

SELETUSKIRI

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Põllu tänava osaline detailplaneering Käsmu külas Vihula vallas koostatakse katastriüksusele asukohaga Põllu tn 18/Joosti (katastritunnus 92201:014:1011) registriosa nr 1803 ja osaliselt Põllu tänavale. Detailplaneeringu koostamise aluseks on Põllu tn 18/Joosti omaniku Elin Küttim'i taotlus detailplaneeringu algatamiseks, registreeritud nr 1713/7-1.2;08.07.2005.a. ning Vihula Vallavolikogu otsus detailplaneeringu algatamiseks 12. oktoober 2005 nr 333.

Detailplaneeringu eesmärgiks on:

- liiklusmaa planeerimine (katastriüksuse moodustamise ettepanek tänava kujundamiseks) , st liiklusmaa kujundatakse Kaskni, Uustalu, Laurimäe II ja riigi reservmaatüki AT020904006 arvel;
- planeeringuala kruntimine,
- ehitusõiguse seadmine moodustatavatele kruntidele;
- kitsenduste ja vajadusel servituutide vajaduse määramine;
- juurdepääsuteede lahendamine;
- olulisemate arhitektuurinõuete seadmine;
- tehnovõrkude ja- rajatiste asukoha määramine;
- puurkaevu asukoha planeerimine, aluseks võtta Käsmu ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arengukava etapp;
- sotsiaalmaa planeerimine laste mänguväljakuks.

KEHTIVAD PLANEERINGUD. SIHTOTSTARBED

Detailplaneeringuga käsitletava maa-ala kohta kehtib 13. augustil 2003. aastal Vihula Vallavolikogu määrusega nr 19 kehtestatud Vihula valla üldplaneering. Käesolev

detailplaneeringualune maa paikneb osaliselt eraomandis ja osaliselt reformimata riigi omandis oleva maal.

Kaskni kinnistu pindala on 32170m² ja maa sihtotstarve on maatulundusmaa. Kinnistu omanik on Vaike Jüriado.

Uustalu kinnistu pindala on 41397m² ja maa sihtotstarve on maatulundusmaa. Kinnistu omanik on Maisi Laanemets.

Laurimäe II kinnistu pindala on 12575m² ja maa sihtotstarve on elamumaa. Kinnistu omanik on Hillar-Peeter Luitsalu.

Põllu tn 18/Joosti kinnistu (registriosa number 523731) pindala on 5526m² ja maa sihtotstarve on elamumaa. Kinnistu omanikud on Sigrid Kristenbrun, Elin Küttim, Madis Kristenbrun ja Hannes Kristenbrun.

Jätakuvalt riigi omandis olevale maale pole sihtotstarvet määratud. Nimetatud maatüki kohta on Eesti Vabariik esitanud maa riigi omandisse jätmise taotluse nr AT020904006.

LÄHTEOLUKORD

Detailplaneeringuuga käsitletav maa-ala asub Vihula vallas Käsmu külas Neeme tänavast lääne pool.

Kaskni, Põllu tn 18/Joosti katastriüksused ja jätkuvalt riigi omandis olev maa on hoonestamata. Laurimäe II kinnistu on hoonestatud, seal asub suvila. Uustalu maaüksusel asub veekaev.

Planeeringualaga piirnevad järgmised katastriüksused:

katastriüksus asukohaga Ranna tee 13/Klaokse (katastritunnus 92201:014:0282), mis on hoonestamata, maa sihtotstarve on maatulundusmaa;

Laane tee 25 (katastritunnus 92201:014:0007), maa-ala on hoonestatud, maa sihtotstarve on elamumaa;

Laane tee 19 (katastritunnus 92201:014:1460), maa-ala on hoonestatud, maa sihtotstarve on elamumaa;

Laane tee 17/Luguse (katastritunnus 92201:014:0742), maa-ala on hoonestatud, maa sihtotstarve on elamumaa;

Laane tee 15/Hüüsi (katastritunnus 92201:014:0880), maa-ala on hoonestatud, maa sihtotstarve on elamumaa;

