

## SELETUSKIRI

### DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Lääne-Virumaal Vihula vallas Käsmu külas asuvate Neeme tee 72, 74, 76 kinnistute ja lähiümbruse detailplaneeringu koostamise eesmärgiks maaüksuste piiride korrektuur, ehitusõiguse ning hoonestusalade määramine, liikluskorralduse ja tehnosüsteemide lahendamine ning vajalike kitsenduste ja servituutide määramine

Lähtematerjalid:

- Vihula Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu koostamise algatamisest
- Detailplaneeringu lähteseisukohad
- 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 ala elamumaa. Detailplaneeringuid maa-alale koostatud ei ole.

Detailplaneeringualal hõlmab nelja elamumaa sihtotstarbega maaüksust:

- hoonestatud kinnistu aadressiga Neeme tee 72, katastritunnus 92201:014:0760, pindala 3591 m<sup>2</sup>, elamumaa
- hoonestatud kinnistu aadressiga Neeme tee 74, katastritunnus 92201:014:0490, pindala 3924 m<sup>2</sup>, elamumaa
- hoonestatud kinnistu aadressiga Neeme tee 76, katastritunnus 92201:014:1110, pindala 2523 m<sup>2</sup>, elamumaa
- vundamendiga kinnistu aadressiga Põhja tn 11, katastritunnus 92201:014:0640, pindala 1687 m<sup>2</sup>, elamumaa

Planeeringualasse jääb veel reformimata riigimaa (Põhja tänav)

Detailplaneeringuala piirneb põhja poolt elamumaa kruntidega Titi, Põhja 3 ja Põhja 5 samuti maatulundusmaa krundiga Põhja 7a ja elamukrundiga Põhja 9. Edasi ida pool asub Käsmu laht.

Lõuna pool asub kinnistu Neeme tee 70, sihtotstarbega ärimaa, lääne pool paikneb riigimaantee T-17177 Haljala-Käsmu, sihtotstarve transpordimaa. Teisel pool riigimaanteed asub riigi reservmaa ning maatulundusmaa (riigimets).

#### **Asukoht, kontaktvõond**

Maa-ala, mille kohta on detailplaneering algatatud, asub Lääne-Virumaal Vihula valla loodeosas, Käsmu poolsaare kirdenurgas Käsmu küla põhjaosas. Maa-alani toob läbi küla lõuna poolt Neeme tee (Haljala-Käsmu riigimaantee), mis lõpeb

detailplaneeringualast loodes, edasi, poolsaare põhja tippu, mis asub männimetsas, viivad vaid kergliiklusteed.

Käsmu on ridaküla, kus asustus on tihedalt koondunud asulat läbiva peatänavana (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 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 m<sup>2</sup>, jäädes keskmiselt üle 2000 m<sup>2</sup> kinnistu kohta. Hoonealused pinnad on kinnistutel erinevad, põhiliselt 145 m<sup>2</sup> ja 350 m<sup>2</sup> vahel (üksikud ka alla 100 m<sup>2</sup> ja üle 350 m<sup>2</sup>). Kinnistutel paiknevad elamud, mille ehitise alune pind on üldiselt 100 kuni 230 m<sup>2</sup> (üksikud ka alla 100 ja üle 230 m<sup>2</sup>) ja 1-2 abihoonet, mille hoonestusalune 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 ansamblis hoonega. Piirdeaiad on valdavalt puidust lippaiad, mis paiknevad tänavajoonel. Käsmu on miljööväärtuslik rannaküla, kus on häid näiteid vanast traditsioonilisest arhitektuurist. Valitseb ühekorruselise puit-hoonestus, mis põhiosas on rajatud või ümber ehitatud 20. sajandi esimesel poolel. Eluhooned on valdavalt sindel- või laast viilkatusega.

Planeeringualast lõuna pool asub Neeme tee 70 kinnistu, millele on rajatud 20.sajandi 70-80ndatel aastatel Käsmu külamiljöoga mittesobivad majutus- ja abihooned (endine pioneerilaager).

### **Liikluskorraldus.**

Detailplaneeringu ala kinnistutele on võimaldatud juurdepääs Neeme teelt.

Maa-ala põhja osas ristub Neeme tee Põhja tänavaga, mille kaudu on võimalik planeeringuala elamukruntidele juurdesõit ka põhja ja ida poolt. Põhja tänav on ühendatud lõuna pool asuva Neeme tee 70 krundisisesega teega, mis võimaldab kvartali hoonestuse ümber ringsõitu. Neeme tee ja Põhja tänav ääres kergliiklusega jalgteid rajatud ei ole.

