

SELETUSKIRI

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Käesolev detailplaneering koostatakse Vihula vallas Käsmu külas Neeme tee 46 kinnistule ja lähiümbrusele. Detailplaneeringu koostamise aluseks on Vihula Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamiseks 17. september 2013 nr 361.

Detailplaneeringu algatamise ajal teadaolevateks planeerimise eesmärkideks olid:

- kinnistu jagamine kaheks;
- ehitusõiguse määramine ühele elamule;
- planeeringuala kruntimine,
- kitsenduste ja vajadusel servituutide määramine;
- parkimise, liikluskorralduse ja tehnosüsteemide lahendamine.

Neeme tee 46 (katastritunnus 92201:014:1470) kinnistu pindala on 2518m² ja maakasutuse sihtotstarve on elamumaa.

Planeeringuala pindala on umbes 0,40 hektarit.

Kinnistu on eraomandis.

KEHTIVAD PLANEERINGUD

Lääne-Viru maakonnaplaneering 2010+ kehtestati 29. mail 2000. a Lääne-Viru maavanema korraldusega nr. 134.

Lääne-Viru maavanema korraldusega nr 258 14.12.2011. a. kehtestati maakonnaplaneering “Lääne-Viru maakonna rannikuala”. Planeeringuga saab tutvuda aadressil: <http://www.laane-viru.maavalitsus.ee/et/laane-viru-maakonna-rannikuala1>. Teemaplaneering “Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” kehtestati Lääne-Viru maavanema 18.06.2006 korraldusega nr. 114.

Detailplaneeringuga käsitletava maa-ala kohta kehtib 13. augustil 2003. aastal Vihula Vallavolikogu määrusega nr 19 kehtestatud Vihula valla üldplaneering. Koostatav detailplaneering on kooskõlas Vihula valla kehtiva üldplaneeringuga.

Menetluses on Käsmu sadama detailplaneering. Detailplaneeringu koostamise aluseks on Vihula Vallavolikogu otsus detailplaneeringu algatamiseks 12. juuni 2014 nr 51.

LÄHTEOLUKORD

Maa-ala, millele detailplaneering koostatakse, asub Käsmu külas Neeme tee ääres, mis on ühtlasi Käsmu küla peatänav. Lääne pool asuv Neeme tee on ühtlasi 17177 Haljala-Käsmu tee (katastritunnus 92201:014:1470) nime kandev riigimaantee. Põhja pool asub Merekooli tänav (katastritunnus 92201:014:0111), mis lõpeb Käsmu lahe ääres. Ida pool paikneb katastriüksus asukohaga Merekooli tn 4 (katastritunnus 92201:014:0042) ja lõuna pool kinnistu asukohaga Neeme tee 44 (katastritunnus 92201:014:0790). Merekooli tn 4 maakasutuse sihtotsatarve on riigikaitsemaa ja Neeme tee 44 maakasutuse sihtotstarve on elamumaa. 17177 Haljala-Käsmu tee ja Merekooli tänav on transpordimaa sihtotstarbega.

Käsmu küla on üks Vihula valla tähtsamaid tõmbepunkte ning atraktiivsemaid puhkepiirkondi. Planeeringualast põhja pool asuva meremuuseumi õue ja selle lähiumbruse näol on tegemist populaarse kultuuriürituste korraldamise paigaga. Igal aastal toimub Käsmus Viru Folk, mille külalisi võõrustavad ka planeeritava kinnistu omanikud.

Kinnistu asukohaga Neeme tee 46 on hoonestatud. Kinnistul paiknevad elamu, kõrvalhoone, ait ja kelder. Lõunapiiril paikneb varjualune. Ehitisregistrisse on kantud kelder (23m²) ja suvila (75m²). Olemasolevate ehitiste pind Ehitisregistri järgi on 98m², tegelik ehitistealune pind on 219 m².

Hoonetel puudub mõistlik ja läbimõeldud paigutus ning olemasoleva õue hoonestus mõjub seetõttu kaootiliselt. Kinnistul asuvad erinevatest ajajärkudest pärit hooned on ehitatud või ümber ehitatud käepärastest materjalidest. Krundi asendiplaaniline lahendus on läbi mõtlemata, kuid läbi planeerimise ja projekteerimise saab oluliselt parandada krundi visuaalset väljanägemist.

Neeme tee 46 kinnistu paikneb osaliselt kahe muinsuskaitse all oleva ehitismälestise kaitsevööndis. Merekooli tn 1 (katastritunnus 92201:014:0041) kinnistul paiknev muuseumihoone on klassikaline kivihoone. Kõrvalhooned on ehitatud puidust või

kivimaterjalidest. Kinnistul asub mitmeid abihooneid, suur kelder, militaarse päritoluga ehitised ja vundamendid.

Kinnistul asukohaga Neeme tee 48 (katastritunnus 92201:014:0070) paikneb endine Käsmu merekooli hoone, mis on samuti muinsuskaitse all olev ehitismälestis. Krundi maakasutuse sihtotstarve on elamumaa.

Kinnistu asukohaga Merekooli tn 4 on hoonestatud. Sellel paikneb kokku kolm ehitist. Merekooli tn 4 (katastritunnus 92201:014:0790) maakasutuse sihtotstarve on 100% riigikaitse maa.

