

SELETUSKIRI

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Lääne-Virumaal Haljala vallas Käsmu külas asuva Põhja tn 7a maaüksuse üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maaüksuse sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse määramine üksikelamu ja abihoone püstitamiseks, tehnovõrkude ja –rajatiste asukoha määramine ning vajalike kitsenduste ja servituutide määramine.

Lähtematerjalid:

- Haljala Vallavolikogu 23. november 2017 otsus nr 17
- Planeerimisseadus
- Lääne-Viru maakonnaplaneering 2030+
- Looduskaitseadus
- Vihula valla ehitusmäärus vt. www.vihula.ee
- Vihula valla üldplaneering (kehtestatud 13.08.2003) vt. www.vihula.ee
- Sõmeru Maamõõdu OÜ poolt koostatud maa-ala geodeetiline plaan M1:500, töö nr.4439, 25.09.17
- OÜ Hendrikson & Ko KSH eelhindang (2018)

LÄHTEOLUKORD

Kehtivad planeeringud. Maa-alade sihtotstarbed. Katastriüksused

Planeeritav maa-ala paikneb kogu ulatuses Lahemaa rahvuspargis Lahemaa piiranguvööndis (KLO1100359), kus kehtib looduskaitseaduses ja Vabariigi Valitsuse 19.02.2015 määruses nr 18 „Lahemaa rahvuspargi kaitse-eeskiri“ sätestatud kaitsekord.

Planeeringualal kehtib Lääne-Viru maakonnaplaneering 2030+, mis määrab rannikualal Käsmu küla kui II tasandi asustuse arenguala üldsuumad ja tingimused. Kehtestatud Riigihalduse ministri 27. veebruari 2019 käskkirjaga nr 1.1-4/30.

Planeeringuga käsitletavale kinnistule kehtib Vihula valla üldplaneering, kehtestatud 13.aug.2003.a. vallavolikogu määrusega nr 19.

Detailplaneeringuid maa-alale koostatud ei ole.

Vastavalt üldplaneeringule on detailplaneeringu ala parkmetsa maa.

Kinnistu on aadressiga Põhja tn 7a, katastritunnus 92201:014:0033, pindala 3115 m², sihtotstarve maatulusmaa.

Detailplaneeringuala piirneb põhja-kirde poolt ärimaa kinnistuga Põhja tn 7 ja Sagadi metskond 107 kinnistuga, mille sihtotstarve on maatulusmaa.

Kagust-lõunast piirneb elamumaa kinnistuga Põhja tn 9.

Läänes paikneb Põhja tänav, mille sihtotstarve on transpordimaa.

Asukoht, kontaktvöönd

Maa-ala, mille kohta on detailplaneering algatatud, asub Lääne-Virumaal Haljala valla loodeosas, Käsmu poolsaare kirdenurgas Käsmu küla põhjaosas.

Piirkonna elamuteni toob läbi küla lõuna poolt Neeme tee (Haljala-Käsmu riigitee nr 17177), mis lõpeb detailplaneeringualast lääne pool, edasi, poolsaare põhjatippu, mis asub männimetsas, viivad vaid kergliiklusteed. Neeme teelt algab ida-lääne suunaline Põhja tänav, mis võimaldab juurdesõidu Põhja 7a kinnistuni.

Käsmu on ridaküla, kus asustus on tihedalt koondunud asulat läbiva peatänav (vana külatee) – Neeme tee äärde ning tee ja mere vahele.

Neeme tee on küla pikim ja tähtsaim tänav, asfaltkatendiga. Valdavalt on teeäärne hoonestatud, kuid esineb ka üksikuid hoonestamata alasid, kus paiknevad lagedad

Haljala vald Käsmu küla Põhja tn 7a maaüksuse üldplaneeringut muutev detailplaneering
08.mai 2020

OÜ A.V.R.Projekt

töö nr 828/1117

rohumaad või kasvavad puudesalud. Tänavat lõikavad tihedalt põikisuunas väiksemad käänulised rannateed ja tänavad.

