tavapärasest erinevaid majandamisvõtteid.

[36] Alad, kus teadaolevalt periooditi (sademeterohkel perioodil, seoses kevadise lumesulamisega vms) esineb üleujutusi.

Viru-Nigula vallas on RMK kogukonnaladeks Kunda linnas ja sellest loodes asuv metsaala koos mereäärsete aladega, Aseri alevikust edelasse jääv metsaala ning Letipeal asuvad metsaalad koos mereäärsete aladega. Kõikidel nendel aladel on kõrge rekreatiivne väärtus kohaliku kogukonna jaoks.

TINGIMUSED KAH ALADE KASUTAMISEKS

- Lageraied teha maastikku sobituvalt;
- Lageraielangile jätta säilikpuud kasvama gruppidena;
- Lageraie järgselt uuendada raiesmik raiele järgneval uuendamisperioodil;
- Enne raiesmiku uuenemist mitte teha uut lageraiet raiesmikuga piirneval metsaeraldisel;
- Raietööde käigus tekkinud raidmed koristada kasutatavatelt metsateedelt ja -radadelt;
- Maapinna ettevalmistamise käigus mitte kahjustada kasutatavaid metsateid ja -radasid;
- Turberaiet teha juhul, kui metsa kasvutingimused võimaldavad tagada metsa uuendamise.

RMK kogukonna ala ulatust on korrigeeritud Kundas Uus-sadama 18 kinnistu piires. Korrigeerimise aluseks on kinnistu kuuluvus eraomandisse ning vajadus kooskõlastada avaliku kasutuse sihtfunktsioonid eraomandi õigustega.

4.3. Kauni vaatega teelõigud ja vaatekoridorid

Maakonna teemaplaneeringuga „Lääne-Viru maakonna rannikuala" on määratud kaunid teelõigud ja ilusad vaated.

Kaunid teelõigud läbivad esteetiliselt väärtuslikku maastikku ja neilt avanevad ilusad vaated ümbrusele. Üldjuhul ei kuulu nende hulka suuremad, tiheda transiitliikluse või enamjaolt sirge teetrassiga laiad maanteed. Vt täpsemalt joonis 3 „Väärtused ja piirangud".

Üldplaneeringus käsitletakse Viru-Nigula vallas ilusate teelõikudena Linnuse – Malla – Iila – Kanguristi – Vasta (12,6 km), Unukse – Mahu (5,7 km), Samma – Metsavälja (3 km) ja Katela – Selja – Toolse (5,3 km) teelõike.

Ilusad vaatekohad asuvad Selja külas (2 tk), Kalikülas (1), Ojakülas (1), Malla külas (2), Kuura külas (1), Iila külas (2), Võrkla külas (1), Tüükri külas (2), Kurna külas (2) ja Koila külas (1). Täiendavalt on töökoosolekute käigus lisatud ilusad vaated Kunda linnas (2) ja Kõrkkülas (1).

TINGIMUSED KAUNITE TEELÕIKUDE JA VAATEKORIDORIDE SÄILITAMISEKS

- Säilitada vaadete avatus olulistele maamärkidele[37] ja ilusa vaatega kohtadele;
- Ilusate teelõikude säilitamiseks ja eksponeerimiseks koos kaunite vaadetega korrastada ja täiendada järjepidevalt viidasüsteemi;
- Uute elektri- ja sideliinide paigutamisel planeerida need maastiku väärtuse säilitamiseks maa alla või varjatud kohtadesse, vältides sealjuures liinisihtide rajamist vaatekoridoridesse. Olemasolevad elektri- ja sideliinid viia võimalusel maastiku väärtuse suurendamiseks maa alla või varjatud kohtadesse;
- Maastikuesteetilistel põhjustel vältida kaunite teelõikude õgvendamist;
- Keelatud on ehitiste rajamine vaatekoridori, mis oma mõõtmete või välimuse tõttu varjavad või vähendavad vaadete esteetilist kvaliteeti (nt tuulegeneraator, mobiilsidemast jms

[37] Oluline maamärk on mingile kohale iseloomulik tunnusobjekt (nt Ehalkivi Letipea poolsaarel).

maastikul visuaalselt domineeriv objekt). Detailplaneeringu koostamisel või projekteerimistingimuste väljastamisel koostada visuaalse mõju analüüs ehitise sobivuse ja vaate säilimise tagamiseks.

4.4. Matka- ja terviserada

Lisaks Lääne-Viru maakonnaplaneeringus märgitud matkaradadele kajastab üldplaneering ka Viru-Nigula alevikus asuvaid 3,3 km ja 7,5 km pikkused terviseradasid, Kunda linna loodenurgast algavat 6,2 km pikkust terviserada, Aseri aleviku ja Kalvi ranna puhkeala vahelist matkarada, Unukse-Mahu teelt Mahu sooga paralleelselt kulgevat matkarada Kunda-Malla-Ojaküla teeni ning mööda põhjarannikut kulgevat Metsa matkarada. Aseri alevikust edelasse jääval puhkealale on kavandatud terviserajad.

TINGIMUSED MATKARADADE KAVANDAMISEKS JA KASUTAMISEKS

- Kunda linna loodenurgast algav terviserada, mis läbib Metsaniidu II liivakarjääri mäeeraldist ja selle teenindusmaad, on kasutatav senikaua, kuni ala ei ole aktiivselt kasutusse võetud kaevandamiseks;
- Matkaraja kavandamisel tuleb tagada ümbritseva looduskeskkonna ökoloogiline tasakaal ning vältida loodust ja kultuuripärandit kahjustavaid lahendusi;
- Matkaraja ehitised peavad sobituma ümbritsevasse keskkonda;
- Kaitsealal paikneva matkarajaga seonduvad tegevused tuleb kooskõlastada kaitseala valitsejaga;
- Letipea maastikukaitseala rannaala osale määratud matkaraja kavandamisel tuleb arvestada kaitstava taimeliigi kasvukohaga ning suunata rada selge tähistusega liigi kogumikest mööda;
- Matkarajad peavad taluõuedest ja kaitsealustest taime- ning loomaliikidest mööduma piisavas kauguses;
- Matkaraja kavandamiseks määratud ala ning sellega külgneva elamuala arendamisel tuleb leida lahendus, mis võimaldaks matkaraja häireteta toimimist ka elamuala sees ning vastupidi;
- Teiste tegevuste kavandamisel, sh ristuvate teede ja tehnovõrkude kavandamisel, arvestada matkaraja terviklikkuse ja kasutatavuse säilimisega. Põhjendatud vajadusel näha ette muudatused raja kulgemises.

4.5. Väärtuslik põllumajandusmaa

Väärtusliku põllumajandusmaa määratlemise ja kasutustingimuste seadmise üldine eesmärk on tagada nende säilimine võimalikult suures ulatuses ja kasutada neid sihipäraselt põllumajanduslikuks tegevuseks. Keskmisest kõrgema boniteediga põllumajandusmaa kui piiratud ja taastumatu ressurss on väärtus, mida tuleb kasutada eelkõige toidu tootmise eesmärgil.

Väärtuslik põllumajandusmaa võib olla haritav maa (põllumaa), püsirohumaa ja püsikultuuride all olev maa, kus tulenevalt viljakusest peaks jätkuma põllumajanduslik maakasutus.

Viru-Nigula valla puhul on väärtuslikud põllumajandusmaad vähemalt ühe hektari suurused massiivid, mille kaalutud keskmine boniteet on vähemalt 41 hindepunkti[38] ning mis asuvad külas või alevikus.

Väärtuslikud põllumajandusmaad on välja lõigatud üldplaneeringuga määratud juhtotstarbega maa-aladelt. Neid on täpsustatud tegeliku kasutuse alusel (nt riigimets, võsastunud alad, kõrvalkasutusega alad).

TINGIMUSED VÄÄRTUSLIKE PÕLLUMAJANDUSMAADE SÄILITAMISEKS

- Väärtuslikku põllumajandusmaad kasutatakse üldjuhul põllumajanduslikuks tegevuseks ning nende väärtus ei tohi ajas kahaneda. Muude tegevuste kavandamine väärtuslikele põllumajandusmaadele ei ole välistatud, kuid see peab olema põhjendatud ja hoolikalt läbi kaalutud, vajadusel tuleb hinnata kaasnevaid mõjusid põllumajandusmaadele. Muu maakasutuse osas tuleb eelistada tegevusi, mis ei põhjusta väärtuslike põllumajandusmaade olulist vähenemist, massiivide killustamist ega kahjusta nende sihtotstarbelist kasutamist tulevikus;
- Väärtuslikud põllumajandusmaad säilitatakse võimalusel avatud maastikuna, nende alade metsastamine vms maastiku avatust kaotav tegevus peab olema põhjendatud ja läbi kaalutud;
- Ehitamisel tuleb eelistada väheväärtuslikke põllumaid. Põhjendatud juhul võib ehitisi (sh taastuvenergiapaigaldised) kavandada ka väärtuslikele põllumajandusmaadele, kuid sel juhul tuleb kavandamise etapis tagada väärtusliku põllumajandusmaa väärtuse ja põllumassiivi terviklikkuse säilimine, hinnata kaasnevaid mõjusid ning maakasutuse muudatust põhjendada. Sellisel juhul eelistada massiivi ebakorrapäraseid servaalasid, mille põllumajanduslik kasutamine on raskendatud;
- Maardlate kasutuselevõtul üldjuhul vältida alasid, mis asuvad väärtuslikel põllumajandusmaadel. Juhul, kui nimetatud aladel on kaevandamine majanduslikult otstarbekas, tuleb kaevandamisloa taotluse raames anda hinnang väärtusliku põllumajandusmaa hävinemise olulisusele, hinnata kaasnevaid mõjusid ning maakasutuse muudatust põhjendada;
- Väärtusliku põllumajandusmaa ja väärtusliku maastiku toimimise tagamisega arvestada kaevandamisloale tingimuste seadmisel, korrastamistingimuste andmisel ja nende alusel korrastamisprojekti koostamisel. Vajadusel tuleb lisada kaevandamisloale tingimused leevendavate meetmete rakendamiseks;
- Väärtuslike põllumajandusmaade toimivuse tagamiseks tuleb tagada maaparandussüsteemide toimimine;
- Põldude läheduses olev looduslik taimkate, samuti üksikud puud ja puude grupid põldudel, hekid, metsaribad tuleb üldjuhul säilitada. Sellised loodusliku taimestikuga kaetud alad võimaldavad suurendada põllumajanduspiirkondade bioloogilist mitmekesisust ja moodustavad kohaliku tasandi rohevõrgustiku. Nende alade metsastamine vms maastiku avatust kaotav tegevus peab olema põhjendatud ja läbi kaalutud.

[38] Lääne-Viru maakonnaplaneeringus loetakse väärtuslikeks põllumaadeks vähemalt 2 ha suurused massiivid, mille kaalutud keskmine boniteet on vähemalt 40 hindepunkti. Ida-Viru maakonnaplaneeringus loetakse väärtuslikeks põllumaadeks vähemalt 0,3 ha suurused massiivid, mille kaalutud keskmine boniteet on vähemalt 38 hindepunkti.
Üldplaneeringus on väärtuslike põllumajandusmaade määramisel lähtutud Maaeluministeeriumi ettepanekust (Maaeluministeeriumi pöördumine valla- ja linnavalitsustele 20.05.2019 nr 4.1-3/628) keskmise boniteedi osas ning massiivi suuruse osas on lähtutud kohaliku omavalitsuse seisukohast, et vajadus kvaliteetse põllumajandusmaa kasutuselevõtuks on suur.

4.6. Ohtlikud ja suurõnnetuse ohuga ettevõtted

Viru-Nigula vallas paikneb kaks suurõnnetuse ohuga ettevõtet. Mõlemad neist asuvad Kunda linnas ning nende ohuala ei välju tootmisterritooriumi piiridest. Üldplaneeringuga ei ole kavandatud uusi ohtlikke või suurõnnetuse ohuga ettevõtteid. Ohtliku või suurõnnetuse ohuga ettevõtte ohualasse ei ole kavandatud konfliktseid tegevusi.

TINGIMUSED OHTLIKU VÕI SUURÕNNETUSE OHUGA ETTEVÕTTE OHUALAS

- Igapäevaselt tuleb jälgida, et (potentsiaalselt) keskkonnaohtlikud objektid ning ohtlikud või suurõnnetuse ohuga ettevõtted ei kujutaks endast reaalset ohtu ümbritsevale keskkonnale, eriti pinnasele ja põhjaveele;
- Ohtliku käitise mõjualasse tegevuse kavandamisel, sh olemasoleva tootmise laiendamisel tuleb juhtumipõhiselt hinnata käitisega seonduvaid riske ja ohte, juhindudes kemikaaliseaduses sätestatud korrast;
- Võimalusel tuleb vältida uue ohtliku või suurõnnetuse ohuga ettevõtte kavandamist elutähtsa teenuse osutamiseks kasutatavate ehitiste kõrvale. Tagada tuleb ohutu kaugus ja luua puhvertsoonid ohtliku või suurõnnetuse ohuga ettevõtte ja elamurajoonide, ühiskondlike ehitiste alade, puhkealade ning peamiste transpordiliinide vahel;
- Ohtliku või suurõnnetuse ohuga ettevõtte ohualasse jääva maa-ala planeerimisel tuleb planeering või ehitusprojekt kooskõlastada Päästeametiga;
- Uue ohtliku või suurõnnetuse ohuga ettevõtte kavandamisel tuleb hinnata keskkonnamõju olulisust seaduses sätestatud korras. Arvesse tuleb võtta teisi piirkonnas olemasolevaid ning piirkonda kavandatavaid tegevusi ja võimalikku koosmõju nendega.

5. Taristu

Joonis 4 – „Taristu"

Taristu eesmärk on toetada erinevate tegevuste elluviimist Viru-Nigula vallas. Uute taristuobjektide kavandamisel on lähtutud üldplaneeringuga määratud maakasutusest. Samas on olemasolevaid taristuobjekte arvestatud uute arendustegevuste suunamisel. Uute taristuobjektide rajamiseks või olemasolevate taristuobjektide laiendamise võimaldamiseks tuleb tagada nende ehitamiseks vajalik ruum.

Transpordi- ja tehnovõrgud on kajastatud joonisel 4 „Taristu".

5.1. Transpordivõrgustik

Lääne-Viru maakonnaplaneeringu kohaselt peaks Kunda linnast saama üks Põhja-Eesti regiooni olulisemaid tööstus- ja sadamalinnu. Lisaks Kunda sadamale on oluline Aseri ja Mahu sadamate arendamine ja laiendamine.

Kunda ja Aseri sadamate ettevõtlusalade potentsiaali realiseerimiseks on üldplaneeringuga markeeritud vajadus rööbastranspordi ühenduste rajamiseks – Kunda tsementitehase juurest Kunda sadamani ja Sondast Aseri sadamani. Kaalumisel on ka reisirongiliikluse toomine Rakverest Kundani, mille jaoks peaks riik ära ostma eraomandisse kuuluva kaubaveoks kasutatava raudtee.

5.1.1. Sadam

Valla territooriumil on Sadamaregistris registreeritud kolm sadamat: Kunda sadam ning ehitamisel on Mahu sadam ja Aseri väikesadam.

Üldplaneeringuga nähakse ette Kunda sadama arendamine regionaalseks kauba- ja reisisadamaks, Aseri sadama arendamine kaubasadamaks ja väikesadamate võrgustiku väljaarendamine koos sadamates pakutavate teenustega (nt Mahu sadam, Kalvi sadam, Kunda jahisadam ja Aseri rannakalurite paadisadam).

Üldplaneering arvestab olemasoleva Kunda sadama alaga ning käsitleb Kunda sadama võimalikku laienemist strateegilise vajadusena, mis on üldplaneeringus kavandatud kui Kunda sadama arendusala. Strateegilise vajaduse indikeerimine annab võimaluse sadama ala ning seal pakutavate teenuste laiendamiseks, et mitmekesistada piirkonna ruumikasutust.

Kunda sadama strateegilise vajaduse realiseerimiseks tuleb pärast üldplaneeringu kehtestamist läbi viia detailplaneeringu koostamine koos mõjude hindamisega, et täpselt välja selgitada sadama laienemise võimalik ulatus ning alade kasutusfunktsioonid. Kui detailplaneeringu koostamise ja mõjude hindamise läbiviimise käigus ilmneb, et sadama laiendus ennekõike olemasolevast sadama alast idasse ja lõunasse ei ole võimalik, võib ala kasutusse võtta teiste funktsioonide realiseerimiseks, milleks annab võimaluse üldplaneering. Kunda sadama arendamisel tuleb arvestada käesolevas üldplaneeringus kavandatud teiste valdkondade vajadustega, sh elamumaade paiknemisega, puhkealade paiknemisega, rohevõrgustiku tingimustega, avalike juurdepääsude tagamisega jmt.

TINGIMUSED SADAMATE ARENDAMISEKS

- Üldplaneeringuga on määratud sadamate arendamiseks vajalik maa-ala, kus tuleb teiste tegevuste kavandamisel arvestada sadama laiendamise võimalusega;
- Kunda sadama arendusala on määratud Kunda sadama laiendamise perspektiivi väljaselgitamiseks läbi detailplaneeringu menetluse koos keskkonnamõjude hindamisega, et

täpselt välja selgitada sadama laienemise võimalik ulatus ning alade kasutusfunktsioonid. Mõjude hindamise käigus tuleb läbi viia Natura eelhindamine, mille tulemusena selgub Natura asjakohase hindamise läbiviimise vajadus;

- Üldplaneeringuga on ette nähtud vajadus tagada sadamatele juurdepääsud (sh raudteetranspordi ja Kunda linna ümbersõidu näol). Juurdepääsude täpne asukoht määratakse järgmiste planeeringute ja/või projekteerimistingimustega. Võimaliku reisijateveo (nt Kunda) väljaarendamisel arvestada ühistranspordi ühendustega;
- Sadamategevuse arendamise ja laiendamise juures arvestada keskkonnamõju leevendamise ja reostuse likvideerimise nõuetega, pöörata tähelepanu mürahäiringu vähendamisele ning vajadusel leevendusmeetmete väljatöötamisele. Selleks jätta piisava laiusega haljastatud puhverala ja/ või rajada häiringu levikut takistav piire. Sadama tee äärde on Lontova elamupiirkonna kaitseks määratud haljastatud puhverala võimalik asukoht;
- Sadamate ja väikesadamate kavandamisel ja arendamisel tuleb tagada, et sadamateenuste pakkumisel oleks tagatud keskkonnakaitse nõuete täitmine (jäätmekäitlus ja reostustõrje sadamas);
- Kui kallasrajal liikumine ei ole sadama territooriumil võimalik, siis peab sadama ala ümber jalgsi liikumine olema tagatud võimalikult sadama territooriumi lähedalt;
- Rannikuala potentsiaali realiseerimiseks on oluline taastada ja korrastada olemasolevad lautrikohad;
- Väikesadamad rajada looduslikult sobivatesse kohtadesse, sobiva sügavusega merealale ja arvestades majanduslikku jätkusuutlikkust ning ohutust, et vältida ebaproportsionaalselt suurt keskkonnamõju ning kulutusi süvendamisele, kaitsele lainetuse eest jms;
- Väikesadamatesse integreerida võimalikult lai tegevuste baas (nt merepääste, mereturism, sadamate kasutamine kalasadamatena ka harrastuskaluritele, sukeldujatele, purjelauduritele);
- Väikesadamate arendamise projektide osana kajastada juurdepääsude rajamist, vajadusel olemasolevate teede rekonstrueerimist ja tolmuvabaks muutmist. Koostöös kohaliku kogukonnaga mõelda läbi parkimiskohtade, jäätmekäitlussüsteemi ja WC-de kasutusvõimalused;
- Tegevuste kavandamisel navigatsioonimärkide (sh tulepaakide ja tuletorni) lähipiirkonnas tuleb tagada nende töövõime säilimine.