Lõuna pool piirneb planeeringuala Neeme tee 44 (katastritunnus 92201:014:0790) kinnistuga. Krundi maakasutuse sihtotstarve on elamumaa.

Neeme tee, mis on osa 17177 Haljala-Käsmu maanteest (katastritunnus 92201:014:1470), on transpordimaa sihtotstarbega.

Naabruses paiknevad elamud on enamuses puitvoodriga ning viilkatusega. Elamud on heledat värvi, ühe- ja kahekorruselised. Kõrvalhooned on reeglina ehitatud ühekorruselistena ning puitmaterjalidest, mõnikord tumedat värvi või tõrvatud puidust.

Planeeringuala on tüüpiline elamukrunt koos hoonestuse ja sinna juurde kuuluva aiaga. Kõrghaljastuse moodustavad viljapuud, sirelihekk, vahtrad, männid, kuused ja kased. Kõrghaljastuses domineerivad peamiselt männid, kuused ja kased. Krundi põhjaosa eraldab Merekooli tänavast traditsiooniline sirelihekk. Piirdeks on lippidest puitaed.

Reljeef on langusega Käsmu lahe poole, ehk siis põhja ja ida poole.

Liikluskorraldus

Planeeringualale pääseb Neeme teelt ja Merekooli tänavalt. Neeme tee on osa riigimaanteest 17177 Haljala-Käsmu tee.

Merekooli tänav on killustikkattega ja Neeme tee on asfaltkattega. Merekooli tänav on umbtänav, mis lõpeb Käsmu lahe ääres.

Tänavate liiklusintensiivsus sõltub aastaajast – suvel on liiklejate arv suur, kuid talvel väga väike. Liiklusvahenditeks on peamiselt sõiduaudod ja kaubikud.

Kõnniteed planeeringualal puuduvad.

ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS

Planeeringuala ruumilise arengu analüüs

Käsmu küla ruumiline areng on toimunud peatänava (Neeme tee) äärde rajatud hoonestuse laienemise teel küla äärealadele ning hoonestuse tihendamise teel olemasolevatel kinnistutel. Käesolevaks ajaks on hoonestuse tihedus Käsmu külas võrreldes Teise maailmasõja eelse ajaga kasvanud 4-5 korda. Käsmu küla on omapärane selle poolest, et suvel on siin inimeste kontsentratsioon suur, kuid talvel väike.

Käsmu küla on üks tähtsamaid Vihula valla vaatamisväärsusi ja turismiobjekte. Tänapäevaks on endises kaptenikülas ümber orienteerunud turismi, harrastusspordi ning kultuuri arendamisele. Kuna püsielanikkond väheneb ja töökohti napib, siis jääb külas üha vaiksemaks. Käsmu küla sobiks elamiseks inimestele, kes saavad teha oma tööd kodus – loomeinimesed, kodukontoris töötavad ametnikud ja spetsialistid.

Neeme tee 46 kinnistu kuulub kapten Kristenpruni järeltulijatele, kes soovivad krundi paremaks haldamiseks ja korrashoiuks jagada selle reaalosadeks. Käesoleva detailplaneeringuga lahendatakse Neeme tee 46 krundi ehitusõigus ½ osas, juurdepääsud kruntidele ja tehnovõrgud. Kruntidel nr 1 ja 2 paiknevad hooned säilivad, juurde soovitakse ehitada üks elamu. Uue elamu rajamine tagab selle, et omanäolist aidahoonet ei pea ümber kohendama eluruumideks.

Kinnistul puuduvad muinsuskaitse all olevad või pärandkultuuri seisukohast olulised hooned. Krundil 2, millele soovitakse seada ehitusõigus, puudub ka väärtuslik kõrghaljastus. Kinnistu jagamise ja ühe elamu ehitamise puhul on tegemist Käsmu küla heakorda ja arengut toetava tegevusega, mis ei ohusta Lahemaa rahvusparki kaitse-eesmärke.

Kontaktvööndi analüüs

Käesolev planeeringuala asub Käsmu küla ajaloolisel tuumikalal. Planeeringualal asuv kinnistu oli hoonestatud juba enne Teist maailmasõda. Käesoleval ajal kasutatakse kinnistut peamiselt suviti. Krundi põhjapoolses osas paiknev suvila on ehitatud ilmselt 20. sajandi 1970-ndatel aastatel. Hoonestus kinnistul vajab remonti, haljastus korrastamist ning uuendamist.

Lähiümbruses paiknevad hooned on reeglina heas korras.

Maa-alade sihtotstarbed ja krundijaotus

Planeeringulahendus teeb ettepaneku jagada krinnistu asukohaga Neeme tee 46 kaheks elamumaa sihtotstarbega krundiks:

krunt nr 1 - pindala 1259m²;

krunt nr 2 - pindala 1259m².

Vihula valla üldplaneeringus on minimaalseks krundi pindalaks määratud 1000m².

Seega vastab planeeringulahendus kehtivale Vihula valla üldplaneeringule.

Krundi jagamisel reaalosadeks tuleb tagada viuaalse tervikpildi tagamine. Krundi põhjapoolsel piiril tuleb säilitada sirelihekk ning kruntide 1 ja 2 vahele on keelatud rajada piirdeid.

