

Lääne-Virumaa
Haljala vald
Käsmu küla

RANNA TEE 13 DETAILPLANEERING

Töö nr: 81-0516

Tellija: Haljala Vallavalitsus

Taotleja: Mai Aavisto

Koostas: Arh. K. Jõemets
Kutsetunnistus nr 109261
tel 5211425

Rakvere 2017

DETAILPLANEERINGU SISUKORD

I SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA KOOSTAMISE ALUS.....	4
1.1 Lähtematerjalid.....	4
2. OLEMASOLEV OLUKORD.....	4
2.1 Planeeritava ala asukoht ja üldiseloomustus.....	4
2.2 Seos lähiümbruse detailplaneeringutega.....	5
2.3 Olemasolevad katastriüksused ja sihtotstarbed.....	5
2.4 Naaberkindistud ja sihtotstarbed.....	5
2.5 Liikluskorralduslik, looduslik ja ehituslik situatsioon.....	5
2.6 Detailplaneeringu ala kontaktvööndi vallaehituslik analüüs.....	6
3. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS.....	7
3.1 Planeeringu koostamise ettepanek ja eesmärgid.....	7
3.2 Planeeritav krundijaotus, sihtotstarbed.....	8
3.3 Ehitusõigus.....	8
3.4 Arhitektuurinõuded.....	9
3.5 Vastavus üldplaneeringule.....	10
4. TEED JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.....	10
4.1 Liikluskorraldus ja juurdepääsud.....	10
4.2 Parkimine ja kõnniteed.....	10
4.3 Kattega alad.....	11
5. HALJASTUS JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED.....	11
5.1 Haljastus ja heakorrastus, vertikaalplaneerimine.....	11
5.2 Piirded.....	11
6. KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS.....	11
6.1 Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise.....	11
6.2 Keskkonnakaitselised piirangud.....	12
6.2.1 Lahemaa Rahvuspark.....	12
6.3 Keskkonnatingimused.....	12
6.4 Jäätmekäitlus.....	13
7. TULEOHUTUS.....	13
7.1 Tuleohutusnõuded.....	13
8. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE.....	14
8.1 Strateegia kuritegude ja kuriteohirmu vähendamiseks.....	15
8.1.1 Korrashoid.....	15
8.1.2 Elavus.....	15
8.1.3 Valgustus ja vargused.....	15
9. KAITSEVÖÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID.....	15
9.1 Olemasolevad ja planeeringuga tehtavad servituudi seadmise ettepanekud.....	16
10. TEHNOVÕRGUD JA –RAJATISED.....	16
10.1 Elektrivarustus.....	16
10.2 Tänavavalgustus. Välisvalgustus.....	16
10.3 Sidevarustus.....	16
10.4 Veevarustus. Kanalisatsioon.....	17
10.5 Sademeveed.....	17
10.6 Soojavarustus.....	17

11. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED.....17

Lisa 1. Kitsenduste väljavõtted seadustest

II JOONISED

D-1	Situatsiooniskeem	
D-2	Olemasolev olukord	1:500
D-3	Põhijoonis	1:500
D-4	Tehnovõrgud	1:500

III KOOSKÕLASTUSED

Kooskõlastuste koondtabel

Koopiad kooskõlastustest

IV MENETLUSDOKUMENDID

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA KOOSTAMISE ALUS

Lääne-Viru maakonnas Haljala vallas Käsnu külas Ranna tee 13 asuva kinnistu detailplaneeringu koostamise eesmärk on planeeritaval alal oleva kinnistu kruntideks jagamine, kruntide ehitusõiguse ja hoonestusala määramine ning tehnovõrkude ja -rajatiste määramine. Samuti ehitiste ehituslike tingimuste määramine, liikluskorralduse, haljastuse ja heakorrasuse põhimõtete määramine, kujade määramine, kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine. Planeeringuala suurus on ca 7000 m².

1.1 Lähtematerjalid

- Vihula Vallavalitsuse 8. märtsi 2017 korraldus nr 72 „Detailplaneeringu koostamise algatamine Käsnu külas Ranna tee 13 maatüksusele“;
- Detailplaneeringu lähteseisukohad (Vihula Vallavalitsuse 8. märtsi 2017 korralduse nr 72 lisa);
- Vihula valla üldplaneering (kehtestatud Vihula Vallavolikogu 13. augusti 2003 määrusega nr 19);
- Vihula valla ehitusmäärus (vastu võetud Vihula Vallavolikogu 8. juuni 2006 määrusena nr 28);
- Ranna tee 13 geoalus 1:500, mõõdistatud OÜ Gem-Geo poolt 21.04.2017, töö nr 11082;
- Eelprojekt „Käsnu külamajakas“, koostatud Arhitektuuripraksis PART poolt 30.08.2017;
- Kontaktvõõndis algatatud ja kehtestatud detailplaneeringud ning projektid;
- Olemasolevad piirkonna vee- ja kanalisatsiooniprojektid;
- Planeerimisseadus;
- Looduskaitseadus;
- Ehitusseadustik;
- Eesti Projekteerimismidid;
- Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008 määrus nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“;
- Tuleohutuseadus;
- Siseministri 30. märtsi 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“;
- Vabariigi Valitsuse 19. veebruari 2015 määrus nr 18 „Lahemaa rahvuspargi kaitseeeskiri“;
- Lahemaa rahvuspargi kaitsekorralduskava aastateks 2016-2025.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1 Planeeritava ala asukoht ja üldiseloostus

25. oktoobril 2017 moodustus Haljala valla ja Vihula valla ühinemise teel uus omavalitsus – Haljala vald. Detailplaneeringuala asub Haljala valla Käsnu küla keskosas, merepoolsemas servas. Planeeritav ala hõlmab Ranna tee 13 kinnistut (92201:014:0281). Planeeringuala suurus on ca 7000 m². (vt *JOONIS 1 Situatsiooniskeem*).

2.2 Seos lähiumbruse detailplaneeringutega

Käesoleva planeeringu lähiumbruses on kehtestatud:

- Muuli tn 4 kinnistu detailplaneering (koostanud DAGOpen OÜ, 2006. a, töö nr 06-12,).

2.3 Olemasolevad katastriüksused ja sihtotstarbed

Detailplaneeringualal paikneb üks katastriüksus.

