

SELETUSKIRI

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Käesolev detailplaneering koostatakse katastriüksusele asukohaga Laane tee 21 (katastritunnus 92201:014:0045) registriosa nr 4928531. Detailplaneeringu koostamise aluseks on Vihula vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamiseks 18. jaanuar 2011 nr 18.

Detailplaneeringu algatamise ajal teadaolevateks planeerimise eesmärkideks olid:

- maa sihtotstarbe muutmine ja valla munitsipaalomandisse taotlemine;
- planeeringuala kruntimine,
- ehitusõiguse määramine;
- kitsenduste ja vajadusel servituutide määramine;
- liikluskorralduse ja tehnosüsteemide lahendamine.

KEHTIVAD PLANEERINGUD

Detailplaneeringuga käsitletava maa-ala kohta kehtib 13. augustil 2003. aastal Vihula Vallavolikogu määrusega nr 19 kehtestatud Vihula valla üldplaneering. Käesolev detailplaneeringualune maa paikneb riigi omandis oleval maal.

OÜ Projekterimiskeskus koostas samale maa-alale esmakordselt detailplaneeringu 2007. aastal. Põllu tänava osaline detailplaneering Käsmu külas, Vihula vallas kehtestati Vihula vallavolikogu otsusega nr 129, 16. augustil 2007. aastal.

Uustalu kinnistu detailplaneering Käsmu külas kehtestati Vihula vallavolikogu otsusega nr 150, 13.12.2007. aastal. Uustalu maaüksuse jagamisel tekkis Põllu tänava nimeline kinnistu.

Laurimäe II kinnistu detailplaneering kehtestati 24.09.1998. aastal Võsu vallavolikogu otsusega nr 116. Selle planeeringu elluviimise tulemusel tekkis kinnistu asukohaga Hundisoo tn 1.

Hundisoo tänav ja Hundisoo tänav 2 krundid tekkisid Ranna tee 13/Klaokse kinnistu detailplaneeringu koostamise tulemusel. Nimetatud detailplaneering kehtestati Vihula vallavolikogu otsusega nr 166, 14. 02. 2008. aastal.

LÄHTEOLUKORD

Maa-ala, millele detailplaneering koostatakse, asub Käsmu küla perspektiivses elamuehituspiirkonnas. Elamukruntide moodustamise eelduseks on kruntidest tänavate ja tehnovõrkude jaoks vajalike maa-alade eraldamine ning planeeringuala tehnovõrkudega varustamine.

Laane tee 21 kinnistu paikneb Käsmu külas Laane ja Põllu tänava vahelisel maa-alal. Kinnistu on hoonestamata.

Naabruses paiknevad hooned on rajatud puitvoodriga ning viilkatusega, elamute puhul on tegemist ühe- või kahekorruseliste hoonetega. Kõrvalhooned on reeglina ehitatud ühekorruselistena.

Planeeringuala asub endistel karja- ja heinamaadel, mis on viimase 50 aasta jooksul osaliselt metsastunud. Krundi lõunapoolne osa on kaetud kõrghaljastusega, mille moodustavad peamiselt männid ja kased. Ülejäänud ala on rohumaa. Reljeef on vahelduv - kõrgemad kohad on krundi kagu- ja põhjapoolne osa.

Kinnistut aadressiga Laane tee 21 ümbritsevad peamiselt elamumaa sihtotstarbega krundid. Ainult Põllu tänav ja Hundisoo tänav on transpordimaa sihtotstarbega.

Ida pool piirneb planeeritav kinnistu järgmiste kinnistutega: Laane tee 19 (katastritunnus 92201:014:1460), Laane tee 17 (katastritunnus 92201:014:0870), Põllu tn 18b (katastritunnus 92201:014:0064) ja Põllu tn 18a (katastritunnus 92201:014:0063). Lõuna pool piirneb Laane tee 21 kinnistu krundiga Põllu tänav (katastritunnus 92201:014:0051) ja Hundisoo tn 1 (katastritunnus 92201:014:0065). Hundisoo tänava (katastritunnus 92201:014:0075) nimelise krundiga ühtib piir ühes punktis. Lääne pool paiknevad Hundisoo tänav 2 (katastritunnus 92201:014:0068) ja Laane tee 25 (katastritunnus 92201:014:0007).