5.1.2. Sõiduteed

Viru-Nigula valla sõiduteed on üldjoontes välja kujunenud. Üldplaneeringuga on ette nähtud võimalus Koidu tn ja Aia tn pikenduste ehitamiseks Selja teeni Kunda linnas.

Täpsem teede ehitamise vajadus seoses Tallinn-Narva riigi põhimaantee laiendamise ning Padaoru liiklussõlme väljaehitamisega on selgumisel. Üldplaneeringu koostamise hetkel on neid käsitletud maakonnaplaneeringust tulenevalt oluliselt muudetava teelõiguna, mille täpne lahendus selgub riigi eriplaneeringuga. Kunda linna ümbersõidu vajadus eeldab tasuvuse hindamise läbiviimist, arvestades seejuures ka võimaliku raudteeühenduse viimist Kunda sadamani ning nende kahe transpordikoridori koosmõjusid. Kunda linna ümbersõidu ehitamise vajaduse selgumisel tuleb nende kavandamiseks koostada üldplaneeringu teemaplaneering või osaüldplaneering. Tallinn-Narva mnt võimalikuks laiendamiseks ja Kunda linna ümbersõidu rajamiseks Kunda sadamani maid ei reserveerita.

TINGIMUSED SÕIDUTEELE

- Uute teede rajamise kavandamisel tuleb arvestada olemasoleva keskkonna väärtuste ja piirangutega (kaitstavad loodusobjektid, rohevõrgustik, väärtuslik maastik, väärtuslik põllumajandusmaa vms), kõikide õigusaktidest tulenevate tingimuste ning vajalike kooskõlastustega;
- Kaaluda vähemalt Kunda linnas, Aseri ja Viru-Nigula alevikes suurema liiklussagedusega eraomandis olevate teelõikude asuvate kohalike teede avalikku kasutusse määramist, et lihtsustada teede haldamist, hooldust ja remonti;
- Kui teekoridori laiendamise või maantee õgvendamise projekt jääb Natura 2000 alade piirkonda, tuleb läbi viia Natura hindamine;
- Tallinn-Narva maantee rekonstrueerimise kavandamisel tuleb läbi viia Natura hindamine nende loodusalade osas, millele ulatub või mille piirkonda jääb rekonstrueeritav teelõik (Aseri loodusala, Mahu-Rannametsa loodusala, Padaoru loodusala ja Sämi loodusala);
- Kunda linna ümbersõidukoridori kavandamiseks sadamani tuleb läbi viia üldplaneeringu teemaplaneeringu või osaüldplaneeringu koostamine koos mõjuhindamisega;
- Tallinn-Narva maantee 2+2 trassi asukoha määramisel ja projekteerimisel tuleb arvestada Kunda ja Aseri raudteesildade asukohtade ja vajalike gabariitidega;
- Ajalooliste teede rekonstrueerimisel tuleb hoida nende väljakujunenud laiust, kuju, looklevust, tervikstruktuuri ja ehitusjoone vahekaugust;
- Uue teekatte kavandamisel kaaluda selle sobivust väljakujunenud traditsioonilisse keskkonda ning senise ajaloolise maastikuilme säilitamist;
- Uute teede planeerimisel ja erateede määramisel avalikku kasutusse tuleb vajadusel moodustada eraldi transpordimaa maaüksus;
- Valda läbivate suuremate maanteede (eelkõige riigimaantee nr 1 Tallinn-Narva maantee) rekonstrueerimisel või uue tehnilise taristu (eelkõige joonehitise) kavandamisel tuleb käsitleda rohekoridori konfliktikohti ning arvestada rohekoridoride toimimise tagamise vajadusega, luues selleks loomadele läbipääsu ökoduktide või loomapääsude abil. Vajalik on analüüsida ka konflikti kumulatiivsust;
- Teede olemasoleva seisukorra parandamiseks ja hea seisukorra tagamiseks tuleb panustada teede olukorra parandamisse ning tagada hea seisukord läbi jooksva remondi ja hoolduse. Tee hea seisukorra hoidmiseks tuleb tähelepanu pöörata ka liiklust rahustavatele meetmetele (nt kiiruse piiramine) ning veokite suurimale lubatud massile teedel;
- Intensiivsema liiklusega kruusakattega teed tuleb üldjuhul viia tolmuvaba katte alla;
- Tulenevalt ettevõtluse arengust ja/või elamualade paiknemisest tuleb eelisarendada nende teede rekonstrueerimist või ehitust, kus vajadus selleks on kõige suurem;
- Asulasisestel aladel lähtutakse riigiteeäärsete alade kavandamisel üldjuhul linnatänavate normidest;
- Riigiteede kaitsevööndid tulenevad seadusest. Kohalike tähtsusega teede (va avaliku kasutusega erateede) ja tänavate kaitsevööndi laius on 10 m;
- Ehitusloakohustuslike hoonete kavandamine teekaitsevööndisse on põhjendatud liiklusseaduse mõistes asula liikluskeskkonnas ja olemasoleva hoonestusjoone olemasolul või hoonestusjoone pikendamisel;
- Võimalusel vältida väärtuslikule põllumajandusmaale uute teede, sh erateede ehitamist;

- Uute teede kavandamisel ja olemasolevate rekonstrueerimisel tuleb tagada turvalised ja head teeületusvõimalused ning ristumised maanteedega, et ei tekiks nende tugevat katkestavat mõju eri sihtkohtadele ligipääsus. Maanteeäärsetele katastriüksustele tuleb tagada juurdepääsud;
- Sõiduteede ehitamisel tagada vaated ja suunaviidad kohalikele vaatamisväärsustele viisil, mis ei vähenda liiklusohutust;
- Tee maa-ala tuleb regulaarselt puhastada võsast ja puudest, et tagada vajalik külg- ja pikinähtavus;
- Projekteeritavad teed tuleb projekteerida koos sademevee äravoolu lahendustega.

5.1.3. Avaliku kasutusega erateed

Eratee määratakse avalikuks kasutamiseks juhul kui:

- Eratee on vajalik sellise avaliku objekti (nt puhkealad, väikesadam, ligipääs kallasrajale) teenindamiseks, mis eeldab ligipääsu mootorsõidukiga;
- Eratee teenindab mitut aastaringselt kasutuses olevat hoonestusega maaüksust;
- Eratee lõik moodustab osa jätkuvast avalikult kasutatava terviktee marsruudist;
- Eratee on ühendustee avalikult kasutatavate teede vahel;
- Erateed pidi kulgeb ühistranspordi- või õpilasliin;
- Eratee on vajalik teenindamaks avalikku objekti, mis eeldab ligipääsu mootorsõidukiga.

TINGIMUSED ERATEE AVALIKUKS KASUTAMISEKS MÄÄRAMISEL

- Uute teede planeerimisel ja erateede määramisel avalikku kasutusse tuleb vajadusel moodustada eraldi transpordimaa maaüksus;
- Avalikuks kasutamiseks määratud erateede kaitsevööndi laius lepitakse kokku maaomanikuga eratee avalikuks kasutamiseks määramisel;
- Põhjendatud kaalutlusotsuse alusel võib kohalik omavalitsus teha erandeid ning määrata eratee avalikuks kasutamiseks täiendavatel või teistsugustel põhimõtetel;
- Erateede avalikult kasutatavateks määramine toimub õigusaktides sätestatud korras.

5.1.4. Raudtee

Viru-Nigula valla üheks strateegiliseks ruumieesmärgiks ning Aseri aleviku arenguvõimaluseks on sealsete tööstusalade arendamine koos investeeringutega taristusse, nt sadamaala väljaehitamine koos sadama ja tööstuspargi juurdepääsude (sh raudteeühendus) rajamisega. Üldplaneeringuga on kavandatud Sonda-Aseri raudtee rajamine Sondast kavandatava Aseri kaubasadamani. Raudteelõik Sonda alevikust Aseri alevikuni on otstarbekuse printsiibist lähtuvalt kavandatud olemasolevale raudteetammile ning Aseri aleviku sisene raudteelõik kuni kavandatava sadamani lähtuvalt olemasolevast ja üldplaneeringuga määratavast maakasutusest.

Maakonnaplaneeringus kavandatu kohaselt saab Kunda linn üheks Põhja-Eesti regiooni olulisemaks sadama- ja tööstuslinnaks, mille saavutamiseks on oluline sadamaalade arendamine koos taristuga. Tootmis- ja ettevõtluskeskkonna arengu soodustamine on oluliseks eelduseks majanduskeskkonna elavdamisel ja uute töökohtade loomisel. Üldplaneeringuga on ette nähtud vajadus raudtee ehitamiseks Kunda linnast Kunda sadamani. Kunda sadama perspektiivse raudteetrassikoridori asukoht selgitatakse välja detailsema planeeringu ja täpsemate uuringute käigus ning üldplaneeringuga selleks maid ei reserveerita.

TINGIMUSED RAUDTEELE

- Raudtee projekteerimisel tuleb raudteeülekäigukohad lahendada selliselt, et liikumisteed on nii ohutud kui ka optimaalsed – arvestatakse väljakujunenud liikumisteid, vajadusel eraldatakse raudtee ümbritsevast keskkonnast vajalikus ulatuses aiaga, likvideeritakse omavoliliselt tekkinud ületuskohad jms;
- Nii Aseri-Sonda raudteeliini rajamise kui ka Kunda raudteekoridori pikendamise kavandamisel on soovitav üle vaadata vibratsiooniaspekt ning anda hinnang mõju olulisusele. Raudteeäärsesse tsooni uue hoone kavandamisel tuleb vajadusel ette näha meetmed vibratsiooni mõjude ennetamiseks/leevendamiseks;
- Raudteeni ulatuda võivate haljasalade osas (näiteks pargid, puhkealad) mitte planeerida kõrghaljastust (puid sh viljapuid) rööbasteele lähemale kui 30 m äärmisest rööpast, et tagada nii tuleohutus kui ka nähtavus;
- Rajatised, mis ei ole raudtee sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikud ning mille kogukõrgus on 30 m ja enam (nt tuulikud, mobiilimastid), tuleb kavandada selliselt, et nende kaugus raudtee kaitsevööndi piirist on võrdne rajatise kogukõrgusega. Tuuliku puhul tuleb masti kõrgusele lisada tiiviku laba pikkus;
- Detailplaneeringud, projekteerimistingimused ja projektid, mis käsitlevad ruumilisi lahendusi raudteemaal või sellega külgneval alal, peavad kajastama lahendusi või meetmeid, mis aitavad vältida jalakäijate ning sõidukite sattumist raudteemaale väljapool ametlikke ristumisi;
- Rohevõrgustiku toimimise tagamiseks tuleb jätta raudteed tarastamata lõikudel, kus need ristuvad rohevõrgustiku elementidega;
- Kunda linna ja Kunda sadama ühendusraudtee planeerimisel tuleb arvestada müratõkkerajatiste rajamise vajadusega, nende asukohad ja tehnilised parameetrid selguvad müra modelleerimise käigus;
- Kunda linna ümbersõidu rajamisel kaaluda ümbersõidu ja Kunda linna ning Kunda sadama ühendusraudtee trasside ühendamist.

5.1.5. Jalg- ja jalgrattateed

Jalg- ja jalgrattateed on kavandatud kvaliteetsema avaliku ruumi loomiseks (sh keskuste ja puhkealade, kodu- ja töökohtade omavaheliseks ühendamiseks) ning keskkonnasäästlike ja tervislike liikumisviiside soodustamiseks.

Üldplaneeringuga kavandatavad jalg- ja jalgrattateed on Aseri – Rannu, Aseri – Kalvi – Viru-Nigula, , Kunda – Viru-Nigula – Pada, Kunda – Kunda-Aru – Essu, Kunda – Kaliküla, Kunda-Selja tee – Toolse – Karepa, Kunda linnas (nt Kalmistu teel, Uus-Sadama teel, Toolse teel, Mageranna teel), Aseri alevikus, Viru-Nigula alevikus, Mahu rannas, Rannu – Koogu, Rannu külas ja Orukülas. Valda läbivad rahvusvahelised jalgrattamarsruudid Eurovelo 10[39] ja 13[40].

Üldplaneeringuga on ette nähtud vajadus ühendustee rajamiseks Kronkskaldalt Kunda rannani (köisraudtee vms). Ühendustee asukoht selgitatakse välja täpsemate uuringute käigus ning üldplaneeringuga selleks maid ei reserveerita.

[39] https://en.eurovelo.com/ev10/estonia

[40] https://en.eurovelo.com/ev13/estonia

TINGIMUSED JALG- JA JALGRATTATEEDELE

- Üldplaneeringu joonistele kantud jalg- ja jalgrattateede asukohad täpsustada detailplaneeringus ja/või ehitusprojektis. Täpsemate asukohtade selgumisel kooskõlastada lahendused maa omanikuga;
- Jalg- ja jalgrattatee peab algama ja lõppema loogilises kohas, milleks on olemasolev tee, kool, kauplus, bussipeatus, kohalik segaliiklusega tee vms. Projekteerimisel tuleb algus- ja lõppkohtades tagada ohutu üleminek teistsuguse liikluskorraldusega teele;
- Jalg- ja jalgrattateede võrgustiku korrastamisel ning teede ja puhkekohtade ehitamisel on oluline arvestada piirkonna ilusate teelõikude ja vaadetega;
- Jalg- ja jalgrattatee peab olema katkematu ning võimalikult vähe lõikuv teega, millega paralleelset see paikneb. Kitsaskohtades tuleb leida sobiv lahendus ning jalg- ja jalgrattatee mahutamiseks tuleb vajadusel kaaluda sõidutee ümberehitamist;
- Jalg- ja jalgrattatee kavandamisel eelkõige tiheda liiklusega maanteede ääres, on soovitav kaaluda võimalusi kergliiklustee mootorsõidukiliiklusest eemale viimiseks, et tagada kergliikleja jaoks meeldivam keskkond;
- Jalg- ja jalgrattatee peab arvestama erinevate elanike gruppide ning erivajadustega inimeste liikumisvajadusi;
- Jalg- ja jalgrattateid on lubatud rajada tee kaitsevööndisse eeldusel, et kõik normid (sh ohutus) on tagatud. Täpsema asukoha väljaselgitamiseks riigitee kaitsevööndis teha koostööd Transpordiametiga;
- Igal jalg- ja jalgrattateel tuleb teha laiendatud puhkekohtasid arvestusega üks puhkekoht kilomeetri kohta. Puhkekohas näha ette istumisvõimalus ning puhkekoht ei tohi takistada jalg- ja jalgrattateel liikujat. Kuna jalg- ja jalgrattateede ehitamise üheks eesmärgiks on tervislike eluviiside propageerimine, siis tuleb seal liiklejatele anda ka võimalus puhkepauside tegemiseks;
- Jalg- ja jalgratta tee kavandamisel üle olemasoleva silla tuleb tagada katkematu ja ohutu liiklus, sildade rekonstrueerimisel tuleb sõiduruumi jagamisel tagada vajalik ruum jalgsi ja jalgrattaga liikujatele. Mitte katkestada silla asukohas kahel pool silda olevat jalg- ja jalgrattateed;
- Piiratud ruumiga kohtades, kus ei ole võimalik jalg- ja jalgratta tee vahele kavandada eraldusriba, tuleb ohutuse tagamiseks kavandada põrkepiire. Jalg- ja jalgrattatee külgedele, kus on piirnev ehitis (põrkepiire, hoone, post jne) või säilitatav haljastus, tuleb jätta ohutu puhverala vältimaks jalgrattaga võimalikule külgnevale takistusele otsasõitmist. Puhverala puudumisel tuleb leida muu leevendav meede, mis vähendab võimalikku ohtu;
- Kitsastes kohtades on erandkorras lubatud jalg- ja jalgrattatee laiust vähendada projekteerimise normide erandlikule tasemele;
- Jalg- ja jalgrattatee ristumisel sõiduteega tagada piisav nähtavus ka jalg- ja jalgrattateel liikujale;
- Jalg- ja jalgrattatee ristumisel raudteega tagada piisav nähtavus ja muud raudteega lõikumisel vajalikud nõuded (tõkked, lõikumisnurgad jne);
- Jalgrattaraja kavandamine on soositud ruumipuuduse, pika vahemaa ning väheste või väga paljude eeldatavate liiklejate korral. Lõikudel ja olukorras, kus kergliiklejaid on väga arvukalt, on mõistlik rajada rattarada lisaks eraldiseisvale jalgteele või kõnniteele;
- Jalg- ja jalgrattatee märgistamisel, viidastamisel ja kujundamisel (nt teekatte valik) tuleb ühe trassi, kuid soovitavalt kogu kergliiklusteede võrgu piires kasutada sarnaseid võtteid, et hõlbustada orienteerumist;

- Kurvides ja ringristmikel tuleb jalg- ja jalgrattateede projekteerimisel arvestada sõidukite tulede pimestamise võimalusega ning ette näha leevendavad meetmed;
- Valgustamise vajadus tuleb täpselt määrata edasisel projekteerimisel lähtuvalt kasutustihedusest, hooajalisusest ja ohutusvajadusest, sh ka olemasolevatel jalg- ja jalgrattateedel, kus on toimunud jalgratturite ja jalakäijate vahelised ohuolukorrad/õnnetused. Eelkõige vajavad valgustamist asulasisesed teed ning kõige tihedama liiklusega lõigud, ristumised ja ristmikud. Valgustuse kavandamisel tuleb arvestada hilisema ekspluatatsioonikuludega. Valgustite valikul tuleb eelistada energiasäästlikke lahendusi.