Kinnistu omanikud lähevad oma tegevuses lisaks Põhiseaduse § 32 lõikest 2: Igäihel on õigus enda omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada. Kitsendused sätestab seadus.

Ehitusõigus

Käsmu küla on Vihula valla üldplaneeringust lähtuvalt detailplaneeringu kohustusega tiheasustusala.

Planeeringualast ida pool paikneb Käsmu laht ning sellest asjaolust tulenevalt peab arvestama Käsmu lahest tulenevate ja Looduskaitseaduses fikseeritud kitsendustega.

Käsmu külas on ehituskeeluvööndi laiust vähendatud Vihula valla üldplaneeringuga viiekümnele meetrile tavalisest veepiirist. Üldplaneeringu kohaselt ulatub rand ja kallas samuti 50m kaugusele tavalisest veepiirist. Planeeringuala asub Lahemaa Rahvusparki territooriumil.

Planeeringualal paiknevad suvila, kelder, kõrvalhoone ja ait. Nendest kelder ja suvila on kantud Ehitisregistrisse. Kinnistul paiknev ait ei ole kinnistu ajalooline hoonestuse osa, vaid on toodud sinna mujalt.

Krundile nr 1 ehitusõigust ei määrata, selle krundi osas säilib olemasolev olukord.

Käesolev detailplaneering seab krundile nr 2 ehitusõiguse ja määrab sellele krundile hoonestusala. Krundile nr 2 planeeritava hoonestusala kasutamist täies ulatuses piirab käesoleval ajal veetrasside paiknemine krundil. Ehitama asumisel enne avalikule maale uute veetrasside väljaehitamist tuleb arvestada 1 meetri laiuse kitsendusosalaga mõlemale poole igast veetrassi harust. Peale uute veetrasside väljaehitamist võib kasutusest väljas olevate trasside kohale ehitada.

Detailplaneeringu joonisel "Detailplaan" on näidatud krundi nr 2 olulised ehitusõiguse näitajad. Üheks peamiseks detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on ehitusõiguse seadmine krundile nr 2 elamu ehitamiseks. Ehitusõiguse seadmise üks tähtis eesmärk on inimeste esmatarbevajaduste lahendamine. Teiseks korrastatakse krundi haljastus, mis on oluline kogu Käsmu küla väljanägemisele.

Krundile nr 2 planeeritava elamu maksimaalne ehitusalune pindala 100m². Säilivad kelder ja ait. Kokku on krundi maksimaalne ehitusalune pindala 180m². Krundile planeeritava elamu max kõrgus maapinnast on 7,5m ja abihoone kõrgus 5m maapinnast. Elamule võib vajadusel ehitada väljaehitisi (vintskap, veranda) ja terrasse vastavalt arhitektuursele projektile. Terrassid võivad olla eraldi väikeehitised, mida ei arvata planeeringuga käsitletava ehitusaluse pinna alla. Elamu ehitatakse viilkatusega, katusekalle võib olla vahemikus 32-48°. Katusekatteks kasutada katusekivi, plekki, puitkimme, roogu või laaste.

Hoonete paigutamisel tuleb arvestada kinnistu reljeefiga, hooned peavad sulanduma kokku maastikuga ning kogu küla miljööga. Uue elamu asukoht vastab Käsmu miljööle omasele hoonete paigutusele, kus elamu paikneb tänava ääres. Hoone planeeritakse vaatega Käsmu lahele ja paralleelselt Merekooli tänavaga. Elamu lisandumine tänavaf fronti täidab tühja augu Merekooli tänava äärses hoonestuses ning lisab Käsmu küla keskosale atraktiivsust.

Kuna ait ei ole vundamendiga ehitis, siis võib selle hoonestusala piires ümber paigutada sobivamale kohale.

Hoonete projekteerimisel tuleb eelistada naturaalseid materjale nagu klaas, betoon, puit või kivi ning hoone viimistlemisel tuleb kasutada Käsmule iseloomulikke materjale ning värvitoone. Elamu rajamisel peab arvestama, et käesolevale detailplaneeringualale sobivad puidust või kivist hooned, mis on viimistletud laudvoodriga (ei tohi ehitada ilma välisvoodrita palkelamut). Välisviimistluses on keelatud plastikmaterjalid.

Kruntide välispiiridele on soovitatav rajada ühtses stiilis piirdeaiad. Käesoleval ajal on krundi piirdeks tänava pool puidust lippidest aed, naaberkruntidest eraldab planeeritavat kinnistut võrkaed. Kruntide eraldamiseks üksteisest planeeringuala siseselt on soovitatav kasutada haljastust. Piirdeaiad lahendada arhitektuurse projektiga ja need peavad sobima Käsmu aleviku miljööga. Piirded võib rajada kruntide piiridele maksimaalse kõrgusega kuni 1.20m. Piirdeaedade materjaliks on soovitatav kasutada puitu.

Krundile nr 2 planeeritavate ehitiste gabariidid, viimistlus, katuse kuju ja kalded peavad lähtuma Käsmu küla ehitustraditsioonidest, Vihula valla üldplaneeringuga kehtestatud täiendavatest ehitusreeglitest (vt. Vihula valla üldplaneeringu punktid 9.5, 10.1 ja 10.2), Ehitusseadusest, Vihula valla ehitusmäärusest, Vihula valla ÜVK-st ja käesoleva detailplaneeringu arhitektuur-ehituslikust lahendusest.

