

## DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Lääne-Virumaal Vihula vallas Käsmu külas asuva Ranniko kinnistu katastriüksuse asukohaga Laane tee 9a (katastritunnus 92201:014:1401) registriosa nr 1444831 detailplaneeringu koostamise aluseks on Alar Luige taotlus detailplaneeringu algatamiseks, registreeritud nr 3162/7-1.2; 13.10.2008.a. ning Vihula Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamiseks 11. november 2008 nr 1539.

Detailplaneeringu eesmärgiks on maaüksuse jagamine, ehitusõiguse määramine, parkimise, liikluskorralduse ja tehnosüsteemide lahendamine ning vajalike kitsenduste ja servituutide määramine.

## KEHTIVAD PLANEERINGUD. SIHTOTSTARBED

Detailplaneeringuga käsitletava Ranniko kinnistu katastriüksuse asukohaga Laane tee 9a kohta kehtib 13. augustil 2003. aastal Vihula Vallavolikogu määrusega nr 19 kehtestatud Vihula valla üldplaneering. Käesolev detailplaneeringualune maa asub eraomandis. Kinnistu omanikud on Alar Luige (1/2 osas) ja Elni Luige (1/2 osas).

Kinnistu pindala on Viru Maakohtu kinnistusosakonna andmetel 4151m<sup>2</sup> ja maa sihtotstarve on elamumaa.

## LÄHTEOLUKORD

Ranniko kinnistu koosneb neljast katastriüksusest. Nendest kaks maatükki asuvad Eru külas ning ülejäänud kaks asuvad Käsmu külas. Detailplaneering koostatakse ühele katastriüksusele asukohaga Laane tee 9a ja pindalaga 0,45 hektarit. Katastriüksus asub Vihula vallas Käsmu küla keskosas. Maaüksuse sihtotstarve on elamumaa ning see on hoonestamata.

Tegemist on rohumaaga, mida läbivad naabrite poolt omavoliliselt tekitatud pinnasteed. Maa-ala on tasase reljeefiga, mis tõuseb aeglaselt põhja poole. Kõrguste vahe põhja-lõuna suunas on umbes 2 meetrit. Kaugus Soome laheni on ca 470 meetrit. Maatükist põhja pool asub kruusakatendiga Laane tee.

Planeeringuala piirneb ida poolt kahe kinnistuga - Laane tee 9 ja Põllu tn 12, lõuna poolt kolme kinnistuga- kanarbiku, Põllu tn 14b ja Suksu. Lääne pool piirneb planeeringuala kolme kinnistuga. Nendeks on Põllu tn 16a, Laane tee 11a ja Laane tee 11. Lõuna pool asuvad kinnistud on hoonestamata. Teised piirnevad kinnistud on hoonestatud. Kõik naaberkiinnistud, peale Laane tee 11a, on elamumaa sihtotstarbega. Laane tee 11a kinnistu maa sihtotstarve on tootmismaa, sellel paikneb alajaam. Naaberkiinnistute poolt on maa-ala osaliselt piiritletud puit- ning võrkaedadega.

## ARHITEKTUUR-PLANEERIMISE LAHENDUS

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku jagada katastriüksus asukohaga Laane tee 9a neljaks eraldi krundiks. Käsmu külas on minimaalseks lubatud krundi suuruseks, millele saab ehitusõigust seada, Vihula valla üldplaneeringu kohaselt 1000m<sup>2</sup>.

Detailplaneeringu lähteülesande kohaselt määratakse igale planeeritavale krundile ehitusõigus, sealhulgas määratakse lubatud hoonestusalad. Samuti teeb detailplaneering ettepanekud olulisemate arhitektuurinõuete seadmiseks.

Katastriüksuse asukohaga Laane 9a maa sihtotstarve on käesoleval ajal elamumaa ning kolme planeeritava krundi maa sihtotstarbeks jääb ka edaspidi elamumaa. Krunt nr 4 moodustatakse juurdepääsude tagamiseks kruntidele nr 1,2 ja 3. Planeeringu koostaja teeb ettepaneku määrata tekkivate kruntide aadressid lähtuvalt Laane teest.

Maksimaalseks ehitusaluseks pindalaks igal krundil määratakse 200m<sup>2</sup>.

Kruntidele nr 1,2 ja 3 võib ehitada ühe pere-elamu ja ühe kõrvalhoone.

