

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Lääne-Virumaal Vihula vallas Käsmu külas asuva Kanarbiku kinnistu (katastritunnus 92201:014:1391), Suksu kinnistu (katastritunnus 92201:014:1371) ja Põllu tn. 14b kinnistu (katastritunnus 92201:014:1381) ühise detailplaneeringu koostamise aluseks on Maie Nissineni ja Arvi Toomi taotlus detailplaneeringu algatamiseks, registreeritud nr. 1116/7-1.2; 08.09.2011a., ning Vihula Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu koostamise algatamiseks 25. oktoober 2011 nr. 541.

Detailplaneeringu eesmärgiks on kolme kinnistu ümberjagamine kaheks, ehitusõiguse määramine elamutele, parkimise, liikluskorralduse ja tehnosüsteemide lahendamine, looduskaitsealaste abinõude määramine ning vajalike kitsenduste ja servituutide määramine.

KEHTIVAD PLANEERINGUD. SIHTOTSTARBED

Detailplaneeringuga käsitletavate Kanarbiku, Suksu ning Põllu tn. 14b kinnistute kohta kehtib 13. augustil 2003. aastal Vihula Vallavolikogu määrusega nr. 19 kehtestatud Vihula valla üldplaneering. OÜ Projekteerimiskeskus on koostanud detailplaneeringu Põllu tänavale. Põllu tänava osaline detailplaneering Käsmu külas, Vihula vallas kehtestati Vihula vallavolikogu otsusega nr. 129, 16. augustil 2007. aastal. Põllu tn. 16 detailplaneering kehtestati vallavolikogu otsusega nr. 268, 14. mail 2009. Põllu tn. 16a detailplaneering kehtestati vallavolikogu otsusega nr. 79, 14. septembril 2006. Käsmu küla Ranniko/ Laane tee 9a maaüksuse detailplaneering kehtestati vallavolikogu otsusega nr. 48, 11. veebruaril 2010.

Käesolev planeeringualune maa asub eraomandis. Katastriüksus Kanarbiku (katastritunnus 92201:014:1391) omanik on Maie Nissinen, kinnistu pindala on 756m². Katastriüksus Suksu (katastritunnus 92201:014:1371) omanik on Arvi Toom, kinnistu pindala on 756m². Katastriüksus asukohaga Põllu tn. 14b (katastritunnus 92201:014:1381) omanikud on Maie Nissinen (1/2 kaasomandist) ning Arvi Toom (1/2 kaasomandist), kinnistu pindala on 756m².

Kõigi kolme detailplaneeringualuse kinnistu maa sihtotstarve on elamumaa ning kõik kolm kinnistut on käesoleval ajal hoonestamata. Planeeringuala lääne, põhja ja ida poolt ümbritsevate naaberkiinnistute sihtotstarbeks on elamumaa. Lõunas asuva Kaskni kinnistu maa sihtotstarve on maatulundusmaa ning Põllu tänava maa sihtotstarve on transpordimaa.

Kinnistute sihtotstarbed on näidatud detailplaneeringu joonisel "Tehnovõrgud ja sihtotstarbed".

LÄHTEOLUKORD

Detailplaneeringualune maa-ala on rohumaa, kus kõrghaljastus puudub. Suku kinnistut läbib idaküljest pinnastee. Maa-ala on tasase reljeefiga, tõustes aeglaselt põhja poole. Kõrguste vahe põhja-lõuna suunas on umbes 0,5 meetrit. Kaugus Soome laheni pikki Põllu tänavat on *ca* 460 meetrit.

Idas paikneva naaberkrundi (Põllu tn. 12) poolt on detailplaneeringuga käsitletav maa-ala piiritletud puitaiaga.

Planeeringuala piirneb lääne pool katastriüksusega asukohaga Põllu tn. 16a (katastritunnus 92201:014:1042). Planeeringualast lääne pool paikneb ka katastriüksus asukohaga Põllu tn. 16 (katastritunnus 92201:014:1041). Mõlemal nimetatud kinnistul asuvad elamud. Planeeringualast põhja pool on katastriüksus asukohaga Laane põik 3 (katastritunnus 92201:014:0083), mis on hoonestamata. Idas paikneval katastriüksusel asukohaga Põllu tn. 12 (katastritunnus 92201:014:0061) asub elamu kõrvalhoonetega. Planeeringualast lõuna pool asub katastriüksus Kaskni (katastritunnus 92201:014:0292) ning Põllu tänav (katastritunnus 92201:014:0032).

Juurdepääsud planeeritavatele kinnistutele paiknevad kruntidest lõuna pool.

