

Neeme tee 3a kinnistu (92201:014:0700) ja Neeme tee 3b kinnistu (92201:014:0610) detailplaneering

1. SELETUSKIRI

1.1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Vihula vallas, Käsmu külas asuvate Neeme tee 3a (katastritunnus 92201:014:0700) ja Neeme tee 3b (katastritunnus 92201:014:0610) kinnistute detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maaüksuste liitmine, ehitusõiguse määramine elamule ja abihoonetele, parkimise, liikluskorralduse põhimõtete ja juurdepääsuteede lahendamine, tehnovõrkude jaliikluskorralduse lahendamine ning vajalike kitsenduste ja servituutide määramine.

Lähtematerjalid:

- Vihula Vallavalitsuse korraldus 09.02.2010 nr 72
- Planeerimisseadus
- Looduskaitseadus
- Vihula valla ehitusmäärus
- Vihula valla üldplaneering (kehtestatud 13.08.2003)
- Lahemaa rahvusparki kaitse-eeskiri

1.2 OLEMASOLEV OLUKORD

Kehtivad planeeringud. Katastriüksused. Sihtotstarbed

Detailplaneeringuga käsitletava maa-ala kohta kehtib Vihula valla üldplaneering (kehtestatud Vihula Vallavolikogu määrusega nr 19 13.08.2003).

Detailplaneeringuala haarab kahte katastriüksust:

- Neeme tee 3a, katastritunnus 92201:014:0700, pindala 304 m², katastri sihtotstarve elamumaa
- Neeme tee 3b, katastritunnus 92201:014:00610, pindala 1752 m², katastri sihtotstarve elamumaa

Ehituslik ja looduslik situatsioon

Detailplaneeringu maa-ala paikneb Lääne-Viru maakonnas, Vihula vallas, Käsmu külas jäädes küla idaossa, Käsmu küla tihedalt asustatud ala lõunaossa. Põhjast piirneb planeeritav maa-ala Neeme tee 3c katastriüksusega. Lõuna pool asub Seljaku tn 4 katastriüksus. Idast piirneb planeeringuala Neeme tee 3 katastriüksusega ning läänest Lainela kinnistuga.

Planeeringuga käsitletav maa-ala ning selle lähiümbrus asub rahulikus mereäärses piirkonnas. Planeeringuala asub Käsmu lahest ca 150 meetri kaugusel. Mõlemad planeeringuala kinnistud on hoonestatud. Planeeringuala kinnistutel asuv olemasolev autentsena säilinud kaksikelamu kuulub säilitamisele ning võimalusel rekonstrueerimisele.

Moodustataval kinnistul puudub märkimist vääriv kõrghaljastus. Maapind langeb lõuna poole.

Neeme tee 3a kinnistu (92201:014:0700) ja Neeme tee 3b kinnistu (92201:014:0610)
detailplaneering

Liikluskorraldus

Planeeringualast ida pool ca 60 m kaugusel asub Haljala-Käsmu T17177 maantee, mis on asfaltkatendiga. Nimetatud maanteelt on ka juurdepääs planeeringualale läbi Neeme tee 5a kinnistu.

1.3 ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS

Maaüksuse sihtotstarve ja krundijaotus

Detailplaneering teeb ettepanekut Neeme tee 3a ja Neeme tee 3b kinnistute liitmiseks.