Tabel 1. Olemasoleva katastriüksuse andmed

aadress/nimetus	katastritunnus	pindala	kinnistu registriosa nr	olemasolev maakasutuse sihtotstarve
Ranna tee 13	92201:014:0281	7026 m ²	268831	elamumaa 100%

2.4 Naaberkiinnistud ja sihtotstarbed

Planeeritav ala piirneb põhjast Ranna tee L1 kinnistuga (katastritunnus 88701:001:0789, pindala 0,12 ha, 100% transpordimaa). Tänavamaast põhjapoole jäävad elamumaad – Neeme tee 32 kinnistu (katastritunnus 92201:014:1080, pindala 1478 m²), Ranna tee 15a kinnistu (katastritunnus 92201:014:0822, pindala 3168 m²) ja Ranna tee 15 kinnistu (katastritunnus 92201:014:0821, pindala 3132 m²). Ranna tee 13 kinnistu poolt kolmest küljest ümbritsetud on Ranna tee 11 kinnistu (katastritunnus 92201:014:0940, pindala 1200 m²). Planeeringuala piirneb idast Allika tänav L1 kinnistuga (katastritunnus 88701:001:0771, pindala 0,14 ha). Tänavamaast idapoole, mereäärsele alale, jäävad Ranna tee 2a kinnistu (katastritunnus 92201:014:0013, pindala 2974 m², 100% tootmismaa) ja Sagadi metskond 104 kinnistu (katastritunnus 88701:001:0349, pindala 0,5 ha, 100% maatulundusmaa). Planeeringualast lõuna poole jäävad elamumaad – Neeme tee 28 kinnistu (katastritunnus 92201:014:0720, pindala 1970 m²), Allika tn 3 kinnistu (katastritunnus 92201:014:0014, pindala 1911 m²), Allika tn 5 kinnistu (katastritunnus 92201:014:1070, pindala 2001 m²) ja Allika tn 7 kinnistu (katastritunnus 92201:014:0360, pindala 2439 m²). Planeeringuala piirneb läänest Neeme tee 30 katastriüksusega (katastritunnus 92201:014:0005, pindala 750 m², 100% transpordimaa), millal paikneb Käsmu bussipeatus. Naabruses olevad elamumaad on hoonestatud.

2.5 Liikluskorralduslik, looduslik ja ehituslik situatsioon

Maastikulise keskkonna ja heakorra kirjeldamisel on lähtutud 2017. aastal koostatud geodeetilisest alusplaanist.

Planeeringuala asub Käsmu küla keskosas. Planeeringualast lääne pool asub Neeme tee, mida mööda kulgeb riigitee 17177 Haljala – Käsmu. Tegemist on ca 5 m laiuse ja asfaltkattega teega. Planeeringuala asub osaliselt riigitee 17177 kaitsevööndis, mis on 30 meetrit äärmise sõiduraja välimisest servast. Planeeringualast põhja pool kulgeb Ranna tee, kohalik tee nr 8870248. Ranna tee on ca 3 m laiune killustikkattega tee. Mõlemad tänavad on kahesuunalise liiklusega. Olemasolev juurdepääs planeeringuale on nii Neeme teelt kui ka Ranna teelt.

Planeeritava maa-ala reljeef on langusega ida suunas, mere poole. Absoluutkõrgused jäävad vahemikku 1,71 m planeeringuala idaosas kuni 7,29 m lääneos. Umbes 25 m ida suunas algab Läänemeri.

Ranna tee 13 kinnitu on heakorrastatud. Kinnistu idaosas on olemasolev hoonestus ja õueala, mis on piiratud aiaga. Kinnistu kesk- ja lääneosa on korrastatud ja niidetud haljasala. Ranna tee 11 naaberkinnistul asub salvkaev, mille hooldustsoon (10m) jääb osaliselt planeeringualale.

Planeeringuala lääneosas Neeme tee äärsel alal on kõrghaljastust. Olemasolevate hoonete ümbruse ja õueala on samuti kõrghaljastatud. Hoonete vahel kasvavad ka mitmed viljapuud. Planeeritav maa-ala paikneb Lahemaa rahvusparkis Lahemaa piiranguvööndis, kus kehtib looduskaitsealade (LKS) ja Vabariigi Valitsuse 19.02.2015 määruses nr 18 „Lahemaa rahvusparki kaitse-eeskiri“ sätestatud kaitsekord.

Vastavalt Vihula valla üldplaneeringule asub planeeringuala Käsma küla tiheasustusala.

Planeeringuala asub täielikult ranna või kalda piiranguvööndis, mis on Läänemere rannal 200 m. Planeeringuala jääb osaliselt ranna või kalda ehituskeeluvööndisse, mis on mererannal 100 m. Vastavalt Planeerimisseaduse §38 lg 4 p 11 ei laiene ehituskeeld tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele. Planeeringuala kagunurk jääb ranna või kalda veekaitsevööndisse, mis on Läänemerel 20 m. Piirangu-, ehituskeelu- ning veekaitsevöönd ja olemasoleva hoonestuse väljakujunenud ehitusjoon on märgitud detailplaneeringu joonistele. Planeeringualal puuduvad loodusvarad ning muinsuskaitseobjektid. Planeeritav ala ei ole altkäevandatud ja sinna ei ulatu maardlate ala.

Planeeritav kinnistu on hoonestatud. Ülevaade planeeringualal paiknevast hoonestusest tugineb geodeetilisele alusplaanile ja ehitisregistri andmetele (*Ehitisregister <http://www.ehr.ee>; vt ka JOONIS 2 - Olemasolev olukord*).

Olemasolevad hooned paiknevad kinnistu merepoolsemas osas. Planeeritaval alal asub 1958. aastal ehitatud elamu, mille ehitusalune pind on 108 m², hoone on kahekorruseline. Tegemist on madalvundament hoonega. Kandekonstruksioonide puhul ja välisviimistluses on kasutatud puitu. Katusekatte materjaliks on eterniit. Lisaks üksikelamule asub planeeringualal ka suvila ja suveköök. Suvila ehitusalune pind on 121 m², hoone on ühekorruseline. Tegemist on madalvundament hoonega. Kandekonstruksioonide puhul ja välisviimistluses on kasutatud puitu. Katusekatte materjaliks on puit/laast. Suvetöögi ehitusalune pind on 31 m², hoone on ühekorruseline. Tegemist on madalvundament hoonega. Kandekonstruksioonide puhul ja välisviimistluses on kasutatud puitu. Katusekatte materjaliks on eterniit.

Olemasolevate hoonete kohta on andmed esitatud järgneva tabelis:

Tabel 2. Olemasolevad hooned

hoone nimetus	ehitisregistri kood	ehitusalune pind
elamu	10802394	108 m ²
suvila	10802396	121 m ²
suvetöögi	108023295	31 m ²

2.6 Detailplaneeringu ala kontaktvööndi vallaehituslik analüüs

Detailplaneeringuala paikneb Haljala vallas Käsma küla keskosa merepoolsemas osas. Käsma külas elab 2017. aasta seisuga 159 inimest.