Detailplaneeringuala asub nn. Põhjaotsas, kus hoonestus jääb valdavalt peateest mere poole ning et peatee kulgeb merele lähemal, on teineteisega külgnevad krundid mere poole pikaks venitatud. Elamumaa krundisuurused on siin 560-4382 m², jäädes keskmiselt üle 2000 m² kinnistu kohta. Hoonete alused pinnad on kinnistutel erinevad, põhiliselt 145 m² ja 350 m² vahel (üksikud ka alla 100 m² ja üle 350 m²). Kinnistutel paiknevad elamud, mille ehitisealune pind on üldiselt 100 kuni 230 m² (üksikud ka alla 100 ja üle 230 m²) ja 1-2 abihoonet, mille ehitisealune pind on oluliselt väiksem. Hooned on enamasti ühekorruselised viilkatustega, osadel elamutel on välja ehitatud ka katusekorrus. Elamute kõrgus 5-7,5 m, abihoonetel 4-6 meetrit.

Hoonete ees paiknevad enamasti väikesed hooldatud eesaiad ja elumajade taga tarbeaiad. Märkimis-väärne on õuede heakorrastus. Küla üldilmele lisavad omapära piirdeaiad ja väravad, mis on lahendatud ansambelis hoonega. Piirdeaiad on valdavalt puidust lippaiad, mis paiknevad tänavajoonel. Käsmu on miljööväertuslik rannaküla, kus on häid näiteid vanast traditsioonilisest arhitektuurist. Valitseb ühekorruseline puit-hoonestus, mis põhiosas on rajatud või ümber ehitatud 20. sajandi esimesel poolel. Eluhooned on valdavalt sindel- või laastkattega viilkatusega.

Planeeringualast lõuna pool asub endine Neeme tee 70 kinnistu, millele on rajatud (endistele taluõuedele) 20.sajandi 60-70ndatel aastatel Käsmu külamiljööga mittedsobivad majutus- ja abihooned. Kinnistule on kehtestatud detailplaneering Haljala vallavolikogu otsusega nr 19 3.novembrist 2017. Planeeringu alusel jagati Neeme tee 70 kinnistu väiksemateks kruntideks pindalaga vähemalt 2000 m².

Eelnimetatud kinnistu on hoonestatud kümnekonna puitkarkassil rajatud viilkatusega majutus- ja abihoonega, mis aastakümneid tagasi täitsid noorte puhkelaagri otstarvet (nn. pioneerilaager). Enamuses ühekorruselisi hooned katab vertikaalne laudvooder ning osa katuseid on ehitatud kelpkatustena. Hoonete vahel paiknevad asfalkattega teed, peenkillustikkattega jalgteed, haljasalad ning spordiväljakud. Planeeringuala kaguosas asuvad N.Liidu aegsed tehnorajatised koos teenindavate abihoonetega – reovete biopuhasti ning elektrivõrgu alajaam.

Lähtuvalt kehtivast maakonnaplaneeringust tuleb Käsmu külas:

- säilitada olemasolev asustusstruktuur ning hoonestus-struktuur, uute hoonete kavandamisel lähtuda olemasolevast hoonestustihendusest ja –struktuurist (miljööväertuslik hoonestusala);
- kohalikele elanikele tagada turvaline elukeskkond ruumilise arengu kavandamise vahenditega, eesmärgiga tõsta nende elukvaliteeti ning luua võimalusi uute töökohtade loomiseks;

Kavandatava ala kontaktvööndis paiknevad elamualad, mis on valdavalt hoonestatud üksikelamutega. Piirkonnas on välja kujunenud selge elamuala miljöö, kuhu uus elamu sobitub ilma suhteliselt tiheda asustusega küla kooslust rikkumata. Planeeringualal ei kavandata tegevusi, mis oluliselt muudaks juba väljakujunenud olukorda piirkonnas.

Liikluskorraldus.

Detailplaneeringu ala kinnistule on võimaldatud juurdepääs asfalkattega Põhja tänavalt, mis saab alguse lääne poolt, Neeme teelt.

Põhja tänav on ühendatud lõuna pool asuva Neeme tee 70 kinnistu (aadress enne vastava detailplaneeringu kehtestamist) krundisisese teega, mis võimaldab kvartalit teha läbisõitu. Vastavalt detailplaneeringule on esimene teelõik Põhja tänavalt Neeme tee 70 kinnistule ca 33 meetri pikkuselt transpordimaa sihtotstarbega ning avaliku kasutusega tee. Edasi toitlustushoone juures, on olemasolev tee-ala kaetud teeservituudiga. Sealt edasi on tee-ala transpordimaa sihtotstarbega.