Laane tee 13 (katastritunnus 92201:014:1250), maa-ala on hoonestatud, maa sihtotstarve on elamumaa;

Põllu tn 16a/Kanarbiku (katastritunnus 92201:014:0742), maa-ala on hoonestamata, maa sihtotstarve on elamumaa;

Põllu tn 16 (katastritunnus 92201:014:1041), maa-ala on hoonestamata, maa sihtotstarve on elamumaa;

Kanarbiku katastriüksus (katastritunnus 92201:014:1391), maa-ala on hoonestamata, maa sihtotstarve on elamumaa;

Põllu tn 14b (katastritunnus 92201:014:1381), maa-ala on hoonestamata, maa sihtotstarve on elamumaa;

Suksu katastriüksus (katastritunnus 92201:014:1371), maa-ala on hoonestamata, maa sihtotstarve on elamumaa;

Põllu tn 12/Loonela (katastritunnus 92201:014:0741), maa-ala on hoonestatud, maa sihtotstarve on elamumaa;

Tooma maaüksusele koostati detailplaneering (katastritunnus 92201:014:0182), mille kehtestas Vihula Vallavolikogu 09. veebruaril 2006 otsusega nr 46. Tooma katastriüksuse detailplaneeringu tulemusena moodustati Põllu tänava jaoks 10 meetri laiune eraldi kinnistu.

Planeeringuga käsitletavatel Kaskni, Uustalu ja Laurimäe II, samuti näiteks naabruses asuval Klaokse maaüksustel puuduvad juurdepääsud avalikult teelt, sest maareformi käigus tagastati maa omanikele või teistele õigustatud subjektidele endistes piirides, mis aga ei lahendanud juurdepääsude probleemi.

Ehituslik ja looduslik situatsioon.

Maaüksused, millele detailplaneering koostatakse, asuvad Käsme küla perspektiivses elamuehituspiirkonnas (vt KKT kiri 12.06.2006 nr 36-12-3/1288-2), mis tuleb välja arendada Käsme omases stiilis. Kuna Käsme külas on saadaval vähe ehituseks sobivaid krunte, siis areneb see piirkond väga kiiresti, sest ka Vihula valla üldplaneering lubab rajada siia uusi elamukrunte.

Elamukruntide moodustamise eelduseks on tänava maa-ala eraldamine kruntidest ning planeeringuala tehnovõrkudega varustamine. Eelmise sajandi teisel poolel rajatud hooned on ehitatud tänavast kaugemale, kuid puuduvad ühtne ehitusjoon ja arhitektuur-ehituslik lahendus. Hoonete paiknemine tänava suhtes on meelevaldne.

Trassid on rajatud risti läbi kinnistute (sidekaabel) või puuduvad hoopis (vee- ja kanalisatsioonitrassid).

Olemasolevad hooned on rajatud puitvoodriga ning viilkatusega, elamute puhul on enamasti tegemist kahekorruseliste hoonetega. Kõrvalhooned on reeglina ehitatud ühekorruselistena. Hoonete gabariidid on väga erinevad. Väikeste, ca 100 m² ehitusaluse pindalaga elamute kõrval on 200-400 m² suuruseid elamuid ja kõrvalhooneid. Hoonete puhul on selgesti eristatav ehituse aeg. Mitmete hoonestatud kinnistute sissepääsud on viimistletud kiviparketiga.

Planeeringuala asub endistel karja- ja heinamaadel, mis on viimase 50 aasta jooksul osaliselt metsastunud. Uustalu kinnistul paikneb kraav. Kaskni ja Uustalu kinnistuid läbib jalgte, mis lõpeb Laurimäe II hoovis. Kaugus Soome laheni on ca 500 meetrit.

Maapind planeeringualal on kallakuga lõuna poole. Hoonestatud kinnistud Põllu tänaval on piiratud puitaedadega (lipp- ja lattaiaid). Kõrghaljastuse moodustavad väikesed metsatukad – näiteks riigi omandis oleval maal, Põllu tn 18/Joosti ja Laurimäe II kinnistul või siis suuremad metsamassiivid Kaskni ning Uustalu kinnistul, asudes lõuna pool kuivenduskraavi.

