



**Planeeringu
koostaja:**

OÜ Ferrysan
Muskaadi 14
Saue linn 76506
Saue vald, Harjumaa
Reg.nr.11203491
MTR reg nr: EEP002230
Tel. +372 5221744

Töö nr: 10-25

**Detailplaneeringu
koostamise
korraldaja:**

Haljala Vallavalitsus
Tallinna mnt 13
Haljala alevik 45301
Haljala vald
Lääne-Viru maakond
e-mail: haljala@haljala.ee
tel. 325 8630 / 510 6244

**Huvitatud
isik:**

Marco Giomi

LÄÄNE-VIRU MAAKOND, HALJALA VALD, KÄSMU KÜLA

**KÄSMU KÜLAS PÕLLU TN 6 KINNISTU
DETAILPLANEERING**

ALGATAMISETTEPANEK

Arhitekt: Janika Jürgenson, MSc
Maastikuarhitekt -planeerija: Riiu Efert, MSc

TALLINN 2025

Sisukord

SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alused	3
1.1 Planeeritava maa-ala asukoht	3
2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk	3
3. Olemasoleva olukorra kirjeldus	3
3.1 Planeeritava ala asukoht	3
3.2 Maakasutus ja hoonestus	4
3.3 Haljastus ja liiklus	4
3.4 Alal kehtiv detailplaneering	4
3.5 Üldplaneeringu kohane piirkonna areng	4
4. Detailplaneeringuga kavandatud	4
4.1 Krundi ehitusõiguse ning ehitise ehituslike tingimuste määramine	4
4.2 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtete määramine	6

JOONISED

Joonis 1	Situatsiooniskeem	1:5000
Joonis 2	Põhijoonis	1:500

SELETUSKIRI

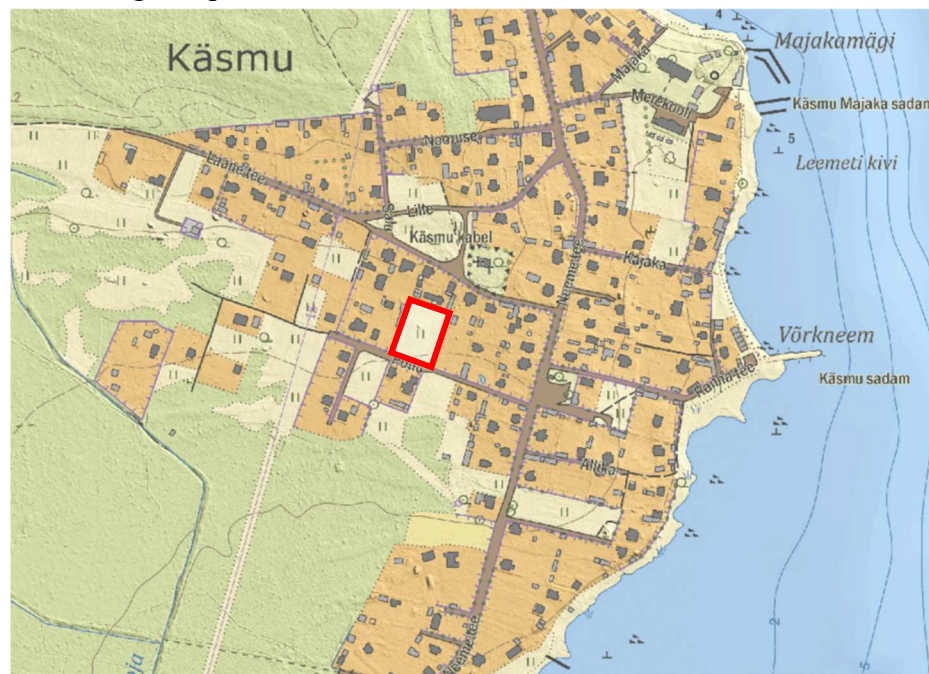
1. Detailplaneeringu koostamise alused

1.1 Planeeritava maa-ala asukoht

Planeeringualaks on Haljala vallas Käsmu külas paiknev Põllu tn 6 katastriüksus (92201:014:0076).

Planeeringuala piirneb põhja poolt Laane tee 7a (kat. tunnus 92201:014:0058) ning Laane tee 7 (kat. tunnus 92201:014:1090) katastriüksustega. Lääne pool asub Laane tee 5 (kat. tunnus 92201:014:1240) katastriüksus ning ida pool Põllu tn 10 (kat. tunnus 92201:014:0734) katastriüksus. Lõunas piirneb planeeringuala tänavamaa katastriüksusega Põllu tn L2 (kat. tunnus 92201:014:1465), millelt on planeeringualale ka juurdepääs.

Planeeringuala pindala on 3406 m².



planeeringuala piir

Joonis 1. Planeeringuala asendiskeem (aluskaart: Maa- ja Ruumiamet põhikaart 2025).

2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on määrata Põllu tn 6 katastriüksusele ehitusõigus ja hoonestustingimused ühepereelamu ning abihoonete ehitamiseks. Lisaks määratakse tehnovõrkude, liikluse, parkimise ja haljastuse lahenduse põhimõtted.

3. Olemasoleva olukorra kirjeldus

3.1 Planeeritava ala asukoht

Põllu tn 6 katastriüksus asub Käsmu küla lääneosas tiheasustusalal. Neeme teest jääb planeeringuala lääne poole, Põllu tänava äärde.

3.2 Maakasutus ja hoonestus

Põllu tn 6 katastriüksuse sihtotstarve on 100% üldkasutatav maa.