Piirkonnas kergliiklus- ega jalgteid rajatud ei ole.

DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

Üldplaneeringu muutmise ettepanek ja põhjendus.

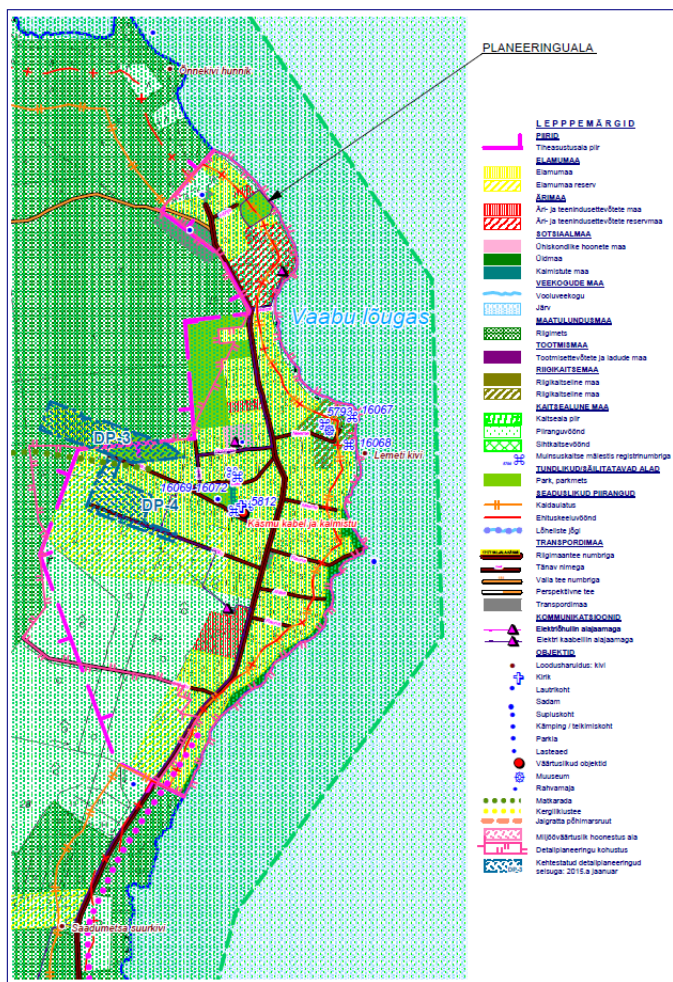
Käesoleb detailplaneering teeb ettepaneku üldplaneeringu muutmiseks.

Vastavalt kehtivale üldplaneeringule on Põhja tn 7a parkmetsa maa, näidatud skeemil 1. Detailplaneering teeb ettepaneku muuta sihtotstarve elamumaaks, kuna maaüksuse läänepoolne osa on Põhja tänava ääres sobiv elamuehituseks. Elamu arhitektuurne lahendus ja paigutus krundil on haakuv piirkonna teiste maaüksuste hoonestuse põhimõtetega.

Detailplaneeringuga säilitatakse olemasolev piirkonna asustusstruktuur ning hoonestusstruktuur, Põhja tn 7a hoonestuse kavandamisel lähtutud olemasolevast hoonestustihedusest ja –struktuurist miljöövärtuslik hoonestusalal. Kavandatav hoonestus sobib Põhja tänava olemasoleva hoonestusega, ühtlasi säilitatakse kinnistul kõrghaljastus ja parkmetsa ala. Planeeringu lahendus tagab kohalikele elanikele turvalise elukeskkonna (naabrivalve) ja tõstab krundi omanike elu- ja puhkekvaliteeti.

Planeeringualal tagatakse juurdepääs kallasrajale isikutele, kelle kasuks on seatud servituut Põhja tn 7a kinnistul liikumiseks. Planeeringulahenduse kaudu edendatakse puhketegevust – teostatakse kallasraja ja parkmetsa korrashoidu ning ranna korrastamist.

SKEEM 1. VÄLJAVÖTE VIHULA VALLA ÜLDPLANEERINGUST, KUS ROHELINE VÄRV TÄHISTAB PARKMETSA MAAD. PLANEERINGUALA ON MÄRGISTATUD LILLA JOONEGA.



