

## SELETUSKIRI

### DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Lääne-Virumaal Vihula vallas Käsnu külas asuva Lainela puhkeala ja lähiümbruse detailplaneeringu koostamise eesmärgiks maaüksuste krundijaotus, ehitusõiguse määramine, parkimise, liikluskorralduse ja tehnosüsteemide lahendamine ning vajalike kitsenduste ja servituutide määramine

#### Lähtematerjalid:

- Vihula Vallavalitsuse korraldus nr. 161 31.03.2007.a detailplaneeringu koostamise algatamisest
- Detailplaneeringu lähteseisukohad
- Vihula vallavalitsuse korraldus nr 218 22.06.2011 detailplaneeringu menetluse jätkamine mitme planeeringuga
- GEM GEO OÜ maamöödubüroo poolt 23.03.2010. koostatud maa-ala geodeetiline plaan M1:500, töö nr. 7987
- Vihula valla üldplaneering
- Vihula valla ehitusmäärus
- EV Planeerimisseadus
- EV Ehitusseadus

### LÄHTEOLUKORD

#### **Kehtivad planeeringud. Maa-alade sihtotstarbed. Katastriüksused**

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

Vastavalt üldplaneeringule on detailplaneeringu äri ja teenindushoonete reservmaa ja elamumaa. Detailplaneeringuid maa-alale koostatud ei ole.

#### Detailplaneeringuala hõlmab:

- hoonestatud kinnistu aadressiga Neeme tee 70a, katastritunnus 92201:014:0001, sihtotstarve elamumaa.
- hoonestatud kinnistu aadressiga Neeme tee 70, katastritunnus 92201:014:0003, sihtotstarve ärimaa.

Detailplaneeringuala piirneb põhja poolt elamumaa kruntidega aadressiga Põhja tn11 ning Neeme tee 72. Ida poolt piirneb planeeringuala Käsnu lahega.

Lõuna pool asub kinnistu Neeme tee 68, sihtotstarbega elamumaa, lääne pool paikneb riigitee 17177 Haljala-Käsnu, sihtotstarve transpordimaa. Teisel pool riigimaanteed asub riigi reservmaa ning maatulundusmaa (riigimets).

Planeeringuala ja Käsnu lahe veepiiri vahele jääb reformimata riigimaa (ettepanek: riigi reservmaaks).

#### **Asukoht, looduslik situatsioon, ajalooline taust**

Maa-ala, mille kohta on detailplaneering algatatud, asub Lääne-Virumaal Vihula valla loodeosas, Käsnu poolsaare kirdenurgas Käsnu küla põhjaosas. Maa-alani toob läbi küla lõuna poolt nr 17177 Haljala-Käsnu riigitee, mis lõpeb detailplaneeringualast loodes. Edasi, poolsaare põhjatippu, viivad vaid kergliiklusteed.

Käsnu on ridaküla, kus asustus on tihedalt koondunud asulat läbiva peatänava (vana külatee) – nr 17177 Haljala-Käsnu riigitee äärde ning tee ja mere vahele.

Nr 17177 Haljala-Käsnu riigitee (tänav nimega Neeme tee) on küla pikim ja tähtsaim tänav, asfaltkatendiga. Valdavalt on teeäärne hoonestatud, kuid esineb ka üksikuid

hoonestamata alasad, kus paiknevad lagedad 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 600-2300 m<sup>2</sup>.

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. Käsnu on miljööväärtuslik rannaküla, kus on häid näiteid vanast traditsioonilisest arhitektuurist. Valitseb ühekorruline puit-hoonestus, mis põhiosas on rajatud või ümber ehitatud 20. sajandi esimesel poolel. Eluhooned on valdavalt sindel- või laastkattega viilkatusega.

Ajalooliselt oli planeeringuala Sepa talu õueala, siin paiknesid eluhooned ja abihooned. Ajaloolisest hoonestusest on säilinud Ninakse hoone, mis on asub praegu kinnistul Neeme tee 70a (jääb planeeringuala idaserva). Talu maa-alal rannas paiknes laevaehitusplats, kuhu viis üle õueala tee, mis on näha ajaloolistel kaartidel (näiteks aastast 1946).

