

# KÄSMU KÜLA SALU 1B KINNISTU DETAILPLANEERING

## VIHULA VALD, LÄÄNE-VIRU MAAKOND

KATASTRITUNNUS 92201:014:1173

TÖÖ NR. 1133

TELLIJA : Andres Kukke  
POSTIAADDRESS: Risti 2C-12, Tallinna linn, Nõmme linnaosa, Harju maakond 11624  
TELEFON: +372 50 93373  
E-POSTI AADDRESS: andres.kukke@eesti.ee

PROJEKTEERIJAJA : A . Kukke & Architects OÜ  
REG. NR.: 1105 4482  
POSTIAADDRESS: Ehitajate tee 114-4, 13517 Tallinn  
TELEFON \ FAX: +372 664 4811 \ +372 664 4812, GSM +372 50 63 151  
E POSTI AADDRESS: aivi@gang.ee

Tallinn, detsember, 2011. a.

### VI DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD

1. Geodeetiline alusplaan (1:500) on koostatud 16.08.2011. aastal, Osahing Gem-Geo poolt, töö nr 8365, mõõdistaja H.Reima

## SELETUSKIRI

### 1 ÜLDOSA

**Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on ehitusõiguse ulatuse ja hoonestustingimuste määramine ühe üksikelamu ja abihoonete rajamiseks; parkimise, liikluskorralduse ja tehnosüsteemide lahendamine ning vajalike kitsenduste ja servituutide määramine.**

Salu 1b kinnistul ei ole praegu kehtivat detailplaneeringut.

**Salu 1b kinnistu on moodustatud, koos sihtotstarbe määramisega, enne Vihula valla üldplaneeringu kehtestamist** (kehtestatud Vihula Vallavolikogu määrusega nr.19, 13.august 2003.a.).

Detailplaneeringu tellijaks ja huvitatud isikuks on Andres Kukke.

Detailplaneeringu koostajaks on A.Kukke & Architects OÜ, 10.sept., 2011.a. esitatud tellimiskirja alusel Andres Kukke poolt.

### 2 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

#### 2.1 ÜLDANDMED

Planeeritav ala asub Lääne-Viru maakonnas, Vihula vallas, Käsmu külas, Lahemaa rahvusparki territooriumil, miljööväärtusliku rannaküla piirkonnas, jäädes küla läbivast peatänavast (Neeme teest – 17177 Haljala Käsmu tee) läänepoolsele tiheasustusale. Planeeringuala kuulub Lahemaa rahvusparki Käsmu piiranguvööndi, mis on rahvusparki majanduslikult kasutatav ja pärandkultuurmaastikuna säilitatav osa, kus majandustegevuses tuleb arvestada kaitstavate loodusobjektide seaduses ning selle alusel rahvusparki kaitse-eeskirjas kehtivate tingimustega (Lahemaa rahvusparki kaitse-eeskiri, kinnitatud: Vabariigi Valitsuse 3. juuni 1997 määrusega nr 109)

Ala piirneb olemasoleva Salu tänavaga ja hoonestatud naaberkinnistutega (va Salu tn 1a, mis on hoonestamata) : Salu tn.3 põhjas; Salu tn.1a lõunas; Salu tn.3a läänes; Laane tee 10 edelas. Salu tänavaäärne asustus jääb Käsmu uuema hoonestusega alale ja Keskküla külamiljöo piirkonda.

Planeeritava ala suurus on 1201m<sup>2</sup>. Planeeritav ala on hoonestamata.

Planeeringuala paikneb haljasala- ja looduslikel lagedatel rohumaadel.

Metsamaa (riigimets, Sagadi metskond 4,88701:001:1070) jääb planeeringualast põhja poole.

Kinnistul puudub märkimist vääriv kõrghaljastus.

Maa ala on väikese põhja-lõunasuunalise langusega.

Maastikupilt on iseloomulik mereäärse rannaküla rohumaadega maastikule, kus väikesed metsaalad (v põlispuude grupid) vahelduvad tihedalt üksteise kõrval asuvate väikeste elumajadega rannateede ja väikeste tänavate ääres.

Planeeringuala on tiheasustusega ala.

Salu tn.1b katastriüksust läbib põhja-lõuna suunaliselt veetrass.

Maakasutuse juhtfunktsioon vastavalt Vihula valla üldplaneeringule(kehtestatud Vihula Vallavolikogu määrusega nr.19,13.august 2003.a.) on elamumaa.Katastriüksuse olemasolev sihtotstarve on 100% elamumaa.

**Käesoleva detailplaneeringuga üldplaneeringu muudatust ei kavandata.**

Naaberkruntide sihtotstarve on samuti elamumaa100%

## 2.2 MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL

Tabel 1. Planeeritava alal asuva Salu 1b kinnistu tehnilised näitajad:

	<b>Adress</b>	<b>Pindala</b>	<b>Reg. Osa Nr</b>	<b>Katastritunnus</b>	<b>Sihtotstarve</b>	<b>Omanik</b>
1	Salu tn.1b	1201m <sup>2</sup>	2601831 \26018	92201:014:1173	Elamumaa 100%	Kaasomanikud: Andres Kukke Malle Koppel
					Sh ehitiste alune maa – 11m <sup>2</sup> õuemaa - 1201m <sup>2</sup>	

## 3 PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Vihula valla üldplaneeringu üks põhimõtteid on olemasolevate kompaktse struktuuriga külade tihendamine ja laiendamine.Tihendamisel on tähtis väljakujunenud asustusstruktuuri säilitamine ja uute ehitiste sulandumine ümbritsevasse keskkonda.

