

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Lääne-Virumaal Vihula vallas Käsmu külas asuvate Põllu tn 11 (registriosa nr 3622231) ja Põllu tn 13 (registriosa nr 4146531) kinnistutele ühise detailplaneeringu koostamise aluseks on Urmas Sinimäe taotlus detailplaneeringu algatamiseks, registreeritud nr 454/7-1.2; 02.03.2009.a. ning Vihula Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamiseks 27. mai 2009 nr 369.

Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse seadmine, olulisemate arhitektuurinõuete seadmine, tehnovõrkude ja –rajatiste asukoha määramine, vajadusel looduskaitse abinõude määramine ja seadustest tulenevate kitsenduste ja servituutide määramine.

KEHTIVAD PLANEERINGUD. SIHTOTSTARBED.

Detailplaneeringuga käsitletava Käsmu külas asuvate Põllu tn 11 ja Põllu tn 13 kinnistute kohta kehtib 13. augustil 2003. aastal Vihula Vallavolikogu määrusega nr 19 kehtestatud Vihula valla üldplaneering. OÜ Projekteerimiskeskus koostas detailplaneeringud ka Põllu tänavale ja Põllu tn 13 kinnistule, mis moodustati Tooma kinnistu detailplaneeringuga. Põllu tänava osaline detailplaneering Käsmu külas, Vihula vallas kehtestati Vihula vallavolikogu otsusega nr 129, 16. augustil 2007. aastal ning Tooma kinnistu detailplaneering Käsmu külas kehtestati Vihula Vallavolikogu otsusega nr 46, 09. veebruaril 2006. aastal. Põllu tn 11 kinnistu moodustati Ässa kinnistu detailplaneeringuga, töö koostas OÜ Augur ning Vihula Vallavolikogu kehtestas selle 14. jaanuar 2004 otsusega nr 175.

Käesolev detailplaneeringualune maa asub eraomandis.

Planeeringuala hõlmab kahte kinnistut: Põllu tn 11 ja Põllu tn 13.

Katastriüksus asukohaga Põllu tn 11 (katastritunnus 92201:014:1464) kuulub ¼ osas Alexander Shmelev juuniorile (sünd 1989. aastal), ¼ osas Sergey Shmelev'le ja ½ osas Alexander Shmelev seeniorile (sünd. 1956. aastal). Kinnistu pindala on 2199m², sellel paiknevad elamu ja kaks kõrvalhoonet.

Katastriüksus asukohaga Põllu tn 13 (katastritunnus 92201:014:0027) kuulub 1/2 osas Andrey Shmelev'le ja 1/2 osas Alexey Shmelev'le. Kinnistu pindala on 2267m², kinnistu on käesoleval ajal hoonestamata.

Mõlema kinnistu maa sihtotstarve on elamumaa. Kinnistutega piirnevate elamukruntide maa sihtotstarve on elamumaa ning tänavate maa sihtotstarve – transpordimaa.

LÄHTEOLUKORD

Kinnistu asukohaga Põllu tn 11 on hoonestatud, Põllu tn 13 kinnistu on hoonestamata. Põllu tn 13 kinnistu on piiritletud võrkaiaga, piirdest seespool kasvab hekk ning krundi lõunaossa on istutaud viljapuid. Maapind on tasane, väikese langusega lõuna poole. Kaugus Soome laheni piki Põllu tänavat on ca 400 meetrit.

Planeeringuala piirneb ida pool katastriüksusega asukohaga Põllu tn 5 (katastritunnus 92201:014:1461), lõuna pool paiknevad katastriüksused aadressidega Põllu tn 7 (katastritunnus 92201:014:1462) ja Põllu tn 9 (katastritunnus 92201:014:1463). Kõik need kinnistud on hoonestamata. Samuti lõuna pool asub katastriüksus asukohaga Põllu tn 15 (katastritunnus 92201:014:0028) on hoonestatud. Lääne pool paikneb katastriüksus asukohaga Põllu tn 17 (katastritunnus 92201:014:0029), millel asub elamu.

Planeeringualast põhja ja lääne pool asub Põllu tänav, mis koosneb kahest kinnistust (katastritunnused 92201:014:1465 ja 92201:014:0032). Juurdepääsud planeeritavatele kinnistutele paiknevad kruntidest põhja pool.