Detailplaneeringuala suurima osa hõlmab kinnistu Neeme tee 70, mis on ärimaa. Kinnistu on hoonestatud kümnekonna puitkarkassil rajatud viilkatusega majutus- ja abihoonega, mis aastakümneid tagasi täitsid noorte puhkelaagri otstarvet (nn. pioneerilaager). Hooned on rajatud põhiliselt 1960-ndatel aastatel. Enamuses ühekorruselisi hooneid katab vertikaalne laudvooder ning osa katuseid on ehitatud kelpkatustena. Hoonete vahel paiknevad asfaltkattega teed, peenkillustikkattega jalgteed, haljasalad ning spordiväljakud. Planeeringuala kaguosas asuvad N.Liidu aegsed tehnorajatised koos teenindavate abihoonetega – reovete biopuhasti ning elektrivõrgu alajaam. Kinnistu keskosas paikneb puurkaev.

#### **Liikluskorraldus.**

Detailplaneeringu alale on olemasolev mahasõit lõuna osas nr 17177 Haljala-Käsnu riigiteelt, kust asfaltkattega Neeme tee 70 krundisisene tee toob majutus- ja teenindavate hooneteni.

Põhja osas on juurdepääs nr 17177 Haljala-Käsnu riigiteega ristuvalt kohalikult teelt nr 8870257 Põhja tänav, mis tehes pöörangu lõuna suunas, võimaldab kruntidele juurdesõitu põhja poolt. Kohaliku tee nr 8870257 Põhja tänav on ühendatud Neeme tee 70 krundisisese teega endise sööklahoone eest, mis võimaldab planeeringualast läbisõitu. Nr 17177 Haljala-Käsnu riigimaantee ja kohaliku tee nr 8870257 Põhja tänav ääres kergliiklus- ega jalgteid rajatud ei ole.

Parkimine toimub krundisisestelt.

## **ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS**

### **Krundijaotus ja sihtotstarbed**

Käesoleva detailplaneering üldplaneeringusse muudatuste sisseviimist ette ei näe.

Planeeringu üks eesmärke on Neeme tee 70 kruntideks jagamine.

Detailplaneeringualal tehakse ettepanek kolmeteistkümne krundi moodustamiseks selliselt, et ärikruntide suurus ei oleks alla 2000 m<sup>2</sup> (sealhulgas liitmise teel), lähtuvalt Vihula valla üldplaneeringust. Selle tingimuse alla ei kuulu olemasolev elamukrunt Neeme tee 70a (mille pindala on 1082 m<sup>2</sup>) ja krunt nr 13, kus on osaline tootmismaa otstarve alajaama paiknemise tõttu.

Krundi nr. 1 sihtotstarve on ärimaa (detailplaneeringu sihtotstarve – puhke- ja spordirajatise maa), pindala 2864 m<sup>2</sup>. Sellel paiknevad olemasolevad spordiväljakud.

Krundi nr. 4 (olemasolev kinnistu Neeme tee 70a) sihtotstarve on elamumaa (üksikelamumaa), pindalaga 1082m<sup>2</sup>.

Kruntide nr. 3, 5, 6, 7, ja 8 sihtotstarve on ärimaa (majutushoone maa), pindalad on näidatud detailplaneeringu põhijoonisel ehitusõiguse koondtabelis.

Kruntide nr 10 ja 12 sihtotstarve on elamumaa (üksikelamumaa).

Krundi nr. 11 sihtotstarve on tootmismaa/ärimaa 30/70% (kanalisatsiooni ja reoveepuhastuse ehitise maa/majutushoone maa) , pindala 2003 m<sup>2</sup>.

Krundi nr. 13 sihtotstarve on tootmismaa (elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa), 30% ja ärimaa (majutushoone maa) 70%, krundi pindala on 1460 m<sup>2</sup>.

Krundid nr. 2 ja 9 moodustatakse planeeringualal olemasolevate kõvakattega tee-alade kohal, et tagada juurdepääs hoonetele ning kinnistule Neeme tee 70a. Krundid on vajalikud liikluse korraldamiseks avaliku kasutusega teena Neeme tee 70 kinnistu piires. Nende sihtotstarve transpordimaa (tee ja tänava maa ), pindalad 1137 m<sup>2</sup> ja 315 m<sup>2</sup>.

### **Ehitusõigus**

Lähtuda alljärgnevast:

Põhi-ja abihoonete osas kehtivad uushoonestusele kruntidel 10 ja 12 ning juurdeehitustele krundil nr 3 ja 11 allpool toodud tingimused. Krundi nr 10 lubatud hoonestusala kaugus nr 17177 Haljala-Käsmu riigimaantee äärmise sõiduraja välimisest servast on 12 meetrit.