Liikluskorraldus

Põllu tänava algus Neeme tänavalt on väga kitsas ning surutud olemasoleva hoonestuse ja aedade vahele. Põllu tänav on pinnaskattega ning liiklusintensiivsus tänaval on erinev lähtuvalt aastaajast –keskmise või madal. Liiklusvahenditeks on peamiselt sõidua autod ja kaubikud. Käesoleval ajal on Põllu tänav umbtänav.

Planeeringualal puuduvad kõnniteed ja tänavavalgustus.

ARHITEKTUUR-PLANEERIMIS LAHENDUS

Maa-alade sihtotstarbed ja krundijaotus.

Käsmu küla on üks Vihula valla tähtsamaid tõmbepunkte ning atraktiivsemaid puhkepiirkondi. Kahjuks ei vasta olemasolevad juurdepääsud tänapäevastele liikluskorralduse nõuetele ega taga piirkonnas juurdepääsu igale kinnistule. Seetõttu on õigustatud Põllu tänava moodustamine. Kuna kinnistud on eraomandis, tuleb Põllu tänava moodustamiseks jagada olemasolevaid kinnistuid ja moodustada jätkuvalt riigi omandis olevale maale teemaa sihtotstarbega krunt. Põllu tänavat pikendatakse kuni Laane teeni.

Vihula valla üldplaneeringus on ette nähtud võimalus laiendada Käsmu küla asustust Põllu tn 18/Joosti kinnistule. Põllu tn 18/Joosti kinnistu maa sihtotstarve on elamumaa ning käesolev detailplaneering teeb ettepaneku jagada kinnistu kolmeks krundiks, kruntide maa sihtotstarve saab olema pereelamumaa.

Riigi reservmaast moodustatakse ca10 meetri laiune katastriüksus nimega Põllu tänav (lõunapoolne katastriüksuse ots on veidi laiem). Uustalu, Kaskni ja Laurimäe II maaüksused jagatakse kaheks, jagamise tulemusena tekivad krundid nr 2,3 ja 4. Krundid nr 2,3 ja 4 moodustatakse kinnistute põhjaosadesse ning nad peaksid olema samuti 10 meetri laiused. Nende kruntide nimeks planeeritakse Põllu tänav, tekkivaid kinnistuid saab eristada katastritunnuse ning kinnistusameti registriosa numbri järgi. Kui kõik Põllu tänava moodustamiseks vajalikud katastriüksused on olemas, võib need liita üheks katastriüksuseks. Jätkuvalt riigi omandis olevast maast moodustatava krundi nr 1 pindala on 1430m². Laurimäe II kinnistust jagamise teel tekkiva krundi nr 2 pindala on 755m². Uustalu kinnistu jagamisel tekkiva krundi nr 3 pindala on 955m² ja Kaskni kinnistust eraldatava krundi nr 4 pindala on ja 805 m². Põllu tänava jaoks moodustatavate kruntide nr 1,2,3 ja 4 maa sihtotstarve saab olema tee- ja tänavamaa. Moodustatud maaüksused antakse maaomanike poolt tasuta üle Vihula vallale. Laurimäe II kinnistu jagamisel järele jäänud osast moodustatakse krunt nr 5- maa sihtotstarbeks jääb 100% elamumaa, maaüksuse pindala on 11820 m².

Uustalu kinnistu jagamisel järele jäänud osast moodustatakse maaüksus nr 6- maa sihtotstarbeks jääb metsamaa (75%) ja haljasmaa (25%) sihtotstarbega, maaüksuse pindala on 40442m².

Kaskni kinnistu jagamisel järele jäänud osast moodustatakse maaüksus nr 7- maa sihtotstarbeks jääb metsamaa (58%) ja haljasmaa (42%) sihtotstarbega, maaüksuse pindala on 31365 m².