5.1.6. Parklad

Parkimiskohad on vajalikud avaliku ruumi kasutusmugavuse ja teenuste kättesaadavuse suurendamiseks. Üldplaneeringuga olemasolevate parkimisalade laiendamiseks või uute rajamiseks eraldi maakasutuse juhtotstarvet määratud ei ole. Parkimistingimuste parandamine on võimalik läbi määratud maakasutuse juhtotstarvete. Selleks on Kunda supelrannas suurendatud puhke- ja looduslikku juhtotstarbega maa-ala, Kunda linnas asuva vallamaja juurde on määratud keskuse maa-ala ning Viru-Nigula alevikus endise vallamaja juures on määratud ühiskondlike ehitiste maa-ala.

TINGIMUSED PARKLATELE

- Parkimine tuleb üldjuhul lahendada oma kinnistu piires ning planeeringu/projekti raames tuleb arvestada parkimise normide, linnatänavate standardi ja inimmõõtmelise ruumi kavandamise[41] põhimõtetega;
- Sõiduautode ja jalgrataste (vajadusel ka busside) parklad tuleb kortermajade, äri- ja tootmisalade, puhkealade, ühiskondlike ehitiste, bussipeatuste, tervisespordi alade jms avaliku kasutusega aladel eraldi ette näha;
- Kõikidesse suurematesse bussi- ja rongijaamadesse tuleb kavandada pargi-ja-reisi parklad nii autodele kui ka kergliiklusvahenditele;
- Liigendada parklaid kõrghaljastusega meeldiva keskkonna tagamiseks;
- Puhkealade, vaatamisväärtuste ja supluskohtade jms suure külastajate arvuga alade kavandamisel tuleb lahendada külastajate parkimine väljaspool riigiteed ning planeerida parkimine kavandatud objektiga samale poole teed, et tagada liiklejate ohutus;
- Tootmis- ja ärialade parkimine korraldada sel moel, et parklad ei asuks vahetult elamualade kõrval, vaid elamute suhtes teisel pool tootmishooneid, et parkimisega seotud müra ei häiriks elanikke.

5.2. Tehnovõrgud

5.2.1. Elektrivarustus

Elering AS-i koostatud Eesti elektrisüsteemi varustuskindluse 2020. a aruandes märgitud info kohaselt Viru-Nigula vallas olemasoleva 110 kV liini ega nelja alajaama (Liiva, Viru-Nigula, Aseri ja Aseri KK) osas rekonstrueerimistöid planeeritud pole. Kunda 110 kV alajaam rekonstrueeritakse aastatel 2023–2025.

[41] Linnad inimestele, J. Gehl, 2015. Inimmõõtmelise ruumi planeerimisel on tähelepanu keskmes jalakäijad, jalgratturid ja üldine linnaelu ning selle tagamiseks on üheaegselt oluline arvestada nii ruumi turvalisuse, elavuse, säästvuse kui ka tervislikkusega.

Valla lõunaosa läbiv õhuliin Püssi-Kiisa L206 viiakse Eleringi andmetel eeldatavalt 2023. aastaks 220 kV-lt üle 110 kV-le ning aastatel 2029–2030 rekonstrueeritakse 330 kV õhuliin Püssi-Rakvere olemasolevas liinikoridoris.

TINGIMUSED ELEKTRIVÕRGU ARENDAMISEKS

- Elektriliini asukoha määratlemisel lähtuda elektrienergia varustuskindluse piirkondade nõuetest võrgukooslusele, kus on arvestatud võimalikke riske varustuskindlusele ja mõjusid keskkonnale;
- Liinitrassi valikul on määrava tähtsusega liini ehituse ja hilisema käidu ning võimalike riketega seotud kogukulude minimeerimine;
- Elektriliini rajamisel kasutada eelistatult olemasolevate trasside koridori;
- Elektriliin paigaldatakse eelistatult avaliku kasutusega maale. Võimaluse korral paigaldada elektrikaabelliinid teemaale, sildadele, viaduktidele ja estakaadidele;
- Eraldi kinnistud vormistatakse võrguettevõttele ainult piirkonnaalajaamade tarbeks;
- Tihedas ja kesktihedas varustuskindluse piirkonnas ehitatakse uus 0,4–20 kV liin eelistatult maakaabelliinina;
- 0,4 kV elektriliinide ehitamine toimub vastavalt nõudlusele ehitusprojektide alusel kokkuleppel võrgu valdajaga;
- Uue energiamahuka tootmisettevõtte asukohavalikul eelistada kulude optimeerimiseks elektrivõrguga liitumisel olemasoleva alajaama lähedust;
- Elektriliini ja 6–20 kV alajaama rajamiseks sõlmitakse maaomanikuga isikliku kasutusõiguse leping;
- Arvestada elektripaigaldise kaitsevööndi ja sellest tulenevate piirangutega. Tegevus kaitsevööndis tuleb kooskõlastada ehitise omanikuga.

5.2.2. Gaas

Maagaasi ülekandeteenust osutab Elering AS, milleks on gaasi transport ülekandevõrgus Eesti riigipiirist klientide liitumispunktideni. Kunda linnas ja Aseri alevikus asuvad maagaasi jaotusjaamad.

Elering Gaas AS on kavandanud kohaliku arenguga seotud investeeringuks Tallinn-Jõhvi-Narva ülekandetorustiku rekonstrueerimise. Selle raames on plaanis ülekandetorustiku Tallinn-Jõhvi D38 I liin (DN 200, töörõhk 38 bar, ehitusaasta 1953) asendamine suurema läbimõõduga (üle 500 mm) ja töörõhuga (55 bar) torustikuga teostada aastatel 2023–2029. Peale rekonstrueerimist on ülekandetorustiku kaitsevööndi ulatus mõlemale poole torustikust senise 5 m asemel 10 m. Üldplaneeringuga ei kavandata ülekandetorustiku rekonstrueerimist, vaid markeeritakse rekonstrueerimise vajadus. Rekonstrueerimise kavandamisel (ehitusprojektiga vms) viiakse läbi Natura asjakohane hindamine. Üldplaneeringu joonisel on trassi asukoht kajastatud informatiivsena.

TINGIMUSED GAASIVÕRGU ARENDAMISEKS

- Gaasitrassi valikul on määrava tähtsusega trassi ehituse ja hilisema käidu ning võimalike riketega seotud kogukulude minimeerimine;
- Gaasitorustiku rajamisel kasutada eelistatult olemasolevate trasside koridori;
- Gaasivõrguga liitumist kaaluda trassi lähedale jäävatel ettevõtetel jt tarbijatel;
- Gaasitorustiku puutumatus ja nõuetekohane paiknemissügavus tuleb tagada vertikaalplaneerimisega;

- Gaasitorustiku kaitsevööndi ja sellest tulenevate piirangutega arvestada teiste tegevuste kavandamisel ja elluviimisel.

5.2.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Ajakohane ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni (edaspidi ÜVK) info kajastub täpsemalt ühinemiseelsete omavalitsuste ÜVK arengukavades[42]. Valla ühise ÜVK arengukava koostamist lähiajal ette ei nähta, olemasolevaid süsteeme arendatakse edasi eraldiseisvate arengukavade kaudu. Põhilisteks arengusuundadeks on olemasolevate süsteemide renoveerimine ning vajadusel laiendamine.

Üldplaneering kajastab reoveekogumisala piire koos perspektiivis reoveekogumiseks ühiskanalisatsiooniga kaetavate aladega. Uue ÜVK arengukava koostamise käigus muudetavaid ÜVK ja reoveekogumisala piiride täpsustamist ei loeta üldplaneeringu muutmiseks.

TINGIMUSED VEEVARUSTUSE JA KANALISATSIOONI KÄTTESAADAVUSE TAGAMISEKS

- Olemasolevatel ja planeeritavatel reoveekogumisaladel peab olema tagatud reoveepuhastus (ühiskanalisatsioon või mahutid), et säilitada kontroll piirkonna reoveepuhastuses, vähendada reostuskoormust põhjaveele ja tagada joogivee kvaliteedinõuetele vastava põhjavee kättesaadavus;
- ÜVK arengukava ülevaatamisel tuleb hinnata, kas vahepealse perioodi jooksul toimunud planeerimis- ja ehitustegevuse tulemusena vastab hoonestatud ala reoveekogumisalade määramiseks kehtestatud tingimustele ja kriteeriumitele. Seejuures tuleb arvestada piirkonna põhjavee kaitstust ja sotsiaal-majanduslikke tingimusi. Vajadusel tuleb ÜVK alade ulatust arengukavas korrigeerida;
- Väljaspool ÜVK ala tuleb rakendada lokaalseid reovee ja heitvee käitlemise lahendusi. Reovesi tuleb juhtida kinnistesse ja vettpidavatesse kogumismahutitesse või rakendada muid reovee kohtkäitluslahendusi, kui looduslikud tingimused seda võimaldavad. Reoveepuhasti kavandamisel on soovitav nõuda ekspertarvamust keskkonnatingimuste osas, millega tuleb reoveepuhasti projekteerimisel ja ehitamisel arvestada. Heitvee pinnasesse juhtimisel tuleb lähtuda õigusaktides sätestatud korrast;
- Tähelepanu tuleb pöörata reovee kohtkäitlussüsteemide nõuetekohasusele, süsteemide korrastamisele ning järelevalve tõhustamisele kohtkäitluse üle;
- Valla territooriumil, kus ei ole perspektiivis ühisveevarustusega liitumist ette nähtud, tuleb soodustada ühiskasutatava veehaarde rajamist, et vältida olukorda, kus igale kinnistule rajatakse oma puurkaev. Hoonestusala laiendamisel on soovitav kõigepealt analüüsida, kas veevarustust on võimalik tagada mõne olemasoleva puurkaevu baasil. Kui see pole võimalik, teha otsus uue puurkaevu rajamiseks. Puurkaevu projekteerimisel tuleb arvesse võtta, et praktiliselt kogu valla territoorium on reostuse eest nõrgalt kaitstud või kaitsmata. Uus puurkaev tuleb rajada vastavalt nõuetele;
- Joogiveehaaret ei tohi rajada vee võtmiseks veekogust või põhjaveekihist, milles vee algne kvaliteet ei võimalda mõistlike kulutustega tagada vee vastavust joogivee kvaliteedinõuetele;

[42] Kunda linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2017-2033; Aseri valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava aastateks 2013-2025; Viru-Nigula valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava aastateks 2013-2025.

- Kaitsmata põhjaveega alal tuleb soodustada tsentraalsete lahenduste rajamist, et vähendada reostuskoormust põhjaveele ja tagada joogivee kvaliteedinõuetele vastava põhjavee kättesaadavus;
- Joogiveeallikana kasutatav salvkaev peab olema nõuetekohaselt rajatud ja hooldatud. Uusi salvkaeve joogiveeallikana üldjuhul mitte rajada, kuna need on reostustundlikud;
- Joogivee vastavuse kvaliteedinõuetele peab tagama joogivee käitleja;
- Uue suure tootlikkusega kaevu või kontsentreeritud veehaarde (nt tööstuspiirkond, kaevandatud ala) tööle rakendumisel tuleb arvestada, et veetase ümbruskonna seni kasutatavates kaevudes (eriti salvkaevudes) võib langeda. Rakendada meetmeid, mis tagavad, et olemasolev veevarustus ei halveneks;
- Kaevandamistegevuse kavandamisel tuleb põhjavee taseme muutustega seotud keskkonnameetmeid (sh leevendavaid meetmeid) rakendada võimalikult varakult;
- Ettevõtte riskianalüüsi koostamisel tuleb arvestada põhjavee reostuse riskiga;
- Põhjaveeveekogumi vajadustega tuleb arvestada keskkonnalubade tingimuste seadmisel ja ajakohastamisel. Vajadusel tuleb põhjaveekogumi seisundit ohustatavate saasteainete heiteid limiteerida ning esitada seirekohustuse nõue;
- Igapäevaselt tuleb jälgida, et iga olemasolev ja tulevikus kavandatav keskkonnaohtlik objekt (nt kütuse- jm kemikaalimahutid) ei kujuta endast reaalset ohtu ümbritsevale keskkonnale, eriti pinnasele ja põhjaveele;
- Jääkreostuse alal ei tohi arendada uusi tegevusi enne, kui reostus on nõuetekohaselt likvideeritud. Sõltuvalt kavandatava tegevuse iseloomust tuleb likvideerida reostus nii, et saasteainete sisaldused vastavad kas elamumaale või tootmismaale kehtestatud piirväärtustele;
- Reostuse vältimise üheks abinõuks on ehitiste kontroll. Saastust aitab tuvastada seirekaevude rajamine nende vahetusse lähedusse ja/või olemasolevate puurkaevude kasutamine veeseisundi muutuste seireks. Seisundi muutusel saab rakendada operatiivselt saaste leviku takistamise meetmeid. Punktreostusallikate nõuetele vastavusse viimisel on oluline reovee puhastusseadmete ja lautade sõnniku- ning silohoidlate korrastamine;
- Reoveekogumisalasid teenindavate reoveepuhastite vastavust tuleb muuhulgas analüüsida ÜVK arendamise kava ülevaatamise ning uue koostamise käigus ning vajadusel näha ette ressursid puhastite rekonstrueerimiseks või laiendamiseks;
- Kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjavee ala olemasoluga tuleb arvestada kanalisatsioonirajatiste kavandamisel ning muude pinnast ja põhjavett ohustada võivate objektide ning tegevuste kavandamisel, samuti nende seisukorra tagamisel;
- Negatiivse keskkonnamõju vältimiseks peab puurkaevude, puuraukude ja salvkaevude projekteerimine, rajamine, kasutusele võtmine, konserveerimine ja lammutamine toimuma õigusaktides sätestatud korras.

5.2.4. Sademeveekanalisatsioon

Kunda linnas on sademeveekanalisatsiooni võrdlemisi vähe, kuid viimastel aastatel on seda juurde ehitatud 3 km. Kunda linna ÜVK arengukava kohaselt vajavad olemasolevad sademeveetorustikud rekonstrueerimist.

Üldplaneering kajastab vaid vastava teema hetkeseisu.

TINGIMUSED SADEMEVEE ÄRAJUHTIMISEKS

- Sademevee ärajuhtimise lahendus tuleb leida igal konkreetsel juhul vastavalt olukorrale, ärajuhitava sademevee kogustele ja piirkonna eripärale. Arvestada tuleb põhjavee suhteliselt kõrge tasemega suurveeperioodidel ja liigniiskete aladega;
- Kui pinnase iseloom, sademevee kvaliteet, õigusaktid ja muud asjaolud seda lubavad, immutatakse sademevesi või vähemalt osa sellest samal alal, kus see tekib. Kui sademevett ei saa immutada, tuleb võimalusel tekkekohas äravoolu aeglustada, viivitada (viibeaega pikendada) enne selle ära juhtimist. Kui selle viibeaega tekkekohas pikendada ei saa, tuleb sademevesi juhtida edasi tõkestava ja viivitava immutussüsteemiga, nt kraavide, lohkude jms kaudu, kus vesi saab imbuda pinnasesse, seda takistab taimestik ja vesi saab aurustuda. Kui kraavide abil ei saa vett edasi juhtida, siis juhitakse vesi edasi toruga, rakendades vajadusel enne suublasse juhtimist aeglustust (tiigid), puhastust. Kui ka viimast ei saa rakendada, siis viimase lahendusena suunatakse sademevesi lahkvoolsesse ühiskanalisatsioonivõrku;
- Sademevee juhtimine riigitee kraavidesse on aktsepteeritav, kui on tagatud riigitee teenindamine. Sademee juhtimise võimalikkuse väljaselgitamiseks teha koostööd Transpordiametiga;
- Tiheasustusaladel ja neist väljapoole jäävatel kompaktse asustusega aladel (nt aiandusühistutes) on esmatähtis kokku kogutava sademevee hulga piiramine ja võimalusel vähendamine. Selleks tuleb hoiduda kõvakattega, vett mitte läbilaskvate pindade, rajamisest. Olemasolevatel suurte kõvakattega pindadega aladel tuleb rakendada tehnilisi lahendusi, mis vähendavad löökkoormuseid eesvooludele ning mis tagavad sademevee nõuetekohase kvaliteedi. Võimalusel luua tingimused vee imbumiseks pinnasesse käsitletaval alal ja selle lähiümbruses;
- Vertikaalplaneerimisel ei juhita sademevett üldjuhul naaberkinnistutele. Selleks tuleb vajadusel planeerida ja projekteerida olusid arvestavad immutusribad või -peenrad;
- Projekteerimisel arvestada kliimamuutustega kaasnevat prognoosi valingvihmade intensiivsuse suurenemise kohta, et tagada sademeveesüsteemi toimimine ja vähendada üleujutuste mõju erakorraliste ilmastikutingimuste korral;
- Kokku kogutud sademevee säästlikul majandamisel on oluline keskkonnasäästlike lahenduste juurutamine – immutamine, kasutamine (nt kastmisveena) ja äravoolu ühtlustamine. Immutamisele võib mõelda, kui tegu on reostumata veega. Selleks tuleb rajada immutusribasid, nõvasid, vett läbilaskvaid kõnniteid, parklaid, rohekatuseid ja- seinu ja sademevee kogumissüsteeme;
- Lähtuvalt vette sattuvast reostuskoormusest tuleb tagada ärajuhitava sademevee saasteainete sisalduse vastavus piirväärtustele. Kui sademevett juhitakse ära reostunud aladelt (nt Tallinn-Narva maantee, tootmisalade territooriumid, bensiinijaamad, suured kõvakattega parklad), tuleb raskemetallid ja muud ohtlikud osakesed keskkonnareostuse vältimiseks kokku koguda. Tehnilise lahenduse valik sõltub konkreetsest keskkonnast ja piirkonna reostatuse tasemest.

5.2.5. Tuletõrje veevarustus

Valla tuletõrje veevarustus on hajaasustuses üldjuhul lahendatud mahutite ja looduslike veevõtukohtade baasil, Kunda linnas ja Aseri alevikus ühisveevärgi hüdrantidega. Täpsemalt on teemat kajastatud ÜVK-s. Üldplaneeringuga täiendavaid veevõtukohti ei kavandata. Esitatud veevõtukohad on üle võetud ÜVK-st ning ohtlike ettevõtete ja vesivarustuse kaardirakendusest ja vajavad arvestamist teiste tegevuste kavandamisel.