Elamud planeeritakse kruntidele maksimaalselt kahekorruselistena ning kõrvalhooned - ühekorruselisena. 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. Planeeritavate elamute ehitusalune pindala võib olla kuni 120m<sup>2</sup> ja kõrvalhoonete maksimaalne ehitusalune pindala kuni 80m<sup>2</sup>.

Kruntidele planeeritavate elamute maksimaalne kõrgus võib olla kuni 8,0m ja kõrvalhoonetel maksimaalselt 5,5m meetrit maapinnast.

Hooned planeeritakse viilkatustega, katusekalle võib olla vahemikus 32-48°. Kuna abihooned planeeritakse mahult väikesed, siis tuleks just nende osas lubada alla 35° suurust katusekallet.

Hoonete ehitamisel tuleb järgida Käsma külas väljakujunenud hoonestuslaadi. Hooned peavad sobima nii põhiplaanilt, välisviimistluselt kui mahult Käsma väljakujunenud hoonestuslaadiga. Ei tohi ehitada tüüpprojektide järgi ehk siis ehitada nn kataloogimaju. Hoonete rajamisel peab arvestama, et käesolevale detailplaneeringualale sobivad puidust või kivist hooned, mis on viimistletud laudvoodriga (ei tohi ehitada ilma välisvoodrita palkmaju).

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

Hoonete paigutamisel tuleb arvestada kinnistu reljeefiga, hooned peavad sulanduma kokku maastikuga ning kogu küla miljööga. Hoonete projekteerimisel tuleb eelistada naturaalseid materjale nagu klaas, betoon, puit või kivi ning hoone viimistlemisel tuleb kasutada Käsma iseloomulikke materjale ning värvitoone. Hoonete rajamisel peab arvestama, et käesolevale detailplaneeringualale sobivad puidust või kivist hooned, mis on viimistletud laudvoodriga (ei tohi ehitada palkmaju ilma välisvoodrita).

Kruntide piiridele on soovitatav rajada ühtses stiilis piirdeaiad. Kruntide eraldamiseks üksteisest planeeringuala siseselt on soovitatav kasutada haljastust. Piirdeaiad lahendada arhitektuurse projektiga ja need peavad sobima Käsma aleviku miljööga. Piirded võib rajada kruntide piiridele maksimaalse kõrgusega kuni 1.20m. Piirdeaedade materjaliks on soovitatav kasutada puitu.

## LIIKLUSKORRALDUS

Planeeringualale on olemas juurdepääs Laane teelt. Tänav on kahe-suunalise liiklusega. Kruusakatendi laius Laane teel on keskmiselt 3.30 meetrit, katend on rahuldavas seisukorras. Krundile nr 1 pääseb nii laane teelt kui ka krundilt nr 4. Kruntidele nr 2 ja 3 juurdepääsude tagamiseks moodustatakse teemaa sihtotstarbega krunt nr 4 (Laane põik), mille laiuseks planeeritakse 4 meetrit. See võib jääda samuti kruusakattega. Krunt nr 4 jääb eraomandisse, kuid maaomanikuga sõlmitakse avaliku kasutuse leping. Kuna tegemist on kitsa tänavaga, siis on sellel maa-alal keelatud

autode parkimine. Parkimiskeelu nõudest kinnipidamine tagatakse liikluskorraldusvahendite (näiteks liiklusemärgid) kasutamisega.

Planeeringualast lõuna pool asuvatele Suksu, Kanarbiku ja Põllu tn 14b kinnistutele on juurdepääsud olemas Põllu tänavalt.

Vihula Vallavalitsus võiks rajada kõnnitee Laane tee äärde, kuna käesoleval ajal liiguvad inimesed sõiduteel ning see tekitab liiklusohtlikke olukordi.

Parkimine korraldatakse krundisisesele. Igale krundile planeeritakse vähemalt 2 parkimiskohta. Parkimiskohtade arv detailplaneeringualal vastab EVS 843:2003 standardile "Linnatänavad".

Liikluse korraldamise eesmärk planeeringualal on tagada häireteta, sujuv, võimalikult kiire, ohutu ja keskkonda minimaalselt kahjustav liiklus. Liikluse korraldamine planeeringualal toimub liiklusemärgide, teemärgiste, piirete ja muude liikluskorraldusvahenditega vastavalt Teeseaduse alusel kehtestatud nõuetele ning liikluse korraldamise ning liikluskorraldusvahendite õige paigutuse ja korrasoleku tagab teomanik või teehoiu korraldamise eest vastutav isik.