Parkimine toimub krundisiseselt.

## **ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS**

### **Krundi jaotus ja sihtotstarbed**

Käesolev detailplaneering üldplaneeringusse muudatuste siseseviimist ette ei näe.

Planeeringu üks eesmärgid on Neeme tee 72 ja 74 kinnistute vahelise piiri korrektuur parema ligipääsu tagamiseks Neeme tee 72 kinnistule ida poolt. Selleks on vajalik kahe elamukinnistu jagamine. Neeme tee 74 (krunt nr 2) kinnistu lõunaosas moodustatakse krunt nr 3a (168 m<sup>2</sup>) ja Neeme tee 72 (krunt nr 3) põhjaosas krunt nr 2a (168 m<sup>2</sup>). Perspektiivselt on kavandatud krunt nr 2a liita krundile nr 2 ja krunt nr 3a krundile nr 3 n.ö. maavahetuse korras. Nimetatud krundid on elamumaa sihtotstarbega.

Neeme tee 76 (krunt nr 1) ja Põhja 11 (krunt nr 5) osas piiri muudatusi ei ole kavandatud ning sihtotstarbeks jääb elamumaa.

Planeeringualal moodustatakse Põhja tänava maa-ala kohal krunt nr 4 sihtotstarbega transpordimaa ning pindalaga 1387 m<sup>2</sup>.

### **Ehitusõigus**

Kruntidel nr 2a, 3, 3a ja 4 uusi hoonestusalasid ei määrata.

Krundile nr. 1 on võimalik ehitada täiendavalt ühekordne abihoone (katusekorrusega) ehitusaluse pinnaga kuni 100m<sup>2</sup>, abihoone kõrgus kuni 6,0 m. Krundi lubatud ehitusalune pind kokku 310 m<sup>2</sup>.

Krundile nr 2 on lubatud ehitada 3 täiendavat ühekordset hoonet (katusekorrusega) ehitusaluse pinnaga kokku 240m<sup>2</sup>, elamutel kõrgusega kuni 7,5m, abihoonete kõrgus kuni 6,0 m. Kokku lubatud ehitusalune pind 440 m<sup>2</sup>.

Krundile nr 5 on lubatud ehitada elamu (katusekorrusega) koos abihoonega ehitusaluse pinnaga kokku 190 m<sup>2</sup>. Elamu kõrgus kuni 7,5m.

Detailplaneeringu joonisel "Põhiplaan" on toodud ka 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 35-45 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 uute hoonete ehitamine ainult individuaalprojektide alusel. Uued hooned peavad haakuma Käsmu ehitustraditsioonide ning mastaapidega.

Uute hoonete projekteerimisel ja ehitamisel on oluline nende sobivus küla miljöösse tervikuna. Tähtis ei ole olemasolevasse külamiljöösse ajaloolise ilmega majade ehitamine, vaid ehitatavate majade mastaap. Uued hooned ei tohi olla suurema mahu ja gabariitidega, kui olemasolevad traditsioonilised hooned.

## **LIIKLUSKORRALDUS**

### **Liiklusskeem**

Detailplaneering olemasolevat liiklusskeemi ei muuda.

Juurdepääsud planeeringuala kinnistutele toimuvad kõvakattega Neeme teelt ja Põhja tänavalt.

### **Kergliiklustee**

Kergliiklusteid planeeringualale ei ole kavandatud.

### **Parkimine**

Tee- ja tänava maal pole parkimisalade rajamist kavandatud. Parkimine toimub krundi piires, selleks on sobiv parkimiskohtadel muru asendada peenkillustik- või kivikattega.

## KAITSEVÖÖNDID, PIIRANGUD, SERVITUUDID

### **Tee kaitsevöönd**

Alus: Teeseadus (RT I 1999 26, 377)

Alus: Tee projekteerimise normid ja nõuded (RTL 2000, 23, 303)

Planeeringuala asub osaliselt T-17177 Haljala-Käsmu riigimaantee (planeeringu alal Neeme tee) kaitsevööndis, mille liiklussagedus on väike.

Tänavakaitsevööndi laius mõõdetuna äärmise sõiduraja teljest on 10m.