TINGIMUSED TULETÕRJE VEEVARUSTUSE TAGAMISEKS

- Tuletõrje veevõtukohtadele tuleb tagada juurdepääsud ning need peavad olema aastaringselt kasutatavad;
- Tuletõrje veevõtukohas peab tagatud olema piisav veekogus või vooluhulk tulekahju kustutamiseks, see peab olema nõuetekohaselt tähistatud ning tehniliselt korras;
- Perspektiivsete ehituspiirkondade tuletõrje veevarustus lahendatakse vastavalt normidele detailplaneeringutes;
- Perspektiivsetes ehituspiirkondades ühisveevõrgu rajamisel näha ette tuletõrje veevarustus hüdrantidest või ehitada välja normikohased tuletõrje veevõtukohad;
- Olemasoleva hoonestusega aladel (sh aiandus- ja suvilaühistud) on vajalik rajada ühisveevõrgu baasil normikohased hüdrandisüsteemid või tuletõrje veevõtukohad;
- Tuletõrje veevõtukohtade kaugused ehitistest tiheasustusaladel: ühisveevärgil paiknevad tuletõrjehüdrandid maksimaalselt 200 m kaugusel ja veevõtukohad eraldi rajatisena maksimaalselt 400 m kaugusel;
- Jõgede ja tiikide kasutamisel tuletõrje veevõtukohana peab neile olema tagatud juurdepääs koos vajaliku manööverdamise ala ja seadmetega (kuivhüdrant, kaev) imemisvooliku paigaldamiseks. Vastavad lahendused tuleb koostada koostöös Päästeametiga.

5.2.6. Sidevarustus

TINGIMUSED SIDEVARUSTUSE ARENDAMISEKS

- Uute tegevuste kavandamisel arvestada avalikes huvides olevate sidevõrkude rajamise võimalusega;
- Sidemasti asukohavalikul arvestada nende sobivusega maastikupilti;˅
- Kõrgrajatiste (nt mobiilsidemastid ja kõrgepingeliinid jms) rajamisel väärtuslikele maastikele tuleb koostada planeeringu või projekti koosseisus visuaalse mõju analüüs;
- Keskustest kaugemale jäävates maalistes piirkondades on vajalik kvaliteetse sideteenuse väljaarendamine, et võimaldada paindlikke lahendusi teenuste kättesaadavuse osas ja kaugtööd;
- Arvestada laiemalt uute suundadega, sh kauglugemise ja -juhtimise, ennetava hoolduse ja tehnoloogiate kombineerimisega (maakaabel, juhtmeta raadiolink püsiühendus, mobiilne 4G ühendus) vajaliku signaali loomiseks kasutajaskonnale;
- Üldkasutatava elektroonilise sidevõrgu liinirajatis tuleb üldjuhul paigutada mõne muu taristu (sõidutee) koridori.

5.2.7. Soojavarustus

Valla olemasolevad kaugküttealad Kunda linnas, Aseri ja Viru-Nigula alevikes on määratud tehnilise taristu kaardil. Üldplaneeringuga on kavandatud planeeritavad kaugküttealad, mille väljaarendamine toimub valdkondlike arengukavade[43] alusel. Süsteemide põhiliseks arengusuunaks on torustike ja katlamajade renoveerimine, ka sobivamale küttele üleminek. Väljapool kaugküttealasid lahendatakse soojavarustus üldjuhul lokaalsete lahendustega.

[43] Kunda linna kaugküttepiirkonna soojusmajanduse arengukava 2015-2025; Aseri valla soojusmajanduse arengukava aastateks 2016-2026.

TINGIMUSED SOOJAVARUSTUSE TAGAMISEKS

- Kaugküttepiirkonnas on võrguga liitumine kohustuslik kõigile kaugküttepiirkonnas asuvatele isikutele, kelle omandis või valduses on tarbijapaigaldis ehitatava või rekonstrueeritava ehitise soojusega varustamiseks, va õigusaktides toodud erandjuhtudel;
- Soojavarustuse kavandamisel tuleb tagada ohutud kaugused kütusetorustike ja ühiskondlike alade, puhkealade ning peamiste transporditeede vahel;
- Võimalusel tuleb kõikides kaugküttekatlamajades minna fossiilsetelt kütustelt üle taastuvale kütusele;
- Detailplaneeringu koostamisel, projekteerimistingimuste väljastamisel või ehitusprojekti koostamisel tuleb kaugküttega liitumiseks taotleda tehnilised tingimused võrguettevõtjalt;
- Kaugküttevõrk dimensioneerida vastavalt soojuskoormustele;
- Lokaalsete soojavarustuse lahenduste puhul kasutada eelistatult energiasäästlikke ning keskkonda minimaalselt saastavaid süsteeme (maasoojuspump, õhk-vesi soojuspump, päikesepaneelid, puit jms). Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu paiskavad kütteliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi. Võimalusel eelistada taastuvaid soojusallikaid;
- Tähelepanu tuleb pöörata hoonete energiatõhususele, lähtudes hoone energiatõhususe miinimumnõuetest.

5.2.8. Taastuvenergeetika

Üleriigilise planeeringu „Eesti 2030+" kohaselt on energeetikavaldkonna üheks olulisekseesmärgiks suurendada taastuvenergia osakaalu energiavarustuses, rakendada energiasäästlike lahendusi ning vähendada energiatootmise keskkonna-ja kliimamõju. Senisest enam tuleb soodustada hajutatud energiatootmist, mille puhul toodetakse energiat tarbimiskoha lähedal ning kasutatakse kohalikke ja taastuvaid energiaallikaid. Sammuti tuleb eelistada integreeritud energiatootmise lahendusi, mis võimaldavad kombineerida erinevaid energiaallikaid ning vajadusel soojuse ja elektri koostootmist.

Üldplaneeringuga määratakse tuule-ja päikseenergia käsitlemise ning tingimused. Hüdroenergia tootmise potentsiaal on madal ning sellele eraldiseisvaid tingimusi ei seata.

5.2.8.1 Tuuleenergeetika

Tuuleparkide ja üksiktuulikute rajamine ning kasutuselevõtt aitavad suurendada osakaalu energiatootmises ja vähendada taastumatute energiaallikate kasutamist.

Viru-Nigula vallas asuvad Aseriaru, Viru-Nigula ja Ojaküla tuulepark, mida käsitletakse üldplaneeringus olemasolevate tuuleenergeetika aladena. Olemasolevate tuuleparkide rekonstrueerimise ja ajakohastamise või muu olulise ruumilise muutmisel tuleb arvestada üldplaneeringus toodud tuuleenergeetika põhimõtete ja tingimustega vastavalt kavandatava muudatuse iseloomule ja ulatusele. Menetlus määratakse kavandatava muudatuse ulatuse, olemasoleva planeeringulise aluse ja kehtivate õigusaktide alusel. Üldplaneeringuga käsitletakse uute tuuleparkide[44] kavandamist ning määratakse nende arendamiseks põhimõtteliselt sobivad alad ja kavandamise tingimused. Väiketuulikutele[45] üldplaneeringuga eraldi tingimusi ei seata ning nende kavandamine toimub omavalitsuse üksikotsuste (nt projekteerimistingimuste) alusel.

[44] Üldplaneeringu koostamise ajal on tuulepark PlanS alusel vastu võetud VV määruse „Olulise ruumilise mõjuga ehitiste nimekiri" kontekstis defineeritud kui mitmest vähemalt 30 meetri tipukõrgusega elektrituulikust ning elektrituulikuid omavahel ja neid liitumispunktiga ühendavatest seadmetest, ehitistest ning rajatistest koosnev elektrijaam.

[45] Väiketuulikuna mõistetakse antud üldplaneeringus kuni 30 meetrist üksiktuulikut.

Täiendavate tuuleparkide kavandamise võimalust väljaspool üldplaneeringuga määratud põhimõtteliselt sobivaid alasid saab kaaluda, lähtudes kehtivat seadusandlust, valla strateegilisi arengudokumente ning ajakohaseid analüüse ja uuringuid arvestades.

Tuuleenergeetika arendamiseks põhimõtteliselt sobivad alad[46] on määratud all pool kirjeldatud alade välistamisel. Tuuleparkide kavandamiseks põhimõtteliselt sobivate alade arendamine on võimalik üldplaneeringus sätestatud tingimuste täitmisel. Tuuleparkide arendamiseks põhimõtteliselt sobivatel aladel on kohustuslik detailplaneeringu menetluse läbiviimine (vt täpsemalt ptk 3.3).

TUULEENERGIA TOOTMISEKS VÄLISTATUD ALAD

- Elu- või ühiskondlikule hoonele lähemal kui 500 m. Tuuleparkide kavandamisel detailplaneeringuga ja projekteerimistingimuste väljastamisel on kohalikul omavalitsusel õigus määrata täiendavad tingimusi tuulikute kauguste määramisel eluhoonetest;
- Kaitse- ja hoiualad, Natura 2000 võrgustiku loodus- ja linnualad ja nende puhvervööndid. Looduskaitsealade puhvervööndi ulatus on üldjuhul 100 m. Letipea maastikukaitseala, Toolse linnu- ja loodusala ning Kunda jõe hoiuala tiigilendlase (kes on ala üheks kaitse-eesmärgiks) elupaigaga kattuvas osas on puhvervööndi ulatus 600 m;
- Projekteeritavast kaitsealast, hoiualast, püsielupaigast, mille kaitse-eesmärgiks on linnuliikide kaitse, 600 m ulatuses;
- Varudi külas, Varudi-Nugeri arendusala lääneosas tuleb edasisel arendamisel arvestada habekaku elupaikadega ning arendusvõimaluse aluseks on ajakohane pikemat ajaperioodi hõlmav linnu elupaigakasutuse uuring;
- Kaitsealuste liikide elupaigad, sh:
    - Merikotka või väike-konnakotka püsielupaigast või kaitstaval alal asuvast elupaigast 2000 m ulatuses;
    - Rabapüü püsielupaigast, kaitsealast kui liik on kaitse-eesmärgiks või muul kaitstaval alal asuvast elupaigast 1000 m ulatuses;
    - Metsise püsielupaigast, kaitsealal asuvast elupaigast või mängualast 1000 m ulatuses;
    - Kanakulli püsielupaigast või kaitsealal asuvast elupaigast 1000 m ulatuses;
    - Põldtsiitsitaja kaitsealal asuvast elupaigast 600 m ulatuses;
    - Valgeselg-kirjurähni kaitsealal asuvast elupaigast 600 m ulatuses;
    - Hüübi kaitsealal asuvast elupaigast 600 m ulatuses;
    - Sarvikpüti kaitsealal asuvast elupaigast 600 m ulatuses;
    - Kõikide nahkhiirte kaitsealal asuvatest elupaikadest 600 m ulatuses;
    - Hiireviu või herilasviu kaitsealal asuvast elupaigast 1000 m ulatuses;
    - I või II kaitsekategooria taime-, seene- ja samblikuliikide pindalaline kasvukoht;
- Puhke ja loodusliku juhtotstarbega maa-alale lähemal kui 1000 m;
- Kalmistu juhtotstarbega maa-alale lähemal kui 1000 m;

[46]Üldplaneeringu protsessis on läbi viidud tuulepargi kui olulise ruumilise mõjuga ehitise asukohavalik. Tuuleparkide kavandamiseks põhimõtteliselt sobivad alad on alad, kus üldplaneeringu täpsusastmes teadaolevalt ei asu tuulepargi rajamist välistavaid looduskaitselisi või inimasustusest tulenevaid asjaolusid ning ala täpsed arendustingimused selgitatakse välja detailplaneeringu menetluses, millele viiakse läbi mõjude hindamine (sh KSH).

- Riigiteele lähemal kui 300 m;
- Raudteele lähemal kui 300 m;
- Kõrgepingeliinile lähemal kui 300 m;
- Tulenevalt Natura hindamisest on negatiivsete mõjude välistamiseks tuuleenergeetika tootmiseks täiendavalt välja arvatud järgmised alad: Mahu-Rannametsa loodusalal asuvast soo-lehtmetsa elupaigatüübist 400 m puhvervööndisse jäävad alad, et ei avalduks mõju veerežiimile ning Sirtsi loodusalast (Kunda jõest) 600 m puhvervööndisse jäävad alad, et välistada mõju võimalikele nahkhiire elupaikadele;
- Valla territooriumil hajusalt paiknevad väiksemad tuulealad (sobilikud maksimaalselt kahe-kolme tuuliku püstitamiseks), mis jäävad 500–750 m kaugusele elu- või ühiskondlikust hoonest ega ole suuremate tuulealade, mis jäävad eluhoonetest vähemalt 750 m kaugusele, laienduseks, on tuuleenergeetika tootmiseks põhimõtteliselt sobilike alade hulgast välja jäetud. Peame oluliseks, et tuulepargid oleksid võimalikult kompaktsed ning nende rajamisel ei hajuks mõjud liialt üle valla laiali. Hajusalt laiali paiknevad üksikutest tuulikutest koosnevad tuulepargid killustavad valla territooriumi (sh taristu rajamise vajadus) ning nendega kaasneb ka ulatuslik visuaalne häiring avamaastikel (sh väärtuslikud maastikud ja ilusad vaatekohad).

TUULEENERGIA TOOTMISE KAVANDAMISEL TÄIENDAVALT HINNATAVAD ASJAOLUD

Tuuleenergia kavandamisel tuleb hinnata kõiki kavandatava tegevuse seisukohalt asjakohaseid väärtusi, piiranguid ja võimalikke mõjusid. Järgnevalt on nimetatud asjaolud, millele tuleb kavandamisel tähelepanu pöörata. Lisaks tuleb arvestada ajakohaste andmete ning konkreetse arendusala uuringute ja mõjude hindamise käigus selgunud väärtuste, tuuleenergeetika suhtes tundlike liikide ja muude oluliste asjaoludega.

- Täiendavalt tuleb hinnata tuuleenergia arendamise võimalikkust ja võimalikke mõjusid: 500 m – 750 m kaugusel elu- või ühiskondlikust hoonest juhul, kui elu- või ühiskondliku hoone aluse maa omanikega, kes jäävad elektrituuliku mõjuraadiusesse, on saavutatud kokkulepe, ei esine olulisi visuaalseid häiringuid, müra ei ületa lubatud normtasemeid või infraheli lubatud piirväärtusi;
- Tuuleenergia tootmise kavandamisel tuleb arvestada ajakohaste andmetega, sh kehtivate õigusaktidega, väljastatud ehitusõigusega jne.
- Kaitsealuste liikide elupaikades, sh:
    - Merikotka elupaiga või püsielupaiga 2000 m puhvervööndi läheduses kotkaste toitumisalade paiknemise ja toitumisaladele liikumise välja selgitamiseks;
    - Väike-konnakotka elupaigast või püsielupaigast 3000 m ulatuses toitumisalade paiknemise ja toitumisaladele liikumise välja selgitamiseks;
    - Kanakulli elupaigast või püsielupaigast 2000 m ulatuses;
    - Metsise elupaiga või püsielupaiga läheduses ja mängualadest 3000 m ulatuses;
    - Sookure suuremate koondumisalade läheduses;
    - Kodukaku, händkaku või värbkaku elupaikade läheduses;
    - Väike-kärbsenäpi, rukkiräägu, hänilase, punaselg-õgija või ristpardi elupaikade läheduses;
    - Hariliku kärnkonna või rabakonna elupaikade läheduses;
    - Mustlaik-apollo või vasakkeermene pisiteo elupaikade läheduses;
    - Kaitstavate kalaliikide elupaikade läheduses;

- I ja II kaitsekategooria taimeliikide pindalaliste kasvukohtade läheduses kui tuulepargi taristu rajamisega kaasneb kuivendus ja piirkonna veerežiimi mõjutamine;
- Letipea maastikukaitseala piirkonnas rannikule lähemal kui 5 km ulatuses mõju hindamiseks lindude rändeteedele;
- Rohevõrgustikus;
- Väärtuslikel maastikel;
- Väärtuslikel põllumajandusmaadel;
- Maardlatel[47];
- Ranna- ja kalda ehituskeeluvööndis.

TINGIMUSED TUULEENERGIA TOOTMISEKS

Alljärgnevaid tingimusi tuleb arvestada nii uute tuuleparkide kavandamisel kui ka olemasolevate tuuleparkide rekonstrueerimisel, ajakohastamisel, laiendamisel või muul muutmisel, lähtudes kavandatava tegevuse iseloomust ja ulatusest.

- Tuulepargi rajamise või olemasoleva tuulepargi muutmise võimalikkus ning täpne lahendus selgitatakse välja asjakohase planeerimis- või loamenetluse, mõjude hindamise ja vajalike uuringute käigus. Uuringute ja mõjude hindamise tulemusi tuleb tuulepargi lahenduse väljatöötamisel arvestada.
- Tuulepargi rajamise või olemasoleva tuulepargi muutmisega kaasnevate mõjude hindamisel tuleb arvestada kumulatiivseid mõjusid, sealhulgas olemasolevaid ja kavandatavaid tuuleparke ja tuulikuid ning muid asjakohaseid objekte ja arendusi.
- Üldplaneeringuga tuuleenergia arendamiseks põhimõtteliselt sobivaks määratud alal täpsustatakse detailplaneeringu koostamisel muu hulgas tuulikute ja nendega seotud taristu asukohad ning põhimõtteliselt sobiva ala kasutamise ulatus.
- Detailplaneeringu koostamisel tuleb lähtuda selle raames läbiviidud keskkonnamõju strateegilise hindamise ja uuringute tulemustest, kui KSH läbiviimine on õigusaktide kohaselt nõutav või selle vajadus on menetluses kindlaks tehtud.
- Tuuleparkide kavandamisel tuleb arvestada „Üle-eestiline maismaalinnustiku analüüs"[48] toodud soovitustega tuuleparkide rajamiseks vajalike eeluuringute ja tuuleparkide rajamise järgselt vajalike järelseire meetodite (nt 3D radaruuringute vajadus, uuringute kestus ja perioodid jt) kohta;
- Selja-Marinu piirkonna tuuleenergeetika arendusalade detailplaneeringu koostamisel ja KSH läbiviimisel tuleb ette näha järgmiste leevendusmeetmete rakendamine: tuulikute peatamine tehnoloogiliste lahenduste abil või lindude rände tippaegadel, tuulikute paigutamine peamist rändesuunda arvestades ridadesse ning piisavate lennukoridoride jätmine tuulikuridade vahele. Nimetatud leevendusmeetmete rakendamine ei ole vajalik juhul, kui detailplaneeringu ja KSH raames tehtavate uuringutega tõendatakse, et Selja-Marinu arendusalade eraldi- ja koosmõju Toolse linnualale puudub ka ilma nende meetmete rakendamiseta;

[47] Üldplaneeringuga kavandatud põhimõttelised alad tuuleparkide kavandamiseks maardlate alal ei tähenda MaaPS kohast kooskõlastust. Tuuleparkide arendamisel maardlatele tuleb igakordselt teha koostööd Maa-ametiga tuuleparkide võimaluse väljaselgitamiseks.