Käsmu külas välja kujunenud hoonestuslaad on ajaloolise taustaga ja kuulub miljööväärtuslikku hoonestusalasse vastavalt Vihula valla üldplaneeringule. Detailplaneeritav ala ei asu arhitektuurimälestiste kaitsevööndis.

Kontaktvööndi analüüs hõlmab üheksat lähinaabruses asuvat krunti:Salu tn.1,1a,1b,2,3,3a,4,Nooruse tn.10 ja Laane tee 10.

Kontaktvöönd on üksikelamute piirkond,kus igal hoonestatud krundil asub üks ühe maapealse korrusega üksikelamu koos abihoonega v abihoonetega.Salu tn.1b kinnistule planeeritav üksikelamu sobib oma gabariidilt,viimistlusmaterjalidelt ja katusekuju- ja kalletega naaberkiinnistutel paiknevate,Salu tn.3 ja Salu tn.1, elamutega moodutades ühtse tervikliku miljöö.Jälgitud on,et hooned oleksid võimalikult samal kaugusel Salu tänavast nn ühisel mõttelisel ehitusjoonel ning katuseharja suund oleks paralleelne tänavaga (nagu naabritel). Detailplaneeringuga kavandatav lahendus ei muuda oluliselt hoonestustihedust kontaktvööndi piirkonnas ja on kooskõlas üldplaneeringuga.

Salu tn.1 b kinnistu täiesehitusprotsent on 15% ,mis on praegu suurem kontaktvööndi alasse kuuluvate kinnistute keskmisest täiesehitusprotsendist,kus keskmine täiesehitusprotsent on

~10%. Samas tuleb arvestada asjaolu, et põhjapoolne naaberkinnistu (Salu tn. 1a) on praegu veel hoonestamata ja kavandatava kinnistu suurus on tunduvalt väiksem kui keskmine krundi suurus (S keskmine = ~1600m<sup>2</sup>) kontaktvööndis.

Seega on täpse võrdluse aluseks kontaktvööndis asuv naaberkinnistu Salu tn. 3, mis on sama suure krundi suurusega ja lähima hoonestusega, millega arvestada.

Salu tn. 3 ja Salu tn. 1b kinnistute täisehitusprotsent on võrdne. Kuna korruselisus on sama ja võrdne, siis on võrdne samuti ka hoonestustihedus,  $K = 0,21$ .

Tabel 2. Võrdlustabel kontaktvööndi analüüsi juurde\*.

	<b>Aadress</b>	<b>Pindala (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Ehitiste alune maa(m<sup>2</sup>)</b>	<b>Täisehitusprotsent</b>	<b>Märkused</b>
1	<b>Salu tn.1b</b>	<b>1201</b>	<b>180</b>	<b>15%</b>	
2	<b>Salu tn.3</b>	<b>1201</b>	<b>174</b>	<b>15%</b>	
3	Salu tn.3a	2694	visuaalsel hinnangul ~200	visuaalsel hinnangul ~7%	Maa-ametis ja Ehitusregistris andmed puuduvad
4	Salu tn.1	1600	200	13%	
5	Salu tn.4	956	183	19%	
6	Salu tn. 1a	1202	-		hoonestamata
7	Nooruse tn.10	1338	102	8%	
8	Salu tn.2	1234	99	8%	
9	Laane tee 10	2764	123	5%	

\*Tabelis esitatud suurused vastavad Maa-Ameti leheküljel avaldatuga.

Kontaktvööndi analüüsi juurde on teostatud ka 3d illustratiivsed perspektiivvaated, kus sinised hoonemahud tähistavad kavandatavaid mahte ja kollased ol.olevaid mahte.

## 4 PROJEKTEERITUD TÖÖDE KIRJELDUS

### 4.1 PLANEERIMISLAHENDUS

Planeeringu lahenduses:

1. Salu tn. 1b kinnistul määratakse ehitusõigus ja hoonestustingimused ühe üksikelamu ja kahe abihoone rajamiseks elamumaale koos juurdepääsuteega Salu tänavalt.

Krundi piire ei muudeta.

Olemasolev haljasmassiiv – säilitada krundil olev väärtuslik kõrghaljastus. Võib teostada sanitaarraiet.

Planeeritav üksikelamu on soovitav rajada krundi idaossa ja sama kaugemale Salu tänavast nagu naaberkinnistul Salu tn. 3 olemas olev üksikelamu. Kuna Salu tn. 1b kinnistut läbib praegu veetrass, mis kuulub likvideerimisele v konserveerimisele peale Vihula valla veemajandusprojekti realiseerumist 2012.a. sügisel, siis varem ehitustööid alustades tuleb arvestada veetrassi kaitsevööndiga, mis on 2m kummalegi poole veetorstikku vastavalt Keskkonnaministri määrusele nr.76, vastu võetud 16.12.2005 "Ühisveevärgi ja – kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus".

Planeeritavale abihoonetele, mis on krundi piiridele lähemal kui 4m, tuleb rajada tulemüürid, et mitte seada koormatist naaberkinnistutele.

#### **4.2 DETAILPLANEERINGU ULATUS JA NÕUETE KEHTIVUS.**

Detailplaneeringu ala määratud tingimuste mõju ulatuseks on olemasolev katastriüksus Salu tn 1b (katastritunnus 92201:014:1173). Detailplaneeringuala ulatub 15 meetrit väljapoole kinnistu piire. Koostatud detailplaneering ei sea täiendavaid piiranguid ega tingimusi naaberkruntidele.