### **Elektrikaablite(liinide) kaugus rajatistest ja kaitsevööndid**

Alus: Eesti elektriõhutuseseadus (RT I 2002, 49, 310, prg.15 lõige 4)

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; tänavakäikivist 1,5 meetrit.

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

### **Veekaitsevöönd.Kalda ulatus.Ehituskeeluvöönd**

Alus:Looduskaitseeseadus (RT I 2004,38,258; 2004, 53, 373; 2005, 15, 87), Vihula valla üldplaneering

Veekaitsevööndi laius tavalisest veepiirist on 20 meetrit.

Ehituskeeluvööndi ja piiranguvööndi ulatus on Käsmu külas vastavalt üldplaneeringule 50 m.

Läänemere kalda-ala ulatus on 200m.

### **Veetorstike kaugus rajatistest ja tehovõrkudest**

Alus: EPN 17

Lubatud kaugus hoonete vundamendist 5 m; tänavakäikivist 1,5 m; puutüvedest 2 m; kanalisatsioonitrassist 1,0 m.

### **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.

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

Planeeringualal on kavandatud isiklik kasutusõigus võrguettevõtjate kasuks, mis annab neile õiguse hooldada vastavat tehovõrku.

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:

- veetrassidele krundil nr 1 trassivaldaja kasuks.

Reaalservituute ei seata.

## HEAKORRASTUS, KATTEGA ALAD

### **Heakorrastus**

Detailplaneeringuala krundid on heakorrastatud, elamukruntidel ning Neeme tee ja Põhja tänava ääres paikneb kõrghaljastus.

Säilitatakse olemasolev kõrghaljastus. Kõikide kruntide haljasalad peavad olema heakorrastatud ja niidetud. Vältida ehitusmaterjalide ning prahi kogumist õuealadele.

### **Kattega alad**

Planeeringuala tänava-alalt uute juurdesõiduteede teede katendiks on kruuskatend.

Krundisestest katendite ja haljasalade täpne ulatus määratakse vajadusel haljastusprojektidega.

### **Piirded**

Planeeringuala olemasolevad piirded on Käsmu küla miljöösse sobiva stiili ja kõrgusega.

## 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 meeolust 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 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 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 ukse ja aknad tuleb muuta turvalisemaks ja tugevamaks (nt.metalluksed ja turvaaknad) see vähendab sissepääsu riski.

## KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS

Detailplaneeringualal pole keskkonnamõju strateegiline hindamine nõutav.

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

Elamukruntide 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

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

Kruntidele kavandatud uued hooned võivad olla kõikidest tulepüsivusklassidest.

Tulekustutustehnikaga juurdepääs kruntidele ning nendel paiknevatele hoonetele on tagatud kvartalisese tänava-ala kaudu.

Läheduses tuletõrje veehoidlaid ei paikne.

## TEHNOVÕRGUD

### **Olemasolev olukord**

Detailplaneeringualal on välja ehitatud tehnovõrgud olemasolevate hoonete tarbeks.

Sidevarustus on piirkonnas teostatud praegu õhuliinide kaudu.

Piirkonnas puudub sadevete kanalisatsioonisüsteem.

### **Uued tehnovõrgud**

Vihula valla veemajandusprojekti raames väljaehitatava Käsmu veehaarde ja veetorustiku eelprojekti järgi on Neeme tee 72 kinnistutel ühisveevärgiga liitumisvõimalus Neeme tee ulatuses, Neeme tee 74 ja 76 saavad liituda nii Neeme tee kui ka Põhja tänava poolsest küljest, Põhja tn.11 liitumisvõimalus Põhja tänaval (täpsed maakraanide asukohad määratakse ehitusprojekti valmimise käigus – üldjuhul kuni 1 m kinnistu piirist). Käsmu küla ühiskanalisatsiooni rajamine pole hetkel rahastamist leidnud ja selle rajamine on ebaselge.

Põhja tn 11 eramu elektrivarustus tagatakse uue maakaabli paigalduse teel krundi piirile paigaldatavast liitumiskilbist.

Krundil nr 2 tuleb abihoone rajamisel ümber tõsta abihoone alla jääv elektrimadalapinge maakaabel, mis suundub krundini nr 1. Uus maakaabel paigaldatakse tänava-alasse.

Planeeritud abihoonete võimalik varustus tehnovõrkudega lahendatakse krundisisest vastavalt koostatavale projektile.

Koostas:

A.Klaasen