[48] Üle-eestiline maismaalinnustiku analüüs. Kliimaministeerium. Avaldatud 31.12.2022. Uuendatud 07.11.2025. Kättesaadav: https://keskkonnaportaal.ee/et/ule-eestiline-maismaalinnustiku-analuus (08.09.2026)

- Leevendavate meetmete rakendamine ei ole vajalik, kui detailplaneeringus ja selle keskkonnamõjude strateegilise hindamise raames läbiviidavate uuringutega tõendatakse nende arenduste (koos)mõju puudumine ilma leevendavate meetmete rakendamiseta;
- Tuuleparkide kavandamisel (DP staadiumis) tuleb täpsustada liikide levikuandmeid. Juhul kui peale üldplaneeringu kehtestamist, tuulepargialade arendamise faasis läbiviidavate uuringute raames tuvastatakse uusi loodusväärtusi (sh tuulepargi poolt potentsiaalselt mõjutatud liikide leiukohad), arvestatakse nendega lähtuvalt konkreetsetest oludest DP koostamisel ja KSH läbiviimisel;
- Tuuleparkide kavandamisel (DP staadiumis) tuleb inventeerida tuulepargi ala ja selle naabruse (vähemalt 1 km raadiuses) linnustik ning hinnata mõjusid linnustikule, sh eraldi kaitstavatele linnuliikidele. Hinnata tuleb ka kumulatiivseid mõjusid, võttes arvesse piirkonnas paiknevaid või teadaolevaid kavandamisel olevaid tuuleparke ning muid olemasolevaid objekte ja arendusi;
- Tuuleparkide kavandamisel ranniku piirkonda (kuni 5 km kaugusele rannajoonest) tuleb teostada linnustiku rändeteede uuring, et selgitada mõjud rändlindudele;
- Toolse linnuala ja hanede toitumisalade vahelisele lennuteekonnale jäävad Selja-Marinu piirkonda planeeritud tuulealad (5 väiksemat ala). Nendel aladel tuleb tuuleparkide detailplaneeringu raames teha põhjalikud linnustiku uuringud, vastavalt maismaalinnustiku analüüsile (Eesti Ornitoloogiaühing & Kotkaklubi, 2022). Need uuringud peavad sisaldama ka suuremahulist hanede jt ülelendavate lindude lennukõrguste, -teekondade jm fikseerimist, mille alusel arvutatakse hanedele hukkumisrisk.
- Tuuleparkide kavandamisel tuleb hinnata mõjusid käsitiivalistele. Juhul kui käsitiivaliste levikuandmestik on puudulik, kuid alal esinevad neile sobivad biotoobid või piirkonnas tõenäolised rändekoridorid, tuleb teostada käsitiivaliste uuring;
- Tuulepark tuleb kavandada selliselt, et välistatud on ebasoodne mõju Natura 2000 võrgustiku aladele ning oluline ebasoodne mõju kaitstavatele loodusobjektidele, taimestikule ja loomastikule ning inimese tervisele ja heaolule. Toimima peab jääma rohevõrgustik, säilima loodus- ja muinsuskaitselased väärtused, bioloogiline mitmekesisus, vaated kaunitele teelõikudele ja vaatekoridoridele, tagatud olema väärtusliku põllumajandusmaa sihtotstarbeline kasutamine ja piisavas mahus säilimine tuleviku tarvis;
- Tuuleparkide kavandamisel Natura 2000 võrgustiku alade piiril/läheduses tuleb läbi viia Natura hindamine. Selle aluseks on ettevaatusprintsiip, mille kohaselt tuleb Natura mõjusid hinnata igal juhul, kui arendusega on väikseimgi võimalus negatiivsete mõjude avaldamiseks Natura alale. Silmas tuleb pidada, et veerežiimi mõjutamise kaudu või müra ja muude häiringute tõttu võivad mõjud avalduda ka tegevuste puhul, mis ei toimu Natura alal ega vahetult selle piiril;
- Üldjuhul tuleb vältida kõrge loodusliku väärtusega taimkattega alasid[49];
- Kui raadatava ala suurus on üle 100 ha, tuleb õigusaktide kohaselt läbi viia keskkonnamõju hindamine;
- Tuuleparkidel on oluline visuaalne mõju maastikule ja vaadetele, mistõttu tuleb nende kavandamisel esitada visuaalse mõju analüüs. Maastikuanalüüs koostatakse vajadusel, et kindlaks teha ümbritsevas maastikus leiduvad väärtused;

[49] Kõrge loodusliku väärtusega taimkattega aladeks on Natura 2000 elupaigatüübid, vääriselupaigad, looduslikus seisundis sood, loodusliku taimkattega rannikualad, poollooduslikud kooslused (niidud), samuti suurema pindalaga (vähemalt 5 ha) III kategooria taimeliikide kasvukohad.

- Tuulepargi kavandamisel rohevõrgustiku alale tuleb kohapõhiselt hinnata mõju võrgustiku sidususele ja toimimisele. Tuulikute asupaigad ning nendega seotud taristu tuleb paigutada nii, et rohevõrgustikku ei killustata ja selle sidusus on tagatud.
- Tuuleparkide kavandamine maardlatel, kus on moodustatud mäeeraldis, on võimalik pärast kaevandamistegevuse lõppemist ning üldjuhul pärast maavara ammendumist. Kooskõlastuse tuuleparkide kavandamiseks maardlate maa-alal annab Maa-amet;
- Tuulepargi kavandamisel asukohta, kus see võib mõjutada maapõue seisundit ja kasutamist, tuleb hinnata kaasnevaid mõjusid ja mõjude olulisust;
- Mistahes kõrgusega tuuliku planeeringud, ehitusprojektid, projekteerimistingimused, ehitusloa eelnõu, ehitamise teatis vms tuleb koostada koostöös kohaliku omavalitsuse ja Kaitseministeeriumiga. Koostööd Kaitseministeeriumiga tuleb alustada tuulikute planeerimise algusetapis;
- Tuulikute kavandamisel tuleb juba nende asukohavaliku staadiumis teha koostööd Siseministeeriumiga, kes hindab, kuidas tuulikud võivad mõjutada ministeeriumi sideteenuste levi;
- Tuuliku kaugus taristu suurtest elementidest (kõrgepingeliinid, riigimaanteed, raudtee, sidemastid) peab olema vähemalt võrdne tuuliku kogukõrgusega (mast+laba pikkus). Kaugust arvestatakse taristuelemendi servast, nt riigitee servast, välimisest kõrgepingeliinist jmt. Erisuste lubamine toimub taristu omaniku või valdaja nõusolekul;
- Tuuleenergeetika arendamiseks põhimõtteliselt sobivatele aladele on elamute kavandamine lubatud vaid elamumaa sihtotstarbega katastriüksustel. Arvestamise vajadus hakkab kehtima alates hetkest, kui vallavalitsus on projekteerimistingimused elamu rajamiseks väljastanud;
- Tuuliku laba ulatumisel naaberkinnistule on vajalik naaberkinnistu omaniku nõusolek konkreetse tuuliku püstitamiseks;
- Tuulepargid tuleb kavandada selliselt, et välisõhus leviv müra, madalsageduslik müra ja infraheli ei ületaks õigusaktides nimetatud piirväärtusi. Teostada tuleb välisõhus leviva müra modelleerimine;
- Tuulikute kavandamisel tuleb hinnata tuulikute visuaalset mõju ning varjutust (koostada varjukaart). Juhul, kui elektrituulikud paigutatakse metsa või metsaga piirnevale alale, tuleb varjutuse modelleerimisel arvestada ka taimestiku (sh metsaga). Kui varjud langevad eluhoonetele või puhkealale, tuleb hinnata varjutuse häirivust lähtudes kas Eestis kehtivatest õigusaktidest või nende puudumisel asjakohastest Euroopa riikide standarditest. Tuulikud tuleb üldjuhul kavandada selliselt, et eluhoonetel või puhkealadel ei esine häirivaid varjutustasemeid. Kui selle vältimine ei ole võimalik, on tuulikute püstitamiseks vajalik mõjutatud maaomaniku nõusolek;
- Tuuleparkide ja üksiktuulikute kavandamisel tuleb analüüsida, kas lähikonnas on olemas sobivad elektrivõrguga liitumise võimalused.

5.2.8.2 Päikeseenergeetika

TINGIMUSED PÄIKESEENERGIA TOOTMISEKS

- Kohalikul omavalitsusel on kaalutlusõigus päikeseelektrijaama või -pargi ja/või nendega kaasnevate seadmete taotluse menetlemisel juhtumipõhiselt otsustada visuaalse mõjuhindamise-, maastikuanalüüsi- või detailplaneeringu koostamise vajalikkuse üle;
- Päikeseenergia tootmiseks kasutatavat katastriüksust ei tohi jagada väiksemaks kui 1000 m²;

- Eelistatud on päikesepaneelide ja/või nendega kaasnevate seadmete lokaalne kasutuselevõtmine elamu õuealal või tootmisterritooriumil (paneelid paigutatakse õuealale või hoonele);
- Metsa raadamine metsamaa kõlvikul päikesepaneelide ja/või nendega kaasnevate seadmete püstitamiseks on keelatud;
- Maastikulise mõju vähendamiseks kavandada päikeseelektrijaam või -park ja/või nendega kaasnevad seadmed väheväärtuslikele maadele (kasutusest väljalangenud tootmisalad, väheväärtuslikud põllumajandusmaad jne);
- Päikeseelektrijaama või -pargi ja/või nendega kaasnevate seadmete rajamine ei ole üldjuhul lubatud väärtuslikele maastikele, väärtuslikele põllumajandusmaadele, rohevõrgustiku aladele, ilusa vaatega kohtadesse, kaitsealadele jne;
- Päikeseelektrijaama või -pargi kavandamisel tuleb tagada päikesepaneelide arhitektuurne ja visuaalne sobivus piirkonda. Visuaalse hinnangu vajadus sõltub konkreetsest kavandatavast arendusest ja selle asukohast;
- Olemasolevate hoonete katustele ja seintele päikesepaneelide paigutamisel tuleb eelnevalt hinnata hoone konstruktsioonide vastupanuvõimet täiendavale koormusele;
- Paneelide asetuse planeerimisel tuleb jälgida, et nendelt tulenev võimalik peegeldus ei ohusta lähikonda jäävatel avalikult kasutatavatel teedel liiklejaid. Võimalusel kasutada valgust vähem peegeldavaid paneele;
- Päikeseenergia tootmise kavandamisel peab arvestama õigusaktidega kehtestatud muinsuskaitse-, keskkonna-, loodus-, tervise-, riigikaitseliste jms piirangutega;
- Päikeseelektrijaam peab vastama õigusaktidega kehtestatud elektromagnetilise ühilduvuse nõuetele ja asjakohastele standarditele.

5.2.9. Maaparandussüsteemid

Maaparandussüsteemi maa-ala on ala, millel paikneb reguleeriv võrk. Maaparandussüsteemi reguleeriv võrk on veejuhtmete võrk liigvee vastuvõtmiseks või vee jaotamiseks. Maaparandussüsteemidega hõlmatud maa-alal tuleb arvestada maaparandussüsteemide toimimist tagavate meetmetega.

Ajakohane maaparandussüsteemide info kajastub vastavas registris.

TINGIMUSED MAAPARANDUSSÜSTEEMIDE TOIMIMISE TAGAMISEKS

- Kuivendatud maa-alade kasutamisel tuleb tagada maaparandussüsteemide jätkusuutlik funktsioneerimine. Maaparandussüsteemide seisukorra parandamisel ja hoolduse kavandamisel on soovitav lähtuda Ida-Eesti vesikonna maaparandushoiukavast;
- Maavaldaja ei tohi oma tegevusega takistada veevoolu maaparandussüsteemis ega tekitada muu tegevusega kahju teistele maavaldajatele. Kinnistul asuvad kraavid tuleb kinnistu omaniku poolt hoida korras, need puhastada ja võsa eemaldada;
- Maaparandussüsteemide registrisse kantud kraavide hooldamisel tuleb järgida õigusaktides toodud nõudeid, registrisse mittekuuluvate kraavide korral tuleb kinnistu omanikul konsulteerida tegevuse osas vallaga.

5.2.10. Jäätmemajandus

Jäätmehoolduse põhiliseks suunaks on jäätmetekke vähendamine, jäätmete taaskasutamine ja liigiti kogumine, jäätmete keskkonnaohutu kõrvaldamine ja ohtlike jäätmete eraldi kogumine.

Üldplaneeringu täpsusastmes on eelkõige tarvis tähelepanu pöörata olemasoleva jäätmejaama (Kunda jäätmejaam) ja hetkel rajatava jäätmejaama (Aseri jäätmejaam) toimimisele ning biojäätmete eraldi kogumiseks kompostimisväljaku kavandamisele.

TINGIMUSED JÄÄTMEMAJANDUSE TAGAMISEKS

- Jäätmete liigiti kogumise tõhustamiseks on oluline rajada jäätmepunkte/jäätmemajasid, korraldada ohtlike jäätmete kogumisringe ning harida elanikke jäätmete taaskasutamise/vältimise teemadel;
- Kohaliku tähtsusega jäätmekäitluskoha rajamisel peab olema tagatud elanike mugav ligipääs jäätmejaama;
- Tagada optimaalne ehitus- ja lammutusjäätmete ning probleemtoodetest tekkinud jäätmete kogumis- ja käitlusvõrgustik, pöörates erilist rõhku biolagunevate jäätmete kogumisele;
- Tagada elanikkonnale jäätmete taaskasutuse kindlustamiseks mõistlikus kauguses ja mahus liigiti kogutavate jäätmete kogumisvõrgustik;
- Biojäätmete sorteerimist segaolmejäätmetest tuleb suurendada (tiheasustusalad, asulate kortermajad), et saavutada riigi jäätmekavas[50] seatud eesmärke;
- Võimaldada kalmistujäätmete nõuetekohase sorteerimise võimalus, vältimaks kalmistujäätmete puhul (eelkõige lehed ja oksad) prügikottide või muude mitte biolagunevate jäätmete sattumist konteinerisse;
- Jäätmekäitluskoha kasutamisel peab välistatud olema oluline negatiivne mõju pinna- ja põhjaveele ning pinnasele ja olulised negatiivsed häiringud ümberkaudsetele elanikele müra ja õhusaaste ning lõhnahäiringute näol;
- Jäätmejaama teenindavate raskeveokite regulaarne liikumine tuleb suunata mööda elamu-, puhke- ja ühiskondlike ehitiste aladest neid läbimata.

[50] Riigi jäätmekava 2023-2028.

6. Lisateemad

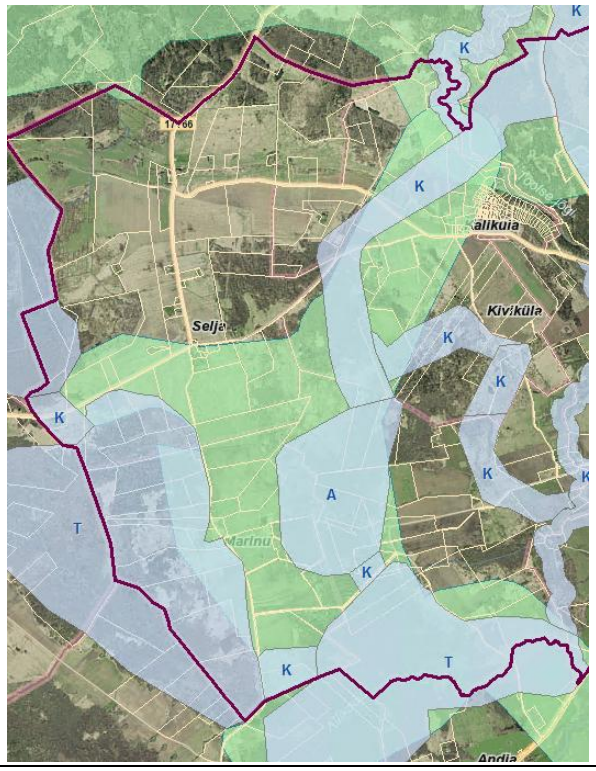
6.1. Maakonnaplaneeringu muutmise ettepanek

6.1.1. Letipea harjutusalast loobumine

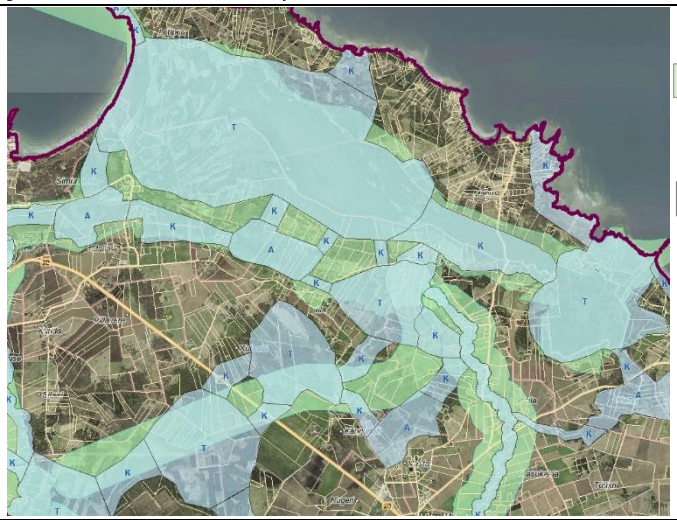
Üldplaneeringuga on tehtud ettepanek maakonnaplaneeringus välja toodud Letipea harjutusalast loobumiseks, sest Viru-Nigula valla strateegiliseks ruumieesmärgiks on looduskaunis Mahu-Letipea piirkonnas elamualade arendamine. Rannikuäärse piirkonna avamine aitab sinna meelitada uusi elanikke ning arendada piirkonda üldisemalt – väikesadamate võrgustik, elustiiliettevõtlus, puhketurism jne. Õhutõrje ja suurtükiväe merele orienteeritud harjutusalade ja mereväe harjutusalade asukohtade valimise arendusprogrammi (ÕSMAAP) alusel kuulus Letipea harjutusalade eelvaliku hulka, mille sobivust on hinnatud keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) ja testlaskeharjutuste käigus. Keskkonnamõju hindamise käigus leiti, et kõigil merele orienteeritud harjutusaladel esineb olulisi keskkonna või sotsiaalmajanduslikke mõjusid, kuid ühegi ala kasutamist Kaitseväe väljaõppe eesmärgil keskkonnamõju aspektist ei välistatud. Samas tulenevalt KSH aruandest ja kaitseväe vajaduste täpsemast analüüsist, loobuti Letipea käsitlusest võimaliku merele orienteeritud harjutusalana. Kaitseministeerium on andnud kooskõlastuse Letipea harjutusalast loobumiseks üldplaneeringus.

6.1.2. Rohevõrgustiku muudatused

Alljärgnevalt on välja toodud suuremad muudatusettepanekud. Väiksemad muudatused nagu kõlviku piiridest põhinevad korrektuurid kajastuvad rohevõrgustiku kaardikihil.