Põhihooned kavandada kompaktselt põhiplaani, kus esi-ja tagafassaadidel võivad olla eenduvad verandad, korruselisus: 1 täiskorrus pluss väljaehitatud katusekorrus, katuse kalle 32–45 kraadi, katuseharja kõrgus maapinnast kuni 7,5m, räästa kõrgus maapinnast kuni 3,5 m. Lähtuvalt samatüübiliste hoonete ajaloolistest mahtudest on uue põhihoone ehitusalune pind kuni 135m<sup>2</sup> (planeeringuala ajaloolises taluõues oli üks Eesti ja Lahemaa silmapaistvamaid häärbereid – Tiidemanni häärber, mille mahud oluliselt ületasid Käsmu tavapäraseid, aga ainult üks). Abihooned peavad olema mahult väiksemad: krundi kohta üks suurem ehitisealuse pinnaga kuni 90 m<sup>2</sup>, kõrgus kuni 5,5 m, katuse kalle 32–45 kraadi ning väiksemad kuni 60 m<sup>2</sup>, kõrgus kuni 4,5 m, katuse kalle 30–35 kraadi.

Kruntidele nr 1, 4-8, 13 uusi hoonestusalasid ei määrata.

Kui nende kruntide olemasolevaid hooneid ümber ei ehitata, vaid lammutatakse, siis saadakse uutele hoonetele ehitusõigus läbi uue detailplaneeringu koostamise. Käesoleva planeeringuga olemasolevate ehitistega kruntidel uute hoonete püstitamiseks luba ei anta, luba on antud vaid ümberehitamiseks.

Eeltoodud põhimõtetele peavad vastama nii põhi- kui abihoonete ehitisealused pinnad, kõrgused ja mahud, sõltumata funktsioonist. Hooned peavad sobituma Käsmu ajaloolise hoonestuse struktuuri, eluhoonestuse paiknemise ja mahtudega.

Uute hoonete püstitamise või olemasolevate hoonete ümberehitamise ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Keskkonnaametiga.

Detailplaneeringu joonisel "Detailplaan" on toodud ehitusõiguse koondtabel.

### **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 laast, sindel, kimm. Üldjuhul vältida kivist, erandina on lubatud mittekontrastset tooni (nt heledam hall) tasapinnaline katusekivi.

Akende puhul järgida küla hoonete traditsioonilist aknajaotust.

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

Soovitatav on detailplaneeringualal uute hoonete ehitamine ainult individuaalprojektide alusel. Uued hooned peavad haakuma Käsmu ehitustraditsioonide ning mastaapidega.

Uute hoonete projekteerimisel ja ehitamisel on oluline nende sobivus küla miljösse tervikuna. Tähtis ei ole olemasolevasse külamiljösse ajaloolise ilmeka majade ehitamine, vaid ehitatavate majade mastaap. Uued hooned ei tohi olla suurema mahu ja gabariitidega, kui olemasolevad traditsioonilised hooned. Neeme tee 70 kinnistul asuvate majutushoonete suurus ja katuse kuju (kelpkatused) ei ole külamiljösse sobivad. Hoone sobivuse ümbritsevasse miljösse tagab eelkõige õige materjalide valik. Uute hoonete projekteerimisel tuleb kasutada naturaalseid materjale: klaasi, betooni, puitu, kivi.

## LIIKLUSKORRALDUS

### Liiklusskeem

Detailplaneering olemasolevat liikluskorraldust ei muuda.

Juurdepääs Neeme tee 70 jagamise tulemusel moodustatavatele kruntidele on lahendatud olemasoleva riigitee 17177 km 31,39 ristumiskoha ja kohaliku tee nr 8870257 Põhja tänav kaudu. Täiendavaid ristumiskohti riigiteedelt ei ole planeeritud.

Praegu Neeme tee 70 kinnistul asuvad katendiga tee-alad tagavad juurdepääsu olemasolevatele hoonetele ning detailplaneeringuga moodustatavatele kruntidele.

Krundil nr 2 paikneb olemasolev katendiga teelõik, mis võimaldab kvartalist läbisõitu alates 17177 Haljala-Käsnu riigiteelt olemasolevast mahasõidust kuni krundini nr 3, tagades ühenduse ka olemasolevale kinnistule Neeme tee 70a, millel puudub otsene mahasõit tänava-aladelt.