Liikluskorraldus

Krundile on võimalik pääseda nii Laane teelt kui ka Põllu tänavalt. Põllu tänava lõpus katend puudub ja Laane teel on kruusakatend. Hundisoo tänavat pole veel välja ehitatud.

Käesoleval ajal on Põllu tänav, Hundisoo tänav ja Laane tee umbtänavad. Laane tee 21 ja Hundisoo tänaval on ainult üks ühine piiripunkt, seega puudub võimalus avalikus kasutuses olevalt maalt pääseda Hundisoo tänavale.

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

Planeeringualal puuduvad kõnniteed ja tänavavalgustus.

ARHITEKTUUR-PLANEERIMIS LAHENDUS

Maa-alade sihtotstarbed ja krundijaotus

Käesoleval ajal kuulub kinnistu asukohaga Laane tee 21 Eesti Vabariigile. Detailplaneeringuga tehakse Maa-ametile, kui riigi volitatud esindajale, ettepanek anda kinnistu peale planeeringumenetluse lõppemist üle munitsipaalomandisse Vihula vallale.

Planeeringu üks peamisi eesmärke on ehitusõiguse määramine Käsmu küla veevärgi tsentraalsele puurkaevule ning veetöötlusjaamale. Põhjendused on toodud Vihula vallavalitsuse 16.06.2010 Maa-ametile saadetud kirjas nr 7-1.2/1016.

Kinnistu asukohaga Laane tee 21 jagatakse neljaks.

Krunt nr 1, pindalaga 2167m², moodustatakse Põllu tänava, Hundisoo tänava ja Laane tee ühendamiseks. Maa sihtotstarbeks saab 100% tee- ja tänava maa ning krundi nimeks saab Põllu tänav. Olemasolevad juurdepääsud ei vasta tänapäevastele liikluskorralduse nõuetele ega taga piirkonnas juurdepääsu igale kinnistule. Seetõttu on õigustatud Põllu tänava pikendamise kuni Laane teeni ja Hundisoo tänavani ning selle jaoks eraldi krundi nr 1 moodustamine.

Krundi nr 2 planeeritav pindala on 2891m², maa sihtotstarve on 50% tootmishoone maa ja 50% veetootmise ja veepuhastuse ehitise maa, aadressiks jääb Laane tee 21. Krunt on vallale vajalik, et täita kohalikule omavalitsusele seatud ülesandeid elanike veega varustamisel.

Krundi nr 3 planeeritav pindala on 2359m², maa sihtotstarve on 100% üldmaa, aadressiks määratakse Põllu tn 24. Käsmu küla on üks Vihula valla tähtsamaid

tõmbepunkte ning atraktiivsemaid puhkepiirkondi. Krundi nr 3 võiks jätta perspektiiveks mänguväljaku ja kiigeplatsi asukohaks, nagu see oli ette nähtud ka eelmises, samale maa-alale koostatud detailplaneeringus. Käsmus ei ole käesoleval ajal ühtegi avalikku mänguväljakut.

Krundi nr 4 planeeritav pindala on 1691m², maakasutuse sihtotstarve on 100% pereelamumaa. Varem samale alale koostatud Põllu tänava osalises detailplaneeringus Käsmu külas, Vihula vallas oli samasse kohta planeeritud elamumaa sihtotstarbega krunt.

Ehitusõigus

Käesolev detailplaneering seab kruntidele nr 2,3 ja 4 ehitusõiguse ja määratleb hoonestusalade asukohad. Detailplaneeringu joonisel "Krundijaotus-, hoonestus- ja liiklusplaan" on näidatud kruntide nr 2,3 ja 4 olulised ehitusõiguse näitajad. Ehituskeelualad on kõik ülejäänud alad, kuhu pole määratud hoonestusala.

Krundile nr 1 ehitusõigust ei määrata, sest tegemist on tee ja tänava maaga.

Maksimaalne ehitusalune pindala krundil nr 2 on 180m², krundile võib ehitada kuni 2 ühekorruselist hoonet või rajatist. Pumbamaja-veetötlusjaama pindala võib olla kuni 140m². Puurkaevu võib parema kaitstuse eesmärgil rajada pumbamaja hoonesse. Puurkaevu rajamise planeeritavale krundile näeb ette Vihula valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arengukava. Arengukava kiitis heaks Vihula Vallavolikogu määrusega nr 49, 11. 02. 2010. aastal.