Vihula valla rannakülad. Käsmu M 1:10 000

Krundijaotus ja sihtotstarbed

Krundijaotust ei ole ette nähtud.

Põhja tänav 7a muuta üldplaneeringus näidatud sihtotstarve muuta: 100% elamumaa.

Detailplaneeringu sihtotstarve on: üksikelamu maa 100%, kinnistu pindala 3115 m².

Ehitusõigus

Põhja tn 7a maksimaalne ehitusalune pind on kokku 200 m². Lubatud hoonete arv krundil on kaks.

Krundil on lubatud ehitada kahekorruseline (katusekorrusega) elumaja ehitusaluse pinnaga kuni 150 m², kõrgusega kuni 7,5 m ning abihoone ehitusaluse pinnaga kuni 50 m² ja kõrgusega kuni 6,5 m.

Hoone lubatud hoonetusala on detailplaneeringus määratud selliselt, et võimalik vähe eemaldada kõrghaljastust ning säilitada parkmetsa olemus.

Arhitektuursed tingimused

Lähtuda tuleb Käsmu küla ehitustraditsioonist. Kasutada tuleb naturaalseid ehitusmaterjale, välisviimistlusmaterjaliks puitvooder. Hooned tuleb rajada viilkatustega, soovitatav on vältida kelpkatuste rajamist. Katusekalle 30-45 kraadi. Katusekatteks kivi, sindel, kimm, plekk. Akende puhul järgida küla hoonete traditsioonilist aknajaotust.

Süntheetiliste viimistlusmaterjalide kasutamine ei ole sobilik (keelatud on kasutada profiilplekki, plastvoodreid, plastaknaid jne).

Vajalik on detailplaneeringualal uue hoone ehitamine ainult individuaalprojekti alusel. Uus hoone peab haakuma Käsmu ehitustraditsioonide ning mastaapidega.

Uue hoone projekteerimisel ja ehitamisel on oluline nende sobivus küla miljösse tervikuna. Tähtis ei ole ainult olemasolevasse külamiljösse ajaloolise ilmega maja ehitamine, vaid ka ehitatava hoone mastaap.

Planeeringu elluviimiseks vajalikud tegevused.

Elamu arhitektuurse lahenduse ruumiline illustratsioon on lisatud planeeringule avaliku väljapaneku ajaks. Peale detailplaneeringu kehtestamist tuleb ehitusõiguse elluviimiseks koostada vastav ehitusprojekt.

Eskiislahenduse alusel koostatakse elamu ja abihoone ehituste eelprojektid, mida menetletakse seadusega ettenähtud korras.

Projekti koosseisus teostatakse ka välisvõrkude (elekter, veevarustus, kanalisatsioon), juurdesõitude, vertikaalplaneerimise, katendite ja haljastuse lahendused.

Peale ehituskoha väljastamist teostatakse ehitustööd kas ühes etapis või kahes, enne elamu ja seejärel abihoone.

LIIKLUSKORRALDUS

Liiklusskeem

Detailplaneering olemasolevat liiklusskeemi ei muuda.

Juurdepääs planeeringuala kinnistule toimub kõvakattega Põhja tänavalt.

Piirkonnas on tagatud läbisõit Neeme tee – Põhja tänav – Neeme tee 70 kinnistu tee-alad – Neeme tee.

Kergliiklustee

Põhja tänavale ei ole kavandatud.

Parkimine

Põhja tänaval pole parkimisalade rajamist kavandatud. Parkimine toimub krundi piires, kivikattega alal sissesõiduvärava taga.

Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded

Alus: Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 25.06.2015

1 kuni 35 kV nimipingega õhuliini kaitsevöönd on 10 meetrit.

Kuni 1 kV nimipingega õhuliinide kaitsevöönd on 2 meetrit.

Maakaabelliinide kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida piiravad mõlemal pool liini 1 m kaugusel äärmistest kaablitest paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

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

Õhuliini masttõmmitsa või –toe kaitsevöönd on 1 m selle projektsioonist maapinnal.

Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus.

Alus: Keskkonnaministri määrus (RTL 29.12.2005; 123, 1949)

Torustike kaitsevööndi ulatus torustike telgjoonest mõlemale poole on torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele – 2 meetrit.