Kohaliku tee nr 8870257 Põhja tänav poolt tagab juurdesõidu kruntidele nr 1 ja nr 3 uus teelõik (krunt nr 9). See teelõik võimaldab juurdesõidu ka kinnistule Põhja tn 11 (ei asu planeeringualas), kuhu seni otsene sõidukitega juurdepääs kohalikult teelt nr 8870257 Põhja tänav puudus (kõrval paikneval kinnistul Põhja tn 9 asub jalgte).

Krundil nr 3 tuleb läänepoolses osas läbisõidu tagamiseks seada teeservituut (ühendab krundid nr 2 ja nr 9). Planeeringualast läbisõit kõvakattega tee-alade kaudu on Päästeameti oluline nõue.

Tänava-ala kruntimine annab ka hilisema võimaluse ehitada alasse täiendavad tehnovõrgud (näit. ühisveevärgi trass jne), mis väldib uute servituutide ja kitsendusalaade määramist hoonestusega kruntidel läbivate tehnovõrkude kohale.

Kruntidele nr 6 ja 7 tagatakse juurdesõit krundilt nr 2 teeservituudi kaudu läbi krundi nr 8.

### Liiklusmüra

Liiklusmüra maksimaalne helirõhutase müratundlike hoonetega aladel  $L_{pA,max}$  ei tohi ületada päeval 85 dB(A) ja öösel 75 dB(A). Müra hinnatud ekvivalenttase  $L_{pAeq}$  ja maksimaalne tase  $L_{pAmax}$  määratakse mõõtmise ja arvutamise teel. Müra piirväärtus päeval on detailplaneeringu alal (II kategooria maa-alal) 60 dB(A) ja öösel 55 dB(A). Müra taseme piirväärtust majutushoonetes tuleb tagada välispiirete ja akende parendamise teel.

Tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

### Kergliiklustee

Kergliiklusteid planeeringualale ei ole kavandatud.

### Parkimine

Parkimine tuleb lahendada kinnistuseselt, selleks tuleb parkimiskohtadel muru asendada peenkillustik- või kivikattega või murukiviga.

Vastavalt EVS 843 Linnatänavad on kruntide vajalik parkimiskohtade arv olemasolevate majutushoonete külastajatele 2 või 3 (nõutav 1 koht/ 100 m<sup>2</sup> suletud brutopinna kohta), söökla-olmehoonel krundil nr 3 on parkimiskohtade arv 6 (nõutav 1 koht/ 100 m<sup>2</sup> suletud brutopinna kohta).

Kruntide nr 10 ja nr 12 elamute parkimiskohtade arv on 2.

## KAITSEVÖÖNDID, PIIRANGUD, SERVITUUDID

### Tee kaitsevöönd.

Alus: Ehitusseadustik, Riigikogu seadus, vastu võetud 11.02.2015.

ÜRO Majandus- ja Sotsiaalnõukogu poolt nimetatud maantee (edaspidi *Euroopa teedevõrgu maantee*) kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 50 meetrit. Ülejäänud maantee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 30 meetrit.

Planeeringuala asub osaliselt nr 17177 Haljala-Käsnu riigimaantee kaitsevööndis. Kaitsevööndi laius on 50 meetrit.

### **Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus.**

Alus: Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 26.06.2015

Alla 1 kV pingega õhuliinide kaitsevöönd on 2 meetrit.

Alla 20 kV pingega õhuliini kaitsevöönd on 10 meetrit.

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

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

Alus: EPN 17

Kanalita elektri- ja sidekaablite kaugus hoonete ja rajatiste vundamentidest peab olema vähemalt 0,6 meetrit; tänava äärekivist 1,5 meetrit.

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

### **Sidehitise kaitsevööndi ulatus.**

Alus: Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 26.06.2015

Maismaal - 1 meeter sideehitisest või sideehitise välisseinast sideehitise paralleelse mõttelise jooneni.

### **Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus.**

Alus: Keskkonnaministri määrus 16.12.2005 nr 76

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.

### **Puurkaevu veehaarde sanitaarkaitseala.**

Alus: Veeseadus

Vastu võetud 11. 05. 1994. a Riigikogu seadusega ( RT I 1994, 40, 655), jõustunud 16. 06. 1994; kehtivus kuni 31.12.2020

Veehaarde sanitaarkaitseala ulatus on:

üldjuhul 50 m puurkaevust, kui vett võetakse põhjaveekihist ühe puurkaevuga;

Krundil nr 4 paikneb detailplaneeringualal olemasolev puurkaev KKR koodiga PRK0030721 (koordinaadid X= 6609532,50 Y= 608397,80), mille kehtiv sanitaarkaitseala on 10m. Nimetatud puurkaevu sanitaarkaitseala on kooskõlastatud Keskkonnameti poolt käesoleva detailplaneeringu raames.