Hoonete ja rajatiste maksimaalne lubatud kõrgus kruntidel on 7,5 meetrit. Hooned rajatakse kruntidele nr 2, 3 ja 4 viilkatusega katusekaldega 32-45°. Krundil nr 3 on lubatud mänguväljakut teenindavatel ehitistel traditsioonilistest erinevate katusekallete kasutamine. Katusekatete materjalidena tuleb kasutada Käsmule sobilikke materjale.

Hoonete projekteerimisel tuleb eelistada naturaalseid materjale ning hoonete värvimisel tuleb kasutada külale iseloomulikke värvitoone. Käesolevale detailplaneeringualale sobivad puidust, looduslikust või tehiskivist hooned, mis on viimistletud laudvoodriga. Ehitamisel on keelatud kasutada Käsmu küla miljööväärtust vähendavaid või rikkuvaid ehitusmaterjale.

Krundile planeeritavate hoonete gabariidid, viimistlus, katusekuju- 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.

LIIKLUSKORRALDUS

Kõnniteed ja parkimine

Juurdepääs planeeringualale on olemas Põllu tänavalt ja Laane teelt. Tänavamaa laius on keskmiselt 10 meetrit. Põllu tänavat pikendatakse kuni Laane teeni ning tänu sellele tekivad juurdepääsud kõikidele planeeringuala ümbritsevatele kinnistutele. Põllu tänav planeeritakse kahe-suunalise tänavana.

Laane tee 25 kinnistule planeeritakse omaniku soovil uus juurdepääs Põllu tänavalt.

Sõidukite parkimine krundil nr 2 toimub selleks rajatavas parklas. Parklale võib rajada varikatuse.

Krundile nr 3 parkimiskohti ei rajata. Krundile nr 3 pääsemiseks on oluline rajada kõnniteede võrgustik.

Parkimine krundil nr 4 lahendatakse krundisisiselt. Parkimiskohad on soovitatav rajada võimalikult krundi juurdepääsutee lähedale.

Kõnniteede planeeritav laius on 1,2-2,0 meetrit, sõidutee laius on 5,6 meetrit. Sissesõiduteed kruntidele rajatakse vähemalt 4 meetri laiustena.

Soovitatavalt kataks kõnniteid asfalt- või killustikkate, sõidutee võiks katta Käsmus varemgi kasutatud tolmuvaba musta kattega.

Vihula Vallavolikogul määrata Põllu tänav avalikus kasutuses olevaks kohalikuks teeks vastavalt Teeseadusele ja Asjaõigusseadusele.

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

KAITSEVÖÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID

Kitsendused

Tehnovõrgud ja kruntide sihtotstarbed on näidatud detailplaneeringu joonisel "Tehnovõrgud ja sihtotstarbed". Kruntidel paiknevad ning nende kasutust kitsendavad tehnovõrkude kaitsevööndid on joonisel tähistatud sinise katkendjoonega.

Servituudid

Laane tee 21 kinnistule seati 9.11.2009. aastal reaalservituut kinnistu nr 4875631 (Hundisoo tn 1) igakordse omaniku kasuks. Tegemist on teeservituudiga, mis tagab juurdepääsu avalikult teelt krundi asukohaga Hundisoo tn 1 kinnistu omanikule. Planeerija teeb ettepaneku lõpetada reaalservituut, kui krunt nr 1 on üle antud avalikku kasutusse. Ettepanek on seada teeservituut pindalaga 111m² kinnistule asukohaga Hundisoo tn 1, et tagada inimestele juurdepääs Hundisoo tänava ääres paiknevatele kruntidele.

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.

Veehaarde sanitaarkaitseala

(1) Veehaarde sanitaarkaitseala on joogivee võtmise kohta ümbritsev maa- ja veeala, kus veemaduste halvenemise vältimiseks ning veehaarderajatiste kaitsmiseks kitsendatakse tegevust ja piiratakse liikumist.

(2) Veehaarde sanitaarkaitseala ulatus, välja arvatud käesoleva paragrahvi lõigetes 3–51 sätestatud juhud, on:

1) 50 m puurkaevust, kui vett võetakse põhjaveekihist ühe puurkaevuga.

(4) Keskkonnaamet võib määrata veehaarde sanitaarkaitseala ulatuseks:

2) 30 meetrit puurkaevust, kui vett võetakse põhjaveekihist üle 10 kuupmeetri ööpäevas ja põhjaveekiht on hästi kaitstud.