25.10.2017 moodustati senise Haljala valla ja senise Vihula valla baasil uus omavalitsusüksus Haljala vald, keskusega Võsul. Valla pindala on 550,14 km². Põhjast piirneb vald merega, rannajoone pikkus ca 100 km. Valla keskus on Võsu alevik, suurim asula on Haljala.

Suur osa maadest (ca 400%) paikneb Lahemaa Rahvusparki territooriumil. Valdav enamus Haljala vallast on kaetud metsaga. Lahemaa Rahvusparki koosseisus paikneb Haljala valla piires 13 sihtkaitsevööndit ja 2 loodusreservaati, maastikukaitsealadest on vallas Selja maastikukaitseala Selja jõeoru ja sealt avanevate paljandite kaitseks ning Toolse maastikukaitseala Eesti mandriosa ainsa soostunud tammiku kaitseks.

Käsmu on vana kapteniküla, mis paikneb piki kivist merekallast Käsmu poolsaare põhjarannikul. Lääne pool külgneb poolsaar Eru ja idas Käsmu lahega. Käsmu poolsaare loodetipp kannab Palganeeme nime. Rannikualadele iseloomulikuna on Käsmu ridaküla, kus asustus on tihedalt koondunud asulat läbiva peatänava (vana külatee) – Neeme tee äärde. Hoonestust arvestades on praegu Käsmut raske külaks selle harjumuspärasest tähendusest nimetada. Tänavavõrguga tuletab ta meelde enam alevit või isegi väikelinna. Vahemaa vallakeskuse Võsuga on 6 km, maakonnakeskuse Rakverega ca 40 km ja pealinna Tallinnaga ca 80 km (www.kasmu.eu).

Mitmekesise looduse, riikaliku kultuuri- ja ajalooväärtuste valiku tõttu on vald rikas huvi – ja vaatamisväärsuste poolest (nt. Palmse, Vihula ja Sagadi mõisakompleksid, Esku kabel ja kalmistu, Ilumäe kirik ja kalmistu, Kalame Talumuuseum Karepal, Altja kaluriküla, Vergi, Lahe ja Lobi rannakülad jt.). Suur osa Haljala valla ettevõtetest tegeleb turismi- ja puhkemajanduse valdkonnas. Käsmu külas Lainela Puhkeküla, Rannamännid Külalistemaja, Kimalane Guesthouse, Laane Pansion, Merekalda majutus, La Veranda, Vörkneeme Apartments ja mitmed väiksemad kodumajutused.

Vallas töötab üks kool ja üks lasteaed. Lähimas ümbruses asuvad Vöhma, Vergi, Karepa, Käsmu ja Vihula rahvamajad. Valla vabaõhuüritusi peetakse Palmse mõisas, Sagadi mõisas, Vihula külas, Altja kalurikülas, Vergi sadamas, Karepal ja Käsmus. Vallas asub viis muuseumi, sh Käsmu Meremuuseum. Lähim statsionaarne raviausutus on MTÜ Rakvere Haigla. Kõige aktiivsemateks ettevõtluspiirkonnad on Haljala ja Võsu alevikud ning Käsmu, Palmse ja Vergi küla. Käsmu külas tegutseb aktiivselt külaselts.

Planeeringuala on põhjast ja lõunast ümbritsetud elamukruntidega, millest valdav osa on pindalaga üle 1900 m². Planeeringuala naabruses asuvad ühe- ja kahekorruselised elamud. Planeeringualast ca 25 m kaugusele jääb Läänemeri.

Planeeringuala paikneb Käsmu küla vanemas piirkonnas. Lahemaa rahvusparki kaitsekorralduskava kohaselt on tegemist Käsmu väga väärtusliku külaosaga (Käsmu ajalooline tuumikala), mille eesmärk on maksimaalselt hoida ajaloolist hoonestust ja hoonestusstruktuuri. Neeme tee ja mere vahelises külaosas paiknesid algselt eluhooned Neeme tee ääres ja mere ääres, nende vahele jäid põllumaad. Praeguseks on selline struktuur tunduvalt tihenendunud, kunagised põllumaad on enamasti krunditud ja/või hoonestatud. Väljakujunenud miljööhoidmiseks on oluline vältida liigset tihenemist, mille tagab arvestamine uute tekkivate kruntide suurustega.

3. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS

3.1 Planeeringu koostamise ettepanek ja eesmärgid

Detailplaneeringu koostamise põhieesmärk on Ranna tee 13 kinnistu jagamine ja planeeritavatele kruntidele ühepereelamute rajamine. Planeeritavatele kruntidele määratakse ehitusõigus ning hoonestusalad, vajalike ehitiste, seal sealhulgas tehnovõrkude- ja rajatiste

ning avalikule teele juurdepääsuteede võimalikud asukohad, ehitiste ehituslikud tingimused, liikluskorraldus, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted, kujad ning kuritegevuse riski vähendavad tingimused. Uute hoonete rajamisel on tähtis, et väljakujunenud asustusstruktuur säiliks ja uued ehitatavad hooned haakuks ümbritsevasse miljösse. Lahemaa rahvuspargi kaitsekorralduskava kohaselt on Käsmu küla ajaloolise tuumikala traditsioonilise asustusstruktuuriga kooskõlas, kui moodustavate kruntide väikseim võimalik suurus on 2000m², krundid külgnevad ühelt küljelt külatänavaga, kruntide moodustamisel säilitatakse õuede terviklikkus ja uusi krunte ei moodustata abihoonete baasil.

Planeeringualale ehitusõiguse määramine ei kahjusta avalikku huvi ega Käsmu küla infrastruktuuri toimimist. Planeeritava tegevuse realiseerumisel toimub olemasolevasse keskkonda uute väärtuste lisamine.

3.2 Planeeritav krundijaotus, sihtotstarbed

Planeeringuga tehakse ettepanek jagada olemasolev Ranna tee 13 kinnistu kaheks üksikelamu maa sihtotstarbega krundiks ja üheks tee ja tänavamaa sihtotstarbega krundiks. Planeeritavate kruntide suurused ja sihtotstarbed on toodud tabelis 3 (*Tabel 3. Kruntide sihtotstarbed ja ehitusõigus*).

3.3 Ehitusõigus

Ehitusõiguse määramisel ja arhitektuurinõuete seadmisel on lähtutud Lahemaa rahvuspargi valitseja poolt esitatud tingimustega (*Keskkonnaameti 13.02.2017 kiri nt 6-2/17/1376-2*).