Käsmu on keskmise asustustihedusega rannaküla. Planeeringuala paikneb Käsmu küla ajaloolisel tuumikalal. On oluline, et planeeritav ala haakuks arhitektuurselt olemasolevaga. Planeeritaval krundil on olemasolev puidust eluhoone. Planeering annab olemasolevale hoonestusele hoonestusala ning määrab hoonestusala uuele hoonestusele. Olemasoleva ja planeeritava hoonestuse välisviimistluses on keelatud kasutada kaasaegseid viimistlusmaterjale (plekk, suured klaaspinnad jne), mis rikuksid kohalikku väljakujunenud miljööd. Fassaadikatte materjalidena eelistada rõhtlaudist, mis on lubatud kombineerida ka püst- ja diagonaallaudisega. Hoonete fassaadikattematerjalid peavad olema valitud ümbruskonda sobivad ning peavad haakuma olemasolevate naaber hoonestustega. Katusekattematerjalidena kasutada sobivaid materjale mis sobivad olemasolevasse keskkonda (sindel, kimm, laast, valts-plekk (odavama alternatiivina võib kasutada asbestivaba eterniiti või Rannila Klassik tüüpi plekkmaterjali). Katuse kalded ja konstruktsioonid peavad sobima külas olemasoleva laadiga. Katusetüübina eelistada kas viilkatust või kelpkatust. Katuse kalle peab jääma vahemikku 32°-45°. Rõdud ja muud väljaehitused ei tohi olla lamekatusega.

Täpsemad ehitusõiguse näitajad on toodud joonisel „Põhijoonis“.

Hooned võivad olla kahekorruselised (üks täiskorrus pluss katusekorrus) maksimaalse kõrgusega maapinnast katuseharjani 7,0m. Räästa kõrgus elamul maksimaalselt 3m, abihoonel 2,5m. Väljapoole planeeringus näidatud hoonestusala ei ole lubatud ehitada.

Vihula valla üldplaneeringu üks põhimõte on olemasolevate kompaktse struktuuriga külade tihendamine ja laiendamine. Tihendamisel on tähtis väljakujunenud asustusstruktuuri säilitamine. Oluline on, et ehitatavad hooned sulanduks ümbritsevasse keskkonda.

Ehitusprojektid koostada Ehitusseaduse alusel ja kooskõlastada Vihula Vallavalitsuse ja Keskkonnaametiga.

Neeme tee 3a kinnistu (92201:014:0700) ja Neeme tee 3b kinnistu (92201:014:0610) detailplaneering

1.4 LIIKLUSKORRALDUS

Juurdesõiduteed. Liikluskorraldus

Planeeritavale krundile tagatakse juurdepääs olemasolevalt Haljala-Käsmu teelt, mis asub planeeritavast alast idas. Krundile sisenemiseks ja väljumiseks kasutatakse Neeme tee 5a kinnistut läbivat teelõiku, mis on pinnaskatendiga. Nimetatud teele on seatud servituut planeeringuala kinnistute kasuks. Lubatud on nii vasak kui ka parempöörded krundile sisenemiseks ja väljumiseks.

Parkimine ja kõnniteed. Katendid.

Parkimine lahendatakse krundisiselt. Kõnniteede rajamist avalikele teedele ning servituudiga koormatud teedele planeering ette ei näe. Krundisiseste katetega ala asukoht on näidatud põhijoonisel. Katte täpne valik määratakse Ehitusprojektiga. Eesmärk on tagada keskkonda minimaalselt kahjustav liiklus maa-alal.

1.5 HEAKORRASTUS

Heakorrasutus. Piirded.

Planeeringuala tuleb heakorrastada. Krunt haljastatakse Ehitusprojekti raames koostatud eraldi haljastusprojekti kohaselt. Planeeringualal olemasolev haljastus kuulub säilitamisele. Lubatud on nii kõrg- kui ka madalhaljastuse rajamine lisaks olemasolevale. Piirete rajamine on lubatud ning peavad olema sobivad järgides lähiümbruse eramute olemasolevate piirete materjali ning laadi. Piirete rajamise korral peab väravate laius olema vähemalt 4m.

1.6 KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS

Detailplaneeringu lähteülesande kohaselt pole keskkonnamõtjude hindamise programme koostamine nõutav.

Territooriumi sademeveed ei ole reostunud ning need hajutatakse haljasaladel pinnasesse.

Jäätmekäitlus on seatud olmejäätmete hoidmisega. Krundile paigutatakse vähemalt üks prügikonteiner sorteeritud jäätmetele. Konteiner(id) peavad olema kaitstud otsese päikesevalguse eest.