Alus: Veeseadus §28, Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord (KKM 16.12.1996 määrus nr.61).

Planeeringualale rajatava puurkaevu sanitaarkaitsevööndit vähendas Keskkonnaminister oma kirjas 01.03.2007 nr 11-11/11047-3.

Veevõtukohta hooldusnõuded

4.1. Ühe kinnisasja omanikule vajaliku kaevu asukoht peab olema võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid, väetise- ja sõnnikuhoidlad, õlimahutid, kanaliseerimata saunad jne.) suhtes põhjaveevoolu suunas (järgib üldjoontes maapinna kallakut) ülesvoolu ja neist krundi piires võimalikult kaugemal (mitte vähem kui 10 m).

4.2. Puurkaevu suudme manteltoru ots peab jääma vähemalt 30 cm võrra maapinnast kõrgemale. Üldjuhul ei ole soovitatav rajada puurkaevu suudme ümber šurfi. Šurfi rajamine tuleb põhjendada veehaarde projektis. Rajatavate või olemasolevate šurfide seinad ja põhi peavad olema vettpidavad ja manteltoru ots peab ulatuma vähemalt 15 cm kõrgemale pinnasevee maksimaalsest tasemest.

4.3. Kaevu suue peab olema veekaitse eesmärgil suletud.

4.4. Kaevu suudmetagune osa tuleb kindlustada vähemalt 50 cm sügavuseni savilukuga.

4.5. Kaevu ja selle ümbruse sanitaarse seisundi korrasoleku eest vastutab kaevu omanik (valdaja).

Alus: keskkonnaministri 16. detsembri 1996.a määrus nr 61 “Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise korra kehtestamine”

Joogivee kvaliteedinõuded

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

HEAKORRASTUS JA PIIRDED

Käesolev detailplaneering näeb ette planeeritava ala heakorrastamise.

Põllu tänava äärde paigaldatakse võimalusel tänavavalgustus.

Kruntidele nr 3 ja 4 võib rajada kuni 1,2 meetri kõrguseid piirdeid. Krundile nr 2 võib vajadusel rajada sellest kõrgema piirde. Piirded võib rajada keevisvõrgust, puidust või muust teiste piirete ja hoonete arhitektuuriga harmoneeruvatest materjalidest. Piirete küsimus lahendatakse koos hoonete arhitektuursete projektidega.

KESKKONNAKAITSE

Detailplaneeringu lähteülesande kohaselt pole planeeringualal keskkonnamõjude hindamine nõutav.

Territooriumi sademeveed ei ole reostunud ning need hajutatakse pinnasesse. Katendiga aladelt peab vee äravoolu tagama katendile projekteeritav kalle. Sademevett ei tohi juhtida olmekanaliseerimisele.

Kõrghaljastust tuleb likvideerida krundil nr 1 seoses Põllu tänava väljaehitamise ja Laane tänavani. Kruntidel nr 2 ja 3 tuleb säilitada väärtuslik kõrghaljastus.

Uue hoone püstitamisel tuleb arvestada, et selle juurde rajatavad kommunikatsioonid (tee, side- ja elektriliin jt) oleksid rajatud võimalikult loodust säästvalt ning ei muudaks maastiku esteetilist väärtust.

Planeeringuga käsitletava maa-ala jäätmekäitlus on seotud olmejäätmete hoidmisega. Kruntidele nr 2,3 ja 4 planeeritakse prügikonteinerid (vt detailplaneeringu joonis “Krundijaotus-, hoonestus- ja liiklusplaan”). Konteinerite tühjendamist teostatakse

mehhaniseeritult. Prügiveoautode juurdepääs kruntidele on tagatud sisse(välja)sõiduteede kaudu.

TULEOHUTUS

Käesolevale detailplaneeringualale projekteeritavad hooned kuuluvad ehitiste tuleohutusest tulenevast liigitusest lähtuvalt I kasutusviisi alla.

Planeeritavad hooned ehitatakse minimaalselt TP-3 tulepüsivusklassi nõuete kohaselt. Juurdesõit kruntidele on võimalik nii Laane teelt kui ka Põllu tänavalt, piirete väravad planeeritakse minimaalselt 4,5 meetri laiused. Planeeringualasine reljeef ja haljastus võimaldavad juurdepääsu hoonetele ning tuletõrjevahendite ümberpöörämist.