Krundi hoonestusalad ja ehitusõiguse parameetrid on kajastatud planeeringu põhijoonisel ning seletuskirja tabelis 3 *Kruntide sihtotstarbed ja ehitusõigus*. Hooneid võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasse ning vastavalt määratud ehitusõigusele.

Hoonestusalast väljapoole võib rajada haljastust, teid, piirdeid, kraave ja tehnovõrke. Suuremate rajatiste rajamine väljapoole hoonestusala on lubatud vastava piirinaabri nõusolekul.

Tabel 3 Kruntide sihtotstarbed ja ehitusõigus

POS 1	Uus transpordimaa moodustatakse Ranna tee 13 kinnistu jagamise teel. Pindala 1115 m ² , maakasutuse sihtotstarve 100% tee ja tänavamaa (LT), katastri sihtotstarve 100% transpordimaa (007; L). Krundile on kavandatud kuuekohaline bussiparkla. Kuna tegemist on tänavamaa krundiga, pole ehituse õiguse kohaselt lubatud krundile hooneid ehitada. Ehitusseadustiku alusel võib krundile rajada rajatise.
POS 2	Uus elamukrunt moodustatakse Ranna tee 13 kinnistu jagamise teel. Pindala 2633 m ² , maakasutuse sihtotstarve 100% üksikelamu maa (EP), katastri sihtotstarve 100% elamumaa (001; E). Ehitusõigus: Krundile on lubatud ehitada kolm hoonet ehitusaluse pinnaga kokku kuni 285 m ² , lubatud maksimaalne täisehitus on 11%. Krundile on lubatud ehitada lisaks elamule üks suurem abihoone ja üks väiksem abihoone. Vastavalt Keskkonnaameti tingimustele on elamu maksimaalne ehitusalune pind on 135 m ² , suuremal abihoonel 90 m ² ja väiksemal abihoonel 60 m ² . Elamu maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on 7,5 m, räästa kõrgus kuni 3 m maapinnast. Suuremal abihoonel on maksimaalne lubatud katuseharja kõrgus maapinnast 5,5 m ja väiksemal abihoonel 4,5 m. Elamu suurim lubatud korruste arv on 2 (üks täiskorrus ja katusekorrus), kõrvalhoonel 1.

	Rajatise on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt ehitusseadustikule. Tulepüsivusklass: TP3.
POS 3	Uus elamukrunt moodustatakse Ranna tee 13 kinnistu jagamise teel. Pindala 3278 m ² , maakasutuse sihtotstarve 100% üksikelamu maa (EP), katastri sihtotstarve 100% elamumaa (001; E). Ehitusõigus: Krundile on lubatud ehitada kokku neli hoonet ehitusaluse pinnaga kokku kuni 320 m ² , lubatud maksimaalne täisehitus on 10%. Krundile on lubatud ehitada lisaks olemasolevatele hoonetele üks väiksem abihoone. Vastavalt Keskkonnaameti tingimustele on elamu maksimaalne ehitusalune pind on 135 m ² , suuremal abihoonel 90 m ² ja väiksemal abihoonel 60 m ² . Elamu maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on 7,5 m, räästa kõrgus kuni 3 m maapinnast. Suuremal abihoonel on maksimaalne lubatud katuseharja kõrgus maapinnast 5,5 m ja väiksemal abihoonel 4,5 m. Rajatise on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt ehitusseadustikule. Tulepüsivusklass: TP3.

3.4 Arhitektuurinõuded

Käsmu on miljöövärtuslik rannaküla, kus võib tuua väga häid näiteid vanast traditsioonilisest arhitektuurist. Valitseb ühekorruseline puithoonestus, mis põhiosas on rajatud või ümber ehitatud 20. sajandi esimesel poolel. Eluhooned on valdavalt sindel- või laast viilkatusega, seinad kaetud suhteliselt kitsastest laudadest rõhtsa voodriga ja värvitud enamasti helehalliks või valgeks, ukSED ja aknapiirded on kontrastsed. Sissepääsudeks on sageli klaasakendega verandad. Selline eluhoone tüüp kujundab Käsmu üldilme ning on enamikel juhtudel eeskujuks kaasaegsete suvemajade arhitektuursel lahendusel.

Arhitektuurinõuete seadmisel on arvestatud Lahemaa rahvusparki kaitsekorralduskavaga. Lahemaa rahvusparki kultuuripärandi kaitse-eesmärkide tagamiseks tuleb hoonete ehitamisel rahvusparkis arvestada piirkonnas väljakujunenud ehitustraditsioonidega.

Planeeringuga kavandatavate hoonete puhul on tegemist ühepereelamutega. Ehitised peavad olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud põhimõtete järgi. Hoonete välimuses arvestada ajaloolise Käsmu küla alale jäävate kinnistute hoonestuse arhitektuursete lahendustega. Uued ehitised peaksid olema nii põhiplaanis kui mahus lähedalasuvatega sarnaste gabariitide ja katusekujuga. Uute hoonete ehitamisel tuleb järgida väljakujunenud planeerimisviisi ja hoonestuslaadi. Vältida tuleb kataloogimajade ehitamist. Eriprojekti alusel võib lubada ka modernsete hoonete ehitamist. Ehitised peab olema teostuselt heatasemeline, mitte olema ohtlik inimesele, varale ega keskkonnale. Hoone arhitektuur peab olema kaasaegse vormi- ja fassaadikäsitlusega.

- Hooned peavad olema kompaktse ristikülükujulise põhiplaaniga; elamul võivad esi- ja tagaküljel olla eenduvad hooneosad (veranda);
- Hoonetel on lubatud ainult kahepoolse viilkatuse ehitamine, välja arvatud ajutise hoone ja elamiseks mittekasutatava kuni 20 m² väikehoone ehitamise korral;
- Elamul peab olema kahepoolse viilkatuse kalle 32-45 kraadi, suuremal abihoonel 35-45 kraadi ja väiksemal abihoonel 30-35 kraadi.;
- Hoonete fassaadikateteks peab elamul olema hele laudis (akende raamid valged), abihoonetel on välisviimistluses lubatud palk või laudis;

- Välisviimistluses mitte kasutada imiteerivaid materjale sh tehases toodetud ümarpalki; profileeritud pleki ja plastikvoodri kasutamine elamute seinte välisviimistluses on keelatud;
- Toonid peavad olema soojad, pastelsed ja looduslikud.;
- Katusekattematerjalidena on lubatud sindel-, kimm- või laastukatused, samuti valtsplekk; tänapäevastest materjalidest on lubatud valtsprofiili plekk, asbestivaba eterniit või bituumensindel (mitte kuusnurkne, vaid sindel).