**Detailplaneering vastab Vihula valla üldplaneeringule.**

**Detailplaneeringuala jääb Vihula valla üldplaneeringu järgi tiheasustus- ja elamumaa-alale, Lahemaa rahvusparki piiranguvööndi ja miljööväärtuslikule hoonestusalale.**

#### **4.3 KRUNDIJAOTUS**

Kinnistut ei krundita ja seega katastriüksuse piire käesolev detailplaneering ei muuda. Krundile on määratud ehitusõigus, kasutustingimused, max hoonete arv ja korruselisus ning ehitusalune pind. Vt. joonis G-2.

#### **4.4 KAVANDATUD KRUNDI EHTUSÕIGUS, KASUTUSTINGIMUSED JA OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED**

Salu tn. 1b kinnistule on planeeritud üks üksikelamu ja 2 abihoonet.

Ehitusõigus on määratud kinnistu ida ja lääneosasse.

Ehitusõigust on keelatud liita.

Ehitusõiguse ulatused on esitatud joonisel G-2.

Ehitusõigust piiravateks teguriteks on krundil ol. olev säilitatav väärtuslik puittaimestik.

Puittaimestiku säilitamiseks ja kasvutingimuste edasiseks tagamiseks on planeeritava hoone kaugus lubatud min 5m ja teede kaugus 2m (Eesti Standard EVS 843:2003 Linnatänavad).

**Ehitusprojekti koostamiseks on määratud järgmised nõuded:**

##### **Ehitusõigus**

Krundi kasutamise sihtotstarve DP järgi – haritav maa ja looduslik lage rohumaa, õuemaa

Hoonete suurim lubatud ehitise alune pind – 180m<sup>2</sup> sh üksikelamu max ehitise alune pind

120m<sup>2</sup> ja abihoonete max ehitise alune pind 30m<sup>2</sup>

Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast (harja kõrgus maapinnast) - üksikelamul 7,5m, abihoonetel 4,5m

Räästa kõrgused maapinnast – üksikelamul max 3m ja abihoonetel max 2,5m.

##### **Kasutamise tingimused**

Krundi suurus – 1201m<sup>2</sup>

Täisehituse protsent – 15%

Hoonete suurim korruselisus – 1 maapealne korrus + katusekorrus ja abihoonetel - 1 maapealne korrus.

##### **Arhitektuurinõuded**

Tähtis on hoonete sobivus külamiljöösse. Uued hooned ei tohi olla suurema mahu ja gabariitidega kui olemasolevad naaberhooned, soovitatavalt klassikaliste proportsioonidega. Abihooned ja nende viimistlus peavad sobima elamuga ja moodustama ühtse terviku.

Mitte kasutada hoonete projekteerimisel tüüpprojekte.

Kahekorruselised lamekatused hooned ei ole antud piirkonda lubatud. Ka ei ole mansard ja kelpkatused lubatud.

Katusekalle - 35°-45°, soovitatavalt klassikalise moega viilkatus

Katusekate - valtsplekk, profiilplekk, sindel v laastkatus (must, hall, tumepruun v antiik)

Välisviimistlus – naturaalsed materjalid : kivi\looduskivi, krohv, puitvooder - puitlaudis (kahtepidi laudis). Fassaadikatetena mitte kasutada looduslike materjale imiteerivaid ja tehismaterjale (N: plastvooder, plekk, tehiskiud plaadid jne.).

Ei tohi ehitada frees- v ümarpalk hoonet ilma välisvoodrita.

Välisviimistluse värvides kasutada heledaid või naturaalseid toone.

Sokkel – betoon.

Aknad – puitraamidega, soovitatavalt tiheda aknajaotusega. Ei ole lubatud kasutada plastraamidega aknaid ja peegel- ning toonitud aknaklaasi.

### **Kitsendused**

Kuna Salu tn 1b kinnistu asub Lahemaa rahvusparki kaitseala piiranguvööndis, siis tuleb arvestada vastavaid kaitseala eeskirjadest tulenevaid kitsendusi.

Servituudi vajadus olemasolevale, krundi läbivale, veetrassile, mille kaitsevöönd on 2m kummalegi poole veetorstikku vastavalt Keskkonnaministri määrusele nr. 76, vastu võetud 16.12.2005 "Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus".

Servituudi vajadus planeeritavale madalpinge maakaabelliinile, mille koridor on laiusel 2m Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ kasuks. Liinide kaitsevööndid vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministri määrusele nr. 19, 26.03.2007 "Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord".

Detailplaneering ei tee ettepanekut koormata kinnistut teeservituudiga, mis on 10m teemaa alast.

Kaitsevööndid on esitatud graafiliselt joonistel G-1 ja G-3.

Vaata täiendavalt käesoleva seletuskirja peatükk 4.5.

### **Piirdeaiad.**

Piirdeaiad tuleb kogu Salu tn 1b kinnistul käsitleda koos ja lahendada ühises võtmes ja kooskõlas naaberkruntidega. Vajadusel täpsustada nõuded piiretele väljastatavate projekteerimistingimustega.

Piirdeaiad, eraldamaks krunte ja sissesõiduteed, lahendada läbipaistvate õhulisete piiretena (n: roheline võrkaed, vertikaalne puit-lippaed vms), max kõrgusega 1.2m. Salu tn 1b kinnistu sisesed kinnistupiirid võivad jääda ka osapoolte kokkuleppel nn. looduslikeks piireteks, nagu seda on näiteks madalhaljastus koos väikevormidega (hekk, põõsaste grupid, maakivid jne).