Kui põhjavett võetakse puurkaevust rohkem kui 5 m<sup>3</sup> ööpäevas, tuleb taotleda vee erikasutusluba.

Perspektiivselt on kavandatud planeeringualal välja ehitada Käsnu küla ühisveevärgi trass, misjärel kaob puurkaevu olemasolev funktsioon planeeringuala kruntide veega varustamisel.

### **Kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuded.**

Alus: Vabariigi Valitsuse määrus nr 171 (16.mai 2001.a.)

Planeeringualal krundil nr 2 asub väikepuhasti reostuskoormusega ie 50–299.

Reovee puhastamise või reoveesette töötlemise protsess toimub pealt kinnises mahutis. Selle väikepuhasti kuja on 25 m.

### **Isiklik kasutusõigus. Reaalservituut.**

Planeeringualal on kavandatud isiklik kasutusõigus võrguettevõtjate 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 kinnisasja teatud viisil kasutama või teostama kinnisasja suhtes teatud õigust, mis oma sisult vastab mõnele reaalservituudile.

Isiklik kasutusõigus on seatud:

- vee- ja kanalisatsiooni trassidele kruntidel trassivaldajate kasuks.
- madalpinge maakaabelliinidele kruntidel trassivaldaja kasuks
- keskpingekaablitele kruntidel 11 ja 13 trassivaldaja kasuks
- side maakaablitele kruntidel trassivaldaja kasuks
- tuletõrje veehoidlale krundil nr 5

Reaalservituut seatakse:

- krundil nr 3 läänepoolsele teelõigule teeservituut läbisõidu tagamiseks

- krundil nr 11 juurdepääsule kalda-alani
- krundil nr 8 teeservituut juurdesõiduks kruntideni nr 7 ja nr 6
- krundil nr 7 teeservituut juurdesõiduks krundini nr 6

## HEAKORRASTUS, KATTEGA ALAD

### Heakorrastus

Detailplaneeringuala on üldiselt heakorrastatud. Neeme tee 70 kinnistul on hoonete ümber kõrghaljastust vähe, siin rajatud asfalt- ja kruusakattega teid. Samuti on rajatud korvpalli ja tenniseväljak.

Krundijaotuse järel tekkivatel maaüksustel on vajalik madal- ja kõrghaljastuse istutamine, et tagada loodusliku fooni osakaalu suurendamist piirkonnas.

Säilitatakse olemasolev kõrghaljastus. Kõikide kruntide haljasalad peavad olema heakorrastatud ja niidetud.

### Kattega alad

Planeeringuala tänava-ala uute sõiduteede ja juurdesõiduteede katendiks on kruus- või asfaltkatend. Krundisiseste katendite ja haljasalade täpne ulatus määratakse haljastusprojektidega.

### Piirded

Planeeringuala kruntidel on lubatud kavandada uute piirete rajamist kui see on krundi valdaja seisukohalt vajalik. Piirded rajatakse kruntide piiridel Käsmu küla miljöösse sobiva stiili ja kõrgusega. Võib rajada ka heki.

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

### Elavus

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

### Valgustus ja vargused

Kuriteohirmu saab vähendada vajaliku valgustuse olemasoluga. Pimedad nurgatagused ja hoovid jätavad 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 (nt.metalluksed ja turvaaknad) see vähendab sissepääsu riski.

## KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS

Detailplaneeringualal pole keskkonnamõtjude hindamine nõutav.

### **Sademeveed**

Detailplaneeringuala piirkonnas puudub sadevete kanalisatsiooni ühisvõrk. Planeeringuala sadevete reostumist ei ole ette näha. Asfaltkattega teedelt ning hoonete katustelt (sadeveesüsteemid) suunatakse sademeveed kruntide haljasaladeni, kus nad imuvad. Sademevett riigiteealusele maaüksusele ei juhita.

### **Jäätmekäitlus**

Elamu- ja äri(majutus)kruntide jäätmekäitlus on seotud ka tavajäätmete kogumise, vedamise ja kõrvaldamisega (taaskasutamisega). Igal hoonestatud krundil peab olema tavajäätmete kogumiseks prügikonteiner(id).

Prügiveoautode juurdepääs igale konteinerile peab olema tagatud kruntide sissesõiduteede kaudu.