Hoonete rajamine ilma ehitusprojektita ja väljapoole määratud hoonestusala on keelatud. Ehitise projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada ehitisele seadustes ja nende alusel kehtestatud õigusaktides sätestatud kohustuslike nõuetega ning asjaõigusseaduses sätestatud naabrusõigustega. Ehitusprojekt peab vastama ehitusseadustiku nõuetele. Hoonete täpne arhitektuurne lahendus tuleb määrata edasise projekteerimise käigus lähtuvalt käesolevast detailplaneeringust.

3.5 Vastavus üldplaneeringule

Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas kehtiva Vihula valla üldplaneeringuga, mille kohaselt on planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarve elamumaa, mille eesmärgiks on piirkonnale omase juba väljakujunenud ala säilitamine selle traditsioonilisel kujul suunitlusega elukeskkonda parandada.

4. TEED JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

4.1 Liikluskorraldus ja juurdepääsud

Planeeringualast lääne pool asub Neeme tee, mida mööda kulgeb riigitee 17177 Haljala – Käsmu. Tegemist on ca 5 m laiuse ja asfaltkattega teega. Planeeringuala paikneb osaliselt riigitee 17177 Haljala-Käsmu kaitsevööndis. Vihula valla üldplaneeringus on riigitee kaitsevöönd lähtuvalt Teeseadusest 50 m. Teeseadus tänaseks ei kehti. Tulevalt Ehitusseadustikust on riigitee kaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast.

Planeeringualast põhja pool kulgeb Ranna tee, kohalik tee nr 8870248. Ranna tee on ca 3 m laiune killustikkattega tee. Mõlemad tänavad on kahesuunalise liiklusega. Juurdepääs krundile POS 1 jääb Neeme teelt, olemasoleva juurdepääsu kaudu. Planeeringu joonistele on kantud ka Arhitektuuripraksis PART poolt koostatud Neeme tee ja bussipeatuse eelprojekti lahendus („Käsmu Külamajakas“).

Juurdepääsud moodustavatele elamukruntidele on kavandatud planeeringualast põhja pool kulgevalt Ranna teelt. Juurdepääsud kruntidele on näidatud detailplaneeringu põhijoonisel. Kavandatavad juurdepääsud on kavandatud 3,6 m laiustena, et tagada päästeautode juurdepääs hoonetele. Juurdepääsud on tähistatud planeeringu põhijoonisel orienteeruva täpsusega. Projekteerimise käigus täpsustatakse juurdepääsuteede asukohad, laiused ning katendid.

4.2 Parkimine ja kõnniteed

Planeeritavate hoonete parkimine on lahendatud krundisiselt. Elamukruntidele tuleb projekteerimise käigus tagada igale 2 parkimiskohta.

Normatiivne parkimine tuleb lahendada projekteerimise käigus lähtuvalt Eesti Vabariigi Standardist 843:2016.

Krundile POS 1 on kavandatud kuuekohaline bussiparkla, mis on ühendatud Neeme tee 30 asuva bussipeatusega. Takistamaks heli- ja heitgaasireostuse negatiivse mõju levikut

lähiümbruse elukeskkonnale, tuleb busside töötamise aeg jms tingimused reguleerida märkidega.

Planeeritud jalgteed on vastavalt bussipeatuse eelprojektile.

4.3 Kattega alad

Krundile POS 1 planeeritud bussiparkla on kavandatud asfalt- või murukivikattega. Elamukruntide parkimiskohtade katend soovitatavalt murukivi või kõnniteekivi. Täpne katendite lahendus tuleb anda projekteerimise käigus. Sademevee äravoolu peab tagama katendile projekteeritav kalle. Vältimaks bussiparkla sademevee äravoolu Ranna tee 11 kinnistule, on parklast idapoolsele kavandatud rajada kraav.

5. HALJASTUS JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

5.1 Haljastus ja heakorrastus, vertikaalplaneerimine

Planeeringuala ida ja lääneosas, õueala ümbruses ning Neeme tee ääres, asub kõrghaljastust. Planeeringuala on heakorrastatud ning regulaarselt niidetud. Ehitustegevuse käigus tuleb ette näha kaitsemeetmeid õhu ning pinna- ja maasisese vee reostamisest hoidumise kooskõlas kehtivate normidega. Haljasalad peavad olema regulaarselt niidetud ja heakorrastatud.

Krundile POS 1, parkla ja Ranna tee 11 kinnistu vahele on kavandatud rajada puuderivi, et vältida bussiparkla rajamisega kaasnevate heli- ja heitgaasireostuse levimist Ranna tee 11 kinnistule.

Ehitise omanik on kohustatud tagama temale kuuluva ehitise ning selle juurde kuuluva krundi korrashoiu ja ohutuse ehitamise ajal, ehitise kasutamisel ja selle lammutamisel vastavalt *Vihula valla heakorra eeskirjale*. Peale uute hoonete ehitamist tuleb heakorrastada haljasalad.

5.2 Piirded

Planeeritud elamukruntidele on piirete rajamine lubatud. Värava paigaldamisel peab värava laius olema vähemalt 4 m. Piirete maksimaalne kõrgus on 1,3 m. Haljala vallas on keelatud massiivsete plankaedade ja läbipaistmatute aedade rajamine, va kohtades kus see võib osutuda vajalikuks müratõrje eesmärgil. Täpsem piirete asukoht, rajamise vajadus, kõrgus ja arhitektuurne lahendus tuleb anda projekteerimise käigus.

Piirete rajamisel peab see kokku sobima hoonete arhitektuuriga.

6. KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS

6.1 Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist (KSH) ei algatatud, sest planeeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes. Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mille jaoks on vajalik keskkonnakasutuse luba ega olulise keskkonnamõjuga tegevusi, mis on loetletud keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 ja 2 ning Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“. Kavandatud ehitustegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju alal ja lähiümbruses keskkonnatingimuste osas. Planeeritud tegevus ei avalda negatiivset mõju olemasolevale elukeskkonnale ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimeste

tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Planeeringuga kavandatakse uute hoonestuste rajamist, mille tõttu suureneb inimeste arv alal, kuid mis kokkuvõttes ei ületa piirkonna looduskeskkonna vastupanuvõimet. Kavandatud ehitustegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju alal ja lähiümbruses keskkonnatingimuste osas. Negatiivne mõju ümbritsevatele kinnistutele puudub.