Tabel 3. Detailplaneeringuga määratud ehitusõigused:

	<b>Aadress</b>	<b>Pindala</b>	<b>Suurim lubatav ehitus- alune pindala</b>	<b>lubatav hoonete arv krundil</b>	<b>Suurim lubatav hoone korruse- lisus</b>	<b>Sihtots- tarve</b>
1	Salu tn 1b	1201m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	1 üksik- elamu + 2 abihoonet	1 maapealne korrus+ katuse- korrus	100% elamumaa

#### 4.5 KINNISOMANDI KITSENDUSED JA SERVITUUTIDE VAJADUSED.

Olemasolevatele ja planeeritud tehnovõrkudele võidakse rakendada kitsendusi, tagamaks olemasolevate võrkude toimimine ka peale üksikelamu rajamist vastavalt planeeringu lahendusele. Planeeritud tehnovõrkudele on planeeringuga määratud servituudi seadmise vajadusega ala ulatus vastavuses kaitsevööndi ulatusega. Planeeritud servituudi seadmise vajadusega ala on antud graafilistel joonistel (G-3).

##### 1)Vee- ja kanalisatsioonitorustik:

Alus:Veeseadus 24.01.1996 (RT I 1996, 13, 241 — terviktekst; 1998, 47; 61, 987; 1999, 10, 155; 54, 583; 95, 843; 2001, 7, 19; 14,133; 42, 234; 50, 283; 94, 577; 2002, 1,1; 61, 375; 63, 387; 2003, 13, 64; 2004, 28,190; 38,258; 2005, 15,87; 37,280), Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus 10. 02. 1999 (RT I 1999, 25, 363; 2000, 39,238;102, 670; 2001, 102, 668; 2002, 41, 251; 61, 375; 63, 387; 2003, 13, 64; 2005, 37, 280), Kanalisatsiooniehitiste veekaitseõuded. Vabariigi Valitsuse 16.05.2001.a. määrus nr. 171 (RT I 2001, 47, 261)

##### § 3<sup>1</sup>. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevöönd

(1) Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevöönd on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitisi ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus kinnisasja kasutamist on kitsendatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitiste kaitse ja ohutuse tagamiseks.

(2) Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndis peab hoiduma tegevusest, mis võib ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitisi kahjustada, sealhulgas ei tohi:

1) tõkestada juurdepääsu ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitistele ega istutada puid;

2) ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni omaniku loata ehitada, ladustada materjale ning teha lõhkamis-, puurimis-, kaevandamis-, vaia-, kaeve-, täite-, üleujutus- või kuivendustöid ja ehitiste juures ka tõstetöid;

3) veekogus asuva ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitiste juures teha süvendustöid, pinnase teisaldamistöid, uputada tahkeid aineid, ankurdada veesõidukit või vedada ankruid, kette, logisid, traale või võrke.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatuse kehtestab keskkonnaminister määrusega, lähtudes ehitiste otstarbest, asukohast, paigaldamissügavusest ja läbimõõdust. [RT I 2005, 37, 280 - jõust. 01.01.2006] :

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

a) alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 m;

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

a) torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele – **2 m**;

## 2) Elektrivarustus:

Alus: Eesti energiaseadus §15 (RT I 1997,52,833)

Elektriohutuseseaduse (22.05.2002.a.) alusel kehtestatud Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.märts,2007.a. määrus nr.19, 'Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord'.

Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest **1 m** kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid. Õhuliini kaitsevöönd on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad mõttelised vertikaaltasandid, ning mille ulatus mõlemal pool liini telge:

1) kuni 1 kV pingega liinide korral **2 m**;

Õhuliini mastitõmmitsa või -toe, mis ulatub väljapoole õhuliini kaitsevööndit, puhul on mastitõmmitsa või -toe kaitsevöönd 1 meeter selle projektsioonist maapinnal.

Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 m kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

## 3) Perspektiivse telekommunikatsioonitrassi rajamisel peab arvestama:

Alus: Elektroonilise side seadus 08.12.2004 (RT I 2004, 87, 593)

§ 117. Liinirajatise kaitsevöönd

(1) Liinirajatise kaitsevöönd käesoleva seaduse tähenduses on käesoleva paragrahvi lg 2 kindlaks määratud mõõtmetega ala, kus igasugune liinirajatist ohustada võiv tegevus on lubatud käesoleva seaduse § 118 ja 119 sätestatud tingimustel ja korras.

Vastavalt seadusele kehtib sidetrassidele **2m** kaitsevöönd mõlemale poole liinirajatise keskjoont.

**TEHNOVÕRKUDE VÄHIMAD KUJAD PUUTÜVEST, MILLE VÕRA LÄBIMÕÕT ON KUNI 5M:**

Alus: Eesti Standardid „Linnatänavad” EVS 843:2003

1. Isevoolse (sajuvete) kanalisatsiooni kaugus puutüvest – 1,5m

(Drenaazi kaugus pole normeeritud)

2. Kaablite kanalita paigutamisel kaugus puutüvest – 2m

Suurte puujuurte alt läbiminekul paigaldatakse kaabel kaitsetorusse.

3. Veetoru kaugus puutüvest – 2m

## **4.6 TEE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED**

Krundi liiklustee planeerimisel on lähtutud Eesti standardis EVS 843:2003

„Linnatänavad” toodud põhimõtetest ja arvsuurustest.



