

1	SISUKORD	
2	Sissejuhatus.....	3
3	Kontaktvõandi analüüs, funktsionaalsed seosed.....	3
4	Lähteandmed.....	3
4.1	Asukoht.....	4
4.2	Kitsendused maakasutusel.....	4
4.3	Tehnovarustus.....	4
4.4	Maa kuuluvus.....	4
4.5	Hoonestus.....	4
4.6	Teed.....	4
4.7	Haljastus.....	4
5	Planeerimise ettepanek.....	4
5.1	Planeeringulahenduse põhjendus.....	4
5.2	Kruntimise ettepanek.....	5
5.3	Hoonestuse ettepanek ja arhitektuursed tingimused.....	5
5.4	Haljastus ja heakord.....	5
5.5	Teed ja platsid.....	5
5.6	Veevarustus ja kanalisatsioon.....	6
5.6.1	Veevarustus.....	6
5.6.2	Kanalisatsioon.....	6
5.7	Elekter.....	6
5.8	Side.....	6
5.9	Tuleohutuse abinõud.....	6
5.10	Keskkonnakaitse abinõud.....	7
5.11	Detailplaneeringu elluviimise kava.....	7
5.12	Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.....	7

Joonised

Joonis 1	Planeeritava ala asukohaskeem Eesti põhikaardil 1:10 000
Joonis 2	Lähteplaan 1:500
Joonis 3	Põhijoonis 1:500

Ranna tee 25 kinnistu detaiplaneering Käsmu külas Vihula vallas. Seletuskiri.
Töö nr. DPI-11/14
Tellija: Vihula Vallavalitsus
Projekteerija: Osaihing Uett ja KO reg kood 11180519 MTR EEP000602.

Lisad:

Menetlus

- Keskkonnaameti 22.04.2015 kiri nr V 6-5/15/6882-2
- Teade 25.05.2015 Kuulutajas Ranna tee 25 detailplaneeringu eskiisi tuvususe ja arutelu kohta
- Kolmepoolne leping Ranna tee 25 detailplaneeringu koostamise kohta (vald, omanik, projekteerija)
- Teade 31.10.2014 Kuulutajas Ranna tee 25 detailplaneeringu koostamise algatamisest
- Vihula Vallavalitsuse 14.10.2014 korraldus nr 398 Ranna tee 25 detailplaneeringu koostamise algatamise kohta koos detailplaneeringu lähteseisukohtadega.
- Teade 10.10.2014 Kuulutajas kavandatavast detailplaneeringust Ranna tee 25

Lähteandmed

- Elektrilevi Virumaa regiooni tehnilised tingimused nr 226731
- Ranna tee 25 geoalus OÜ GemGeo 10.12.2014 töö nr 10039 1:500
- Teade 10.10.2014 Kuulutajas kavandatavast detailplaneeringust Ranna tee 25

Kooskõlastused

- Elektrilevi kooskõlastus
- Keskkonnaameti kooskõlastus

SELETUSKIRI

2 Sissejuhatus

Ranna tee 25 kinnistu detailplaneeringu aluseks on Vihula Vallavalitsuse 14 oktoobri 2014 korraldus nr 398 Käsmu külas asuva Ranna tee 25 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamisest. Ettepaneku selleks on teinud omanik Elin Küttim. Kinnistu katastritunnusega 92201:014:0631, mille pindala on Maa-ameti andmeil 6044 m². Maa on sihtotstarve elamumaa, asub Käsmu muuseumi läheduses, piirneb Käsmu lahega.

Detailplaneeringu eesmärgiks on uue ehituskrundi moodustamine, sellele ehitusõiguse seadmine ja olemasoleva ehitatud ala ehitusõiguse täpsustamine.

3 Kontaktvööndi analüüs, funktsionaalsed seosed.

Planeeritav kinnistu asub detailplaneeringu kohustusega alal. Piiranguiks tuleb lugeda 0,4 kV õhuliini ning veetoru kaitsevööndeid ja Läänemere kallasrada (10 m veekogu piirist), Läänemere veekaitsevöönd (20 m veekogu piirist), ehituskeeluvöönd (50 m veekogu piirist). Ranna tee 25 kinnistu on hoonestatud ehitiregistri andmeil viie ehitisega - elamu 108023432 , kuurid 108023623 , saun 108023625, graaž 108023624 ja kelder 220518434.