6.2 Keskkonnakaitselised piirangud

Planeeritavale alale kehtivad ranna või kalda piirangud. Planeeringuala asub täielikult ranna või kalda piiranguvööndis, mis on Läänemere rannal 200 m. Planeeringuala jääb osaliselt ranna või kalda ehituskeeluvööndisse, mis on mererannal 100 m. Vastavalt Planeerimisseaduse §38 lg 4 p 11 ei laiene ehituskeeld tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele. Planeeringuala kagunurk jääb ranna või kalda veekaitsevööndisse, mis on Läänemerel 20 m. Piirangu-, ehituskeelu- ning veekaitsevöönd ja olemasoleva hoonestuse väljakujunenud ehitusjoon on märgitud detailplaneeringu joonistele.

Planeeringualal puuduvad loodusvarad ning muinsuskaitseobjektid. Planeeritav ala ei ole altkaevandatud ja sinna ei ulatu maardlate ala.

6.2.1 Lahemaa Rahvuspark

Planeeritav maa-ala paikneb Lahemaa rahvusparkis Lahemaa piiranguvööndis, kus kehtib looduskaitsealade seaduses (LKS) ja Vabariigi Valitsuse 19.02.2015 määruses nr 18 „Lahemaa rahvusparki kaitse-eeskiri“ sätestatud kaitsekord.

Lahemaa Rahvuspark on loodud Põhja-Eestile iseloomuliku looduse ja kultuuripärandi, sealhulgas ökosüsteemide, bioloogilise mitmekesisuse, maastike, rahvuskultuuri ning alalhoidliku looduskasutuse säilitamiseks, uurimiseks ja tutvustamiseks. Lahemaa Rahvusparki koosseisus paikneb Haljala valla piires 13 sihtkaitsevööndit ja 2 loodusreservaati. Loodusreservaat on rahvusparki otsesest inimtegevusest puutumatu maa-ala, kus on keelatud majandustegevus ja loodusvarade kasutamine ning inimeste viibimine. Sihtkaitsevöönd on rahvusparki osa, kus on üldjuhul keelatud majandustegevus ja loodusvarade kasutamine. Piiranguvöönd on rahvusparki majanduslikult kasutatav pärandkultuurimaastiku osa, kus majandustegevuses tuleb arvestada kaitstavate loodusobjektide seaduses ning selle alusel rahvusparki kaitse-eeskirjas kehtestatud tingimustega.

Kaitse-eeskirja §18 lõike 2 kohaselt on Lahemaa piiranguvööndi kaitse-eesmärk pärandkultuurimaastiku, sealhulgas pärandmaastiku, asustusstruktuuri, taluarhitektuuri, miljööväärtuste, ajaloolis-kultuurilise väärtusega hoonete ning loodusdirektiivi elupaigatüüpide, kaitsealuste liikide ja nende elupaikade kaitse. Asustusstruktuuri kaitse rahvusparkis tähendab ajaloolise asustusstruktuuri hoidmist, mistõttu uute hoonestusalade moodustamise korral tuleb arvestada, et need oleks kooskõlas piirkonnas väljakujunenud asustusstruktuuriga.

Ehitamine ning teede, õhuliinide ja muude kommunikatsioonide rajamine rahvusparki territooriumil on lubatud rahvus parki valitseja nõusolekul lähtudes Lahemaa Rahvusparki kaitse-eeskirjast.

6.3 Keskkonnatingimused

- Tekkivad ehitusjätmed tuleb ladustada selleks kohandatud jäätmekäitluskohta;

- Hoonete ehitamisel kasutada võimaluse korral kohalikke ja keskkonnasõbralikke ehitusmaterjale (sh näiteks kohalikke Eestis toodetavaid ehitus- ja soojustusmaterjale, sest nende transpordile kulub vähem energiat) ja vesialusel värve, mis on keskkonnale ohutumad;
- Rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus alates 1.01.2009. Sellest lähtuvalt tuleb kavandada hoonestus võimalikult vähe energiat tarbivana;
- Ehitustööde käigus tuleb jälgida, et töid teostataks päevasel ajal ja välditakse ehitustöid olemasolevate elamute läheduses öisel ajal (nt alates kella 21.00-st kuni 8.00) – nii saab tagada ehitusaegse müra- ja vibratsioonimõju avaldumise võimalikult vähestele elanikele;
- Planeeritavates hoonetes ei tohi arendada tegevusi, millega kaasneb oluline keskkonnareostus;
- Tänavaja ja muus välivalgustuses kasutada võimalusel säästulampe, LED-valgusteid, päikeseenergiat töötavat valgustust vms;
- Juhul, kui planeeringualalt leitakse kaitsealuseid liike, siis tuleb lähtuda Looduskaitseadusest tulenevatest nõuetest.

6.4 Jäätmekäitlus

Jäätmete kogumiseks ja utiliseerimiseks tuleb paigutada vastavad konteinerid. Jäätmete sorteeritud kogumine toimub vastavalt *Jäätmeseadusele* ja *Vihula valla jäätmehoolduseeskirjale* (vastu võetud 09.02.2017 Vihula Vallavolikogu määrusega nr 57), mille täitmine on kohustuslik kõigile juriidilistele ja füüsilistele isikutele, kes tegutsevad, elavad või viibivad endise Vihula valla haldusterritooriumil. Endise Vihula valla territooriumil kehtib ka *Korraldatud jäätmeveo rakendamise kord* (vastu võetud 09.08.2017 Vihula Vallavolikogu määrusega nr 58) ja *Vihula valla heakorra eeskiri* (vastu võetud 12.04.2012 Vihula Vallavolikogu määrusega nr 58).

Planeeringuga käsitletava maa-ala jäätmekäitlus on seotud olmejäätmete ja pakendite hoidmisega. Prügikonteinerite tühjendamist ja jäätmete äravedu teostatakse mehhaniseeritult. Prügiveoautode juurdepääs on tagatud juurdesõiduteede kaudu. Lähtudes *Vihula valla jäätmehoolduseeskirjast* vastutab jäätmete nõuetekohase käitlemise eest jäätmevaldaja. Kõigil maavaldajatel tuleb tagada nende territooriumil tekkivate jäätmete kogumine prügikastidesse või konteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedu.

Jäätmevaldaja on kohustatud järgima endise Vihula Vallavalitsuse poolt esitatud nõudeid jäätmete segunemise vältimiseks nende tekkekohas ja jäätmete liigiti kogumist selleks ettenähtud mahutitesse või vallavalitsuse poolt määratud kogumispunktidest. Ohtlikud jäätmed tuleb tavajäätmetest koguda eraldi. Ohtlike jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda *Jäätmeseadusest*. Prügikastide puhul vältida looduses silmatorkavat värvi, prügiguarnid peavad sobima antud keskkonda. Prügikastide asukohad on tähistatud planeeringu põhijoonisel.