Planeerimislahendus teeb ettepaneku kanda kruntidel nr 1 ja 2 paiknevad olemasolevad hooned Ehitisregistrisse ning täpsustada nende pindalad. Võõral maal paiknevad ehitised (Neeme tee 44 katusealune asukohaga osaliselt krundil nr 1) tuleb teisaldada või lammutada.

LIIKLUSKORRALDUS

Planeeringualast lääne pool asuva 17177 Haljala-Käsmu tee (Neeme tee) teemaa laius on 10-11 meetrit ning asfaltkatendi laius on keskmiselt 5,6 meetrit. Tee on kahesuunalise liiklusega. Asfaltkatend on rahuldavas seisukorras. Merekooli tänav on killustikkattega. Tänavala laius on 3-5,6 meetrit. Planeeringualal paiknevad tänavad on kahesuunalise liiklusega.

Maanteeamet väljastas "Tehnilised tingimused Neeme tee 46 detailplaneeringu koostamiseks" (vt kiri 28.05.14 nr 15-2/14-00285/035). Lähtudes väljastatud tehnilistest tingimustest ja standardist EVS 843:2003 "Linnatänavad" lahendati planeeringualal liikluskorraldus ja juurdepääsud kruntidele. Juurdepääsud planeeriti Merekooli tänavalt. Joonisel "Detailplaan" on juurdepääsud kruntidele tähistatud lillade kolmnurkadega.

Planeeringuala asub 17177 Haljala-Käsmu maantee kaitsevööndis ja maantee sanitaarkaitsevööndis. Riigimaantee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja teljest on 50m ja sanitaarkaitsevööndi laius on 60 meetrit katendi servast. Planeeringu koostamisel on arvestatud, et liiklemine maanteel põhjustab liiklusrütmüra, vibratsiooni, õhusaastet ja muid inimeste tervisele kahjulikke mõjusid. Seoses planeeringuala asumisega sanitaarkaitsevööndis ning lähtudes Rahvatervise seaduse §8 lg 2 p 17 alusel kehtestatud Sotsiaalministri 04. märtsi 2002. a. määrusest nr 42, milles on esitatud meetmed normmüra tagamiseks, tuleb planeeringu koostamisest huvitatud isikutel rajada vajadusel planeeringuala maanteega piirnevale alale võtta tarvitusele meetmeid normmüra tagamiseks (näiteks müra summutamiseks ning heitgaaside leviku tõkestamiseks). Sanitaarkaitsevööndis ületab müra

normtasest ning seal elamine ja puhkamine on inimese tervisele ohtlik. Müratasest vähendavad abinõud on müratõke, kõrghaljastus jne.

Tee omanik ei võta endale kohustust vähendada olemasoleva maantee liiklusest tulenevaid, inimesele ohtlikke mõjusid planeeritaval alal.

Liikluse ohutuse ja sujuvuse tagamiseks peab sõidukijuhil olema sõidutee ja sellega külgneva ala ulatuses tagatud nõutav külgnähtavus. Nähtavuskolmnurk on toodud joonisel "Detailplaan". Kuna Käsmus on teed kitsad ning nähtavus kõrvaltänavatelt peateele tihti piiratud, võiks Neeme teel ja kõrvaltänavatel sõidukite maksimaalne liikumiskiirus olla 10-20km/h. Seega peab nähtavuskolmnurga ühe haara pikkus olema hea nähtavuse tagamiseks vähemalt 60 meetrit.

2013. aasta loendusandmetes põhjal oli ööpäevane keskmine liiklussagedus Käsmu külas paikneval 17177 Haljala-Käsmu teelõigul 228 autot ööpäevas. Tegemist on viienda klassi maanteega.

Hoonestatava ala aktsepteeritavaks ehituskeeluvööndiks lugeda 15 meetrit riigimaantee katte servast (vt Maanteeameti tehnilised tingimused).

Tehnovõrkude kulgemine tee kaitsevööndis või lõikumine riigimaanteega tuleb lahendada komplekselt ühe koridori kaudu, mis on eraldi projekti nõudev tegevus. Lähtetingimused projektile tuleb eelnevalt nõutada Maanteeametilt, projekt tuleb koostada vastavalt selle tehnovõrgu projekteerimisnormidele ning "Tee projekteerimise normid ja nõuded" peatükk 8 alusel ja kooskõlastada Maanteeametiga. Enne ehitustööde alustamist kooskõlastada kõikide riigimaantee kaitsevööndis teostatavate tööde tehnilised tööprojektid Maanteeametiga.

Materjalide peale- ja mahalaadimine riigimaanteelt on keelatud. Samuti pole lubatud ehitustehnikaga manööverdada tee maa-alal (teel ja muldkeha nõlval).

Parkimine korraldatakse kruntidel. Kruntidel nr 1 ja 2 on võimalik parkida haljasalal.

Parkimiskohtade arv (2 parkimiskohta ühe krundi kohta) detailplaneeringualal vastab EVS 843:2003 standardile "Linnatänavad".

Sademeveed voolavad katenditelt ära isevoolselt ja immutatakse maanteega piirnevatel haljasaladel.