Geodeetiline alusplaan registrikohast hoonestust ei peegelda – kinnistul on 3 hoonet ehitisaluse kogupinnaga 323 m².

Tuleks teha ehtisregistris kandeparandused, et register viia kooskõlla tegelikkusega, so olematud hooned registrist likvideerida.

Elamu Ranna tee 25 kinnistul ja elamud lähiumbruses on Käsmu külale tüüpilised – heledamas toonis horisontaalse laudvooderdisega kaetud katusekorrusega hooned.

Vihula valla üldplaneeringu kohaselt on planeeritav ala tiheasustusega elamuala, kus krundi minimaalseks suuruseks on 1000 m² - vt Vihula valla üldplaneeringu seletuskiri p 11.1.

Samas on Keskkonnaamet oma 22.04.2015 kirjaga nr V 6-5/15/6882-2 esitanud nõude krundi minimaalseks suuruseks 2000 m², viidates Lahemaa kaitsekorralduskava eelnõule. Kuna looduskaitsealal ilma selle valitseja (Keskkonnaamet) nõusolekuta detailplaneeringuid läbi viia ei saa, on eelnimetatud nõudega arvestatud.

4 Lähteandmed

Detailplaneeringu koostamisel on projekteerijal olnud kasutada järgmised lähteandmed:

- Vihula Vallavalitsuse 14.10.2014 otsus nr 398 Ranna tee 25 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamise kohta
- Vihula Vallavalitsuse poolt väljastatud Ranna tee 25 detailplaneeringu lähteseisukohad
- Vihula valla üldplaneering
- Oü Gem Geo poolt 10.12.2014 koostatud geodeetiline alusplaan 1:500 – töö nr 10039.

- Eestis kehtivad seadused ja seadustest tulenevad õigusaktid.
- Keskkonnaameti 22.04.2015 kiri nr V 6-5/15/6882-2

4.1 Asukoht

Planeeritav maa-ala asub Käsmu külas, Vihula vallas, Lääne-Viru maakonnas.
Asukoht on täpsemalt näidatud detaiplaneeringu graafilises osas.

4.2 Kitsendused maakasutusel

Kitsendusteks on 0,4 kV õhuliini ja veetorustiku kaitsevööndid ning Läänemere kalda piiranguvööndid – kallasrada, veekaitsevöönd, ehituskeeluvöönd, kalda piiranguvöönd.

4.3 Tehnovarustus

Planeeritava alani pääseb Merekooli tänavat pidi, planeeritavat kinnistut läbib küla veetorustik ja 0,4 kV õhuliin.

4.4 Maa kuuluvus

Ranna tee 25 kinnistu omanik on Elin Küttim.

4.5 Hoonestus

Planeeritav kinnistu on Ehitisregistri andmeil hoonestatud viie hoonega – 1 elamu ja neli abihoonet, tegelikkuses on elamu, üks abihoone ja kelder.

4.6 Teed

Ranna tee 25 kinnistu kirdepiirini ulatub Merekooli tänav.

4.7 Haljastus

Planeeritav maa-ala on vana elamukrunt ning seal on aegade jooksul kujunenud haljastus – puud-põõsad, lilled, hekk, viljapuud jms.

5 Planeerimise ettepanek

5.1 Planeeringulahenduse põhjendus

- Kruntimisel on arvestatud Vihula valla kehtiva üldplaneeringuga, mis on detaiplaneeringute aluseks ning mille põhjal Käsmus ei tohi elamukrundid olla alla 1000 m² ning omaniku sooviga jagada olemasolev kinnistu kaheks erineva pindalaga ehituskruudiks.

- Keskkonnaamet on esitanud 22.04.2015 kirjaga nr V 6-5/15/6882-2 nõude, et krundid ei tohi olla alla 2000 m² ja seda on detailplaneeringus järgitud.

5.2 Kruntimise ettepanek

Ranna tee 25 kinnistu krunditakse kolmeks: kaheks ehituskrundiks pindaladega 3754 m², 2144 m² ja transpordimaa krundiks 146 m². Uuele ehituskrundile seatakse ehitusõigus, hoonestatud alal ehitusõigust täpsustatakse. Hoonestatud kinnistu suuruseks jääb 3754 m². Maa sihtotstarve jääb ehituskruntidel elamumaaks.