Lähim tulekustutusvee võtmiseks sobiv koht on Käsmu sadama muul. Planeeringualale paigaldatakse koos veetrassiga kaks hüdranti (vt jooniseid). Hüdrandid katavad tulekustutusvee vajaduse antud piirkonnas. Projekteeritavate veetrasside läbimõõt peab olema vähemalt 100mm, tagamaks maa-ala piisavat varustatust tulekustutusveega võimaliku tulekahju korral.

Tuleohutuse tagamiseks projekteeritavates hoonetes lähtuda Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" (avaldatud RTI, 09.11.2004,75,525) ja selle lisadest.

Lähim Päästeteenistuse tugikomando asub Vösul Sadama tn 2.

TEHNOVÕRGUD

Olemasolev olukord

Planeeringuala põhjapoolses osas paikneb veetrass. Lõuna pool asub mastalajaam koos maakaablitega. Laane tänava ääres paikneb elektrimadalpinge õhuliin (0,4kV). Põllu tänaval asub lähim sidekaabel. Planeeritavate tehnovõrkude soovituslikud asukohad on näidatud joonisel "Tehnovõrgud ja sihtotstarbed". Planeeringualaga piirnevatele kruntidele, mille tehnovõrkude lahendusi käesolevas planeeringus ei ole käsitletud, on liitumistingimused ja liitumispunktide asukohad määratud varem neile koostatud detailplaneeringutes.

Telefoniside

Kõikidele liitujatele rahuldava lahenduse saamiseks tuleks sidekaabel tuua Põllu tänavale Neeme tänaval asuvast sidekapist. Sidekaablite võimsus antud piirkonnas on ammendatud. Side- ning signalisatsiooniteenused on võimalik lahendada mobiilside baasil.

Elektrivarustus

Osaihing Jaotusvõrk tehniliste tingimuste saamiseks esitati elektrooniliselt 21. veebruaril 2011. Praegu läheduses asuv alajaam tuleks ümber paigutada selleks otsatabeks reserveeritud Elektri kinnistule (katastritunnus 92201:014:0057).

Elektrivarustus kruntidel nr 2,3 ja 4 lahendatakse madalpinge maakaablitega Elektri kinnistule planeeritavast alajaamast. Liitumiskilbid paigaldatakse tarbijate kruntide piiridele. Kruntide toitekaablite trasside orienteeruvad asukohad on näidatud joonisel "Tehnovõrgud ja sihtotstarbed". Eraldi elektrikaabel paigaldatakse tänavavalgustuse toiteks. Elektrivarustuse kohta koostada eraldi projekt.

Veevarustus. Kanalisatsioon

Krundile nr 2 planeeritakse puurkaev. Planeeritava puurkaevu veehaarde sanitaarkaitseala vähendas Keskkonnaminister oma kirjaga 01.03.2007 nr 11-11/11047-3 viiekümnele meetrilt kolmekümnele meetrile. Kehtiv 30m suurune sanitaarkaitseala on detailplaneeringu joonistel näidatud punakas-roosa katkendjoonega.

Puurkaev on Käsmule väga vajalik, sest lahendab suure osa Käsmu küla kinnistute veevarustusega seotud probleemidest. Olemasolevad trassid asuvad paljudes kohtades maapinnale lähedal ning külmuvad talviti kinni. Olemasolevate puurkaevude tootlikkus on ebapiisav. Eriti raske on olukord suvel, kui elanikkond mitmekordistub ja sademeid kastmisvee kogumiseks napib. Põllu ja Laane tänavale on rajatud palju uusi elamuid, millele vee ühenduse tagamine olemasolevate puurkaevude baasil ei ole võimalik.

Seoses uute veetorustike rajamisega avalikus kasutuses olevale maale likvideeritakse krundil nr 4 paiknevad veetrassid.

Kanalisatsioon on planeeringualal ja selle ümbruses käesoleval ajal lahendatud kogumiskaevudega. Fekaalide ja heitvete äravedu toimub Võsu puhastusseadmetesse.

Lähitulevikus planeeritakse varustada Põllu tänav ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooniga.

Põllu tänava rajamisel tuleb tagada sademevete äravool. Madalamates kohtades tuleb vajadusel maapinda täita või rajada sademevete kanalisatsioonitorustikke.

Soojavarustus

Detailplaneeringu ettepaneku kohaselt varustatakse hooned vajadusel lokaalsete küttesüsteemidega.

Koostas:

Külli Õisma

04. aprill 2011.a.