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

## TULEOHUTUS

Planeeritavad hooned tuleb ehitada vähemalt tulepüsivusklassi TP3 nõuetest lähtuvalt ning vastavalt Majandus- ja taristuministri 02.06 2015 määrusele nr 54 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded".

Tule leviku tõkestamiseks ühelt hoonelt teisele peavad erinevate maaüksuste ehitised teineteisest olema eraldatud tuleohutuskujadega, mis üldjuhul on 8 meetrit. Planeeringuala kruntidel on ohutuskujad tagatud.

Tulekustutustehnikaga juurdepääs kruntidele ning nendel paiknevatele hoonetele on tagatud nr 17177 Haljala-Käsmu riigiteelt (kruntidele nr 6, 7, 8, 10, mis asuvad riigitee ääres), tee laius on 5,5 m ja kvartalisestest olemasolevate asfaltkattega teede (tänavalaad nr 2 ja nr 9) kaudu, millel on katendid laiusega 3,5-4,5 meetrit (tänavalaade laius 5,5-9,5 meetrit) ja kandevõimega 25 t.

Planeeringualal on võimalik päästemasinate läbisõit põhja suunas kohaliku tee nr 8870257 Põhja tänav poole.

Lähim tuletõrje maa-alune veehoidla paikneb lõuna pool Käsmu rahvamaja juures (Nooruse tn 4), mis asub planeeringuala hoonetest ca 500-650 m kaugusel.

Detailplaneering näeb ette krundile nr 5 uue maa-aluse tuletõrjevõhoidla rajamise. Veehoidla mahtuvus peab olema vähemalt 120 m<sup>3</sup>, kaugus kõigist planeeringuala hoonetest jääb kuni 100 meetrit

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

Planeeringuala (ja piirkonna) hooned on I ja II kasutusviisiga, põlemiskoormusega kuni 600 MJ/m<sup>2</sup>, tuletõkkeseksiooni pindalaga kuni 800 m<sup>2</sup>.

Väliskustutusvee normvooluhulgad planeeringuala hoonete puhul on ühe tulekahju kohta 10 l/sek. kolme tunni jooksul ehk 108 m<sup>3</sup>.

## TEHNOVÕRGUD

### **Olemasolev olukord**

Detailplaneeringualal on välja ehitatud tehnovõrgud olemasolevate majutushoonete varustuseks.

Geodeetiliste tööde käigus täpsustati, et detailplaneeringu ala ainuke puurkaev asub krundil nr 4 olemasoleva elamu ees, puurkaevust saavad alguse maa-ala veetrassid, mis on ehitatud hooneteni.

Maa-alal paikneb elektrikeskpinge 10kV õhuliin ja maakaabel, mis suundub üle krundi nr 11 alajaamani krundil 13. Alajaamast saavad alguse madalpinge elektri maakaablid ja õhuliinid, mis varustavad elektritoitega piirkonna majutushooneid ja elamuid.

Krundil nr 11 paikneb kinnine reoveepuhasti, milleni on suunatud ühiskanalisatsiooni torustiku kaudu kõigi olemasolevate majutushoonete heitveed. Reoveepuhasti töö on hetkel häiritud, toimub kogunenud reovete äravedu.

Detailplaneeringualal puuduvad sideliinid.

Piirkonnas puudub sadevete kanalisatsioonisüsteem.

### **Uued tehnovõrgud**

Kui perspektiivselt ehitatakse välja Käsmu küla ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooni torustikud ja planeeringuala krundid liituvad süsteemiga, paigaldatakse trassid avalikku kasutusse jäävale maale (tänavaalale).

Uute hoonete (krundil nr 10 ja nr 12) elektrivarustus tagatakse OÜ-u Elektrilevi poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 249963. Paigaldatakse liitumiskilbid kas õhuliini postile või krundi piirile.

Kruntide nr 10 ja nr 12 uute hoonete tarvis veevarustuse ja kanalisatsiooni torustikud olemasolevate võrkude baasil. Torustikud paigaldatakse tänavalasse (krunt nr 2), liitumispunktid on kuni 1 meeter krundi piirist.

### **Arendus**

Detailplaneeringuala kruntide tehnovõrkudega varustatuse parendamine on võimalik lahendada vastavalt koostatavatele välisvõrkude projektidele.

Tehnovõrkude väljaehitamine on arendaja kohustus, kui puuduvad muud kokkulepped.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks.

Koostas:

A.Klaasen