Liikluse korraldamise eesmärk planeeringualal on tagada häireteta, sujuv, võimalikult kiire, ohutu ja keskkonda minimaalselt kahjustav liiklus. Liikluse korraldamine planeeringualal toimub liiklusmärkide, teemärgiste, piirete ja muude liikluskorraldusvahenditega vastavalt Teeseaduse alusel kehtestatud nõuetele ning

liikluse korraldamise ning liikluskorraldusvahendite õige paigutuse ja korrasoleku tagab teomanik või teehoiu korraldamise eest vastutav isik.

Vastavalt Liiklusseaduse §2 korraldab kohalik omavalitsus liiklust ja tagab liiklusohutuse oma haldusterritooriumil.

MUINSUSKAITSE

Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärk on peamiselt Neeme tee 46 kinnistu jagamine kaheks krundiks ning elamu ehitamine krundile nr 2.

Muinsuskaitse seadus reguleerib riigi- ja kohaliku omavalitsuse organite ning mälestiste omanike ja valdajate õigusi ja kohustusi kultuurimälestiste (edaspidi mälestis) ja muinsuskaitsealade kaitse korraldamisel, samuti mälestiste ning muinsuskaitsealade säilimise tagamisel.

OÜ Arhgild koostas 2013. a. Merekooli tn 1, Merekooli tn 4, Merekooli III ja nende lähiumbrusele muinsuskaitse eritingimused. Muinsuskaitseamet kooskõlastas nimetatud eritingimused 19.02.2013 nr 19739. Neeme tee 46 kinnistul ei paikne mälestisi, kuid ta paikneb osaliselt kahe kinnismälestise kaitsevööndis. Kaitsevööndis paiknevad mälestised on Käsmu merekooli hoone (registrinumber 5813) ja Käsmu piirivalvekordoni hoone (registrinumber nr 16068). Käsmu Piirivalvekordoni hoone võeti arvele kinnismälestistena kultuuriministri määrusega nr 8 "Kultuurimälestiseks tunnistamine" 30. märtsil 1998. aastal. Käsmu merekooli hoone võeti arvele kinnismälestisena kultuuriministri määrustega 13. mail 1997. aastal ja 30. märtsil 1998. aastal.

Käsmus on ajalooliselt välja kujunenud ruumistruktuur, kus avarad ning esinduslikud elamud rajati peatänavaaäärde ning nad paiknesid eraldi kõrvalhoonetest. Elamute peafassaadid olid pööratud tänavapoolsele. Isegi lihtsad kalurielamud uhkeldasid tihti suurte klaasitud verandade või muude ehisdetailidega. Peamiselt merendusega tegelevates majapidamistes oli elamul kõige olulisem funktsioon.

Kõrvalhooned olid paigutatud õue äärealadele ja moodustasid mere äärde viivatel kitsastel kõrvaltänavatel õuealadele vaateid sulgevaid tänavaseinu. Kõrvalhooned olid tagasihoidliku välimusega ning madalad.

Käesoleval ajal moodustavad Käsmu küla hoonestuse 1-2 korruselised elamud ning ühekorruselised kõrvalhooned. Olemasolev hoonestus on valdavalt heledates

värvides, aktsendina on piirdeliistude või muude detailide värvimisel kasutatud erksaid toone. Enamus varem rajatud elamutest on kompaktse põhiplaaniga ning viilkatustega hooned. Kõrvalhoonetest on olulisemad saunad, maakeldrid ja paadikuurid.

Tähtsamateks maamärkideks Käsmu külas on lisaks loetletud mälestistele Käsmu tuletorn, kirik, kabel ja Dellingshauseni matusekabel.

Planeeringuga käsitletav maa-ala vajab hädasti heakorrastamist. Krundile nr 2 rajatakse elamu. Elamu ehitusalune pindala olla kuni 100m² ja kõrgus 7,5m maapinnast. Lisaks võib ehitada kuni 2 abihoonet, nende maksimaalne lubatud kõrgus on 5,0m maapinnast ja pindala kokku 80m². Kuna ait ei ole ajalooline krundil paiknenud ehitised, võib selle asukohta muuta. Keldri ja krundil nr 1 paiknevate hoonete osas säilib olemasolev olukord.

Elamu asukoha valikul lähtuti merevaate võimalikkusest. Vaade merele avaneb endise piirivalvekordoni läänepoolse otsa ja Majaka tänava ääres paikneva hoonestuse vahelt. Vaated merelt maa poole ei muutu, sest Käsmu ranna-ala on olnud traditsiooniliselt hoonestatud ja planeeritav elamu jääb rannast 115m kaugusele.

Uued hooned peavad sobituma Käsmu ajaloolise miljööga, ilmestama küla ehituslikku pilti ja andma edasi kaasaegse arhitektuuri võimalusi ning visioone. Maismaal olukord paraneb läbi maa-ala heakorrastamise. Olemasolevad ehitised tuleb hoida heas korras. Vajadusel rajatavad piirded vms peavad sobima olemasolevate ehitistega. Maakasutuse eeltingimuseks planeeritaval maa-alal on kõikide kaevetööde ja ehitamist vajavate ettevõtmiste kooskõlastamine Muinsuskaitseametiga, et vajadusel viia läbi pinnasesse sattunud esemete ja rajatiste väljakaevamine, dokumenteerimine ja konserveerimine.