Kontaktvööndi analüüs

Planeeringuala paikneb Käsmu külas, mis on alati olnud tihedalt hoonestatud. Vihula valla üldplaneeringu kohaselt on tegemist tiheasustusalaga ja miljööväärtusliku alaga. Vihula valla üldplaneeringus on piiritletud võimalik elamuehituseks sobiv tiheasustusala Käsmu külas, kus hoonestuse iseloom peaks oma paiknemise tiheduselt ja arhitektuurilt sobima siin ajalooliselt välja kujunenud külahoonestusega. Üldplaneeringus nähakse ette ehitustiheduse suurendamine võrreldes varasema situatsiooniga. Miljööväärtuslikuks teevad küla just uhked kaptenite elamud ja nende juurde kuuluvad kõrvalhooned. Nii Käsmu küla peatänav Neeme tee kui ka Põllu tänavaga paralleelselt kulgev ja varem hoonestatud Laane tee paistavad silma suure

täisehitusprotsendiga. Arendustegevus on Põllu tänaval arenema hakanud seoses ehitusvõimaluste ammendumisega varem välja kujunenud tänavate ääres.

Olemasolev hoonestus naaberkinnistutel näitab suurt ehitustihedust või selle suurenemise tendentsi. Näiteks:

Põllu tn 11 (katastritunnus 92201:014:1464) kinnistul paikneva elamu pindala on 205m² ja hoonete kogupindala on 370m²;

Põllu tn 12 (katastritunnus 92201:014:0061) elamu pindala on 203m² ning ehitistealune pindala kokku 346m²;

Põllu tn 10 (katastritunnus 92201:014:0734) elamu pindala on 104m² ning ehitistealune pindala kokku 278m²;

Põllu tn 4 (katastritunnus 92201:014:0950) elamu pindala on 124m² ning ehitistealune pindala kokku 282m².

Seega on keskmine ehitusalune pindala Põllu tänava hoonestatud ja aastaringelt elamiseks kasutatavatel kruntidel 328m² ühe krundi kohta ning elamu keskmine pindala 134m².

Ainult lääne pool asuva Tooma detailplaneering ja Põllu tänava osaline detailplaneering nägid ette 120m² suuruste elamute ehitamise. Endisele Tooma kinnistule ehitati elamud välja ning need on siiani müügis. Sellest järeldus – inimeste igapäevaseid vajadusi ei rahulda nii väikesed elamud.

Kui käesoleval ajal on Vihula valla üldplaneeringuga lubatud krundi pindala minimaalselt 1000m², siis üle 2000m² suurused krundid ongi planeeritud eesmärgiga võimaldada rajada suuremat hoonestust, mis mõjuks soliidset ning ühtlasi sulanduks loodusesse ja sobituks ümbritseva miljööga. Näiteks Ässa planeeringuga kehtestatud 15% täisehitust on siiski tunduvalt väiksem traditsiooniliselt tiheasustuses kasutatavast täisehitusprotsendist, milleks on elamualadel vähemalt 25%.

Loodushoiu seisukohast vaadatuna on mõistlik ehitada olemasolevatesse asulatesse ning hoida ülejäänud ranna-alad inimtegevusest puutumatuks. Juurdepääsuteede, kommunikatsioonide ning elamualade rajamine seni inimtühjadena püsinud kohtadesse mõjutab floorat ja faunat kõige rohkem. Külades ja nende vahetus läheduses elavad taime- ja loomaliigid on juba kohandunud uute tingimustega. Olemasolevate elamute kõrgusi koha peal vaadeldes ja varem kehtestatud detailplaneeringuid analüüsides jõudsin järeldusele, et külas juba on või planeeritakse peamiselt kaheksa meetri kõrguseid viilkatustega elamuid. See tendents on mõistlik, sest kaheksa meetri kõrguse elamu saab ehitada kahe täiskorrusega. Analüüsis esitatud andmed pärinevad Maa-ameti avaliku teenuse lehelt.