Kaskni, Uustalu, Laurimäe II ja planeeringualaga piirnevale Klaokse maaüksusele planeeritakse moodustatavalt Põllu tänavalt hiljem põiktänavad planeeritavatele elamukruntidele juurde pääsemiseks.

krunt nr 8-pindala on 1839m², maa sihtotstarve pere-elamumaa, aadress Põllu tn 18;

krunt nr 9-pindala on 1843m², maa sihtotstarve pere-elamumaa, aadress Põllu tn 20;

krunt nr 10-pindala on 1844m², maa sihtotstarve pere-elamumaa, aadress Põllu tn 22.

Krundid nr 8,9 ja 10 tekivad Põllu tn 18/Joosti kruntimisel.

Krunt nr 11- pindala on 1250m², maa sihtotstarve pere-elamumaa, aadress Laane tn 21;

krunt nr 12- pindala on 1834m², maa sihtotstarve pere-elamumaa, aadress Põllu tn 26;

krunt nr 13- pindala on 1838m², maa sihtotstarve pere-elamumaa, aadress Põllu tn 28;

krunt nr 14- pindala on 2791m², maa sihtotstarve on 90 % kogunemis-, kultuuri- ja sakraalrajatise maa ning 10% sihtotstarve veetootmise ja veepuhastuse ehitise maa, aadress Põllu tn 24.

Krundid nr 1,11,12,13 ja 14 moodustatakse riigi reservmaale nr AT020904006.

Kõikidele moodustatavatele kinnistutele luuakse juurdepääsud avalikku kasutusse jäetavalt Põllu tänavalt. Krunt nr 11 juurdepääs planeeritakse Laane tänavalt.

Krundile nr 13 juurdepääsu tagamiseks Põllu tänavalt planeeritakse krunt lääne poole pikeneva juurdepääsuga. Samasuguse kujuga on planeeritav krunt nr 10, ainult selle vahega, et juurdepääs planeeritakse krundile lõuna poolt.

Ehitusõigus.

Käesolev detailplaneering määrab krundile ehitusõiguse, määratleb hoonestusala ja seab olulisemad arhitektuurinõuded. Detailplaneeringu joonisel "Krundijaotus-, hoonestus- ja liiklusplaan" on näidatud planeeringualale jäävate kruntide planeeritavad hoonestusalad ja muud olulised ehitusõiguse näitajad. Ehituskeelualad on kõik ülejäänud alad, kus pole määratud hoonestusala.

Kruntidele nr 1,2,3 ja 4 ehitusõigust ei määrata, sest tegemist on tee ja tänava maaga.

Kruntide nr 8, 9,10,12 ja 13 maksimaalne täisehitusprotsent on 11% ja krunt nr 11 maksimaalne täisehitusprotsent on 16%.

Maksimaalne ehitusalune pindala kruntidel 8,9,10,11,12 ja 13 on 200m², sealhulgas elamu maksimaalne ehitusalune pindala on 120m². Nendele ehitusõigusega kruntidele võib lisaks elamule rajada veel 1 kõrvalhoone pindalaga kuni 80m². Krundile nr 14 võib rajada ühe kuni 15m² suuruse ehitise, milleks on puurkaev. Puurkaevu rajamise detailplaneeringus esitatud kohale näeb ette Vihula valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arengukava. Arengukava kiitis heaks Vihula Vallavolikogu määrusega nr 46, 13. augustist 2001. aastal. Nii veevõrgu kui olmekanalisatsiooni plaanid koostas projekteerimisbüroo A-Grupp OÜ. Käsmu külas puudub seni avalik mänguväljak, seetõttu nähakse lähteülesandes ette mänguväljaku rajamine planeeringualale. Mänguväljak planeeritakse Põllu tänava äärde, sest tegemist on kiire arenguga piirkonnaga ning tavaliselt soovivad krunte osta just noored pered, et veeta vaba aega Käsmu küla tervislikus keskkonnas.

Krundi nr 5 ning maaüksuste 6 ja 7 ehitusõiguse küsimused lahendatakse eraldi detailplaneeringutega lähtudes Vihula valla üldplaneeringust, arengukavast ja teistest dokumentidest.