Eelnevat arvesse võttes tekivad maakasutajatel lisaks ehituslikele ja arhitektuursetele nõuetele veel erinõuded seoses kommunikatsioonide ning juurdepääsude funktsioneerimise ja korrastamisega seotud tööde võimaldamisega.

Kultuurimälestiste kaitsevööndis paiknevate ehitiste ja rajatiste projektid tuleb kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.

KITSENDUSED JA KAITSEVÖÖNDID

Kitsendused

Kruntide kasutamist kitsendavad: kinnismälestistest tulenevad kaitsevööndid, lääne pool asuv riigimaantee, tehnovõrgud ja Lahemaa Rahvuspark.

Olemasolevad ja planeeritavad tehnovõrgud on näidatud detailplaneeringu joonisel "Tehnovõrgud ja maakastuse sihtotstarbed". Kruntidel paiknevad ning nende kasutust kitsendavad tehnovõrkude kaitsevööndid on joonisel tähistatud lilla katkendjoonega.

Elektriliinide kaitsevööndid ja kaugus rajatistest

Alus: Elektrihoituseadus (RT I 2002, 49, 310, §15 lõige 4) alusel kehtestatud VV määrus 2. juuli 2002 nr 211.

Alla 1 kV pingega õhuliinide kaitsevöönd on 2 meetrit ja kuni 20kV pingega liinide korral on 10 meetrit.

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

Alus: EPN 17

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

Sidekaablite kaugus rajatistest ja tehnovõrkudest

Alus: EPN 17

Kanalita sidekaablite kaugus hoone vundamendist vähemalt 0,6m; veetorust ja isevoolsest kanalisatsioonist 1m; elektrikaablist 0,25-0,5m.

Veetorustike kaugus rajatistest ja tehnovõrkudest

Alus: EPN 17

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

Kanalisatsioonitorustike kaugus rajatistest ja tehnovõrkudest

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

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni muude ehitiste ümber ulatub kaitsevöönd piirdeaiani, selle puudumisel 2 m kaugusele ehitisest.

Alus: Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni seadus §2 lg3 ja §11 ja 12; EV Valitsuse määrus nr 171, 16. mai 2001 a. "Kanaliseerimisprojektide veekaitsemeetmed"; EPN 17 ja 18

§ 2. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste torustike kaitsevöönd

(1) Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on:

1) alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 m;

(2) Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste vabavoolsete torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on:

1) torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2m sügavusele - 2m;

Alus: Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse alusel Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus keskkonnaministri 16. detsembri 2005. a määrus nr 76.

Joogivee kvaliteedinõuded

Joogivee kvaliteet peab vastama sotsiaalministri 31.07.001.a välja antud määruse nr 82 "Joogiveekvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid" kõikidele nõuetele, sealhulgas ka radioloogiliste näitajate osas.

Tee kaitsevöönd

Riigimaantee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on 50 meetrit.

Alus: Teeseadus § 13 lg 2, RTI 1999, 26, 377, § 36, § 37

Maantee sanitaarkaitsevöönd

Planeeringuala asub osaliselt maantee sanitaarkaitsevööndis. Tegemist on piirangulaga.

T-17177 Haljala-Käsmu tee sanitaarkaitsevööndi laius mõõdetuna sõidutee srevast on 60 meetrit.

Alus: Tee projekteerimise normid ja nõuded (teede- ja sideministri 28.09.1999. a määrus nr 55 (RT L 2000,23,303) sisalduvad maanteede projekteerimismid

Alus: Rahvatervise seadus § 8 lg 2 p 17 alusel kehtestatud Sotsiaalministri määrus nr 42, RTL, 14.03.2002, 38, 511.

Maantee ehitus- ja majandustegevuse piiranguala

(1) Teel ja tee kaitsevööndis on tee omaniku nõusolekuta keelatud:

1) ehitada hooneid või rajatisi ning rajada istandikke. Detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel võib hooneid ehitada teekaitsevööndisse juhul, kui see on lubatud kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud detailplaneeringus;

Alus: Teeseadus § 36 lg 1 p 1, RTI 1999, 26, 377

Müra

Liiklusest tekkiv välismüra peab jääma sotsiaalministri 04.03.2002.a väljastatud määruse nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid" §5 lg 4 kehtestatud taotlustaseme piiridesse.

Lahemaa Rahvuspargi kaitse-eeskiri

Planeeringuala paikneb Lahemaa Rahvuspargis. Käesoleva detailplaneeringu koostamisel lähtuti kehtivast Lahemaa Rahvuspargi kaitse-eeskirjast.

HEAKORRASTUS

Käesolev detailplaneering näeb ette planeeritava ala heakorrastamise. Kruntidel tuleb säilitada väärtuslik kõrghaljastus. Krunte piirav sirelihekk lõigata tagasi või asendada uue hekiga. Uue haljastuse rajamiseks on soovitatav koostada haljastusplaan või konsulteerida vastava ala spetsialistidega. Taimeliikide valikul on soovitatav kasutada alale looduslikult omaseid, vähenõudlikke ja maa-alaga harmoneeruvaid taimeliike. Peale ehitustegevuse lõppemist krundil nr 2 tuleb krunt haljastada ja heakorrastada. Krundi tänavapoolsel piiril kasvavat sirelihekki tuleb tugevalt tagasi lõigata.