Ranna ja kalda piiranguvöönd, ehituskeeluvöönd

Alus: Looduskaitseadus, Riigikogu seadus vastu võetud 21.04.2004

Ranna või kalda piiranguvööndi laius on Soome lahe kaldal Käsmu külas 200 meetrit;

Ehituskeeluvööndi laius Soome lahe kaldal Käsmu külas on 50 meetrit (Vabariigi Valitsuse 19.02.2015 määrus nr 18 „Lahemaa rahvuspargi kaitse-eeskiri“)

Veekaitsevöönd

Alus: Veeseadus, Riigikogu seadus vastu võetud 11.05.1994

Veekaitsevööndi ulatus tavalisest veepiirist on: Läänemerel (Soome lahel) – 20 m;

Kallasrada

Alus: Keskkonnaseadustiku üldosa seadus, Riigikogu seadus vastu võetud 16.02.2011

Kallasraja laius on laevatatavatel veekogudel 10 meetrit.

Kallasrada ei ulatu detailplaneeringu alale.

Kallasrajale juurdepääs toimub

- 1) Neeme tee L1 tänavalt, mis asub detailplaneeringu alast ca 250 m lõuna pool.
- 2) Neeme tee lõpus Sagadi metskond 4 kinnistu kaudu, mis asub ca 250 m kaugusel põhja pool.
- 3) Neeme tee 70 kinnistul asuva toitlushoone juurest, kus on avaliku kasutusega teealad. Kaugus ca 70 meetrit.

Kallasrajale juurdepääsutee Põhja tn 7a jääb avalikku kasutusse ning piiratakse lukustamata jalgvärvavaga Põhja tänava ja mere poolt vastavalt joonisele.

Kitsendused.

Planeeringualal on kavandatud isiklik kasutusõigus välisvõrgu valdaja kasuks, mis annab neile õiguse hooldada vastavat tehnovõrku.

Vastavalt Asjaõigusseaduse § 225-le isiklik kasutusõigus koormab kinnisasja selliselt, et isik, kelle kasuks see on seatud, on õigustatud teatud viisil kasutama või teostama kinnisasja suhtes õigust, mis oma sisult vastab mõnele reaalservituudile.

Kasutusõigus seatakse:

- Põhja tn 7a elektriõhuliini asemele paigaldatava maakaabelliini kohale seatakse kasutusõigus trassivaldaja kasuks 1 m ulatuses kummalegi poole kaabelliini.

Servituudid.

Reaalservituut jalgteele (laiusega 1,8 m) Põhja tn 7a põhjaosas, on kehtiv servituut kinnistu Neeme tee 74 igakordse omaniku kasuks kallasrajale(kaldavööndile) juurdepääsuks.

Haljala vald Käsmu küla Põhja tn 7a maaüksuse üldplaneeringut muutev detailplaneering
08.mai 2020

OÜ A.V.R.Projekt

töö nr 828/1117

Kokkuleppel vallavalitsusega seatakse servituut, mis võimaldab avaliku kasutuse juurdepääsuks kallasrajale.

HEAKORRASTUS, KATTEGA ALAD

Heakorrastus

Põhja tn 7a kinnistu on looduslik haljasala-parkmets.

Ehituskeeluvööndi piirist Soome lahe poole jääv ala jääb parkmetsaks ning seda täiendavalt ei heakorrastata. Säilitatakse kogu olemasolev kõrghaljastus.

Hoonestusala on kavandatud selliselt, et maksimaalselt säilitada väärtuslik kõrghaljastus Põhja tänava äärsel alal. Lubatud on eemaldada väheväärtuslik võsa ning üksikud puud, mis jäävad ehitusala alla. Ala heakorrastada peale ehitustööde lõppu, hiljem teostada haljasalade niitmist.

Kattega alad

Põhja tänavalt sissesõit kaetakse kivistendiga ja jääb parkimisalaks.

Elamu juures võib ehitada kivistendiga lahtise terrassi.

Krundisestest katendite ja haljasalade täpne ulatus määratakse ehitusprojektiga.

Elamu juurest võib ehitada läbi kõrghaljastusega ala ida poole laudtee laiusega 1,2 m kinnistu piirini.