Kruntide kohustuslik ehitusjoon paikneb 5,6 meetri kaugusel (lõuna pool Põllu tänavat) ja 8,8 meetri kaugusel (põhja pool Põllu tänavat) krundi piirist.

Elamute maksimaalne lubatud kõrgus kruntidel on 7,5 meetrit. Kõrvalhoonete maksimaalne kõrgus võib olla 6 meetrit. Hooned rajatakse viilkatusega katusekaldega 32-45°. Rajatavate hoonete katuste harjajooned peavad olema paralleelsed Põllu tänavaga. Elamud ehitatakse maksimaalselt kahekorruselised ja kõrvalhooned maksimaalselt ühekorruselised. Igale elamumaa sihtotstarbega krundile võib ehitada ühe elamu või suvila ja ühe abihoone.

Selleks, et planeeritav ala haakuks arhitektuurselt olemasoleva hoonestusega, tuleb vältida silmatorkavalt suuremaid maju kui on ümbruskonnas ning ehitusmaterjale, mis ei haaku Käsmu külale omase arhitektuuriga. Uued hooned peaksid olema põhiplaanilt ja mahult sarnased olemasolevate lähedalasuvate hoonetega.

Katusekatte materjalidena tuleks kasutada Käsmule sobilikke materjale nagu sindel, laast või kivi.

Hoonete gabariidid, viimistlus, katusekuju- ja kalded peavad lähtuma Käsmu küla ehitustraditsioonidest, Vihula valla üldplaneeringust ning Vihula valla ehitusmääruses kehtestatud nõuetest.

Hoonete projekteerimisel tuleb eelistada naturaalseid materjale nagu klaas, puit või looduslik kivi ning hoone värvimisel tuleb kasutada külale iseloomulikke värvitoone.

Käesolevale detailplaneeringualale sobivad puidust või kivist hooned, mis on viimistletud laudvoodriga (ei tohi ehitada palkmaja ilma välisvoodrita). Ehitamisel on keelatud kasutada profiilplekki, plastvoodreid, plastaknaid ja teisi Käsmu küla miljööväärtust vähendavaid või rikkuvaid ehitusmaterjale. Kinnistutele lisatavad hooned tuleb ehitada individuaalprojekti alusel, arvestades Vihula valla üldplaneeringuga (vastu võetud 03. 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. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda käesoleva detailplaneeringu arhitektuur-ehtuslikust lahendusest.

Põllu tänava rajamisel tuleb tagada sademete äravool, madalamates kohtades tuleb maapinda täita ning vajadusel ehitada truup (krundil nr 6 asub looduslik kraav). Sademeveed suunatakse lõunapoole, sest ca 200 meetri kaugusel lõuna pool asub eesvool kuivenduskraavi näol. Kõige otstarbekam oleks seda teha mööda perspektiivset elamumaad Uustalu kinnistul, sest seal asub äravoolu vajav praegu umbne kraav ning elamumaa kruntide planeerimiseks on vaja rajada ilmselt põiktänav. Detailplaneeringu koostamise üks eesmärk on parandada inimeste elamistingimusi ning drenaaži rajamine näiteks maa-alusel kujul parandab koos inimeste elamistingimustega ka puude kasvutingimusi antud maa-alal.

Planeeringu koostaja teeb ettepaneku sätestada ehitusjärjekorrad, sealhulgas rajatiste ning tehnovõrkude väljaehitamise kohustus. Kõigepealt tuleb rajada tehnovõrgud, seejärel välja ehitada sõidu- ja kõnnitee Põllu tänavale ning alles siis anda välja ehitusload.

LIIKLUSKORRALDUS

Kõnniteed ja parkimine

Juurdepääs planeeringualale on olemas Põllu tänava idapoolsest otsast. Tänavamaa (krundid nr 1,2,3,4) laius on 10,0 meetrit. Põllu tänavat pikendatakse kuni Laane teeni ning tänu sellele tekivad juurdepääsud kõikidele ümbritsevatele kinnistutele. Põllu tänav planeeritakse kahe-suunalise tänavana.