KESKKONNAKAITSE

Detailplaneeringu lähteülesande kohaselt pole planeeringualal keskkonnamõjude hindamine nõutav.

Territooriumi sademeveed ei ole reostunud ning need hajutatakse kruntidel pinnasesse. Katendiga aladelt peab vee äravoolu tagama katendile projekteeritav kalle.

Uute hoonete püstitamisel tuleb arvestada, et nende juurde rajatavad kommunikatsioonid (teed, side- ja elektriliinid jt) oleksid rajatud võimalikult loodust säästvalt ning ei muudaks maastiku esteetilist väärtust. Planeeringualal tuleb säilitada terved ja liigiliselt väärtuslikud puud.

Planeeringuga käsitletava maa-ala jäätmekäitlus on seotud olmejäätmete hoidmisega. Krundile nr 2 planeeritakse prügikonteiner, krundil nr 1 on see olemas (vt detailplaneeringu joonis "Detailplaan"). Konteinerite tühjendamist teostatakse mehhaniseeritult jäätmete veo luba omava firma poolt. Prügiveoautode juurdepääs kruntidele on tagatud sisse(välja)sõiduteede kaudu. Jäätmete kogumine toimub vastavuses Jäätmeseaduse ning Vihula valla jäätmehoolduseeskirjaga.

TULEOHUTUS

Normdokumendid

Tuleohutus on lahendatud detailplaneeringus vastavalt järgmistele normdokumentidele:

- Vabariigi Valitsuse 27. 10.2004. a määrus nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded";
- EVS 812-7:2008 „Ehitistele esitatavad põhinõuded, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“;
- EVS 812-6:2012/A1:2013 „Tuletõrje veevarustus“;
- "Tuleohutuse seadus".

Hoonete tuleohutusklass, kasutusviis, korruste arv ja pindala

Ehitise tuleohutusklass:	TP1-TP3
Ehitise kasutusviisi klass:	I (elamud ja eluruumid, majapidamisabihooned)
Max hoone kõrgus krundil nr 2:	7,5m, kõrvalhooned kuni 5,0m
Max ehitistealune pindala krundil nr 2:	180m ²

Tuleohutuse tagamise põhimõtted

Tule leviku tõkestamiseks ühelt hoonelt teisele eraldatakse ehitised teineteisest reeglina tuleohutuskujadega, mis on 8 meetrit. Hoonete või rajatiste ehitamisel krundi piirini peab nad reeglina projekteerima tulemüüri või tulekindla seinaga. Kui

hoonestus piirneb avalikus kasutuses oleva tänavaga, kus ei ole ette näha hoonete ehitamist, ei ole tulemüüri või tulekindlat seinu vaja rajada.

Krundid nr 1 ja 2 moodustavad ühise tuletõkkesektiooni. Krundi nr 1 ehitusõigust käesolev planeering ei käsitle, krundil säilib olemasolev olukord. Krundile nr 2 lähim olemasolev hoone on elamu Neeme tee 44 krundil, mis paikneb 10,2 meetri kaugusel krundil nr 2 paiknevast kõrvalhoonest. Vahemaa krundil nr 1 paikneva suvila ja krundil nr 2 paikneva keldri vahel on 3,0m.

Ehitusmaterjalid peavad vastama tuleohutusnõuetele.

Põlemiskoormus

Kustutamiseks vajalik veevooluhulk määratakse I kasutusviisiga ehitistel sõltuvalt põlemiskoormusest, tuletõkkesektiooni piirpindalast, AKS-i olemasolust ja tulekahju arvestuslikust kestvusest standardi EVS 812-6:2012 kohaselt. Kustutusvee normvooluhulgad määratakse vastavalt suurimast või enim kustutusvett nõudvast tuletõkkesektioonist.

Tulekustutusvee normvooluhulk I kasutusviisiga ehitisele, mille piirpindala on kuni 1600m² ja mille põlemiskoormus on alla 600 MJ/m², peab olema 15 Qo l/s kolme tunni kestel.

Päästemeeskonna ohutus ja juurdepääs hoonetele

Hoonele on tagatud juurdepääs päästevahenditega. Krundile nr 1 pääseb Neeme teelt ja Merekooli tänavalt, krundile nr 2 Merekooli tänavalt ja krundi lõunaosast. Juurdepääs peab olema vähemalt 4m laiune. Kustutustöid on võimalik vajadusel teostada ka naaberkruntidelt.

Väline tulekustutusvesi

Lähimad tulekustutusvee võtmiseks sobivad kohad on ida pool 128m kaugusel paiknev sadam ja lõuna pool 340m kaugusel asuva Käsmu sadama muul. Hüdrant paigaldatakse koos veetrassi väljaehitamise ja Koidu tänava ja Neeme tee ristmiku kõrvale (kaugus 49m). Projekteeritavate veetrasside läbimõõt peab olema vähemalt 100mm, tagamaks maa-ala piisavat varustatust tulekustutusveega võimaliku tulekahju korral.

Lähimad Päästeameti komandod asuvad Kunda linnas Staadioni tn 4 ja Loksa linnas Kalurite 2a. Võsu vabatahtlikest koosnev päästekomando paikneb Võsu alevikus Sadama tn 2.