Asukoht	Viru-Vigula valla läänepoolne osa
Kirjeldus	Maakonnaplaneeringuga määratud K2 koridori on korrigeeritud. Koridori laiust on vähendatud vastavalt alale jäävate põllumaade osas Loodud on uued ribastruktuurid, tagamaks sidusus erinevate alade vahel
Muudatuse ettepanek	

Asukoht	Kundast Kabalani
Kirjeldus	Sinikoridorid Piki Toolse ja Kunda jõgesid, Kunda soo tugiala alale
Muudatuse ettepanek	

Asukoht	Viru-Nigula valla põhjaosa
Kirjeldus	Maakonnaplaneeringuga määratud tugiala on jaotatud mitmeks tugialaks, mida ühendavad koridorid ja astmelauad. Alast on välja jäetud väärtuslikuma põllumaad
Muudatuse ettepanek	

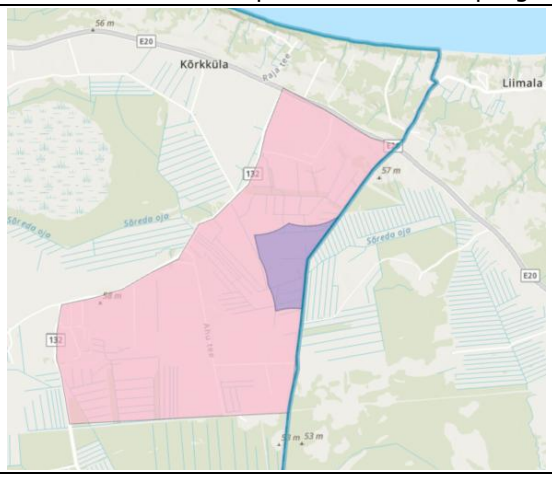
Asukoht	Viru-Nigula valla keskosa
Kirjeldus	Rohekoridori piiri korrigeerimine piki Pada jõge. Koridori endist laiust 1km on vähendatud ca 300 meetrini
Muudatuse ettepanek	

Asukoht	Endine Aseri vald
Kirjeldus	Tugialad ja tugialade vahelised sidusused (koridorid)
Muudatuse ettepanek	

6.1.3. Potentsiaalse tuulepargi asukohta muudatus

Üldplaneeringu koostamisel on täpsustatud Ida-Viru maakonnaplaneeringuga määratud potentsiaalset tuulepargi ala. Arvesse on võetud looduskaitse tingimusi ja puhveralasid elamutest.

Täpsemad tingimused on välja toodud ptk 5.2.8.

Asukoht	Kõrkkülas ja Kestla külas
Kirjeldus	Joonisel on kuvatud potensiaalse tuulepargi võimalik asukoht.
Muudatuse ettepanek	

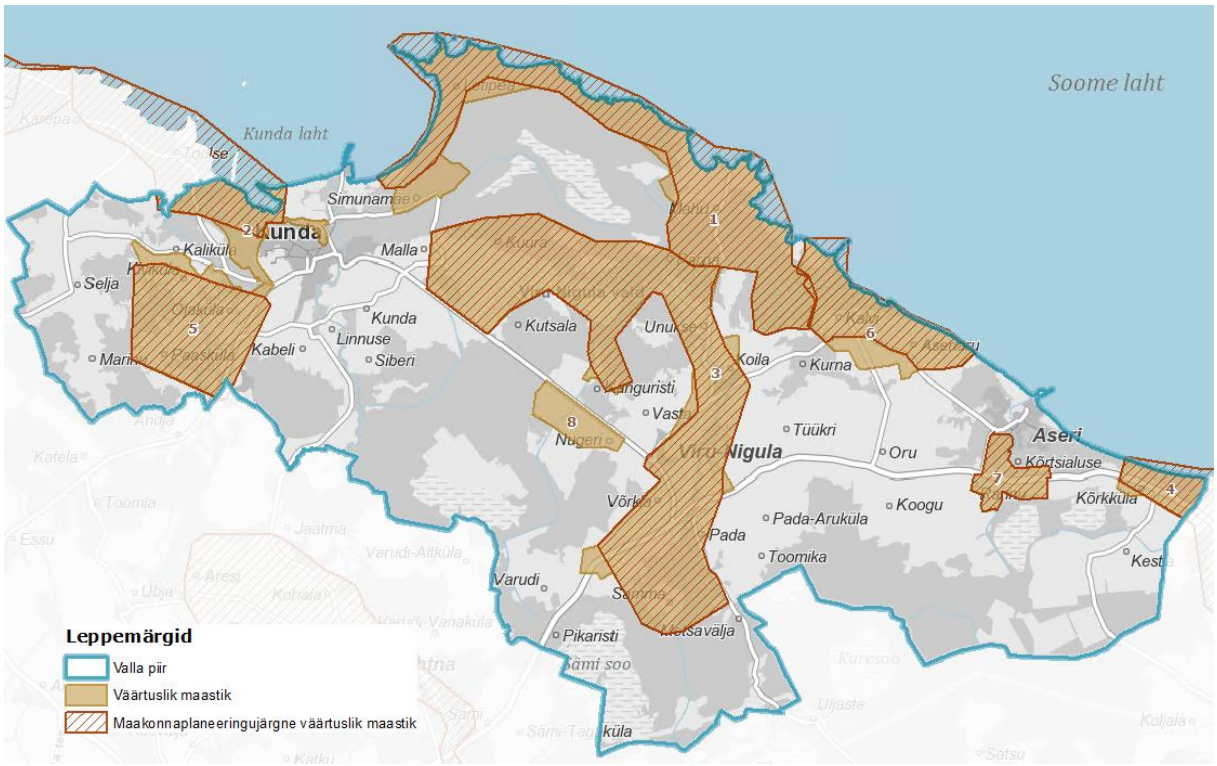
6.2. Maakonnaplaneeringu täpsustused

Üldplaneeringus on lähtuvalt kohalikust kontekstist ja vajadustest käsitletud neid teemavaldkondi, millele maakonnaplaneeringutega on seatud üldised tingimused. Peamised üldplaneeringuga tehtud maakonnaplaneeringute täpsustused puudutavad rohevõrgustikku, väärtuslikke põllumajandusmaid, väärtuslikke maastikke ja tuuleenergeetika alasid.

Rohevõrgustiku (ptk 4.2.3) määramisel täpsustatakse ja korrigeeritakse maakonnaplaneeringutes määratletud alasid, sh tehakse ettepanekud uute ribastruktuuride moodustamiseks (nt sinivõrgustik). Ettepanekute tegemisel ei lähtuta kinnistu omandivormist vaid rohevõrgustiku toimise vajadustest. Ettepanekud korrigeerida rohevõrgustiku alade ulatust tehakse kõlvikute, kaitsealuste liikide leiukohtade, märgalade jms looduses esinevate objektide paiknemisest lähtuvalt. Looduslike ja poollooduslike alade säilitamiseks on seatud osakaal 75% nii nagu see on sätestatud Lääne-Viru maakonnaplaneeringus ning loobutud Ida-Viru maakonnaplaneeringus sätestatud 90% nõudest, et leevendada arendusvõimalusi kahaneva elanikkonnaga Viru-Nigula vallas. Vallas on rohevõrgustiku osakaal kogu valla territooriumist ulatuslik (vt täpsemalt KSH aruandest), mistõttu tingimuste leevendamine säilitab endiselt tasakaalu loodusväärtuste ning majandustegevuse vahel.

Väärtuslike põllumajandusmaade (ptk 4.5) puhul on lähtutud Maaeluministeeriumi soovitusest keskmise boniteedi osas ning massiivi suuruse osas on lähtutud kohaliku omavalitsuse seisukohast, et vajadus kvaliteetse põllumajandusmaa kasutuselevõtuks on suur. Sellest tulenevalt on Viru-Nigula valla puhul loetud väärtuslikeks põllumajandusmaadeks vähemalt ühe hektari suurused massiivid, mille kaalutud keskmine boniteet on vähemalt 41 hindepunkti ning mis asuvad külas või alevikus.

Väärtuslike maastike (ptk 4.2.4) puhul on piire täpsustatud (joonis 2), laiendades alasid piirkonna maastikuliste väärtuste paremaks kaitsmiseks (nt Vainupea-Rutja-Karepa-Toolse-Kunda väärtusliku maastiku puhul on selle hulka arvatud Kunda linnaäärne KAH ala). Lisandus üks uus väärtuslik maastik vallale iseloomulike põllumajandusmaastike kaitseks Nugeri külas. Ülejäänud juhtudel on valdavalt tegemist kõlvikupiiridest, maaüksuse piiridest, sõiduteedest jms kohapealsetest oludest lähtuvatest täpsustustest. Mereäärsed väärtuslikud maastikud on määratud vaid maismaa osas.



Joonis 2. Väärtuslikud maastikud Viru-Nigula valla territooriumil

Potentsiaalset tuulepargi ala Kestla küla, Kõrkküla ja Liimala küla vahelisel alal on täpsustatud lähtuvalt üldplaneeringu raames läbi viidud ruumianalüüsist, mille käigus välistati tuuleenergeetika tootmiseks mittesobilikud alad (sh erinevad keskkonnakaitseliste piirangutega alad, elu- või ühiskondlike hoonete läheduses asuvad alad, suurte taristuobjektide läheduses asuvad alad jms).

Lääne-Viru maakonnaplaneeringus kajastatud valla lõunaosa väikses mahus läbiva Püssi-Kiisa L206 elektriliini demonteerimine ei ole Eleringi sõnul enam asjakohane. See viiakse eeldatavalt 2023. aastaks 220 kV-lt üle 110 kV-le.

6.3. Kliimamuutustega arvestamine

Planeeringute kavandamisel ja koostamisel ning projekteerimistingimuste väljaandmisel tuleb arvestada Keskkonnaministeeriumi koostatud arengukavaga ,,Kliimamuutuste mõjuga kohanemise arengukava aastani 2030''.

TINGIMUSED KLIIMAMUUTUSTEGA ARVESTAMISEKS

- Vältida ehitamist liigniisketel aladel. Piirkondades, kus on teadaolevalt esinenud üleujutusi, tuleb tegevuste kavandamisel arvestada võimalike üleujutustega;
- Uute hoonete ehitamisel ja rajatiste kavandamisel ja püstitamisel pöörata tähelepanu nende vastupidavusele äärmuslikele ilmastikuoludele (võimalikud üleujutused, tormikahjud);
- Sademevee ärajuhtimise lahenduste (süsteemid, kraavid, truubid vms) kavandamisel pöörata tähelepanu nende kliimakindlusele ning toimivusele valingvihmade korral. Arvesse tuleb võtta kavandatava tegevuse iseloomu ja piirkonna eripära;
- Põllukultuuride kasvu soodustamiseks pöörata tähelepanu väärtuslike põllumajandusmaade säilitamisele maksimaalses võimalikus ulatuses.

6.4. Radoon

Aladel, kus radooni sisaldus pinnaseõhus on kõrge (ületab 50 kBq/m³), ning sellega piirnevatel normaalse radoonisisaldusega (30-50 kBq/m³) aladel, tuleb elamute, olme- ja teiste samaotstarbeliste hoonete projekteerimisel eelnevalt teha detailsemad radooniriski uuringud ja vajadusel rakendada standardis[51] esitatud radoonikaitse meetmeid. Samuti on nendel aladel soovitav kontrollida radoonitaset olemasolevates hoonetes ja vajadusel rakendada asjakohaseid radoonikaitse meetmeid. Alternatiivina radoonisisalduse mõõtmisele pinnases võib kõrge ja nendega vahetult piirnevatel normaalse radoonisisaldusega aladel rakendada radoonikaitsemeetmeid ennetavalt. Sellisel juhul on kohalikul omavalitsusel soovitav nõuda nende lisamist detailplaneeringu või ehitusprojekti dokumentatsiooni.

Madala radoonisisaldusega on Viru-Nigula vallas üksnes Malla, Mahu ja Letipea piirkond, kõrge radoonisisaldusega nt endine Aseri valla piirkond, Kunda linn koos sealt läände ja itta jäävate aladega jne.

6.5. Müra ja õhusaaste

Ülemäärane müra võib mõjutada inimeste heaolu ja tervist. Üldplaneeringuga määratakse maakasutuse juhtotstarvetele atmosfääriõhu kaitse seaduse § 57 kohased[52] mürakategooriad. I–IV mürakategooriasse kuuluvad alad on müratundlikud alad. Mürakategooria määramisel lähtutakse üldplaneeringuga kavandatud maakasutuse valdavast otstarbest:

- puhke ja looduslik maa-ala P2 osas– I kategooria;
- elamu maa-ala, hajaasustusala ehk maalise asutusega maa-ala, puhke ja looduslik maa-ala P2, supelranna maa-ala, aianduse maa-ala, kalmistu maa-ala– II kategooria;
- keskuse maa-ala – III kategooria;
- ühiskondliku ehitise maa-ala, välja arvatud haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeasutuste maa-alad – IV kategooria;
- äri, tootmise, sadama ja mäetööstuse maa-ala – V kategooria;
- liikluse maa-ala – VI kategooria.

Välisõhus leviva müra piir- ja sihtväärtused on sätestatud valdkonna eest vastutava ministri määruses. Normtasemete kohaldamisel lähtutakse õigusakti kehtivast redaktsioonist.

Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 56 kohaselt lähtutakse planeerimisel müra piirväärtusest. Müra sihtväärtust kohaldatakse müratundliku ala planeeringu koostamisel juhul, kui planeeringuga muudetakse maakasutuse juhtotstarvet ja planeeringualal ei ole müra sihtväärtus ületatud.

[51] Eesti Vabariigi standard EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes"

[52] AÕKS-ga on välisõhus levivale mürale seatud normtasemed, mis jagunevad müra piirväärtuseks (suurim lubatud müratase, mille ületamine põhjustab olulist keskkonnahäiringut ja mille ületamisel tuleb rakendada müra vähendamise abinõusid) ja sihtväärtuseks. AÕKS kohaselt on müra piirväärtus suurim lubatud müratase, mille ületamine põhjustab olulist keskkonnahäiringut ja mille ületamisel tuleb rakendada müra vähendamise abinõusid. Aprillis 2026 hakkas kehtima uus AÕKS redaktsioon, millega muudeti senist müra sihtväärtuse käsitlus. Kui varasemalt kehtis müra sihtväärtus uute üldplaneeringutega aladel ning uus ala tähendas väljaspool tiheasutusala või kompaktse hoonestuse piirkonda kavandatavat seni hoonestamata uut müratundlikku ala, siis muudetud redaktsiooni kohaselt kohaldatakse sihtväärtust müratundliku ala planeeringu koostamisel, kui planeeringuga muudetakse maakasutuse juhtotstarvet ja planeeringualal ei ole müra sihtväärtus ületatud. Seaduse kohaselt on sihtväärtuse eesmärk parandada või säilitada müratundlike alade elukeskkonda. Seega käesoleva KSH aruande koostamise seisuga kehtiv AÕKS redaktsioon seob müra sihtväärtuse rakendumise üheselt müratundliku alal planeerimisega.

Planeeringu koostamise korraldaja võib ülekaaluka avaliku huvi korral lähtuda müra sihtväärtuse asemel müra piirväärtusest.

Hajaasustuses ei käsitata kogu maatulundusmaa katastriüksust automaatselt müratundliku alana. II mürakategooriat rakendatakse maatulundusmaa õuealale. Olemasoleva elamu puhul lähtutakse õueala ulatuse määramisel eelkõige elamut teenindava tegeliku õueala ulatusest (sh ETAK-i õueala kõlvikust); uue elamu kavandamisel täpsustatakse elamut teenindava õueala ulatus planeeringu või projekteerimistingimuste menetluses.

Üldplaneeringuga olemasolevaks jäävate hajaasustuse elamute ja maatulundusmaa õuealade puhul on müra normtaseme hindamisel lähtetasemeks piirväärtus. Sihtväärtus rakendub üksnes atmosfääriõhu kaitse seaduse § 56 lõikes 2¹ sätestatud juhul, st kui planeeringuga muudetakse müratundliku ala maakasutuse juhtotstarvet ja planeeringualal ei ole sihtväärtus ületatud.

MÜRA JA ÕHUSAASTE VALDKONNA TINGIMUSED

Müra ja õhusaaste valdkonna tingimuste eesmärk on ennetada ja vähendada kavandatavate tegevustega kaasnevaid häiringuid ning kaitsta eelkõige elamu-, puhke- ja ühiskondliku kasutusega alasid. Tingimuste seadmisel tuleb arvestada nii kavandatava tegevuse iseloomu ja asukohta kui ka piirkonnas juba olemasolevaid ja teadaolevaid kavandatavaid müra- ning saasteallikaid ja nende võimalikku koosmõju. Vajadusel tuleb rakendada asjakohaseid planeeringulisi, ehituslikke või tehnoloogilisi leevendusmeetmeid.

- Kunda linnas tuleb planeeringute koostamisel ja projekteerimistingimuste seadmisel aluseks võtta koostatud mürakaart[53];
- Kunda linnas tuleb kaalutlusotsuste tegemisel ning müra leevendamise meetmete seadmisel juhinduda muuhulgas müra vähendamise tegevuskavas[54] sätestatud müra vähendamise meetmetest;
- Potentsiaalsete mürarikaste aladega (sadamate, tootmisaladega) piirnevate I mürakategooriasse kuuluvate alade kaitseks võib vajalikuks osutuda ka piirangute kehtestamine müra tekitavate tegevuste läbiviimisele (nt teatud tegevuste piiramine öisel ajal ja puhkepäevadel). Vastavat vajadust tuleb kaaluda iga konkreetse tegevuse osas eraldi;
- Iga uue arenduse korral või olemasoleva edasiarendamisel juhul, kui sellega kaasneb saasteainete heitmine välisõhku, lõhnahäiringute teke või müra teke ja levik välisõhus, tuleb juhtumipõhiselt anda hinnang mõju olulisusele. Tegevuse kavandamisel, mille jaoks on vajalik õhusaasteluba, tuleb hinnata lõhnahäiringu võimalikku esinemist, välisõhku heidetavate saasteainete koguseid ning teostada hajumisarvutused. Arvesse tuleb võtta teisi piirkonnas olemasolevaid ning teadaolevaid kavandatavaid heiteallikaid ja võimalikku koosmõju nendega;
- Arenduse korral, mis võib kaasa tuua müra normtaseme ületamise, kuid mille puhul ei viida läbi keskkonnamõju strateegilist hindamist, peab planeeringudokumentatsioon/projekt sisaldama mürahinnangut;
- Tootmistegevuse kavandamisel tuleb tagada, et kavandava tegevusega (eraldiseisvalt või koosmõjus teiste ettevõtetega) ei kaasne olulisi negatiivseid häiringuid ümberkaudsetele aladele (saasteainete piirväärtuste ületamist väljaspool käitise territooriumi ja/või lõhnaaine häiringutaseme ületamist ja/või vastavale alale kehtestatud müra normtaseme ületamist);

[53] Kunda linna välisõhu mürakaart. Estonian, Latvian & Lithuanian Environment OÜ (ELLE OÜ), Tallinn 2018.

[54] Kunda linna müra vähendamise tegevuskava. Estonian, Latvian & Lithuanian Environment OÜ (ELLE OÜ), Tallinn 2020.