Juurdepäas planeeritavale alale nähakse ette Salu tänavalt, mis on pinnasekatendiga kitsas kahe-suunaliselt kasutatav külatee, ilma kõnniteeta.

Käesolev detailplaneering ei tee ettepanekut muuta olemasolevat liikulskorraldust ega olemasolevate teede maa-alade laiusi.

Salu tänava äärset parkimist ei ole planeeritud parkimiskohtadena kasutada, ka planeeritavale alale kavandatud üksikelamu külalistel mitte. Selleks on krundile planeeritud 2 parkimiskohta. Üks parkimiskoht külalisele on kavandatud lahenduse juures võimalik täiendavalt lisada.

Külatänavate võrgustik võimaldab juurdesõite päästeteenistusele ja prügiveole.

#### 4.7 KESKKONNAKAITSE

Alus: Looduskaitse seadus, vastu võetud 21.04.2004, jõustumine 10.05.2004

Lahemaa rahvusparki kaitse-eeskiri (kinnitatud: Vabariigi Valitsuse 3. juuni 1997 määrus nr 109),

Faktid olemasoleva olukorra kohta:

1. Maapinna absoluutkõrgused jäävad valdavalt vahemikku 11,66...12,83 m.
2. Detailplaneeringu lähteülesande kohaselt pole keskkonnamõtjude hindamine vajalik.
3. Planeeringuala kuulub Lahemaa rahvusparki Käsmu piiranguvööndi, mis on rahvusparki majanduslikult kasutatav ja pärandkultuurmaastikuna säilitatav osa, kus majandustegevuses tuleb arvestada kaitstavate loodusobjektide seaduses ning selle alusel rahvusparki kaitse-eeskirjas kehtivate tingimustega.
4. Planeeritava ala ei kuulu loodusreservaati ega sihtkaitsevööndi.
5. Planeeritaval alal ei asu kaitstavaid looduse üksikobjekte.
6. Mullastik: valitsevad liivmullad moreensel lähtekivimil.
7. Planeeringuga ei kavandata tootmistegevust ega olulise keskkonnamõtjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist sh vee, pinnase ja õhu saastamist.
8. Planeeringuga ei kaasne vahetut või kaudset mõju inimeste tervisele ja heaolule, kavandatav tegevus ei avalda ka negatiivset keskkonnamõtju planeeringuala kontaktvööndisse jäävatele olemasolevatele kinnistutele.
9. Planeeritaval alal olev kõrghaljastus on säilitatud. Looduslikult lage maapind on säilinud looduslikuna.

Tingimused:

1. Olemasolevad puud, va 6 vana õuna- ja ploomipuud, säilitatakse ja korrastatakse hooldus- ja/või kujundusraidega.
2. Raided on lubatud üksnes kohaliku omavalitsuse loal ja käesoleva planeeringuga ette nähtud likvideeritav puittaimestik. Raieloa välja andmise aluseks on hoone, tee või tehnovõrkude ehitusprojekt.
3. Järgmistes projekteerimisstaadiumites võib planeerida vajadusel täiendavat haljastust.
4. Uue haljastuse rajamisel kasutada kvaliteedilt Eesti standardile vastavaid istikuid ja Eesti päritolu istutusmaterjali.
5. Ehitiste rajamisel eemaldatav kasvumuld tuleb taaskasutada heakorrastamisel.
6. Ehitustööde v rohumaa tasandamise käigus välja tulevad maakivid kasutada ära kruntide v piirkonna heakorrastamise elementidena.

7. Kinnistu planeerimisel mitte tõsta oluliselt krundi pinda.
8. Vältida õueosade vett mitte läbilaskvaid kõvakattega suuri pindu kuna see rikub külale iseloomuliku ja väärtusliku miljöö.

#### 4.7.1. Jäätmekäitlus

Aluseks: Jäätmeseadus (RT I 2004, 9, 52; 30, 208), Vihula valla jäätmehoolduseeskiri, kehtestatud Vihula Vallavolikogu 12.mai, 2011.a. määrusega nr.38 Ja Vihula valla jäätmekava aastateks 2008-2013

Olmejäätmed kogutakse kinnistule sissesõidutee vahetusse lähedusse paigutatud jäätmekonteineritesse.

Konteinerite tühjendamiseks sõlmitakse vastav leping jäätmekäitlusfirmaga.

Orgaanilised jäätmed (N: pügatav rohi) on soovitatav taaskasutada krundi haljastamisel ja biolagunevad jäätmed kompostida.

Täpne konteinerite asukoht määratakse käesoleva detailplaneeringuga.

Võimalikud tekkivad ohtlikud jäätmed kogutakse eraldi ja antakse üle vastavat litsentsi omavale ohtlike jäätmete käitlusettevõttele.

#### 4.7.2. Haljastus ja heakord

Salu tn.1b kinnistu on looduslikult lageda pinnakattega. Kõrghaljastus paikneb põhiliselt kinnistu lääne ja põhja osas.

Ehitusalasse jäävad 2 puud kuuluvad käesoleva detailplaneeringuga likvideerimisele. 4 vana õuna ja ploomipuud kuuluva ka likvideerimisele.

Olemasolev maastik täieneb tulevikus krundile istutatavate ilu- ja viljapuude ja põõsastega.

Puude ja põõsaste istutamisel pidada silmas päikesepoolsemate avatud haljasalade kujundamisvõtteid.

Juurde istutusteks sobivad ka okaspuud, mis taluvad varju ja mille liigid on juba esindatud olemas olevates looduslikes kooslustes. Põõsarinnet võib täiendada uute põõsastega, sobivad liigid on lehtpõõsastest harilik ja ungari sirel, enelad, villane lodjapuu, läikiv tuhkpuu ja okaspõõsastest jugapuud.