Moodustatavatele kruntidele ja maaüksustele nr 5,6,7, 8,9,10,11,12,13,14 ja naabruse asuvalle Klaokse maaüksusele planeeritakse juurdepääs tänavalt 4 meetri laiuste sisse-

(välja)sõiduteede kaudu. Sõidukite parkimine toimub kõikidel elamumaa sihtotstarbega maaüksustel krundisisiselt.

Kõnniteede planeeritav laius on 2 meetrit, sõidutee laius on 5,5 meetrit.

Soovitavalt kataks kõnniteid kõnniteekivi või asfaltkate, sõidutee võiks katta Käsmus varemgi kasutatud musta kattega.

Vihula Vallavolikogul määrata Põllu tänav avalikus kasutuses olevaks kohalikuks teeks vastavalt Teeseadusele ja Asjaõigusseadusele.

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

KAITSEVÖÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID

Kitsendused

Planeeringualal seatakse kitsendused krunte läbivatele tehnovõrkudele-sidekaablile, elektri kaablitele ja elektriõhuliinidele. Välisvõrkude kitsendusala on näidatud detailplaneeringu joonisel lilla katkendjoonega. Puurkaevu veehaarde sanitaarkaitseala on näidatud detailplaneeringu joonisel oranži katkendjoonega.

Tänavakaitsevöönd

Tänavakaitsevööndi kaugus on 5 meetrit kruntide nr 1,2,3 ja 4 piiridest.

Alus: Teeseadus § 13 lg 5, RTI 1999, 26, 377

Elektriliinide kaitsevööndid ja kaugus rajatistest

Alus: Elektriõhutusseadus (RT I 2002, 49, 310, §15 lõige 4) alusel kehtestatud VV määrus 2. juuli 2002 nr 211.

Alla 1 kV pingega õhuliinide kaitsevöönd on 2 meetrit ja kuni 20kV pingega liinide korral on 10 meetrit.

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

Alus: EPN 17

Kanalita elektri- ja sidekaablite 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

Alus: EPN 17

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

Puurkaevu veehaarde sanitaarkaitseala

Alus: Veeseadus § 28; “Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord”

Põhjaveehaardele moodustatakse sanitaarkaitseala raadiusega 50 meetrit ehitise äärest.

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek vähendada veehaarde sanitaarkaitseala viiekümnelt meetrilt kolmekümnele meetrile.

HEAKORRASTUS, PIIRDED

Heakorrastus

Käesolev detailplaneering näeb ette planeeritava ala heakorrastamise ja haljastamise. Maa-ala tuleks puhastada võsast ning jätta alles väärtuslikemate puuliikide taimed. Uute taimede istutamisel tuleb lähtuda nende sobivusest maastikuga, mullastikuga ja olemasoleva kõrghaljastusega.

Põllu tänavale paigaldatakse tänavavalgustus.

Piirded

Piirdeid võib rajada krundi piirile. Soovitav on piirded rajada puidust, piirete kõrgus võib olla maksimaalselt 1,2 meetrit. Piirded peavad olema lahendatud koos hoone arhitektuurse projektiga.

KESKKONNAKAITSE

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.

Detailplaneeringu lähteülesande kohaselt pole detailplaneeringualal keskkonnamõjude hindamise programmi koostamine nõutav.

Territooriumi sadeveed ei ole reostunud ning need hajutatakse pinnasesse. Katendiga aladelt peab vee äravoolu tagama katendile projekteeritav kalle. Sadevett ei tohi juhtida olmekanaliseerimisele.

Vihula valla üldplaneering sätestab, et elamukruntide rajamisel metsasele alale tuleb krundil olevast metsaala pindalast säilitada vähemalt 50%, kuid käesoleva detailplaneeringu koostamise tulemusena on võimalik Põllu tn 18/Joosti kinnistul säilitada kogu kõrghaljastus. Kõrghaljastust tuleb likvideerida kruntidel nr 1,2,3 ja 4 seoses Põllu tänava väljaehitamise Laane tänavani.