Katastriüksus on hoonestamata.

3.3 Haljastus ja liiklus

Planeeringuala on valdavalt kõrghaljastusega looduslik rohumaa. Kõrghaljastust kasvab katastriüksuse kagu- ning edelanurgas.

Juurdepääs planeeringualale on avaliku kasutusega Põllu tänavalt.

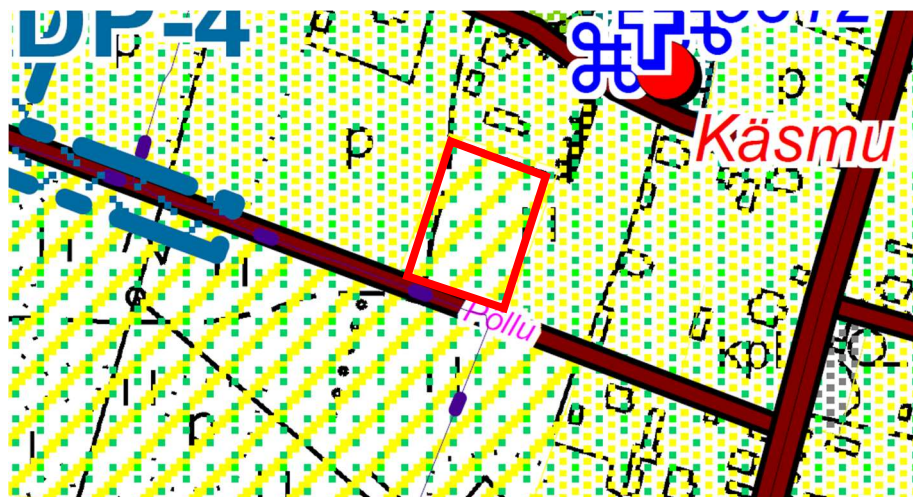
3.4 Alal kehtiv detailplaneering

Alal kehtivad detailplaneeringud puuduvad.

3.5 Üldplaneeringu kohane piirkonna areng

Planeeringualal kehtib Vihula Valla üldplaneering (kehtestatud Vihula Vallavolikogu 13.08.2003 määrusega nr 19).

Kehtiva üldplaneeringu kohaselt jääb Põllu tn 6 kinnistu elamumaa reserv maakasutuse juhtotstarbega alale (kollane viirutus joonisel), detailplaneeringu koostamise kohustusega alale, tiheasustusalale, miljööväärtuslikule hoonestusalale ja I klassi väärtuslikule maastikule.



planeeritava ala piir

Joonis 2. Väljavõte Vihula Valla üldplaneeringust.

4. Detailplaneeringuga kavandatav

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek määrata Põllu tn 6 katastriüksusele ehitusõigus ja hoonestustingimused ühepereelamu ning abihoonete ehitamiseks.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas alal kehtiva Vihula Valla üldplaneeringuga.

4.1 Krundi ehitusõiguse ning ehitise ehituslike tingimuste määramine

Tabel 1. Krundi ehitusõigus ja hoonestustingimused.

positsiooni number	Pos 1
krundi aadress	Põllu tn 6
krundi pindala	3406 m ²
olemasolev katastriüksuse sihtotstarve, %	üldkasutatav maa 100%

üldplaneeringu juhtotstarve	elamumaa reserv
planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve, %	üksikelamu maa (EP) 100%
planeeritav katastriüksuse sihtotstarve, %	elamumaa (E) 100%
krundi suurim lubatud ehitisealune pind / täisehitus %	400 m ² / 12% <i>Ettepanek lähtuvalt lähiümbruse hoonestusest: täisehitus on valdavalt 10-15% (olemasolev ja planeeritav).</i>
hoonete lubatud max kõrgus arvestatuna olemasolevast maapinnast (elamu / abihoone)	8,0 m / 6,0 m
hoonete suurim lubatud sügavus	3,0 m
hoonete suurim lubatud maapealne korruselisus elamu / abihoone	2 / 1
hoonete suurim lubatud maa-alune korruselisus	1
hoonete suurim lubatud arv	6 sh. 1 elamu + 1 suurem abihoone (kuni 90 m ²) + 2 väiksemat abihoonet (kuni 60 m ²) + 2 väikeehitist (alla 20 m ²).
väikseim lubatud tulepüsivus-klass (täpsustatakse ehitusprojektis)	TP-3
piirangud	1) Lahemaa rahvuspark, piiranguvöönd; 2) kinnismälestise kv – Käsmu kalmistu (vid 5812); 3) Natura 2000 – Lahemaa linnuala (RAH0000089) ja Lahemaa loodusala (RAH0000601)
kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga maapealsed ehitised	Krundile on lubatud püstitada kuni kaks alla 20 m ² suuruse ehitisealuse pindalaga ning kuni 5 m kõrgust väikeehitist nagu näiteks aiamaja või katusealune. Need arvestatakse ehitusõiguses näidatud ehitisealuse pinna ning suurima lubatud hoonete arvu hulka ning need peavad paiknema hoonestusala piirides.
haljastus	Olemasolev kõrghaljastus säilitatakse.

4.2 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtete määramine

Põllu tänav 6 katastriüksusele on olemas juurdepääs avalikus kasutuses olevalt Põllu tänavalt.

Vastavalt Eesti Standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad“ nähakse alale ette ruum vähemalt kolme parkimiskoha jaoks. Parkimine lahendatakse omal krundil.