Piirded

Olemasolevad puitpiirded on Põhja tn 7a kinnistu piiril põhjapoolse naaberkrundiga. Muus osas piirded puuduvad.

Lubatud on rajada Käsmu küla miljöösse sobiva stiili ja kõrgusega (kuni 1,5 m) puitpiirded Põhja tänava poolsele kinnistu piirile ja lõunapoolse kinnistu (Põhja tn 9) piirile. Idapoolsele krundipiirile rajatakse võrkpiire, kõrgus 1,5 m.

Jalgtee Põhja tn 7a kinnistu põhjaosas piiratakse lõunapoolsest küljest võrkaiaga Sagadi metskond 107 kinnistuni, paigaldatakse jalgväravad. Jalgtee läänepoolse värava alune maapind projekteeritakse sobivale kõrgusele lähtudes Põhja tänava piirneva osa pinna kõrgusest.

Põhja tn 7a projekteeritava piirde kõrgus ei tohi ületada üheski lõigus Põhja tn 7 kinnistu olemasoleva piirde kõrgust.

KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE

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, samuti lagunened ajutiste ehitiste, rajatiste ning ehitusprahi olemasolu võivad luua mulje peremehetunde puudumisest, minnalaskmise meeoleolust ja maa-ala hooletusse jätmisest. Tähtsat mõju avaldab piirkonna hoonestuse ja haljastuse pidev korrashoid ning kruntide olmeprügi kiire eemaldamine. Vältida korrastamata alade (tühermaade) tekkimist. Korrashoitud paiga tahtliku kahjustamise tõenäosus on palju väiksem. Kuritegevuse riski vähendavad ka tugeva konstruktsiooniga korralikud piirded.

Elavus

Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäevaringselt. Probleemiks võib olla inimeste ja sõidukite vähenenud liikumine öisel ajal planeeringuala piirkonnas, samuti sügis-talvisel perioodil. Mõningal määral aitab siin olukorda leevendada naabrivalve.

Valgustus ja vargused

Kuriteohirmu saab vähendada vajaliku valgustuse olemasoluga. Pimedad nurgatagused ja hoovid jätvavad mahajäetud tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleks hoonete tagumiste sissepääsude turvalisust, mis on tänavalt ja naabrite poolt nähtamatud. Seal on oluline uste ja akende vastupidavusaeg murdvarguste katsete suhtes. Tagumised ukSED ja aknad tuleb muuta turvalisemaks ja tugevamaks, see vähendab sissemurdmise riski.

KESKKONNAMÕJU JA JÄÄTMEKÄITLUS

Keskkonnamõju

Detailplaneeringualal on koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang, koostaja Hendrikson & Ko, töö nr 18003121, august 2018 a. Täiendatud KSH eelhinnang on koostatud tööga nr 19003473, oktoober 2019 a. KSH eelhinnang on teostatud eesmärgiga välja selgitada kavandatava tegevusega kaasnev võimalik keskkonnamõju ja selle ulatus.

KSH eelhinnangu seisukohad:

1) Mõju pinnasele, pinna- ja põhjaveele

Planeeringualal ei kavandata potentsiaalselt ohtlikke reostuse riskiga tegevusi. Pinnase ega põhjavee reostumise ohtu välja arendatud ala eksploatatsiooni käigus ei ole, kui reovee kogumiseks kasutatakse lekkekindlat regulaarselt tühjendatavat kogumismahutit ning soojuspuuraugud rajatakse nõuetele vastavalt. Planeeringuga tuleb lahendada nõuetekohane reovee- ja prügikäitlus. Detailplaneeringualalt ei ole lubatud sadevete suunamine kõrvalasuvatele kinnistutele, kogunevad sadeveed tuleb suunata ümbritsevatele haljasaladele samal kinnistul.

2) Mõju taimestikule

Kavandatava tegevuse ellu viimisel tuleb säilitada olemasolevat haljastust (sh väärtuslikku haljastust ja kõrghaljastust) maksimaalses võimalikus mahus.

3) Mõju loomastikule ja linnustikule

Kavandatav tegevus ei ole nii suuremahuline, et võiks oluliselt mõjutada piirkonnas väljakujunenud loomade liikumisteid.