Käsmus on võimalik puhata ja elada keskkonnasõbralikult, mis on Vihula valla üks arenguprioriteetidest. Majandustegevust planeeritaval maa-alal ei ole ettenähtud, tegevus kinnistul keskkonda ei ohusta.

Uue ehitise püstitamisel tuleb arvestada, et selle juurde rajatavad kommunikatsioonid (tee, side- ja elektriliin jt) oleksid võimalikult lühemad ja ei muudaks maastiku esteetilist väärtust.

Planeeringuga käsitletava maa-ala jäätmeäritlus on seotud olmejäätmete hoidmisega. Elamukruntidele planeeritakse prügikonteinerid (vt detailplaneeringu joonis). Prügikonteinerite tühjendamist ja jäätmete äravedu teostatakse mehhaniseeritult. Prügiveoautode juurdepääs igale krundile on tagatud sisse(välja)sõiduteede kaudu.

TULEOHUTUS

Käesolevale detailplaneeringualale projekteeritavad hooned kuuluvad ehitiste tuleohutusest tulenevast liigitusest lähtuvalt I kasutusviisi alla.

Planeeritavad hoone ehitatakse minimaalselt TP-3 tulepüsivusklassi nõuete kohaselt. Ühtlasi asuvad hoonestusalused pinnad üksteisest vähemalt 8 meetri kaugusel.

Juurdesõit kruntidele on Põllu tänavalt, kinnistute sissesõidu väravad planeeritakse minimaalselt 4,0 meetri laiused. Planeeringualasisene reljeef ja haljastus võimaldavad juurdepääsu hoonetele ning tuletõrjevahendite ümberpöörämist.

Lähim tulekustutusvee võtmiseks sobiv koht on Käsmu sadama muul. Maa-alale paigaldatakse koos veetrassiga 2 hüdranti (krundile nr 1 ja 4), mis katavad tulekustutusvee vajaduse antud piirkonnas. Põllu tänavale projekteeritava veetrassi läbimõõt peab olema vähemalt 100mm, tagamaks maa-ala piisavat varustatust veega võimaliku tulekahju korral.

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.

TEHNOVÕRGUD

Olemasolev olukord.

Planeeringualal paiknevad sidekaabel, elektri keskpinge õhuliin (10kV), elektrimadalpinge õhuliin (0,4kV), elektri keskpinge kaabel ja elektrimadalpinge kaabel.

Telefoniside

Olemasolev sidekaabel kulgeb läbi planeeringuala kagust loode suunas. Kõikidele liitujatele rahuldava lahenduse saamiseks tuleks sidekaabel tuua Põllu tänavale Neeme tänaval asuvast sidekapist.

Elektrivarustus

Elektrivarustus kruntidel lahendatakse madalpinge maakaablitega, mis algavad Põllu tänava idaosas asuvast elektri keskpinge õhuliinipostist. Eraldi elektrikaabel paigaldatakse tänavavalgustuse toiteks.

Veevarustus. Kanalisatsioon

Veevarustus lahendatakse olemasoleva veetrassi pikendamisega kruntide piirideni. Kanalisatsioon on käesoleval ajal lahendatud kogumiskaevudega. Fekaalide ja heitvete äravedu toimub Võsu puhastusseadmetesse. 2009. aastaks planeeritakse ISPA- projekti raames varustada Põllu tänav ühisveevärgi ja ühiskanaliseerimisega.

Planeeringuga käsitletava maa-ala jäätmekäitlus on seotud olmejäätmete hoidmisega. Igal krundil peab olema prügikonteiner, koht on määratud käesoleva detailplaneeringuga (vt detailplaneeringu joonis). Prügikonteinerite tühjendamist ja jäätmete äravedu teostatakse tsentraalselt ja sorteeritult. Prügiveoauto juurdepääs kinnistutele on tagatud sisse(välja)sõiduteede kaudu.

Soojavarustus

Detailplaneeringu ettepaneku kohaselt on moodustatavate kruntide soojaga varustamine võimalik individuaalsete küttesüsteemidega.

Koostas:

Külli Õisma

30. aprill 2006.a.