TEHNOVÕRGUD

Olemasolev olukord

Planeeringualal paiknevad veetrassid, elektrivarustus (maakaablid, õhuliinid) ja side õhuliinid. Piki Neeme teed kulgeb sidekaabel. Merekooli tänaval ja Neeme teel on olemas tänavavalgustus. Planeeritavate tehnovõrkude soovituslikud asukohad on näidatud joonisel "Tehnovõrgud ja maakasutuse sihtotstarbed".

Telefoniside

Kõikidele liitujatele rahuldava lahenduse saamiseks tuleb sidekaabel tuua Neeme teelt. Olemasolev sidepost koos kapiga krundi kirdenurgas likvideeritakse või tõstetakse ümber avalikus kasutuses olevale maale. Sideõhuliin ei ole töös.

Side- ning signalisatsiooniteenused on võimalik lahendada ka mobiilside baasil.

Elektrivarustus

Elektrilevi OÜ Virumaa regioon väljastas tehnilised eeltingimused nr 220636, 27. mail 2014. aastal. Kruntidel on elektrivarustus olemas. Pärast detailplaneeringu kehtestamist ja kinnistute jagamist lahendatakse elektrivarustus krundil nr 2 madalpinge maakaabliga olemasoleva elektriliini baasil kehtivas kitsendusallas. Liitumiskilp paigaldatakse krundil nr 2 elektriõhuliini masti külge. Kruntide toitekaablite trasside orienteeruvad asukohad on näidatud joonisel "Tehnovõrgud ja maakasutuse sihtotstarbed". Elektrivarustuse kohta koostada eraldi projekt.

Veevarustus. Kanalisatsioon

OÜ Vihula valla veevõrk väljastas tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks 28.05.2014. Tingimused on detailplaneeringu lahutamatu lisa ning torustikud tuleb projekteerida ja välja ehitada lähtudes Neeme tee 46 kinnistu detailplaneeringule väljastatud tehnilistest tingimustest.

Vihula valla ÜVK kohaselt rajatakse Merekooli tänavale uued vee- ja kanalisatsioonitrassid. Seoses uute veetorustike rajamisega likvideeritakse krundil nr

2 paiknevad veetrassid. Uued ühisveevärgi torustikud ehitatakse avalikus kasutuses olevale maale. Kui see pole võimalik, siis tuleb seada isiklik kasutusõigus veetrassi omaniku või haldaja kasuks. Planeeritavate kruntide piiridest kuni 1 m väljapoole paigaldatakse kinnistute peakraanid, mis jäävad veevärgiga liitumise punktideks. Veevarustuse torustike minimaalne paigaldamissügavus on 180cm.

Kanalisatsioon on planeeringualal ja selle ümbruses käesoleval ajal lahendatud kogumismahutitega või muude kogumissüsteemidega, mis on kooskõlas seadusandlusega. Fekaalide ja heitvete äravedu toimub Võsu puhastusseadmetesse. Ühiskanalisatsiooni rajamisel tekib kruntide omanikel kohustus liituda trassivaldaja poolt pakutava teenusega. Uued ühiskanalisatsiooni torustikud tuleb ehitada avalikus kasutuses olevale maale. Ühiskanalisatsioonisüsteemiga liitumispunktideks jäävad kontrollkaevud kinnistute piiridest kuni 1 meetri kaugusel. Kanalisatsioonisüsteemi ühendustorustike ja kinnistul asuvate kanalisatsioonitorustike minimaalne läbimõõt peab olema vähemalt 110 mm.

Planeeringualal tuleb tagada sademevete äravool oma krundil.

Soojavarustus

Detailplaneeringu ettepaneku kohaselt varustatakse hooned vajadusel lokaalsete küttesüsteemidega.

KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt kuulub planeeritav ala tüüpi elamupiirkonnad. Kuritegevuse riske elamupiirkonnas saab vähendada:

- naabruskonna füüsilise struktuuri ja sotsiaalse võrgustiku säilitamisega. Käsmu külas on olemas püsielanikkond, nendele inimestele on võimalik tekitada töökohti seoses suureneva ja tiheneva asustusega.
- hea nähtavuse, valgustuse ning elava keskkonna loomisega piirkonnas. atraktiivse maastikukujunduse, arhitektuuri ja keskkonda sobiva inimlikus mõõtkavas ehitamisega;
- külaelanikes oma küla tunde tekitamise ja säilitamisega;
- kinnistutele selgelt eristatavate juurdepääsude loomise ja nende arvu piiramisega ühe krundi kohta;
- planeeritava ala korrashoiu ja prügi kiire eemaldamisega;
- sisenemisruumide lukustamisega, tugevate uste ja akende kasutamisega;

- vältida tuleb eraldatud ja umbsopiga lõppevate alade planeerimist ja tagada loomulik järelvalve.
- kujundada tuleb selge liikumisteede ja suunaviitade/siltide süsteem. Oluline on tagada elanike turvalisus planeeringualal, selleks tuleks üldkasutatavad teed valgustada.
- krundi hoonestajal tuleb hoonete projekteerimisel ja hilisemal kasutamisel eelpool tooduga arvestada.

Koostas:

Külli Õisma

19. august 2014.a.