ARHITEKTUUR-PLANEERIMISE LAHENDUS

Käsmu küla on üks Vihula valla tähtsamaid tõmbepunkte ning atraktiivsemaid puhkepiirkondi. Käesolev detailplaneering määrab planeeritavate kruntide ehitusõigused, hoonestusalad ja seab olulisemad arhitektuurinõuded. Detailplaneeringu joonisel "Detailplaan" on näidatud planeeringualale jäävate kruntide hoonestusalad ja muud olulised ehitusõiguse näitajad ehitusõiguse tabelis. Ehituskeelualad on kõik ülejäänud alad, kuhu pole määratud hoonestusala.

Vihula Vallavalitsuse poolt koostatud detailplaneeringu lähteülesanne näeb ette Põllu tn 11 krundi osas ehitusõiguse täpsustamise. Ässa kinnistu detailplaneeringuga kehtestatud ehitusõigus krundile on 329,2m² ja hoonete maksimaalne lubatud kõrgus 8,5 meetrit. Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku krundi ehitusõigust suurendada, et viia seadustega kooskõlla ilma ehitusõigusega rajatud abihoone ja suitsuahi krundi lõunaosas. Põllu tn 11 kinnistul asuvate hoonete alune pindala on käesoleval ajal 367m², seega pool abihoonest mahub lubatud ehitusõiguse piiresse. Ehitusõigust soovitakse suurendada ka krundile lubatud hoonete arvu osas- kui varem oli lubatud kaks hoonet, siis nüüd on planeeritavate hoonete arv neli. Olemasoleva elamu pindala on 205m², Põllu tänava ääres paikneva kõrvalhoone pindala on 75m², suitsuahju pindala 4m² ja teise kõrvalhoone pindala on 83m². Ässa kinnistu detailplaneeringuga määratud maksimaalne lubatud hoonete kõrgus on 8,5 meetrit ja maksimaalne lubatud korruselisus – kaks korrust, neid näitajaid ei muudeta koostatava detailplaneeringuga. Detailplaneering teeb ettepaneku määrata maksimaalseks lubatud ehitistealuseks pindalaks 370m², mis on ligikaudu 17% krundi pindalast.

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku seada krundile nr 2 (Põllu tn 13) ehitusõigus pindalaga 300m², millest tulenevalt võib ehitada krundile elamu, ehitusaluse pindalaga kuni 120m² ja kaks abihoonet kogupindalaga kuni 180m². Hooned rajatakse viilkatusega katusekaldega 32-45°. Elamu võib krundil nr 2 olla maksimaalselt kahekorruline, maksimaalse kõrgusega kuni 7,5 meetrit. Kõrvalhooned võivad olla maksimaalselt ühekorruselised ja kuni 6,5 meetrit kõrged. Selleks, et planeeritav ala haakuks arhitektuurselt olemasoleva hoonestusega, tuleb kasutada ehitusmaterjale, mis haakuvad Käsmu külale omase arhitektuuriga. Katusekatte materjalidena võiks kasutada selliseid materjale nagu kivi või kvaliteetne katuseplekk.

Hoonete gabariidid, viimistlus, katusekuju- ja kalded peavad lähtuma Vihula valla üldplaneeringus ning Vihula valla ehitusmääruses kehtestatud nõuetele. Materjalide valikul hoone projekteerimiseks tuleb lähtuda Vihula valla üldplaneeringuga kehtestatud tingimustest ja nõuetest.

Hoonete projekteerimisel tuleb eelistada naturaalseid materjale nagu klaas, puit või looduslik kivi ning hoonete värvimisel tuleb kasutada külale iseloomulikke värvitoone. Käesolevale detailplaneeringualale sobivad hooned, mis on viimistletud laudvoodriga (ei tohi ehitada palkmaja ilma välisvoodrita). Kruntidele ehitatavad hooned tuleb ehitada individuaalprojektide alusel, arvestades Vihula valla üldplaneeringuga (vastu võetud 13. augustil 2003. aastal Vihula Vallavalitsuse korraldusega nr 19) kehtestatud täiendavaid ehitusreegleid (vt. Vihula valla üldplaneeringu punktid 9.5, 10.1 ja 10.2), Ehitusseadust ja Vihula valla ehitusmäärust. Piirded on kruntidel olemas.

LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääs planeeringualal asuvatele kruntidele on olemas Põllu tänava poolt. Olemasolev tänav on pinnaskattega. Kõnniteid Põllu tänavale rajatud ei ole, kuid OÜ Projekteerimiskeskus poolt koostatud töös "Põllu tänava osaline detailplaneering Käsmu külas Vihula vallas" on planeeritud rajada Põllu tänavale 2m laiune kõnnitee. Uus kõnnitee tuleks planeerida tänava põhjapoolsele küljele. Kuna tänavamaa on väga kitsas, siis on planeeritava kõnnitee laius võimalusel kuni 2 meetrit.

KAITSEVÖÖNDID, KITSENDUSED

Kitsendused

Kitsendus seatakse krunti nr 2 läbivale sidekaablile.

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.

Elektrikaablite(liinide) kaugus rajatistest ja kaitsevööndid.

Alus: Eesti energiaseadus (RT I 1997, 52, 833, prg.15 lõige 2)

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 elektrikaablite kaugus hoonete ja rajatiste vundamentidest peab olema vähemalt 0,6 meetrit.

KESKKONNA- JA LOODUSKAITSE

Käsmu küla on Eestis ja kaugemalgi tuntud suvituspaigana.

Käsmu külas on elukeskkond kokku sobitatud erakordselt ilusa loodusega. Ulatuslikud metsamassiivid koos Soome lahe rannaga loovad ideaalse fooni puhkuseks või töötamiseks.

Uute ehitiste püstitamisel tuleb arvestada, et selle juurde rajatavad kommunikatsioonid (tee, side- ja elektriliin jt) oleksid võimalikult lühemad ja ei muudaks maastiku esteetilist väärtust.

TULEOHUTUS

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

Planeeritavad hoone ehitatakse minimaalselt TP-3 tulepüsivusklassi nõuete kohaselt. Ühtlasi asuvad hoonestusalused pinnad üksteisest vähemalt 8 meetri kaugusel ja kruntide piiridest 4 meetri kaugusel.

Juurdesõidud kruntidele on olemas Põllu tänavalt. Kruntide väravad sissesõitudel planeeritakse minimaalselt 4 meetri laiused. Planeeringualasisene reljeef ja haljastus võimaldavad juurdepääsu hoonetele ning tuletõrjevahendite ümberpöörämist.

Lähim tulekustutusvee võtmiseks sobiv koht on Käsmu sadama muul.

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.

TEHNOVÕRGUD

Elektrivarustus

Planeeringualal asuvatel kruntidel on olemas elektrivarustus. Kruntide piiridel on olemas liitumis- ja jaotuskilbid, kinnistud on liitunud Osühinguga Jaotusvõrk.

Veevarustus ja kanalisatsioon

Põllu tänaval on olemas ühisveetrass. Mõlemad krundid saavad vett sellest trassist.

Kanalisatsioon lahendatakse esialgu kogumiskaevudega. Fekaalide ja heitvete äravedu toimub Võsu puhastusseadmetesse. Vastavalt Vihula valla arengukavale ehitatakse Käsmu ühiskanalisatsioonitrassid.

Planeeringuga käsitletava maa-ala jäätmekäitlus on seotud olmejäätmete hoidmisega. Igal krundil peab olema prügikonteiner, koht on määratud käesoleva detailplaneeringuga (vt detailplaneeringu joonis). Prügikonteinerite tühjendamist ja jäätmete äravedu teostatakse tsentraalselt ja sorteeritult. Prügiveoauto juurdepääs igale krundile on tagatud sisse(välja)sõidutee kaudu.

Sidevarustus

Krunti nr 2 läbib sidekaabel, mis võidakse hiljem ümber paigutada Põllu tänava äärde. Käesoleval ajal planeeritakse sidevarustus Neeme tee poolt.

Sademevete kanalisatsioon

Territooriumi sademeveed ei ole reostunud ning need juhitakse haljasaladele. Katendiga aladelt peab vee äravoolu tagama katendile projekteeritav kalle. Sademevett ei tohi juhtida olmekanalisatsiooni.

Küte

Kruntidele ehitatavate hoonete küttesüsteemid rajatakse lokaalsetena ning võimalikult keskkonnasõbralikke tehnoloogiaid kasutades.

Koostas:

Külli Õisma

16. märts 2011.a.