5.3 Hoonestuse ettepanek ja arhitektuursed tingimused

- Ehitise ehitisealune pind määratakse 1 m² täpsusega.
- Hoonete ehitusaluse pinna sisse ei loeta rajatiste aluseid pindu sh katmata terrasside alust pinda.
- Uuele elamukrundile kavandatakse vastavalt kolm hoonet - üks on elamu ja kaks kõrvalhoonet.
- Elamu on ette nähtud ühekordne, katusekorruse väljaehitamise, kõrvalhooned rajatakse ühekordsed. Planeeritava elamu maksimaalne kõrgus maapinnast 7,5 m ja kõrvalhoonetel 5,5 m.
- Uue elamu maksimaalne ehitisalune pind on 135 m², väljaasted lubatud kahel küljel, fassaadiviimistluseks hele laudis, abihoonete maksimaalne ehitusalune pind väiksemal 60 m² ja suuremal 90 m².
- Hoonete välimuses arvestada ajaloolise Käsmu küla alale jäävate kinnistute hoonestuse arhitektuursete lahendustega.
- Plekk-katusekattematerjali kasutamise korral on keelatud kasutada S-kivi imitatsiooniga profiilplekki.
 - Piirdeaed võib jääda olemasolev puidust tara, kruntide vahele rajatakse samuti puitpiirded.
 - Ettepanek uus kinnistu nimetada Ranna tee 25a ja transpordimaa Ranna tee L1, hoonestatud krunt jääb Ranna tee 25.
- Plekk-katusekattematerjali kasutamise korral on keelatud kasutada S-kivi imitatsiooniga profiilplekki.

5.4 Haljastus ja heakord

Täiendavat kõrghaljastust ette ei nähta, maksimaalselt säilitatakse olemasolev vana hoonestatud krundi haljastus. Piiridele võib rajada hekid.

5.5 Teed ja platsid

Merekooli tänavalt rajatakse läbi planeeritava transpordimaa sissesõidud elamukruntidele – vt. põhijoonis.

5.6 Veevarustus ja kanalisatsioon

5.6.1 Veevarustus

Olemasoleval elamul on veeühendus olemas, uue krundi veega liitumine toimub Käsmu ühisveevärgi torustikuga planeeritavat ala läbivast torustiku kaevust. Veega varustamiseks on vajalik projekteerida maa-alla 1,8 m sügavusele torustik läbimõõduga 25 mm. Enne hoonete sisese veetorustiku kasutuselevõttu peab tegema surveproovi 10 minuti jooksul rõhuga 1000 kPa alumisest punktist mõõdetuna, kui veetorustik ja selle ühenduskohad on nähtaval. Veetorustiku võib kasutusele võtta peale süsteemi läbiuhtmist joogiveega ja veeproovide joogivee nõuetele vastavuse kontrollimist. Veetorule peab paigaldama toru laest (pealmisest pinnast) arvatult 300...400 mm kõrgusele avastuslinde. Veesisendus plasttoruga PELM 25x2,9 PN10 hoonesse teha läbi põranda soojusisolatsiooniga hülsis.

5.6.2 Kanalisatsioon

Uuele krundile on kavandatud min 8 m³ reovete kogumismahuti, kust reoveed veetakse lähimasse puhastusseadmesse.

Kanalisatsiooni välistorustiku läbilaskevõimeks on arvestatud kuni Q=3,5 l/sek ja ehitatakse PVC 110 torust.

Vee- ja kanalisatsioonitorustiku liivaluse minimaalne paksus on 200 mm. Aluskiht tihendada 90% tihedusastmeni vältides aluspinnase rikkumist. Kinnistu omanikud peavad torustikud üle vaatama enne kaevikute täitmist. Vee- ja kanalisatsioonitorud katta 200 mm paksuse liivakihi ja kaevepinnasega.

5.7 Elekter

Planeeritavat kinnistut läbib 0,4 kV õhuliin. Elektrilevi OÜ on 21.01.2015 väljastanud tehnilised tingimused nr 226731, mille kohaselt nähakse ette 0,4 kV liitumiskilp kavandatavale transpordimaale. Sealt veetakse uue tarbija peakilpi maakaabel.