Juurdesõidutee poolsele aiakontuurile on soovitatav istutada poolkõrge kaitsehekk (Hmax = 1,2m)

Krundisisised teed ja platsid jätta pinnase- või murukattega.

#### 4.8. MÜRATASEME HINNANG

Planeeringuala vastab mürataseme nõuetele ja ei ole vaja kasutusele võtta täiendavaid liikluse planeerimise võtteid ega meetmeid mürataseme alandamiseks.

Alus:

Vastavalt Eestis kehtivale sotsiaalministri 04.03.2002.a. määrusele nr.42, "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid" (RTL 2002, 38, 511) lähtutakse müra normtasemete kehtestamisel:

- päevasest (7.00-23.00) ja öisest (23.00-7.00) ajavahemikust,

- müraallikast. Planeeringualal esinevad v võivad esineda määruses toodud müraallikatest: auto- ja raudteeliiklus, teenindus- ja kaubandusettevõtted, ehitustööd, elamute ja üldkasutusega hoonete tehnoseadmed, naabrite müra (olmemüra),
- müra iseloomust, püsiva v muutuva tasemega müra.

Välismüra normtase hoonestatud aladel on määrusega kehtestatud järgmistele välismüraallikatele: auto-, raudtee- ja lennuliiklus, veesõidukite liiklus, tööstusettevõtted, müratekitavad kaubandus- ja teenindusettevõtted, spordiväljakud, meelelahutuspaigad ja ehitustööd.

Autoliiklusest põhjustatud liikluse müra normtasemed elamute vaikust nõudvates ruumides on toodud alljärgnevas tabelis. Vt. tabel 4.

Müra piirtasemed on esitatud A-korrigeeritud ekvivalentsete või maksimaalsete helirõhutasemetena  $L_{pA,eq,T}$  ja  $L_{pA,max}$ , sulgudes on esitatud helirõhu taotlustasemed. Müra spektri ligikaudseks hindamiseks võib kasutada vajadusel C-korrigeeritud helirõhutasemeid või täpsemaid hinnangumeetodeid, N: mõõtmisi  $1/3$  või  $1/1$  oktaavribades. Regulaarset liiklusest põhjustatud müra normtasemete kehtestamisel ruumides on määruses arvestatud keskmise liiklussagedusega aastaringiselt või regulaarse liiklusega perioodi vältel.

Tabel 4. Müra normtasemed:

Hoone ja ruum	Müra normtasemed
Elamud	
	$L_{pA,eq,T}(dB)$
1.eluruumides	Päeval 40 (35)
2.magamisruumides	Öösel 30
	$L_{pA,max}(dB)$
	Öösel 45*

\* Nõue on esitatud magamisruumidele uutes hoonetes tingimusel, et öö jooksul leiab aset mitte vähem kui 5 liiklusjuhtumit, kus müra piirtase  $L_{pA,max}$  on ületatud. Olemasolevate hoonete magamisruumides käsitletakse tabelis 3 esitatud müra piirtaset  $L_{pA,max}$  soovitusliku taotlustasemenä.

Määrus selgitab, et ühe või samaaegselt mitme müraallika tekitatud müra ei tohi ületada normtasemet. Määruse nõudeid tuleb täita ehitusprojektide koostamisel.

#### 4.9. TULEKAITSENÕUDED

Alus: Ehitusprojekti koostamisel lähtuda Eesti Projekteerimisnormidest (ET-1 0109-0235 Ehitiste tuleohutus) ja VV määrusest nr.315, 27.okt.2004 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" (RT I 2004, 75, 525; 2007, 53, 357) ning EVS 812-6:2005 "Ehitiste tuleohutus", osa 6 Tuletõrje veevarustus.

Planeeritava ala üksikelamu tulepüsivusklass on TP-2 (tuldtakistav) või TP-3 (tuld kartev).

Vastutus tuleohtusnõuete täitmise eest krundil lasub selle omanikul ja valdajal. Territooriumi sõidutee, juurdepääs ehitisele, ladustatud materjalile ning tuletõrje veevõtukohtadele hoitakse

vaba ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras. Objekti territoorium tuleb hoida alaliselt puhas põlevmaterjali jäätmetest.

Territooriumil on keelatud:

- ladustada ehitistevahelisse tuleohutuskuja alasse mistahes põlevmaterjali, põlevpakendis seadet või –taarat;
- teostada tule- ja plahvatusohtlikku protsessi väljaspool selleks otstarbeks seadistatud kohta;
- valada põlevvedelikku või oksüdeerijat maha või kanalisatsioonivõrku;
- põletada kulu, välja arvatud keskkonnaministri 15.06.1998.a. määruses nr. 46 “Metsa ja muu taimestikuga kaetud alade tuleohutusnõuete kinnitamine” (RTL 1998, 216\217, 854; 2006 82, 1510; 2007, 26, 457) kehtestatud juhtudel ja korras.

### **Tule leviku taksitamine naaberehitistele :**

Normatiivne ehitiste vaheline kaugus peab olema vähemalt 8m.

Tulepüsilusklassidesse TP2 ja TP3 kuuluv ehitistuleb püstitada kinnistu piirist vähemalt 4m kaugusele.

Kui soovitakse ehitada hooneid lähemale lubatud normidest, tuleb rajada tulemüür.

Täpsemad tulekaitse nõuded tagatakse konkreetse hoone projekteerimise käigus (ehitusprojekti), lähtudes kehtivatest normidest.