Vastavalt Liikluseaduse §2 korraldab kohalik omavalitsus liiklust ja tagab liiklusohutuse oma haldusterritooriumil.

## KITSENDUSED JA KAITSEVÖÖNDID

### **Kitsendused**

Krundi kasutamisele põhjustavad kitsendusi elektriõhuliinid ja elektrimaakaablid.

### **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

### **Veetorstike kaugus rajatistest ja tehnovõrkudest**

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

## KESKKONNA- JA LOODUSKAITSE

Käsmu küla on Eestis ja kaugemalgi tuntud kuurordina.

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 lühemad 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 4,0 meetri laiustena. Planeeringualasisene reljeef, hoonete paiknemine kruntidel ja haljastus peavad võimaldama juurdepääsu hoonetele ning tuletõrjevahendite ümberpöörämist krundil.

Lähim tuletõrje veevõtukoht on Käsmu sadama muul (kaugus kruntidest on ca 510m). 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 Päästeteenistuse tugikomando asub Võsul Sadama tn 2.

## TEHNOVÕRGUD

### **Elektrivarustus**

Planeeringuala elektrivarustuse tagavad käesoleval ajal olemasolev 10kV ja 0,4kV elektriõhuliinid ning madalpinge maakaablid. OÜ Jaotusvõrgu Virumaa regioon väljastas 18.12.2008 a. tehnilised tingimused nr 155699 detailplaneeringu koostamiseks. Väljastatud tehnilised tingimused on detailplaneeringu lahutamatu osa, millest tuleb lähtuda elektrivarustuse projekteerimisel ja rajamisel kruntidele.

Tarbijate varustamine elektrienergiaga nähakse ette Käsma kabeli alajaamast. Joonisel "Detailplaan" on näidatud Eesti Energia Aktsiaseltsi poolt projekteeritud elektriseadmed. Kruntide nr 1,2,3 ja 4 elektrivarustus tagatakse elektrimaakaablitega. Kruntide piiridele paigaldatakse mitmekohalised jaotuskilbid ning iga krundi jaoks eraldi liitumiskilbid. Olemasolev 10kV elektriõhuliin likvideeritakse ning asendatakse maakaabliga.

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

Osaühingu Jaotusvõrk kasuks tuleb seada kruntidele nr 1,2,3 ja 4 (kui see jääb eraomandisse) notariaalne maakasutusõigus elektriseadmete vabaks teenindamiseks.

### **Veevarustus ja kanalisatsioon**

Laane teel on olemas ühisveevärgitorustik. Vihula valla arengukava kohaselt rajatakse tulevikus sinna ka ühiskanalisatsioonitorustikud. Käsma küla varustav veetrass läbib planeeringuala krundil nr 1. Veetrassi võib omaniku kulul krundi piiridest välja tänavamaale tõsta. Hargnemiste väljaehitamisega veetrassist saab tagada kõikide planeeritavate kruntide veevarustused. Krundiomanikel on kohustus liituda ühisveevärgiga.

Kanalisatsioonitrasse pole planeeringuala lähedusse veel rajatud. Planeeritavate kinnistute reoveed juhatakse kogumiskaevudesse. Igale krundile rajatakse eraldi kogumiskaev. Fekaalide ja heitvete äravedu toimub Võsu puhastusseadmetesse.

Ühiskanalisatsioonitrasside valmimisel on kruntide omanikel kohustus liituda ühistrassidega. Ühisveevärgitorustikega ja kanalisatsioonisüsteemiga liitumispunktideks jäävad kontrollkaevud kinnistute piiridest kuni 1 meetri kaugusel.

Planeeringuga käsitletava maa-ala jäätmekäitlus on seotud olmejäätmete hoidmisega. Krundil peab olema prügikonteiner, koht on määratud käesoleva detailplaneeringuga (vt joonis Detailplaan). Konteinerit tuleb kaitsta otsese päikesevalguse eest, näiteks võib selle paigutada krundil kasvavate puude alla. Prügikonteineri tühjendamist ja jäätmete äravedu teostatakse tsentraalselt ja sorteeritult. Prügiveoauto juurdepääs kruntidele on tagatud sisse(välja)sõiduteede kaudu.

### **Küte**

Küttesüsteemid rajatakse lokaalse kütte baasil ning eraldi projektidega.

### **Sidevarustus**

Kruntide sidevarustuse saab lahendada mobiilside või RAS-1000 baasil.

Koostas:

Külli Õisma

16. jaanuar 2009.a.