4) Mõju kaitstavatele loodusobjektidele

Kui detailplaneeringuga järgitakse Lahemaa rahvuspargi kaitse-eeskirjas ning kaitsekorralduskavas sätestatud nõudeid ja tingimusi, ei kaasne kavandatava tegevusega mõjusid, mis võiksid kaitstavate loodusobjektide leiukohti ning Lahemaa rahvuspargi kaitseväärtusi kahjustada.

5) Natura eelhindamise järelendus

Natura eelhindamine jõudis objektiivse hindamise tulemusel järeldusele, et kavandatava detailplaneeringu elluviimisel on ebasoodne mõju Natura ala kaitse-eesmärkidele välistatud, mistõttu ei ole vajadust läbi viia ka täismahulist ehk asjakohast hindamist.

6) Mõju sotsiaalsele keskkonnale

Mõningane autoliikluse kasv võib tingida mürahäiringuid, kuid arvestades detailplaneeringuga kavandatavat mahtu, ei ole vastav muutus olulise mõjuga. Vee- ja õhukvaliteedi muutusi ei ole samuti ette näha, kui rakendatakse vajalike meetmeid reovee ja jäätmete käitlemisel. Seega puudub kavandataval tegevusel ka oluline mõju inimese tervisele.

7) Kumulatiivsed mõjud

Kuna piirkonnas asub elamuid (sh rajamisel elamuid), on teoreetiliselt küll võimalik ala kasutuskoormuse mõningane kumulatiivne suurenemine, aga arvestades kavandatava tegevuse iseloomu ning senise maakasutuse (vähest) intensiivsust, ei ole käesoleva planeeringu realiseerumisel põhjust eeldada olulise kumulatiivse mõju ilmnemist.

Planeeringualal on tegevused planeeritud selliselt, et hoonestus ei ulatu ehituskeeluvööndisse ja kavandatavad ehitised (piirdeaed, laudtee) ei ulatuks veekaitsevööndisse. Tegevused, mis planeeringualal on kavandatud, ei ole vastuolus ka ranna piiranguvööndis seatud tingimustega. Vastavalt detailplaneeringule ehituskeeluvööndis

Haljala vald Käsmu küla Põhja tn 7a maaüksuse üldplaneeringut muutev detailplaneering
08.mai 2020

OÜ A.V.R.Projekt

töö nr 828/1117

maakasutuse intensiivistumist ette ei nähta ja sellekohase olulise mõju avaldamist ei ole põhjust eeldada.

Detailplaneeringuala piirkonnas puudub sadevete kanalisatsiooni ühisvõrk. Planeeringuala sadevete reostumist ei ole ette näha. Kivikattega aladelt ning hoonete katustelt suunatakse sademeveed haljasaladeni, kus nad imuvad.

Jäätmekäitlus

Krundil jäätmekäitlus on seotud ka tavajäätmete kogumise, vedamise ja kõrvaldamisega (taaskasutamisega). Igal hoonestatud krundil peab olema tavajäätmete kogumiseks prügikonteiner(id).

Prügiveoautode juurdepääs konteinerile on tagatud Põhja tänava kaudu. Äraveo päeval teisaldatakse konteiner tänava-alasse.

Jäätmevaldaja on kohustatud käitlema tema valduses olevaid jäätmeid vastavalt nõuetele. Jäätmekäitluse kulud kannab jäätmevaldaja. Jäätmekäitluse arendamist teostatakse kohaliku omavalitsuse jäätmekava alusel.

TULEOHUTUS

Tule leviku tõkestamiseks ühelt hoonelt teisele peavad erinevate maaüksuste ehitised teineteisest olema eraldatud tuleohutuskujadega, mis üldjuhul on 8 meetrit. Lähim naaberhoone Põhja tn 5 kinnistul asub 16 m kaugusel hoonestusalast.

Planeeringuala kinnistul on kahe hoone vaheline ohutusküla tagatud.

Krundile kavandatud uus hoone võib olla tulepüsivusklassiga TP-3 või parem.

Tulekustutustehnikaga juurdepääs Põhja tn 7a kavandatud hoonetele on tagatud Põhja tänava poolt..

Läheduses tuletõrje veehoidlaid ei paikne.

Lähim maa-alune tuletõrje veehoidla paikneb lõuna pool Käsmu rahvamaja juures (Nooruse tn 4), mis asub planeeringualast ca 700 m kaugusel.