5.8 Side

Side lahendatakse mobiilside baasil. Operaatorid valivad omanikud.

5.9 Tuleohutuse abinõud, tuletõrje veevõtu koht

Käesolevas detailplaneeringus käsitletavat hooned kuuluvad tulepüsivusklassi TP3, mille puhul peab naaberkruntide vaheliste hoonete vahekaugus olema minimaalselt 8 m. See tingimus on detailplaneeringus täidetud – hoonete vahekaugused erinevatel kruntidel on vastavad sellele nõudele. Juurdepääs on kavandatud planeeringualast põhja pool rajatavalt Merekooli tänavalt, milleks on jäetud 6.0 m laiune katastriüksus, edasi on planeeritud tupiktee tarvis maatükk pikkusega 24,65 m ja laiusega 6,25 m. Juurdesõiduteede laiuseks kavandatakse minimaalselt 3,5 m, tupiktee lõpus 6,0 m, kus saab manööverdada tuletõrje autodele überpööramisvõimaluse. Täpsustatakse tee projekteerimise staadiumis.

2016 rajatakse Käsmu veetorustik, millel on ka tuletõrjehüdrandid. Üks neist tuleb meremuuseumi juurde, mis jääb planeeringualast ca 110 m kaugusele (vt asukohta joonis). Veevõtukoht peab vastama EVS 812-6:2012:A1:2013 nõuetele I kasutusviisi hoonetele peab olema tagatud veevooluhulk 10 l/s 3 tunni jooksul (5.3 tab 1).

Plaani järgi peaks veetorustik valmima 1. juuliks. Enne seda detailplaneeringut ei realiseerita, so uuele krundile hooned ei ehitata.

5.10 Keskkonnakaitse abinõud

Põhiliselt keskkonda ohustavaks teguriks selle planeeringu mahus on olmereoveed. Reoveed juhatakse reovete kogumismahuteisse, kust nad veetakse Võsu puhastusseadmesse.

Mõlemale krundile nähakse ette prügikonteiner.

Säilitada tuleb kinnistul kõik puud ja võimalikult suures ulatuses olemasolev istutatud ja poollooduslik taimestik.

5.11 Detailplaneeringu elluviimise kava

Peale detailplaneeringu kehtestamist moodustatakse kõige pealt planeeringukohased katastriüksused, seejärel rajatakse sissesõidutee ja uue krundini ulatuvad tehnovõrgud – vesi, elekter. Seejärel projekteeritakse kruntidele planeeringukohased ehitised koos reovete kogumiskaevudega, võetakse vallavalitsusest ehituload ning peale ehitiste valmimist kasutusload.

5.12 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

Aluseks on võetud Eesti Standard EVS 809-1:2002

Kuritegevuse ja vandalismi riskide vähendamiseks on mitmeid võimalusi.

Planeeringu koostamisel tuleb planeerimisvõtete ja –lahenduste kaudu viia miinimumini eburvaliste paikade teke. Nii vähendab kuritegevuse riski asjaolu, et territooriumilt ei ole kavandatud autodega läbisõitu.

Kuritegevuse ennetamisel tuleb tagada:

Ranna tee 25 kinnistu detaiplaneering Käsmu külas Vihula vallas. Seletuskiri.
Töö nr. DPI-11/14
Tellija: Vihula Vallavalitsus
Projekteerija: Osaihing Uett ja KO reg kood 11180519 MTR EEP000602.

- kinnistule juurdepääsude asukohad varustatakse suletavate väravatega.

Hoonestamisel on soovitatav arvestada kuritegevust vähendavate meetmetega:

- tänava ja hoovivalgustuse rajamine ja korrashoid, mis vähendab elanike kuriteohirmu ja pidurdab kurjategijaid;
- piirkonna hea jälgitavus, nt. naabri- ja videovalve;
- võimalike varjumiskohtade rajamise vältimine;
- sissepääsude arvu piiramine;
- korralikud piirded;
- hästivalgustatud teed;
- varguste ja sissemurdmiste riski vähendamiseks soovitada hoonete projekteerijail kasutada turvalisemaid aknaid, uksi jm. võtteid.

Seletuskirja koostas: V. Uett