Planeeringuala tuleb ehitamise käigus ja peale ehituse lõppemist heakorrastada. Tekkinud ehituspraht tuleb koguda ning transportida prügilasse.

Prügiveo autode juurdepääs krundile on tagatud sissesõidutee kaudu. Prügikonteineri(te) paigutus lahendatakse koos arhitektuurse projektiga.

1.7 TULEOHUTUS

Tule leviku tõkestamiseks ühelt hoonelt teisele eraldatakse ehitised teineteisest tuleohutuskujadega, mis üldjuhul on vähemalt 8 meetrit. Naaberkiinnistu Neeme tee 3c kinnistu ehitusõiguse mitte piiramiseks on kohustuslik rajada planeeritavatele hoonetele naaberkiinnistupoolsele küljele tuletõkkesein.

Tulekustutustehnikaga juurdepääs hoonetele on tagatud sissesõiduteede kaudu.

Värvate rajamise korral peab värava laius olema vähemalt 4m.

Tuleohutuse tegamiseks projekteeritavates hoonetes lähtuda Vabariigi Valitsuse 27.oktoobri 2004 a määrusest nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ ja selle lisadest.

1.8 KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE

01.01.2003.a. kehtima hakanud uue *Planeerimisseaduse* (RTI 2002, 99,579) kohaselt tuleb planeeringutes käsitleda kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmist. Eestis on koostatud sellekohane standard EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine", 29.11.2002.a.

Kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine peaks käima koostöös politseiga ja läbi planeerimise ning arhitektuursete lahenduste.

Strateegia kuritegude ja kuriteohirmu vähendamiseks:

Korrashoid.

Ümbruskond on heakorrastatud. Halvasti korrashoitud haljasalad ja hoonestus võivad luua mulje peremehetunde puudumisest, ohust ja hooletusse jätmisest. Tähtsat mõju avaldab kattega alade pidev korrashoid ning prügi kiire eemaldamine. Korrashoitud paiga tahtliku kahjustamise tõenäosus on palju väiksem.

Elavus.

Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäevaringselt.

Antud territooriumil on elavus ööpäevaringselt tagatud.

Valgustus ja vargused.

Kuriteohirmu saab vähendada vajaliku valgustuse olemasoluga. Pimedad nurgatagused ja hoovid jätavad mahajäetud tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Hea vaade akendest õue ja krundi valgustus vähendavad varguste võimalust. Jälgida tuleks hoone tagumisi sissepääse, mis on tänavalt ja naabrite poolt nähtamatud. Seal hakkab mõju avaldama uste ja akende vastupidavusaeg murdvarguste katsete suhtes. Naabrivalve süsteemi loomine on antud

Neeme tee 3a kinnistu (92201:014:0700) ja Neeme tee 3b kinnistu (92201:014:0610) detailplaneering

piirkonnas asjakohane. Samuti on mõeldav turvasüsteemide ehitamine hoonetele.

1.9 KAITSEVÖÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID

Elektriliinide kaitsevööndid ja kaugus rajatistest

Maakaabelliinide kaitsevöönd on maa-ala, mida piiravad mõlemal pool liini 1 m kaugusel äärmistest kaablitest paiknevad mõttelised vertikaaltasandid:

Alla 1kV pingega liinide korral on kaitsevöönd 2m

Õhukaabli kasutamise korral 3 m.

Kanalita elektri- ja sidekaablite kaugus hoonete ja rajatiste vundamentidest peab olema vähemalt 0,6m.

Kaugus veetorst ja isevoolsest kanalisatsioonist 1m; sidekaablini 0,25-0,5 meetrit.

Alajaamade kaitsevööndi ulatus on 2 meetrit piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

Alus: Eesti energiaseadus §15 (RT I 1997, 52, 833)

Elektriohutuseseaduse (RT I 2002, 49, 310, §15 lg4)alusel kehtestatud Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.märtsi 2007 a määrus nr.19.

Veetorstike kaugus rajatistest ja tehnovõrkudest

Alus: EPN 17

Kaugus hoonete vundamendist 5m; puutüvedest 2m; kanalisatsioonitrassist 1,5m.