7. TULEOHUTUS

7.1 Tuleohutusnõuded

Alus: Tuleohutusseadus, siseministri 30. märtsi 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist kahju. Seetõttu peab ehitistevaheline kuja takistama tule levikut teistele ehitisele, kusjuures

juhul, kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Detailplaneeringualal on planeerivate hoonete minimaalne vahekaugus 8 m naaberkinnistutel asuvate hoonetega tagatud.

Päästetöö tegemise tagamiseks peab:

- 1) ehitises olema võimalik päästemeeskonna pääs ehitise iga välisukse juurde;
- 2) päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahendiga;
- 3) olema tagatud juurdepääs ehitist teenindavale tuletõrje veevõtukohtale, kusjuures igale ehitisele peab olema määratud teda teenindav tuletõrje veevõtukoht;
- 4) olema tagatud juurdepääs hädaväljapääsule väljastpoolt ehitist;
- 5) päästemeeskonna sisenemistee ja tuletõrje veevõtukoht peavad olema tähistatud;
- 6) pööningu igasse tuletõkkeseptsiooni olema sissepääs, kusjuures pööningutel kõrgusega kuni 600 mm peab olema tagatud võimalus kustutada tulekustutusjoa abil tulekindla luugi või ukse kaudu.

Tulekustutustehnikaga juurdepääs hoonetele on tagatud olemasolevate avalikult kasutatavate tänavate ja planeeritud juurdepääsuteede kaudu.

Vastutus tuleohutusnõuete täitmise eest krundil lasub selle omanikul ja valdajal. Kruntidele ei tohi rajada ehitist ilma ehitusprojektita.

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklassid on toodud planeeringu põhijoonisel ning seletuskirjas Tabel 3.

Tuleohutuse tagamiseks projekteeritavates ja rekonstrueeritavates hoonetes tuleb lähtuda siseministri 30. märtsi 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ ja selle lisadest ning kehtivatest standarditest.

Alus: EVS 812-6:2012

Tuletõrjehüdrantide vahelised kaugused ühisveevärgi jaotustorustikul ei tohi ületada 200 m, arvestusega, et kõik hooned ning rajatised, mille puhul on nõutud välimine kustutusvesi, ei tohi olla kaugemal kui 100 m kasutatavast tuletõrje veevõtukohtast. Veevärgi jaotustorustik, millele paigaldatakse tuletõrjehüdrandid, peab olema siseläbimõõduga minimaalselt 100 mm.

Tuletõrjeveevarustus on tagatud olemasoleva loodusliku veevõtukohta baasil, mis asub mere ääres, Ranna tee lõpus ja jääb krundi POS 3 hoonetest ca 150 m kaugusele. Vastavalt Vihula valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukavale on planeeritud tuletõrjeveemahuti rajamine Neeme tee äärde, bussipeatuse krundile aadressil Neeme tee 30. Kavandatud tuletõrjeveemahuti jääb planeeritud krundi POS 2 hoonestusalast ca 70 m kaugusele.

Standardi EVS 812-6:2012 järgi on kustutusvee normvooluhulk I kasutusviisiga ehitise puhul tuletõkkeseptsiooni piirpindalaga kuni 800 m² minimaalselt 10 l/s, arvestuslik tulekahju kestus 3 h.

8. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE

Planeeringutes tuleb 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. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja probleemid ja anda soovitus edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Loomulikult ei paranda planeerimine üksi eksisteerivat kuritegevust. Vajalik on ka linna ja elanike huvi ja initsiatiiv. Kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine peaks käima koostöös politseiga ja läbi planeerimise ning arhitektuursete

lahenduste. Peamised riskid käesoleval planeeringualal, on seotud vandalismiga. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned soovitud ja nõuded edaspidiseks projekteerimiseks, et vähendada kuritegevuse riske.

8.1 Strateegia kuritegude ja kuriteohirmu vähendamiseks

8.1.1 Korrashoid

Ümbruskond on enamasti heakorrastatud. Planeeringuala tuleb heakorrastada. Halvasti korrashoitud haljasalad ja hoonestus võivad luua mulje peremehetunde puudumisest, ohust ja hooletusse jätmisest. Keskkond, mis on korras, on ka turvaline ja seal on meeldiv viibida. Korrashoiu kõrge tase paneb eeldama, et alal on tugev järelvalve ja vähendab seega kuriteohirmu. Seega tuleks hoonestuse ja ehitustegevuse lõppedes alad kohe korrastada ja lõplikult viimistleda. Tähtsat mõju avaldab prügi kiire eemaldamine (prügikonteinerite regulaarne tühjendamine, muru korrapärane niitmine jne). Korrashoitud paiga tahtliku kahjustamise tõenäosus on palju väiksem. Lisaks korrashoiule tuleb tagada konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed (selgitavad/suunavad viidad). Ehitamisel tuleb kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid).

8.1.2 Elavus

Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäevaringselt. Probleemiks võib olla inimeste vähene liikumine öisel ajal.

8.1.3 Valgustus ja vargused

Kuriteohirmu saab vähendada vajaliku valgustuse olemasoluga. Tuleb tagada hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus. Pimedad nurgatagused ja hoovid jätavad mahajäetud tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Oluline on valgustada hoonete sissepääsud ja hooviala. See vähendab kuriteohirmu ning sissemurdmiste, vandalismiaktide, vägivalja ja süütamise riski. Puudulikust valgustusest või varjulistest nurgatagustest tingitud raskendatud jälgimine suurendab inimeste ebakindlust. Liikumine läbi sellise ala, võib olla hirmutavaks kogemuseks, kuna inimestel on vähe kontrolli olukorra üle. Oluline on valgustada autoparklad ja siseõued. Samuti on mõeldav turvasüsteemide ehitamine hoonetele. Parklate jälgimine, soovitatavalt videovalve abil, vähendab autovarguste ja autodega seotud kuritegudega riski.

9. KAITSEVÖÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID

Maa-alade kasutamise põhimõtted juhinduvad juba eksisteerivast maakasutusest ja keskkonnast ning õigusaktides kindlaks määratud piirangutest. LISAS 1 on välja toodud planeeringualal piirangut kehtestav õigusakt ning piirangu iseloom. Kaitsevööndid on liine ja torustikke ning nendega liituvaid ehitisi ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus tehnovõrkude ohtlikkusest ja nende kaitse vajadusest tulenevalt kitsendatakse kinnisasja omanikku või valdaja tegevust.