Lõuna pool asuv Neeme tee 70 kinnistu kehtiv detailplaneering näeb ette maaüksusele uue maa-aluse tuletõrjeveehoidla rajamise. Veehoidla mahtuvus on kavandatud vähemalt 120 m³. Kaugus Põhja tn 7a hoonetest jääb kuni 160 meetrit.

Tulekahju kustutusvee vooluhulgad määratakse: "EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus" alusel.

Planeeringuala hooned on I kasutusviisiga, põlemiskoormusega kuni 600 MJ/m², tuletõkkeseptsiooni pindalaga kuni 800 m².

Väliskustutusvee normvooluhulgad planeeringuala hoonete puhul on ühe tulekahju kohta 10 l/sek. kolme tunni jooksul ehk 108 m³.

TEHNOVÕRGUD

Olemasolev olukord

Detailplaneeringualal tehnovõrgud puuduvad.

Kinnistut läbib lõuna-põhja suunaline elektri madalpingekaabli õhuliin.

Uued tehnovõrgud

Endise Vihula valla veemajandusprojekti raames kavandatud Käsmu veehaarde ja veetorustiku eelprojekti järgi on Põhja tn 7a kinnistul ühisveevärgiga liitumisvõimalus Põhja tänava poolt.

Veevarustuse lahenduseks praegu on Põhja tn 7a liitumine Neeme tee 76 kinnistu olemasoleva veetrassiga Põhja tänava alas.

Kanalisatsioon tuleb lahendada kogumismahuti baasil.

Käsmu küla ühiskanalisatsiooni rajamine pole hetkel rahastamist leidnud ja selle rajamine on ebaselge.

Haljala vald Käsmu küla Põhja tn 7a maaüksuse üldplaneeringut muutev detailplaneering
08.mai 2020

OÜ A.V.R.Projekt

töö nr 828/1117

Elektrivarustus nähakse ette tagada olemasolevast 0,4 kV elektrivõrgust. See tagatakse Põhja tn 9 piiri juurde paigaldatava õhuliini masti baasil, kuhu paigaldatakse liitumiskilp. Elektritoide liitumiskilbist hooneni näha ette maakaabliga (OÜ Elektrilevi tehnilised tingimused nr 306118). Planeeringuala läbiv elektri madalpinge õhuliin asendatakse madalpinge maakaabelliiniga Põhja tn 9 ja Põhja tn 7 kinnistute vahel. Kaabelliin paigaldada nii, et mitte vigastada väärtuslike puude juuri.

Olemasoleva õhuliini masti (Põhja tn 7 lõuna piiril) toetus tuleb lahendada masttõmmitsa abil, mille kinnitus paigaldatakse Põhja tn 7a kinnistule.

Küte on kavandatud lahendada maasoojuse baasil läbi soojuspumpade.

Planeeringualal rajatakse õuealale eluhoonest põhja poole kaks maakütte soojuspuuraku.

Puurakude rajamine ei tohi halvendada olemasoleva puurkaevu (nr 16841) põhjavee seisundit ega vee kavliteeti.

Sidevarustus lahendatakse juhtmeta interneti kaudu (Wi-Fi võrk), kuna piirkonnas puuduvad side maakaablid.

Drenaaž

Planeeringuala reljeef on olulise kaldega põhja suunas.

Planeeringuala põhjaosas on kavandatud drenaaži torustiku paigaldus, et vältida sade- ja pinnasevete valgumist Põhja tn 7 kinnistu suunas, mille õueala paikneb madalamal.

Sademevesi

Sademeveed tuleb immutada Põhja tn 7a maaüksuse piirides haljasaladel.

Jalgtee rajamisel teostada maapinna vertikaalplaneering selliselt, et sadeveed ei suunduks Põhja tn 7 kinnistule.

Planeeringualal ei kavandata potentsiaalselt ohtlikke reostuse riskiga tegevusi. Pinnase ega põhjavee reostumise ohtu välja arendatud ala eksploatatsiooni käigus ei ole, kui reovee kogumiseks kasutatakse lekkekindlat regulaarselt tühjendatavat kogumismahutit ning soojuspuuragud rajatakse nõuetele vastavalt.

Arhitekt:

R. Kull

Juhataja:

A.Klaasen