Veevõtukoha hooldusnõuded

Ühe kinnisasja omanikule vajaliku kaevu asukoht peab olema võimalike reostusallikate suhtes põhjaveevoolu suunas ülesvoolu ja neist krundi piires võimalikult kaugemal (mitte lähemal kui 10m).

Puurkaevu suudme mantelots peab jääma vähemalt 30 cm võrra maapinnast kõrgemale.

Kaevu suue peab olema veekaitse eesmärgil suletud.

Kaevu suudmetagune osa tuleb kindlustada vähemalt 50 cm sügavuselt savilukuga.

Kaevu ja selle ümbruse sanitaarse seisundi korrasoleku eest vastutab kaevu omanik.

Alus: Keskkonnaministri 16. Detsembri 1996 a määrus nr 61 „Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise korra kehtestamine“.

Joogivee kvaliteedinõuded

Joogivee kvaliteet peab vastama sotsiaalministri 31.07.2001 a välja antud määruse nr 82 „Joogiveekvaliteedi- ja kontrollnõuded ning analüüsimeetodid“ kõikidele nõuetele sealhulgas ka radioloogiliste näitajate osas.

Neeme tee 3a kinnistu (92201:014:0700) ja Neeme tee 3b kinnistu (92201:014:0610) detailplaneering

Veehaarde sanitaarkaitseala

Veehaarde sanitaarkaitseala on olmevee võtmise kohta ümbritseva maa- ja veela, kus vee omaduste halvenemise vältimiseks ning veehaarderajatiste kaitsmiseks kitsendatakse tegevust ja piiratakse liikumist.

Põhjaveehaardele moodustatakse sanitaarkaitseala, üldjuhul 50m raadiuses ümber puurkaevu või 50m kaugusele mõlemale poole kaevusid ühendavast sirgjoonest ja 50m raadiuses ümber puurkaevude rea otsmiste puurkaevude. Sanitaarkaitseala ei moodustata, kui kasutatav põhjavesi ei sobi omadustelt olmeveeks või kui vett võetakse põhjaveekihist alla $3\text{m}^3/\text{d}$ ühe kinnisasja vajaduseks.

Alus: Veeseadus §28, 28¹ Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise korra kehtestamine (KKM 16.12.1996 määrus nr61).

Kitsendused

Kitsendus seatakse olemasolevatele elektriõhuliinidele, tagamaks vajadusel elektriliini hooldus- ja remonditööd.

Servituudid

Planeering teeb ettepaneku koormata Neeme tee 5a kinnistu teeservituudiga.

1.10 TEHNOVÕRGUD

Olemasolev olukord

Planeeringuala läbib madalpinge õhulin ning veetrass.

Elektrivarustus

Kavandatavatele hoonetele tagatakse elektrivarustus olemasolevast liitumispunktist. Täpne lahendus ning kaablite margid täpsustatakse ehitusprojektis.

Veevarustus. Kanalisatsioon

Veevarustus lahendatakse krundil olemasoleva ning ning krunti läbiva veetrassi baasil.

Heitvete kanaliseerimine lahendatakse kogumiskaevuga. Planeering annab kogumiskaevule soovitusliku asukoha lähtudes äraveo tehnikaga juurdepääsu võimalusest. Heitvete äravedu toimub Võsu puhastusseadmetesse.

Sademevete kanalisatsioon

Territooriumi sademeveed ei ole reostunud ning need hajutatakse haljasaladel pinnasesse.

Sidevarustus

Sideühendus on võimalik tagada kaasaegsete juhtmevabade tehnoloogiate abil.

Neeme tee 3a kinnistu (92201:014:0700) ja Neeme tee 3b kinnistu (92201:014:0610)
detailplaneering

Küttevastustus

Kavandatavate hoonete küttevastustus on planeeritud lokaalsena, võimalik on nii elektriküte kui ka puuküte. Eelistatud on keskkonnasõbralikud tehnoloogiad.

Koostas:

Janno Jõe