- Keskkonnahäiringuid põhjustava tegevuse lubamise osas konkreetsesse asukohta on otsuse tegemisel oluline roll kohaliku omavalitsuse kaalutlusotsusel, et tagada tasakaal erinevate huvide ja õiguste vahel;
- Olemasolevate tootmisalade kõrvale üldjuhul ei lubata üldjuhul uute elamute, puhkealade või teatud otstarbega ühiskondlike ehitiste (lasteasutused, koolid, tervishoiu- ja hooldeasutused) rajamist, kui ilmneb, et tootmisala ei suuda tagada nendel aladel nõuetekohast välisõhu kvaliteeti. Uute elamute, puhkealade või ühiskondlike ehitiste rajamine on lubatud vaid juhul, kui müra normtaseme täitmise tagab vastava arenduse kavandaja;
- Inimeste kaitseks õhusaaste ja välisõhus leviva müra ebasoodsate mõjude eest tuleb vajadusel rakendada ennetavaid ja leevendavaid meetmeid. Eelistada tuleb meetmeid, millega saab vähendada välisõhku paisatavate saasteainete koguseid, lõhnahäiringuid ning müra levikut välisõhku (ehituslikud, tehnoloogilised). Täiendavalt võib rajada müra levikut takistava/vähendava piirde ning jätta või rajada kõrghaljastusega rohelise puhvertsooni (laius sõltub kavandatavast tegevusest). Müratõke/puhvertsoon tuleb üldjuhul rajada häiringut põhjustava käitise piiridesse;
- Tootmistegevuse kavandamisel, mis võib tõenäoliselt põhjustada saasteaine õhukvaliteedi piir- või sihtväärtuse ületamist, tuleb heiteallikate asukoha valikul vältida alasid, kus ebasoodsate ilmastikutingimuste korral on välisõhku väljutatud saasteaine hajumine loodus- või tehisoludest tingitud põhjustel takistatud. Saasteallikad tuleb projekteerida selliselt, et saasteainete väljumiskõrgus tagab saasteainete nõutava hajumise maapinnalähedases õhukihis, et vältida välisõhu saastatuse taseme piirväärtuse ületamist;
- Nende tootmis- ja ärimaade puhul, mis piirnevad elamu- ja tundlikemate ühiskondlike ehitiste aladega, tuleb müratekitavad tegevused teostada üldjuhul nende suhtes teisel pool tootmishoonet, et suunata müra tootmisala sisse;
- Loomafarmide kavandamisel tuleb arvestada valitsevate tuulesuundadega. Laut tuleb võimalusel planeerida reljeefilt madalamale ja valitsevate tuulte suhtes allatuult ning sõnnikuhoidlad ümbritseda õhu liikumist suunavate barjääridega (hekid, puud, varjed). Tegevuste läbiviimisel (nt sõnnikuveol ja -laotamisel) tuleb arvestada ilmastikuoludega;
- Ehitustöid teostada eelistatult (kui rakendatav ehitustehnoloogia seda võimaldab) ainult päevasel ajal, et vähendada häiringuid lähedalasuvatele elamualadele või muudele müratundlikele aladele;
- Suuremamahulise äri- või tootmistegevusega ning sadamatega seotud transpordivood tuleb üldjuhul suunata mööda elamu-, puhke- ja ühiskondlike ehitiste aladest neid läbimata;
- Üldjuhul mitte kavandada uusi müratundlikke alasid ja hooneid (nt elamud, mänguväljakud, lasteasutused, koolid, hooldekodud, teatud spordirajatised[55]) suurema liiklussagedusega teede vahetusse lähedusse (kaitsevööndisse) ja olemasolevale raudteedele lähemale kui 200 m hajaasustuses ja 100 m tiheasutuses. Alternatiivina on see lubatud vaid juhul, kui müra normtaseme täitmise tagab vastava arenduse kavandaja läbi leevendavate meetmete (tegevuste/objektide paigutus arendusalal, vajadusel müratõke, hea heliisolatsiooniga materjalide kasutamine hoonete välispiiretel vms). Uue raudtee rajamise järgselt tuleb selle lähedusse muude tegevuste kavandamisel arvestada müra modelleerimise tulemustega. Hajaasustuses tuleb normtaseme hindamisel käsitleda müratundliku kasutusena eelkõige elamut ja seda teenindavat õueala, mitte kogu maatulundusmaa katastriüksust. Käesolevas punktis toodud 200 m ja 100 m kaugusi käsitatakse planeeringulise ettevaatusmeetmena, mitte õigusaktist tuleneva müra normtasemena;

[55] eRT: https://www.riigiteataja.ee/akt/163756?leiaKehtiv

- Uue tee kavandamisel ning olemasoleva rekonstrueerimisel peab taristuobjekti kavandaja arvestama liiklusest tulenevate häiringutega ning tagama välisõhu kvaliteedi normidele vastavuse teega külgnevatel aladel (vajadusel läbi leevendavate meetmete);
- Teelt lähtuva õhusaaste vähendamise seisukohalt on oluline rahuliku ja sujuva liikluse tagamine ning tee regulaarne puhastamine tee äärde kogunevast tolmust ning teehooldusvahenditest;
- Tootmisega kaasnevast liiklusest tulenevate negatiivsete mõjude vähendamiseks tuleb vajadusel kehtestada kiirusepiirangud arendusalal ja/või piirkonnas, mis aitavad vähendada transpordist tulenevat saastet ja müra. Arvestada tuleb, et piirkondlikud kiirusepiirangud on efektiivsed vaid juhul, kui nende rakendamine on võimalik meetmetega, mis ei põhjusta kiirendamist (nt künnised sõiduteel);
- Kruusakattega tee osas on üheks võimaluseks tolmust vabanemiseks kruusatee viimine tolmuvaba katte alla. Kui puuduvad võimalused kohalike teede viimiseks tolmuvaba katte alla, siis tuleb eeskätt elamute ja ühiskondlike ehitiste läheduses olevatel teelõikudel teostada perioodiliselt (eelkõige kuival perioodil) tolmutõrjet;
- Parkimine tuleb lahendada omal maaüksusel ja moel, et parkimisega seotud müra ei häiri elanikke.

6.6. Valgusreostus

VALGUSREOSTUSE VALDKONNA TINGIMUSED

- Välisvalgustus tuleb kavandada selliselt, et see täidab oma eesmärke ning reostab võimalikult vähe keskkonda. Valgustuslahenduste väljatöötamisel tuleb rakendada vastavat kaasaegset oskusteavet, et vältida ülevalgustamist ja vähesäästlike süsteemide rakendamist;
- Välisvalgustuse kavandamisel tuleb jälgida, et valgus on suunatud valgustamist vajavale objektile, mitte sellest eemale;
- Tänavavalgusti puhul tuleb järgida, et valgus ei kiirgu ülespoole ja ka külgedele kiirguks valgust suhteliselt vähem;
- Liiklusohutuse seisukohalt tuleb jälgida, et ettevõtete (reklaam)valgustus ei häiri teedel liiklejaid.

6.7. Riigikaitselised objektid

Üldplaneeringu koostamise ajal riigikaitselisi ehitisi ja nende piiranguvööndeid Viru-Nigula vallas ei asu ning üldplaneeringuga neid sinna ka ei planeerita. Riigikaitseliste objektide kavandamisel üldplaneeringu koostamise järgselt tuleb arvestada peatükis 3.5.13 toodud tingimustega,

Riigikaitseliste ehitiste töövõimet võivad mõjutada üle 28 m kõrgused ehitised ja mistahes kõrgusega tuulikud, mistõttu kõigi selliste objektide kavandamisel tuleb teha koostööd Kaitseministeeriumiga ning vastavad planeeringud ja projektid nendega kooskõlastada.

6.8. Pumphüdroelektrijaam

Ida-Viru maakonnaplaneeringus on kajastatud Aseriaru külas asuvat perspektiivset pumphüdroelektrijaama (PHEJ). Üldplaneeringuga ei määrata sellele täiendavaid tingimusi järgmistel kaalutlustel:

- Tegemist on suuremahulise investeeringuga ning selle rajamiseks ei ole mitte ükski ettevõtja avaldanud huvi. Samuti puudub täpsem analüüs, kas üldse ja milliste parameetritega (ülemise veehoidla suurem sügavus ehk kõrgem vall, pindala jne) on PHEJ Aseriaru külas mõeldav;
- PHEJ asukoht jääb Kalvi väärtuslikule maastikule, mille peamisteks väärtusteks on kultuurilis-ajalooline ning loodus- ja puhkemaastik. Väärtuslikule maastikule uute ehitusalade planeerimisel tuleb järgida, et see avaldaks võimalikult vähe negatiivset mõju maastiku üldilmele. Kuna oma olemuselt on tegemist mastaapse ehitisega, siis on äärmiselt ebatõenäoline, et selle paigutamisel väärtuslikule maastikule suudetakse tagada väärtuste säilimine. Mõjude täpsemaks hindamiseks tuleb läbi viia visuaalse mõju analüüs;
- PHEJ asukoht jääb Natura 2000 võrgustikku kuuluva Aseri loodusala ja Aseri maastikukaitseala piirile. Samuti jääb klindi äärde Kalvi rohe-tilksambliku püsielupaik. Kuna tegemist on ehitisega, mis on ühtaegu maismaal (veehoidla) ja meres (pumpturbiinid), siis nende omavaheliseks funktsionaalseks ühendamiseks tuleb läbida loodusala ja püsielupaika. Välistada ei saa negatiivset mõju Natura alale ja olulist negatiivset mõju püsielupaigale ning vastavaid mõjusid tuleb hinnata. Sealjuures on vajalik Natura asjakohase hindamise läbiviimine. Kuna veehoidla asuks klindi peal, tuleb hinnata ka Balti klindi rikkumise mõjusid koos merre ehitamise mõjudega. Mõjude hindamiseks (sh Natura asjakohaseks hindamiseks) on kavandatava tegevuse kohta tarvis rohkem infot kui vaid asukoha leppemärk maakonnaplaneeringus;
- PHEJ rajatiste omavaheliseks ühendamiseks tuleb läbida riikliku tähtsusega rohevõrgustiku koridori (K2) ristisuunaliselt. Rohekoridori uusi suuremahulisi tootmis- ja äriobjekte ei ehitata ega laiendata, lubatud on vaid olemasolevate tootmis- ja äriobjektide rekonstrueerimine olemasolevas mahus;
- PHEJ asukoht jääb Aseriaru arheoloogiatundliku ala lähedusse, kus on suurem arheoloogiliste leidude ilmsikstuleku tõenäosus ning mille puhul Muinsuskaitseamet on välja toonud tingimused planeeringu või ehitise kavandamisel. Sellisel juhul tuleb kohalikul omavalitsusel küsida Muinsuskaitseameti arvamust arheoloogilise uuringu läbiviimise vajaduse kohta kui algatatakse detailplaneeringut või kui kaevanduse või ehitiste alla jääva kaevatava ala pindala on suurem kui 500 m².

PHEJ rajamise vajadusel ilmnemisel tulevikus tuleb tegevuste kavandamiseks koostada kohaliku omavalitsuse eriplaneering.

7. Üldplaneeringu elluviimine

Pärast käesoleva üldplaneeringu kehtestamist kaotavad kehtivuse varasemalt kehtestatud Kunda linna üldplaneering (kehtestatud 21.06.2001), Aseri valla osavalla planeering (kehtestatud 28.09.2004) ja Viru-Nigula valla üldplaneering (kehtestatud 22.11.2007).

Maakasutus- ja ehitustingimuste määratlemisel on üldplaneeringu koostamisel arvestatud ennekõike varem koostatud üldplaneeringuid ning nende rakendamisel ilmnenud probleeme, kuid ka säilitamist vajavaid põhimõtteid. Nii maakasutuse- kui ka ehitustingimuste määratlemisel on rõhk paindlikkusel – numbriliste väärtuste puudumisel (nt kõrguspiirangud, maaüksuse miinimumsuurus vms) tuleb ennekõike lähtuda olemasolevast olukorrast (ehitusmahud, katastriüksuste suurused), antud üldplaneeringus kirjeldatud üldtingimustest ning väärtustest ja piirangutest.

Maakasutuse puhul on üldplaneeringus esitatud juhtotstarvete ja sihtotstarvete seoste tabel, mis ilmestab juhtotstarvete sisu – millised katastriüksuse sihtotstarbed on lubatud üldplaneeringus toodud juhtotstarvete puhul. See on vajalik üldplaneeringu eluea vältel vajaliku paindlikkuse tagamiseks, et vähendada halduskoormust, ebavajalikku detailplaneeringu koostamist ning piirkondade mitmekesistamist.

Maakasutuse rakendamisel kehtib põhimõte – kui juhtotstarve on üldplaneeringus määratud, tuleb ala elluviimisel lähtuda üldplaneeringus toodud maakasutuse juhtotstarbest, piirkondlikest ehitustingimustest ning teistest piirkonnas olemasolevatest väärtustest ja kehtivatest piirangutest (sätestatud üldplaneeringu ptk 4). Kui juhtotstarve ei ole üldplaneeringuga määratud, tuleb omavalitsusel sihtotstarbe määramisel (nt läbi detailplaneeringu, projekteerimistingimuste või omavalitsuses üksikotsuse), lähtuda üldplaneeringus seatud tingimustest, alal väljakujunenud ehitus- ja hoonestuslaadist, valdavast tegevusest piirkonnas, piirkondlikest ehitustingimustest ning teistest piirkonnas olemasolevatest väärtustest ja kehtivatest piirangutest.

Ehitustingimuste määratlemisel on seatud üldised ehitustingimused, mis kehtivad nii tihe- kui ka hajaasustusaladel, eraldi ehitustingimused tihe- ja hajaasustusele ning piirkondlikud ehitustingimused (elamutele), mis kehtivad konkreetsetes asulates või üldplaneeringuga määratletud piirkondades (vt jaotis 2.4). Piirkondlikke ehitustingimusi tuleb käsitleda kui erinorme – kui piirkondlikes ehitustingimustes vastust ei ole, tuleb vaadata vastavalt piirkonnale ehitustingimusi haja- ja tiheasustusaladel. Kui neist ehitustingimustest soovitud alale vastust ei saa, tuleb hinnata üldisi ehitustingimusi.

Planeeringu rakendamine avalikes huvides toimub üldjuhul valla eelarve vahenditest. Elamu-, tootmis- ja ärimaade kavandamine toimub reeglina eraomanike algatusel ja finantseerimisel.

Järgnevalt on kajastatud avalikest huvidest ja majanduslikest võimalustest lähtuvad tegevused:

- Kokkulepete sõlmimine erateede avalikuks kasutamiseks määramiseks;
- Puhkealade ja liikumisradade võrgustiku arendamine;
- Ühiskondlike hoonete ja rajatiste arendamine;
- Tuletõrje veevõtukohtade rajamine;
- Jalg- ja jalgrattateede rajamine.

TÄIENDAVAD TINGIMUSED ÜLDPLANEERINGU RAKENDAMISEL

- Kui rajatavatele hoonetele on vajalik taristu välja ehitamata (või projektiga lahendamata), on vallal õigus keelduda hoonele kasutusloa või ehitusloa väljastamisest;
- Senist maa kasutamise sihtotstarvet ei muudeta üldplaneeringu kehtestamisega. Üldplaneering annab üldise suuna tulevikuks. Maa omanik saab ala kasutada kehtiva sihtotstarbe kohaselt seni, kuni ta seda soovib.

8. Jätkutegevused

Järgnevalt on loetletud võimalikud jätkutegevused, mille vajadus on esile kerkinud üldplaneeringu koostamise käigus, kuid mida on mõistlik lahendada üldplaneeringust sõltumatult selle jätkutegevustena:

- Kunda linna ümbersõidu tasuvusanalüüs ning trassikoridori tehnilise teostatavuse analüüs ümbersõidukoridori vajaduse väljaselgitamiseks;
- Kunda linna ümbersõidukoridori tasuvuse ja vajaduse selgumisel valla osaüldplaneeringu koostamine trassi täpse asukoha kavandamiseks ja sellega kaasnevate mõjude hindamiseks;
- Maastikuhoolduskavade koostamine väärtuslikele maastikele;
- Kultuuriväärtuslikult oluliste alade ja objektide inventariseerimine ja teemaplaneeringu koostamine;
- Sadama tee ääres vähendada mürahäiringu mõju lähedal paiknevatele elamutele, vajadusel kavandada piisava laiusega haljastatud puhverala ja/ või rajada häiringu levikut takistav piire. Üldplaneeringuga on määratud haljastatud puhverala võimalik asukoht;
- Transpordiametil viia Tallinn-Narva maantee ümberehitamise kavandamisel läbi kultuuriväärtuste täpsem hindamine ja kasutustingimuste seadmine;
- Ajaloolistele hoonetele ja rajatistele väärika sisu ja funktsiooni leidmine, et nende taastamine ja edasine säilimine oleks jätkusuutlik. Vajalik on tagada nende objektide korrashoidmiseks vajalikud ressursid, mis võib eeldada riikliku, maakondliku ja kohaliku tasandi kokkuleppeid;
- Kunda miljööväärtuslikul alal (tsementitehase varemete piirkonnas) teemapargi loomine;
- Kui võõrliigi kasvukohas on vältimatult vajalik teha ehitustöid või muud tegevust, mille käigus on vajalik teostada kaevetöid, tuleb enne töödega alustamist tööde tegemise viis Keskkonnaametiga kokku leppida;
- Teede ehitamise ja rekonstrueerimise kavandamisel, sh valla teehoiukava ülevaatamisel või uue kava koostamisel, tuleb analüüsida toimunud ja üldplaneeringuga kavandatavast maakasutusest tulenevaid prognoositavaid muutusi riigi ja kohalike teede liiklustiheduses. Seejuures on oluline anda hinnang teede seisukorrale ja vajadusel rakendada täiendavaid meetmeid olukorra parandamiseks;
- Valla teehoiukava ülevaatamise käigus ning teede ehitus- ja rekonstrueerimistöödeks vajalike ressursside planeerimisel tuleb tähelepanu pöörata liiklusest tingitud keskkonnamüra ja tekkiva tolmu vähendamisele.

9. Olulise keskkonnamõju seire

Arvestades planeeringutega kavandatava tegevuse mõju Viru-Nigula valla keskkonna kujundamisel, vajadusega tagada tervislik ja elanike ootustele vastav ümbritseva ja sotsiaalse keskkonna seisund ning omavalitsuse töö paremaks korraldamiseks, on lülitatud keskkonnaseire programmi ruumilise planeerimise seireindikaatorid ja nende analüüs.