PLANEERINGU KOOSTAMISE PÕHJENDUS

Vihula valla üldplaneering kehtestati pärast kruntide tagastamist. Vihula valla üldplaneeringu kohaselt on Käsmu külas minimaalseks lubatud krundi suuruseks, millele saab ehitusõigust seada, 1000m². Planeeringualused krundid tagastati õigusjärgsetele omanikele omandireformi käigus. Tegemist oli kolme pärijaga ning maa tagastati võrdsetes osades. Kuna nii väikese pindalaga kruntidele ehitusõigust ei ole võimalik seada, otsustasid maaomanikud koostada maa-alale detailplaneeringu ja moodustada ehitusõiguste seadmiseks tingimustele vastavad krundid.

ARHITEKTUUR-PLANEERIMISE LAHENDUS

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku kolme kinnistu – Põllu tn. 14b, Kanarbiku ja Suksu ümberjagamiseks. Tekib kaks krunti, kumbki pindalaga 1134m². Katastriüksuste asukohaga Põllu tn. 14b, Kanarbiku ja Suksu maa sihtotstarve on käesoleval ajal elamumaa ning kahe planeeritava krundi maa sihtotstarbeks jääb ka edaspidi elamumaa.

Planeeringu koostaja teeb ettepaneku määrata tekkivate kruntide aadressid lähtuvalt Põllu tänavast (Põllu tn. 14 ja Põllu tn. 14a).

Detailplaneeringu lähteülesande kohaselt määratakse igale planeeritavale krundile ehitusõigus, sealhulgas määratakse lubatud hoonestusalad ning kohustuslik ehitusjoon. Planeeringu lahenduse elluviimise aeg ei ole teada, seetõttu on hoonestusala määratud võimalikult suur. Ehitusjoon lähtub naaberkrundil paikneva hoone ehitusjoonest ning võimaldab kujundada tänavajoont veel hoonestamata tänavaosas. Lõunapoolset hoonestusest vabaks jäävat ala saab kasutada eesaia rajamiseks.

Detailplaneering teeb ettepanekud ka olulisemate arhitektuurinõuete seadmiseks. Arhitektuur-ehituslike nõuete määramisel lähtuti Vihula valla üldplaneeringus toodud põhimõtetest ja sellest, et planeeringuala asub Lahemaa rahvusparki territooriumil.

Planeeringualale jäävate kruntide hoonestusalad ja muud olulised ehitusõiguse näitajad on näidatud planeeringu joonisel “Detailplaan” ning ehitusõiguse tabelis. Ehituskeelualad on kõik ülejäänud alad, kuhu pole määratud hoonestusala.

Maksimaalseks ehitusaluseks pindalaks mõlemal krundil määratakse 200m². Ühele krundile võib ehitada ühe pere-elamu ja kaks kõrvalhoonet, lähtudes varem Põllu tänava ääres paiknevatele kruntidele planeeritud ehitusõigusest. Planeeritavate elamute ehitusalune pindala võib olla kuni 120m² ja kahe kõrvalhoone maksimaalne ehitusalune pindala krundil kokku kuni 80m². Elamud planeeritakse kruntidele maksimaalselt kahekorruselisena ning kõrvalhooned ühekorruselisena. Kruntidele planeeritavate elamute maksimaalne kõrgus võib olla kuni 7,5m ja kõrvalhoonetel maksimaalselt 6m meetrit maapinnast. Teine korrus ehitatakse elamutel välja katusekorrusena. Elamutele võib ehitada vintskappe kui nende katusekalle ühtib hoone katuse kaldega. Teiseks tingimuseks on vintskapi sobivus konkreetse arhitektuurse projektiga. Hoonestusala kaheks jaotamise eesmärgiks on vältida elamu ja kõrvalhoonete kokku ehitamist.

Hooned planeeritakse viilkatustega, katusekalle võib olla vahemikus 32-45°. Katusekatte materjalidena on soovitatav kasutada kivi, profiil- või valtsplekki. Veel võib kasutada katusekatteks kärgmaterjali.

Hoonete ehitamisel tuleb järgida Käsmu külas väljakujunenud hoonestuslaadi. Hooned peavad sobima nii põhiplaanilt, välisviimistluselt kui mahult Käsmus väljakujunenud hoonestuslaadiga. Ei tohi ehitada tüüpprojektide järgi ehk siis ehitada nn kataloogimaju. Ehitatavad hooned peavad sulanduma kokku maastikuga ning kogu küla miljöoga. Hoonete rajamisel peab arvestama, et käesolevale detailplaneeringualale sobivad puidust või kivist hooned, mis on viimistletud laudvoodriga (ei tohi ehitada ilma välisvoodrita palkmaju). Hoonete projekteerimisel tuleb eelistada naturaalseid materjale nagu klaas, betoon, puit või kivi ning hoone viimistlemisel tuleb kasutada Käsmule iseloomulikke materjale ning värvitoone.