Hoonestusalast väljapoole võib ulatuda hoone avatud pinna osa maapinnal või hoone väljaulatuv osa õhus kuni 0,5m.

Elamu varustada suitsuanduriga.

Planeerimisel on arvestatud, et hoonele tuleb tagada tulekustustus- ja päästetööde teostamise võimalus. Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud vahenditega.

Sissesõidu värav kinnistule on planeeritud vähemalt 4m laiusena.

Lähim tuletõrjeveevõtukoht on Käsma sadama muul (~500m Salu tn. 1b kinnistu piirist).

Lähim hüdrant paigaldatakse vastavalt Vihula valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arengukava kohaselt Lille ja Laane tänava kohtumisnurgale (~70m Salu tn. 1b kinnistu piirist), koos ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorustiku rajamisega (veemajandusprojekti realiseerumine on planeeritud 2012-2013.a.).

## **5 TEHNOVÕRGUD**

### **5.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON**

#### **5.1.1 Üldosa**

Magistraalseid tehnovõrke ei ole planeeringualal välja arendatud.

Lähiperspektiivis rajatakse Salu tänavale ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni torustik.

Olemasolev Salu tn. 1b kinnistut ja naaberkinnistuid läbiv veetrass seejärel likvideeritakse või konsrveeritakse. Tänavale planeeritud trassidest antakse uued liitumispunktid Salu tn. 1b hoonetele. Liitumispunktide planeerimisel võtta aluseks käesolev detailplaneering.

Kinnistuiseste liitumistorustike väljaehitamine toimub koostöös kommunikatsioonide omanike ja valdajatega.

### 5.1.2 Veevarustus

Majandus-joogivesi tagatakse ol.olevast veetrassist, mis läbib põhja-lõuna suunaliselt kinnistut.

Vihula valla ÜVK arengukava kohaselt rajatakse 2012-2013.a. Salu tänavale uus veetrass. Seoses uue veetrassi rajamisega likvideeritakse v konserveeritakse Salu tn. 1b läbiv veetrass. Planeeritava krundi piirist kuni 1m kaugusele väljapoole paigaldada kinnistu maakraan, mis jääb veevärgiga liitumise punktiks ja paigaldatakse vastavalt kinnistu omaniku soovile.

Arvestuslik veekulu  $5\text{m}^3/\text{d}$ .

Planeeritav peaveetorustik paigaldatakse  $\varnothing 110\text{mm}$  veetorust.

Majaühenduste maakraanidele peab jääma vaba juurdepääs sulgemiseks avarii korral.

Torustik PE plasttorudest, surveklassiga PN10. Plastist veetoru paigaldatakse tihendatud killustikalusele, u 1.8m sügavusele planeeritavast maapinnast. Tagasitõrjete toru peale liiv v moreen 30cm.

Peaveemõõdusõlm näha ette hoonesse, välistorustikule lähima välisseina taha, sobivasse soojustatud ja valgustatud ruumi. Peaveemõõtja dimensioneerida  $1,5\text{m}^3/\text{tunnis}$  läbivale vooluhulgale. Enne veemõõtjat paigaldada mudaeraldaja.

Veemõõdusõlmede projekteerimisel lähtuda "Veemõõdusõlmede ehitamise, kasutamise ja veearvestite paigaldamise eeskirjadest".

Välisvõrkude kohta tuleb koostada teostusjoonis.

Veevarustuse projekteerimisel kasutada Eesti norme EPN 18.2, "Kinnistu veevärgi projekteerimismid".

### 5.1.3 Reovee kanalisatsioon

Reoveed planeeringualt kanaliseeritakse plastist kogumismahutitesse mahuga soovitavalt  $V=15-25\text{m}^3$ . Elamu kasutusloa saamiseks peab olema sõlmitud leping mahuti perioodiliseks tühendamiseks. Fekaalide ja heitvete äravedu toimub Võsu puhastusseadmetesse.

Vihula valla ÜVK arengukava järgi antud piirkonna ühiskanalisatsioon on perspektiivis realiseerimisel. Ühiskanalisatsioonitrasside (ja veetrasside) välja ehitamisel on krundi omanikul kohustus liituda ühistrassidega. Ühiskanalisatsioonisüsteemiga liitumispunktideks jäävad kontrollkaevud on kuni 1m kaugusel kinnistu piirist.

Arvestuslik reovee kogus on  $5\text{m}^3/\text{d}$ .

Projekteerimisel kasutada norme EVS 846:2003, "Kinnistukanalisatsioon".

### 5.1.4 Sajuvee kanalisatsioon

Planeeritaval alal sajuvete äravoolu eraldi rajatava sajuvee ärajuhtimissüsteemina ei kavandata. Sajuveed immutatakse krundi haljasalale.

Keelatud on kogutud sajuvee naaberkrundile tahtlik suunamine.

## 5.2. ELEKTRIVARUSTUS

Alus: Eesti energiaseadus §15 (RT I 1997,52,833)

Elektriohutuseseaduse (22.05.2002.a.) alusel kehtestatud Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.märts, 2007.a. määrus nr.19, "Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord".

Salu tn. 1b kinnistut ei läbi madal-ega kõrgepinge õhu-ja kaabelliine.

Planeeritava maa-ala tarbijate 0.4kV elektrivarustus on ette nähtud ol. oleva Käsnu rahvamaja: (Rakvere M) jaotusalajaama baasil. Toitealajaam: VÕSU 110\10.