Kõikide planeeringualal paiknevate tehnovõrkude kaitsevööndites tuleb järgida kehtivaid seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid piiranguid, mis on kajastatud LISAS 1.

Planeeringualal kehtivad kitsendused ja kaitsevööndid on kajastatud tehnovõrkude joonisel.

9.1 Olemasolevad ja planeeringuga tehtavad servituudi seadmise ettepanekud

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek servituutide seadmiseks planeeritud ühisveevärgi torustikele ja teistele krunte läbivatele elektri õhuliinidele kaitsevööndi ulatuses (vt seletuskiri p 1.10 *TEHNOVÕRGUD JA -RAJATISED* vastav alapunkt).

10. TEHNOVÕRGUD JA –RAJATISED

Ranna tee 13 kinnistu on hoonestatud ning sellel on olemasolevad liitumised elektrivõrgu ning ühisveevärgiga. Kanalisatsioon on lahendatud kogumiskaevuga. Kinnistut läbivad ühisveevärgi torustikud ja elektri madalpinge õhuliinid, mis teenindavad ka lõunapoolseid naaberkinnistuid. Planeeringualast põhjapool, Ranna tee L1 kinnistul, paiknevad sidekaablid. Ranna tee 11 kinnistul asub salvkaev, mille hooldustsoon (10m) ulatub planeeringualale. Olemasolevad tehnovõrgud on kantud geodeetilisele alusplaanile, mis on kajastatud kõikidel planeeringu joonistel. Detailplaneeringu lahenduse on koostatud vastavalt võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilistele tingimustele, mis on lisatud käesoleva kõite koosseisu (vt LISAD).

10.1 Elektrivarustus

Planeeritava ala elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 17.05.2017 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 251963.

Planeeritav elektrivarustus on planeeritud olemasoleva toitealajaama VÕSU 110/10 ja jaotusalajaama Käsmu küla:(Tapa) baasil. Krundi POS 2 varustamine elektrienergiaga nähtud ette Ranna teel asuvale õhuliini mastile paigaldatavast liitumiskilbist.

Planeeritaval krundil POS 3 on olemasolev liitumine elektrivõrguga ning seda ei muudeta. Kruntide POS 1 ja POS 2 liitumiskilbid on planeeritud kinnistu piiri lähedusse.

Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad (Nõuded madalpinge kaablivõrgu projekteerimiseks).

Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

Planeeringus on määratud elektrivõrgu servituudi vajadustega alad. Servituudi alad tulenevad elektrivõrgu kaabelliinide (1 m äärmistest kaabelliinidest) ja alajaama (2 m alajaama seadmetest) kaitsevöönditest.

10.2 Tänavavalgustus. Välisvalgustus

Ranna tee ääres puudub tänavavalgustus. Krundisisesest valgustuse rajamine hoonete fassaadidele ning õuealadele lahendada projekteerimise käigus.

10.3 Sidevarustus

Planeeritava ala sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS poolt 22.05.2017 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 28530408.

Käsmu lähiümbruses puudub Telia valguskaablite võrk. Vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele on tuleb sidevarustuse tagamiseks kasutada Telia 4G võrgus töötavaid püsiühenduse lahendusi.

10.4 Veevarustus. Kanalisatsioon

Käsmu külas on määratud vee-ettevõtjaks Vihula Valla Veevärk OÜ.

Planeeringuala läbivad olemasolev ühisveetoru, mis on Vihula valla ühisvee- ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2016-2027 järgselt plaanis likvideerida. Lisaks läbivad planeeringuala ka naaberkiinnistuid varustavad veetorud. Planeeritud krundil POS 3 paikneb veekaev, mis toimib jaotuskaevuna. Planeeringualast põhja pool asuval Ranna teel on olemasolev veetorustik, mis on arengukava II etapis planeeritud rekonstrueerida. Arengukava kohaselt on Ranna teele kavandatud rajada ühiskanalisatsioonitorustik.

Krundi POS 2 veevarustus on lahendatud ühisveevärgi baasil ning liitumispunktiks on ühendukoht Ranna tee veetorustikuga. Ranna tee ühisveetoriga on kavandatud liita ka Ranna tee 11 kiinnistu. Krundil POS 3 on liitumine ühisveevärgiga olemas ning seda ei muudeta. Liitumiseks ühisveevärgiga tuleb esitada Vihula Valla Veevärk OÜ-le liitumistaotlus.

Krundil POS 3 on olemasolev kogumiskaev. Krundi POS 2 kanalisatsioonivarustus lahendatakse lokaalselt (kogumiskaevu baasil). Kogumiskaevude orienteeruv asukoht on märgitud Tehnovõrkude joonisel. Kogumiskaevu asukohta võib sõltuvalt hoone asukohast projekteerimise käigus täpsustada. Kogumiskaevu asukoht peab olema selline, et sellele oleks tagatud juurdepääs.

Ühiskanalisatsiooni rajamisega Ranna teele tekib mõlemal krundil võimalus liituda ühiskanalisatsiooniga.

10.5 Sademeveed

Detailplaneeringuala elamukruntide katuseveed ja katendite sademeveed ei ole reostunud. Katendite sadeveed hajutatakse võimalusel haljasaladel pinnasesse. Katendiga aladelt peab vee äravoolu tagama katendile projekteeritav kalle. Vältimaks krundile POS 1 planeeritud bussiparkla sademevee äravoolu Ranna tee 11 kiinnistule, on parklast idapoole kavandatud rajada kraav.

10.6 Soojavarustus

Planeeringuala soojavarustus on planeeritud eramute puhul lahendada lokaalkütte (tahked kütteallikad, pellet, elekter, maaküte, õli, päikeseenergia, soojuspumbad) baasil.

Hoonete kommunikatsioonidega liitumispunktide täpsed asukohad täpsustatakse edasise projekteerimise käigus. Olemasolev ja planeeritav tehnovarustus on näidatud tehnovõrkude joonisel.

11. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED

Planeeritava maa-ala uued sõiduteed ja kommunikatsioonid ehitab välja arendaja. Tehnovõrkude väljaehitamine toimub arendaja ja tehnoõrgu valdaja vaheliste kokkulepete alusel.

Kehtestatud detailplaneeringu alusel elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Ühisveevärgiga liitumiseks tuleb esitada võrguvaldajale liitumistaotlus ja sõlmida liitumisleping vastavalt võrguvaldaja poolsetele tingimustele.

Uute hoonete ehitamise tõttu kommunikatsioonide ümberehitamine toimub krundiomaniku kulul. Tehnovõrkude alale seatakse omanike vahel realservituudid peale tehniliste tööprojektide kooskõlastamist.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheaselt.

Koostas: Kristi Jõemets