Avatäidetena ei ole lubatud kasutada plastikmaterjalidest aknaid ning toonitud- ja peegelklaase.

Hoonete gabariidid, viimistlus, katusekuju- ja kalded peavad lähtuma Vihula valla üldplaneeringus ning Vihula valla ehitusmääruses kehtestatud nõuetele.

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.

Planeeringu koosseisu on lisatud illustreeriv joonis kavandatavatest hoonetest. Kruntide piiridele on soovitatav rajada ühtses stiilis piirdeaiaid. Kruntide eraldamiseks üksteisest planeeringuala siseselt on soovitatav kasutada haljastust. Piirdeaiaid lahendada arhitektuurse projektiga ja need peavad sobima naaberkruntide piiretega ning Käsmu aleviku miljöoga üldiselt. Piirded võib rajada kruntide piiridele maksimaalse kõrgusega kuni 1.20m. Piirdeaedade materjaliks on soovitatav kasutada puitu.

LIIKLUSKORRALDUS

Planeeringualale on olemas juurdepääs Põllu tänavalt. Olemasolev tänav on pinnaskattega, sõidutee laius on keskmiselt 3,5m. Liiklusintensiivsus tänaval on

lähtuvalt aastaajast keskmine või madal. Liiklusvahenditeks on peamiselt sõiduaudod. Käesoleval ajal on Põllu tänav umbtänav, kus puuduvad kõnniteed ja tänavavalgustus. OÜ Projekteerimiskeskuse poolt koostatud tööga “Põllu tänava osaline detailplaneering Käsmu külas Vihula vallas” planeeritakse Põllu tänavale rajada 2m laiune kõnnitee, mis on 5,5m laiusest sõiduteest eraldatud 2m laiuse haljasribaga. Uus kõnnitee on planeeritud tänava põhjapoolsele küljele (käesoleva detailplaneeringuga käsitletava ala poolne külg).

Rajatavatele kruntidele on planeeritud juurdepääs tänavalt 5 meetri laiuste sisse- (välja)sõiduteede kaudu.

Olemasolev pinnastee krundi nr. 2 idaküljel likvideeritakse, kuna see on tupiktänav. Laane tee 21 detailplaneeringus nähakse ette Laane teed ja Põllu tänavat ühendav põiktänav.

Parkimine korraldatakse krundisisesele. Mõlemale krundile planeeritakse vähemalt 2 parkimiskohta. Parkimiskohtade arv detailplaneeringualal vastab EVS 843:2003 standardile “Linnatänavad”.

KITSENDUSED JA KAITSEVÖÖNDID

Kitsendused

Käesoleva detailplaneeringuga moodustatavate kruntide kasutamisele põhjustavad kitsendusi elektrimaakaablid. Välisvõrkude kitsendusala on näidatud detailplaneeringu joonisel “Tehnovõrgud ja sihtotstarbed” lilla katkendjoonega.

Elektrikaablite(liinide) kaugus rajatistest ja kaitsevööndid.

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

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

-alla 1kV pingega liinide korral on 2 meetrit;

-kuni 20kV pingega liinide korral on 10 meetrit.

Kanalita elektrikaablite 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

Kaugus hoonete vundamendist 5m; puutüvedest 2m; kanalisatsioonitrassist 1,5m.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste torustike kaitsevööndid

Alus: Keskkonnaministri 16. detsembri 2005. a määrus nr. 76 "Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus" §2 lg2.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste vabavoolsete torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on:

- 1) torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2m sügavusele - 2m.
- 2) torustikul, mille siseläbimõõt on 250 mm ja suurem ning mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele – 2,5 m;
- 3) torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud üle 2 m sügavusele – 2,5 m;
- 4) torustikul, mille siseläbimõõt on 250 mm ja suurem ning mis on paigaldatud üle 2 m sügavusele – 3 m

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. Käsmus on võimalik puhata ja elada keskkonnasõbralikult, mis on Vihula valla üks arenguprioriteetidest.

Majandustegevust planeeritaval maa-alal ei ole ette nähtud, tegevus kinnistul keskkonda ei ohusta. Detailplaneeringu lähteülesande kohaselt pole detailplaneeringualal keskkonnamõjude hindamine nõutav.

Uute hoonete püstitamisel tuleb arvestada, et selle juurde rajatavad kommunikatsioonid (tee, veetrassid, side- ja elektriliinid jt) oleksid võimalikult lühikesed ja ei muudaks maastiku esteetilist väärtust. Keelatud on maapinna

teisaldamine vundamentidest suuremates mahtudes ning reljeefi muutmine kinnistul. Uute taimede istutamisel tuleb lähtuda nende sobivusest maastikuga, mullastikuga ja olemasoleva kõrghaljastusega.