Varustamine elektrienergiaga planeerida kinnistu piirile paigaldatud liitumiskilbist kuhu Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ paigaldab kahetariifse arvestussüsteemi ja peakaitsme 3x20A.

Liitumispunktist elektripaigaldise peakilpi ehitab kinnistu omanik oma vajadustele vastava liini. Liin tuleb markeerida aadressiga Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ liitumispunktis.

Detailplaneeringus on näidatud kaablitrassi servituudi alad.

Maa-kaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1m kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2m kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

Elektripaigaldise omaniku loata on keelatud:

- elektripaigaldise kaitsevööndis ehitada, teha mistahes laadimis-, süvendus-, üleujutus-, niisutus-, maaparandustöid, istutada ning langetada puid ja põõsaid;
- elektri-maakaabelliinide kaitsevööndis töötada löökmehhanismidega, tasandada pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3m, küntaval maal sügavamal kui 0,45m, ning ladustada ja teisaldada raskusi.

Liitumiskilbi täpne asukoht ja planeeritav maakaabelliin on näidatud joonisel G-3.

### **5.3. SIDEVARUSTUS**

Alus: Telekommunikatsiooniseadus, teede- ja siseministri määrus 21.12.2000, nr.122, "Liinirajatise märgistamise nõuded ja kaitsevööndis tegutsemise eeskiri"(RTL 2001, 1, 9).

Planeeritaval alal ei paikne sideõhukaabelliin ega sidekanalisatsioon.

Käsnu külas puuduvad hetkel võimalused liitumiseks Elion kaabelvõrguga kuna olemasolev võrk on üle koormatud. Võrgu laiendus on Elion Ettevõtte Aktiaseltsil plaanis 2012.a. lõpus või peale seda. Alternatiivlahendusena Käsnu külas pakub Elion Ettevõtte Aktiaselts traadita teenuseid.

Planeeritava üksikelamu sidesisevõrk projekteerida ja välja ehitada omaniku vahenditest, kasutades cat.5 sidekaableid.

Üksikelamus näha ette asukohad otsustuseadmetele. Seade vajab 220V elektritoidet.

### **5.4. SOOJUSTEHNKA OSA**

#### **5.4.1. Soojusvarustus**

Planeeritava piirkonnani ei ulatu kaugkütte soojusvarustusvõrk.

Planeeringualal nähakse rajatavale hoonestusele ette individuaalkatlamajad tahkel või vedelkütusel või kasutada suure efektiivsusega maasoojuspumpasid.

## 6 MUINSUSKAITSE

Detailplaneeritav ala kuulub miljööväärtuslikku hoonestusalasse vastavalt Vihula valla üldplaneeringule (kehtestatud Vihula Vallavolikogu määrusega nr.19,13.august 2003.a.). Uued planeeritavad hooned peavad haakuma Käsma ehitustraditsioonide ning mastaapidega. Tagada tuleb Käsma külale ainuomaste maastike sh kultuurmaastike ning ajaloolise ja kultuuriväärtusliku miljöö säilimine.

Planeeringuala kuulub Lahemaa rahvuspargi Käsma piiranguvööndi, mis on rahvuspargi majanduslikult kasutatav ja pärandkultuurmaastikuna säilitatav osa, kus majandustegevuses tuleb arvestada kaitstavate loodusobjektide seaduses ning selle alusel rahvuspargi kaitse-eeskirjas kehtivate tingimustega (Lahemaa rahvuspargi kaitse-eeskiri, kinnitatud: Vabariigi Valitsuse 3. juuni 1997 määrusega nr 109).

Kaitstavaid loodusobjekte ning muinsuskaitse objekte planeeringualal ei paikne.

Detailplaneering ei tee ettepanekut maa-alale või objektide kaitse alla võtmiseks.

## 7 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVATE NÕUETE SEADMINE

Eestis on koostatud selle kohane standard EVS 809 – 1:2002 “Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002.a.

Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitused edasiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks.

Loomulikult ei paranda planeerimine üksi eksisteerivat kuritegevust. Vajalik on ka valla ja elanike huvi ja initsiatiiv.

Turvaliseks keskkonnaks on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus.

Strateegia planeeritud piirkonnas kuritegude ja kuriteohirmu vähendamiseks:

1. Korrashoid – See keskkond, mis on korras, on ka turvaline ja seal on meeldiv viibida. Ehitustegevuse ja hoonestuse lõppedes tuleb ala korrastada ja lõplikult viimistleda. Head mõju avaldab ala kiire koristamine (prügikonteinerite regulaarne tühendamise). Tahtliku kahjustamise tõenäosus on palju väiksem.
2. Juurdepääs ja alternatiivsed teed – Hea teemärgistus, korras ja ristumisel sõiduteega märgistatud kõnniteed ning suunaviidad ja teede nimed on olulised.
3. Elavus – Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäeva- ja aastaringselt. Üheks abivahendiks on rajada naabrivalve.
4. Nähtavus ja vaateväli – Tuleb vältida läbipaistmatuid ja kõrgeid takistusi vaateväljas ning võimalike ründajate peidupaiku. Peab jälgima piirdeaedade ehitamisel nende kõrgust ja läbinähtavust.

Vajalik on nii krundisisene kui ka juurdepääsutee välisvalgustus. Turvalisemaks muudab planeeringuala ka hoone välisvalgustus, eriti hoone tagumiste sissepääsude juures, mis ei ole teelt nähtavad ja asuvad hoone sisenurkades.

Koostas: dipl.arhitekt

Aivi Kukke

\.....\