Viru-Nigula valla üldplaneeringu elluviimisega kaasneva tegevuse mõjude mõõtmiseks (mõõtmissagedus üks kord aastas) rakendatakse järgmisi indikaatoreid:

1) naabrussuhetel ja avalikul huvil põhinevate vastuväidete arv detailplaneeringute menetlemisel, neist rahuldamata jäänud vastuväidete osakaal;
2) üldplaneeringut muutvate detailplaneeringute osakaal;
3) rohealade pindala muutumine absoluutsuuruses ja elaniku kohta;
4) ülenormatiivse müraga piirkonna suurus, seal elavate elanike arv ja osakaal;
5) keskmine elamukruntide suurus piirkonnas;
6) kortermajades elavate elanike osakaal;
7) valda läbivate ja vallast lähtuvate liiklusvoogude suhe;
8) kergliiklusteedega varustatus (meetrit elaniku kohta);
9) ühistranspordi kasutajate osakaal;
10) laste koolitee: jalgsi, jalgrattaga, ühistranspordiga, autoga, muu – osakaal;
11) eramootorsõidukitega tehtud sõitude osakaal.

Kohaliku omavalitsuse tasandil on planeeringute regulaarne ülevaatamine kehtestatud vastavalt planeerimisseadusele, millest lähtuvalt vaadatakse üle:

1) planeeringukohase arengu tulemused ja planeeringu edasise elluviimise võimalused;
2) planeeringu vastavus käesoleva seaduse eesmärgile;
3) planeeringu elluviimisel ilmnenud olulised mõjud majanduslikule, sotsiaalsele, kultuurilisele ja looduskeskkonnale ning oluliste negatiivsete mõjude vähendamise tingimused;
4) planeeringutest ja õigusaktidest tulenevate muudatuste planeeringusse tegemise vajadus;
5) kehtivad detailplaneeringud, et tagada nende vastavus üldplaneeringule ning vajaduse korral algatatakse nende muutmise või kehtetuks tunnistamise menetlus;
6) muud planeeringu elluviimisega seotud olulised küsimused.

Seda ülesannet käsitletakse võimalusena analüüsida planeeringute elluviimisega kaasnevaid mõjusid ja kavandada ilmnenud ebakõladele uute planeeringutega leevendavaid meetmeid. Toimingu sagedus on kohaliku omavalitsuse valimisperiood – 4 aastat.

Üldplaneeringut muutvate detailplaneeringute koostamine on üldjuhul välistatud. Põhjendatud vajaduse ilmnemisel tuleb jälgida, et üldplaneeringut muutvate detailplaneeringutega ei halvendata selle lähiümbruse maa-ala ehitus- ja keskkonnatingimusi. Vajadusel tuleb detailplaneeringu koostamisel nõuda täiendavate leevendavate meetmete rakendamist.

Viru-Nigula valla territooriumil on rida seirepunkte, kus teostatakse riiklikku seiret vastavalt kindlaksmääratud programmidele (põhjavee seire, kiirgusseire, maastike ning looduslike looma- ja

taimeliikide ja koosluste seire, pinnavee, veekogude ja mere seire, põhjaveeseire, välisõhu ja sademete seire)[56].

Kõikide ülalnimetatud seireliikide tulemusi on võimalik keskkonnakaitselise olukorra parandamise eesmärgil tegevuste edasisel kavandamisel arvesse võtta. Viru-Nigula valla üldplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju seire oleks mõistlik ühitada naabervaldades rakendatava analoogse regionaalse seiresüsteemiga, et saada omavahel võrreldavaid andmeid. Vastava seiresüsteemi ülesehitamise väljatöötamine toimub vajadusel pärast üldplaneeringu kehtestamist koostöös naaberomavalitsustega. Oluline on ka Viru-Nigula valla erinevate strateegilise (sh ruumilise) planeerimise dokumentide KSH-des kavandatud seiremeetmete ja mõõdetavate indikaatorite omavaheline kooskõla.

[56] vt Eesti looduse infosüsteem

10. Mõisted

I tasandi asustuse arengualad (A1) on maakonna - linnalisele asulale omaste tunnustega keskused, kus on piirkondlikult kõige mitmekülgsemad arengueeldused ja võimalused ning kuhu on piirkondlikult koondunud teenused.

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

Abihoone on krundil paiknevat põhihoonet teenindav hoone (saun, garaaž, kuur, katlamaja, pesuköök, töökoda, ateljee vms), mis on põhihoonega võrreldes mahuliselt oluliselt väiksem.

Aianduse maa-ala on põllumajandussaaduste isiklikuks tarbeks kasvatamise alad, mis üldjuhul paiknevad tiheasustusaladel või nende vahetus läheduses.

Ajalooliselt väljakujunenud viisi all on silmas peetud eelmise sajandi esimesel poolel olnud külastruktuuri ja tihedust ning kinnistutel paikneva hoonestuse asetust kas kinnise või poolsuletud seto õue printsiibil või lihtsalt mitmest hoonest koosnevat majapidamist, kusjuures hoonete ehitusaeg võib olla ja tavaliselt ongi erinev.

Asustusstruktuur on piirkonnale iseloomulik väljakujunenud asustuse paiknemine. Asustuse iseloomu mõjutavad looduslikud, ajaloolis-kultuurilised ja transpordigeograafilised tegurid.

Avalik hoone on hoone, mis pakub avalikke teenuseid, nt haigla, teater, koolimaja, vallamaja vm.

Avalik ruum on keskkond või koht, mis on piiranguteta ligipääsetav kõigile kasutajatele. See on oluline inimestevahelise suhtluse keskkond ning aitab kaasa kogukonnatunde tekkimisele ja olemasolule. Avalikuks ruumiks on näiteks väljak, külaplats, turg, kauplus, park, tänav, raamatukogu, matkarada jms.

Avaliku ruumi kvaliteet väljendub avaliku ruumi omadustes, mis muudavad selle atraktiivseks, tervislikuks, ligitõmbavaks, mitmekesiseks, kasutajasõbralikuks ja turvaliseks. Avalikku ruumi planeerides peab arvestama väga erinevate kasutajatega ning looma eeldused võimalikult mitmekesiste tegevuste jaoks.

Elamu maa-ala on erinevat tüüpi elamute (nt üksik-, kaksik-, rida-, kahe või mitme korteriga elamud) alad.

Hajaasustusala on maalise asustusega maa-ala, mis jääb väljapoole üldplaneeringuga määratud tiheasustusalasid.

Hoonestuslaad on piirkonna hoonestusele iseloomulike tunnuste kogum, mis võib seisneda hoone kõrguses, mahus, krundijaotuses, hoonete paiknemises üksteise suhtes või krundil.

Inimmõõde planeerimises on inimese vajadustele keskenduv ruumilahenduse kavandamine, mille juures arvestatakse inimeste taju, liikumise, huvide ja käitumisega, ning elanikud on kaasatud oma elukeskkonna arendamisse. Inimmõõtmeline välisruum on kvaliteetne ja turvaline, soodustab jalgsi või rattaga liikumist, väärtustab ruumi sotsiaalseid ja kultuurilisi funktsioone ning soodustab kogukondlikku tegevust ja suhtlemist.

Kalmistu maa-ala on kalmistu ja matmisega seotud loodusliku või poolloodusliku ilmega maa-ala, kuhu on lubatud rajada kalmistu jaoks vajalikke ehitisi (nt kabel, tavandihoone, krematoorium, urnimüür).

Keskkonnahäiring[57] (häiring) on inimtegevusega kaasnev vahetu või kaudne ebasoodne mõju keskkonnale, sh keskkonna kaudu toimiv mõju inimese tervisele, heaolule või varale või kultuuripärandile. Keskkonnahäiring on ka selline ebasoodne mõju keskkonnale, mis ei ületa arvulist normi või mis on arvulise normiga reguleerimata.

Keskkonnarisk on vähendamist vajava keskkonnahäiringu tekkimise võimalikkus.

Keskuse maa-ala on multifunktsionaalse kasutusega ala, kus on lubatud erinevat tüüpi elamud, majutus-, toitlustus-, büroo-, kaubandus-, teenindus, spordi-, meelelahutus- ja ühiskondlikud ehitised, puhkealad ning teed ja väljakud.

Kohaliku tähtsusega sõidutee on üldplaneeringu kontekstis mootorsõidukiga läbitav tee, mis teenindab kohalikku liiklust hoolimata tee omandivormist. Tegu ei ole kohaliku teega ehitusseadustiku tähenduses.

Kompaktse asustusega ala on asustus- ehk rahvastikutihedusel põhinev piirkond, kus rahvastiku tihedus on ümbritsevatest aladest tihedam.

Kompaktse hoonestusega ala on hoonestustihedusel põhinev piirkond, kus hooned paiknevad üksteisele lähemal kui ümbritsevatel aladel.

Korterelamu on kolme või enama korteriga elamu, kus korteritesse pääseb üldjuhul sisse maja ühiskasutatavast koridorist või trepikojast, mis moodustab osa hoone suletud brutopinnast.

Kultuurimälestis on kultuuripärandisse kuuluv ajaloolise, etnograafilise, linnaehitusliku, teadusliku, kunstilise, arhitektuurse, usundiloolise või muu kultuurilise väärtusega objekt, mida peetakse vajalikuks säilitada tulevastele põlvkondadele. Eestis on kultuurimälestis muinsuskaitseseaduse järgi riigi kaitse all olev kinnis- või vallasmälestis või selle osa või asjade kogum või terviklik ehitiste rühm.

Lauter on kohapealsete looduslike materjalide ümberpaigutamise teel rajatud koht veesõidukite randumiseks. Lautrikohas puuduvad tehislikult rajatud rajatised ning selle kaudu saab randuda ja vajadusel paati kaldale tõmmata, kuid mitte silduda.

Liikluse maa-ala on tee, tänava või väljaku, raudtee ja reisijate teenindamiseks kavandatud transpordihoone või -rajatise ala.

Looduslik ala on loodusliku maakattega ala, mis hõlmab haritavat maad, metsamaad, rohumaad, märgalasid (nt sood, üleujutatavad jõeluhad, veekogud) jms looduslikke alasid, mis ei ole asendunud tehis- ja inimtekkeliste aladega (sh hoonestatud ning teede ja tehnovõrkudega kaetud alad jms).

Maakasutuse juhtotstarve on territooriumi kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuuna.

Maakasutuse kõrvalotstarve on maakasutuse juhtotstarvet toetav või mitmekesistav otstarve, mis ei takista juhtotstarbe ellu viimist.

Maaparandussüsteem on maatulundusmaa viljelusväärtuse suurendamiseks ja keskkonnakaitseks vajalike ehitiste kogum.

Maaparandussüsteemi maa-ala on ala, mis on kuivendatud või niisutatud või mille veerežiim on kahepoolselt reguleeritud maaparandussüsteemi toimimise tulemusena.

Miljööväärtuslik ala on kohaliku tasandi kaitsealune piirkond, mille terviklik miljöö kuulub säilitamisele oma ajalooliselt väljakujunenud tänavavõrgu, haljastuse, hoonestusviisi, ühtse ja omanäolise arhitektuuri või muu avaliku huvi tõttu.

[57] Definitsioon vastavalt Keskkonnaseadustiku üldosa seadusele.

Mäetööstuse maa-ala on maavara kaevandamiseks ja töötlemiseks kasutatav ala, kuhu on lubatud rajada maavara kaevandamiseks ja selle teenindamiseks vajalikke hooneid ja rajatisi.

Määramata juhtotstarbega maa-ala on ala, kus perspektiivis on lubatud kõik katastri sihtotstarbed, kui need sobivad piirkonda ning antud tegevus lähtub üldplaneeringus etteantud tingimustest.

Müratundlikud objektid on nt elamud, lasteasutused, koolid, hooldekodud, mänguväljakud, teatud spordirajatised jms.

Oluline avalik hoone või rajatis on suunatud kohaliku omavalitsuse põhifunktsiooni täitmisele või suurema elanikkonna teenindamiseks (nt kool, kultuurimaja, huvikeskus, kaubanduskeskus, päästekomando).

Oluline ruumiline mõju[58] on mõju, millest tingitult muutuvad eelkõige transpordivood, saasteainete hulk, külastajate hulk, visuaalne mõju, lõhn, müra, tooraine või tööjõu vajadus ehitise kavandatavas asukohas senisega võrreldes oluliselt.

Poollooduslik ala ehk poollooduslik kooslus ehk pärandkooslus on loodusliku elustikuga kooslus, mida on kestvalt niidetud või karjatatud. Need on rohttaimkattega alad, kus on säilinud looduslik rohukamar ja taimestik ning inimtegevus piirdub peamiselt saagi koristamisega (niitmine, karjatamine).

Puhke ja looduslik maa-ala on mõeldud puhkamiseks, virgestustegevuseks ja mitmesugusteks vaba aja veetmise võimalusteks.

Puhverala või **puhvervöönd** on ala, kus mingile objektile kahjulike keskkonnategurite mõju sumbub, nt haljasala elamu ümber, võsariba veekogu kaldal, kaevu kaitsevöönd jm.

Põhihoone on hoone, mille peamine kasutusotstarve on määratud kehtestatud planeeringus vastavalt krundi kasutamise sihtotstarbele.

Raadamine on raie, mida tehakse, et võimaldada maa kasutamist muul otstarbel kui metsa majandamiseks. Raadamise tulemusena võidakse metsamaa muuta näiteks põllumaaks, hoonestatud alaks, kaevandusmaaks vms, mis eeldab metsa jäädavat eemaldamist.

Ridaelamu on kolmest või enamast sarnasest küljeti kokku ehitatud ja eraldi sissepääsudega elamuühikust (ehk ridaelamuboksist) koosnev elamu, mis võib paikneda mitmel krundil.

Riigikaitse maa-ala on riigikaitse, piirivalve ja päästeteenistuse otstarbel kasutatav maa (nt piirületuspunkti-, tollipunkti-, riigikaitse-, kinnipidamiskoha-, päästeteenistuse- ja korrakaitseehitiste maa, sisekaitse- ja kaitseväerajatiste maa, harjutusväljaku maa).

Rohekoridor ehk ribastruktuur on tugialasid ühendav rohevõrgustiku element. Koridor on tugialaga võrreldes vähem massiivne ja kompaktne ning ajas kiiremini muutuv või muudetav.

Rohevõrgustik ehk ökoloogiline võrgustik, mis on planeerimisel kõige selgemini ja lihtsamini eristatav kui nn roheluse domineerimisega ala. Rohevõrgustikku hulka on kaasatud lisaks siseveekogud (sinivõrgustik) ja loodusliku ilmega avamaastikud.

Sadama maa-ala on sadama territooriumi ala maismaal, mis on sadamateenuse osutamiseks kasutatav maa-ala, kus asuvad sadama sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikud ehitised.

Supelranna maa-ala on avalikult kasutatav, nõuetele vastavalt rajatud supelranna ala, mille eesmärk on inimestele suplemise ja puhkamise võimaldamine.

[58] Definitsioon tugineb PlanS-ile.

Suurõnnetuse ohuga ja ohtlikud ettevõtted on kemikaaliseadusest tulenevalt künniskogusest või alammäärast[59] suuremas koguses ohtlikke kemikaale käitlevad ettevõtted.

Tiheasustusala on üldplaneeringuga määratud kui linnas või alevikus selgelt piiritletav kompaktse asustuse ja hoonestusega ala. Tiheasustusala iseloomustab polüfunktsionaalsus – erinevate eluvaldkondade kooseksisteerimine ruumis, hoonete ja asustuse tihedus, valdavalt kesksete võrkude olemasolu või nende kavandamine pikas perspektiivis. Maakonnaplaneeringu linnalise asustusega ala piir Kunda linnas on võrdseks loetud tiheasustusalaga.

Tootmise maa-ala on erinevate tootmisetegevuste (sh tootmishooned, laohooned ja hoidlad, tootmist toetavad ehitised jne) jaoks mõeldud maa-ala.

Tugiala (varem kasutati mõistet tuumala) on rohevõrgustiku ruumielement. Piirkond, millele süsteemi funktsioneerimine valdavalt toetub. Tugialadel paiknevad rohevõrgustiku süsteemi seisukohalt kõige olulisemad elemendid nagu kaitsealad, loodus- ja keskkonnakaitseliselt väärtustatud alad, suured looduslikud alad jm.

Tugi-toimepiirkond on maakonnatasandist väiksem funktsionaalne piirkond. Nende toimepiirkondade keskuste roll on toetada maakonnakeskusi. tugi-toimepiirkonnad on olulised töökohtade, hariduse ning muude põhiteenuste pakkumise efektiivsemal ja kvaliteetsemal tagamisel.

Tundlikud alad – alad, kus on ette nähtud tegevused, mis eeldavad oluliste häiringute mitte esinemist. Nt elamud, puhkealad, ühiskondlikud alad jms.

Tuulepark[60] on mitmest elektrituulikust ning elektrituulikuid omavahel ja neid liitumispunktiga ühendavatest seadmetest, ehitistest ning rajatistest koosnev elektrijaam.

Väikesadam on sadam või sadama osa, kus osutatakse sadamateenuseid 24-meetrise ja väiksema kogupikkusega veesõidukitele;

Väiketuulik[61] on tuulik kogukõrgusega kuni 30 m ning tegu on seadmega, mis muundab tuuleenergia elektrienergiaks tarbijate vahetus läheduses.

Õueala – elamust ja kõrvalehitistest koosnev hooneterühm koos nende vahel ja ümber asuva maa-alaga, mis harilikult on piiratud aiaga. Õueala on määratud vastava kõlviku ulatuses Eesti Põhikaardil või detailplaneeringuga. Õueala on vajalik seal asuvate hoonete teenindamiseks ning seal võivad paikneda teed, platsid, haljasalad ja muud lagedad alad.

Äri maa-ala on äri ja teenindustegevuste (majutus, toitlustus, kaubandus, meelelahutus, teenindus, sport jne) pakkumiseks mõeldud maa-ala.

Ökoton on kahe taimekoosluse vaheline selgesti eristuv siirdeala, nt veekogude kaldavöönd, metsa ja raba vaheline niiske rabastuv metsaala.

Ühiskondliku ehitise maa-ala on avalikkusele suunatud ehitiste rajamiseks (sh kool, hooldekodu, muuseum, lasteaed, perearstikeskus, kirik, spordihoone) mõeldud ala.

Üksiktuulik on üle 30 m kõrgune elektrituulik, mis pole teiste elektrituulikutega ühendatud ning mis muundab tuuleenergia elektrienergiaks tarbijate vahetus läheduses.

[59] Alammäärad ja künniskogused on kehtestatud majandus- ja taristuministri 02.02.2016.a määrusega nr 10 „Kemikaali ohtlikkuse alammäär ja ohtliku kemikaali künniskoguse ning ettevõtte ohtlikkuse kategooria määramise kord".

[60] Vabariigi Valitsuse 26. juuni 2003. a määrus nr 184 „Võrgueeskiri".

[61] http://www.tuuleenergia.ee/vaiketuulikud/mis-on-vaiketuulik/