Territooriumi sademeveed ei ole reostunud ning need hajutatakse haljasaladel pinnasesse.

TULEOHUTUS

Tule leviku tõkestamiseks ühelt hoonelt teisele ehitatakse hooned üksteisest minimaalselt 8 meetri kaugusele, väiksemate vahekauguste puhul eraldatakse hooned üksteisest tulemüüri või tulekindla seinaga.

Hooned planeeritakse kaugemale kui 4 meetrit krundi piirist, mis lubab krundile rajada hooneid tulepüsivusklassiga TP-1 kuni TP-3. Sissesõidu väravad kinnistutele planeeritakse vähemalt 4,5 meetri laiustena. Planeeringualasisene reljeef, hoonete paiknemine kruntidel ja haljastus peavad võimaldama juurdepääsu hoonetele ning tuletõrjetechnika ümberpöörämist krundil.

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 tuletõrje veevõtukoht on Käsmu sadama muul (kaugus kruntidest on ca 600m). Lähimad Päästeameti komandod asuvad Kunda linnas Staadioni tn. 4 ning Loksa linnas Kalurite tn. 2a.

TEHNOVÕRGUD

Elektrivarustus

OÜ Jaotusvõrgu Virumaa regioon väljastas 16.01.2012 a. tehnilised tingimused nr. 197768 detailplaneeringu koostamiseks. Väljastatud tehnilised tingimused on detailplaneeringu lahutamatu osa, millest tuleb lähtuda elektrivarustuse projekteerimisel ja rajamisel kruntidele.

Tarbijate varustamine elektrienergiaga nähakse ette Käsmu kabeli alajaamast. Joonisel "Tehnovõrgud ja sihtotstarbed" on näidatud Eesti Energia Aktsiaseltsi poolt projekteeritud elektriseadmed ja nende kaitsevööndid. Kruntide nr. 1 ja 2

elektrivarustus tagatakse elektrimaakaablitega. Kruntide piiridele paigaldatakse mitmekohaline jaotuskilp ning mõlema krundi jaoks eraldi liitumiskilbid.

Kaablite margid täpsustatakse tööprojekti. Elektrienergia saamiseks uutele kruntidele tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

Kruntidel 1 ja 2 asub madalpinge elektri kaabel, millele on seatud elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses tähtajatu isiklik kasutusõigus Osühing Jaotusvõrgu kasuks, mida kruntide omanikud on vastavalt lepingule kohutatud arvestama.

Veevarustus ja kanalisatsioon

Põllu tänaval on olemas ühisveetrass. Mõlemad krundid saavad liituda olemasoleva trassiga. OÜ Vihula Valla Veevärgile saadetud tehniliste tingimuste päringu vastuses kirjutas asutuse juhataja Annes Naan, et uued veetrassid ehitatakse Põllu tn. välja 2012-2013 aastal.

Kanalisatsioonitrasse pole planeeringuala lähedusse veel rajatud, seega lahendatakse kanalisatsioon esialgu kogumiskaevudega. Fekaalide ja heitvete äravedu toimub Võsu puhastusseadmetesse. Vastavalt Vihula valla arengukavale ehitatakse Käsmu ühiskanalisatsioonitrassid. Ühiskanalisatsioonitrasside valmimisel on kruntide omanikel kohustus liituda ühistrassidega. Kogumiskaevud tuleb ehitada selliselt, et oleks võimalik liituda ühiskanalisatsioonitrassidega.

Ühisveevärgitorustikega ja kanalisatsioonisüsteemiga liitumispunktideks jäävad kontrollkaevud paiknevad kinnistute piiridest kuni 1 meetri kaugusel.

Jäätmekäitlus

Planeeringuga käsitletava maa-ala jäätmekäitlus on seotud olmejäätmete hoidmisega. Krundil peab olema prügikonteiner, selle soovituslik asukoht on näidatud käesoleva detailplaneeringuga (vt joonis "Detailplaan"). Konteinerit tuleb kaitsta otsese päikesevalguse eest, näiteks võib selle juurde istutada puu. Prügikonteineri tühjendamist ja jäätmete äravedu teostatakse tsentraalselt ja sorteeritult. Prügiveoauto juurdepääs kruntidele on tagatud sisse(välja)sõiduteede kaudu.

Küte

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

Sidevarustus

Olemasolev sidekaabel läbib planeeringualast lõuna pool paiknevat kinnistut Kaskni (katastritunnus 92201:014:0292).

Käesoleval ajal saab kruntide sidevarustuse lahendada mobiilside baasil.

Uued sidetrassid ehitatakse välja algusega Neeme teelt.

Koostas:

Riiu Efert

27. jaanuar 2012a.