

**Käsmu külas Neeme tee 5, Neeme tee 5b, Neeme
tee 24b ja Allika põik 2 maaüksuste
detailplaneeringu EELNÕU (eskiislahendus)**
Käsmu küla, Haljala vald



Töö nr: 23074DP3

Planeeringu koostamise korraldaja: Haljala Vallavalitsus

Huvitatud isik: OÜ Sorru kinnistu

Volitatud ruumilise keskkonna planeerija,

volitatud maastikuarhitekt-ekspert tase 8: Heiki Kalberg

Volitatud maastikuarhitekt-ekspert tase 8: Tanel Breede



Esikaanel Maa- ja Ruumiameti kaldaerofoto

Sisukord

SELETUSKIRI

1	Üldosa.....	5
1.1	Sissejuhatus	5
1.2	Planeeringu lähtedokumendid	5
1.3	Vastavus üldplaneeringule ja üldplaneeringu muutmise ettepanek.....	5
1.4	Vastavus koostamisel oleva üldplaneeringuga.....	6
1.5	Vastavus maakonnaplaneeringule.....	6
1.6	Kehtivad detailplaneeringud.....	7
1.7	Lahemaa rahvuspark.....	7
1.8	KSH eelhindang, Natura-eelhindamine.....	8
1.9	Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	9
1.9.1	Kitsendused	9
1.9.2	Ehitisregistrisse kantud ehitised	10
1.9.3	Looduskeskkond	10
1.10	Kontaktvööndi analüüs.....	10
2	Planeeringulahendus.....	12
2.1	Planeeringuala kruntideks jaotamine	12
2.2	Krundi hoonestusala ja ehitusõigus.....	12
2.3	Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	13
2.4	Liikluskorralduse põhimõtted	13
2.5	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	14
2.6	Tehnovõrgud.....	14
2.6.1	Üldosa	14
2.6.2	Sidevarustus.....	14
2.6.3	Elektrivarustus	14
2.6.4	Veevarustus	15
2.6.5	Tuletõrje veevarustus	15
2.6.6	Kanaliseerimisvarustus	15
2.6.7	Sademevee kanalisatsioonivarustus.....	15
2.6.8	Soojusvarustus.....	16
2.7	Tuleohutus	16
2.8	Kuritegevuse riski vähendavad tingimused	16
2.9	Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused.....	16

2.10	Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamine	17
2.11	Mõju väärtuslikule maastikule, roheline võrgustiku tugialale ning kliimamuutustega ja radooniriskiga arvestamine	18
2.12	Servituutide seadmise vajadus	19
2.13	Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmises vajadus.....	20
2.14	Planeeringu elluviimine.....	20
3	Arvamuste ja kooskõlastuste kokkuvõte	23
4	Joonised (<i>esitatud eraldi failidena</i>)	25
5	Lisad (<i>esitatud eraldi failidena</i>)	27
5.1	Lisa 1 – Haljala vallas Käsma külas Neeme tee 5, Neeme tee 5b, Neeme tee 24b ja Allika põik 2 maaüksuste detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang	27
5.2	Tehnilised tingimused	27
5.2.1	Transpordiameti tingimused.....	27
5.2.2	Elektrilevi OÜ tingimused.....	27
5.2.3	AS Haljala Soojus tingimused	27
5.2.4	Telia Eesti AS tingimused	27
5.2.5	Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus tingimused	27
5.3	Arvamused ja kooskõlastused.....	27
5.3.1	AS Haljala Soojus arvamus	27
5.3.2	Elektrilevi OÜ arvamus.....	27
5.3.3	Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus arvamus	27



1 Üldosa

1.1 Sissejuhatus

Planeeringuala koosneb Neeme tee 5, Neeme tee 5b, Neeme tee 24b, Allika põik 2 ja osaliselt Neeme tee 24a kinnistutest. Juurdepääs planeeringualale on tagatud avalikus kasutuses olevalt Neeme teelt (riigimandis tee nr 17177). Planeeringuala suurus on ca 2,2 hektarit.

Käsmu külas Neeme tee 5, Neeme tee 5b, Neeme tee 24b ja Allika põik 2 maaüksuste detailplaneeringu koostamise eesmärk on ehitusõiguse määramine elamute ehitamiseks ca 2000 m² suurusel krundidel, samuti tehnovõrkude ja -rajatiste võimalike asukohtade määramine krundidel ning servituutide seadmise vajaduste ja kitsenduste määramine.

Planeeringuala hõlmab Haljala vallas Käsmu külas järgmisi maaüksusi:

- Neeme tee 5 (katastritunnus 92201:014:0092, katastriüksuse sihtotstarve 100% elamumaa ja pindala on 12211 m²),
- Neeme tee 5b (katastritunnus 92201:014:1140, katastriüksuse sihtotstarve 100% ärimaa ja pindala on 1167 m²),
- Neeme tee 24b (katastritunnus 92201:014:0097, katastriüksuse sihtotstarve 100% elamumaa ja pindala on 1954 m²)
- Allika põik 2 (katastritunnus 92201:014:0780, katastriüksuse sihtotstarve 100% elamumaa ja pindala on 4029 m²)

Osaliselt on planeeringualasse hõlmatud:

- Neeme tee 24a (katastritunnus 92201:014:0096, katastriüksuse sihtotstarve on 100% elamumaa, ca 355 m² suurune)
- 17177 Haljala - Käsmu tee (katastritunnus 92201:014:1470, katastriüksuse sihtotstarve on 100% transpordimaa, ca 1858 m² suurune).

1.2 Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokument on Haljala Vallavolikogu 21.05.2024 a otsus nr 125 „Käsmu külas Neeme tee 5, Neeme tee 5b, Neeme tee 24b ja Allika põik 2 maaüksuste detailplaneeringu algatamine“.

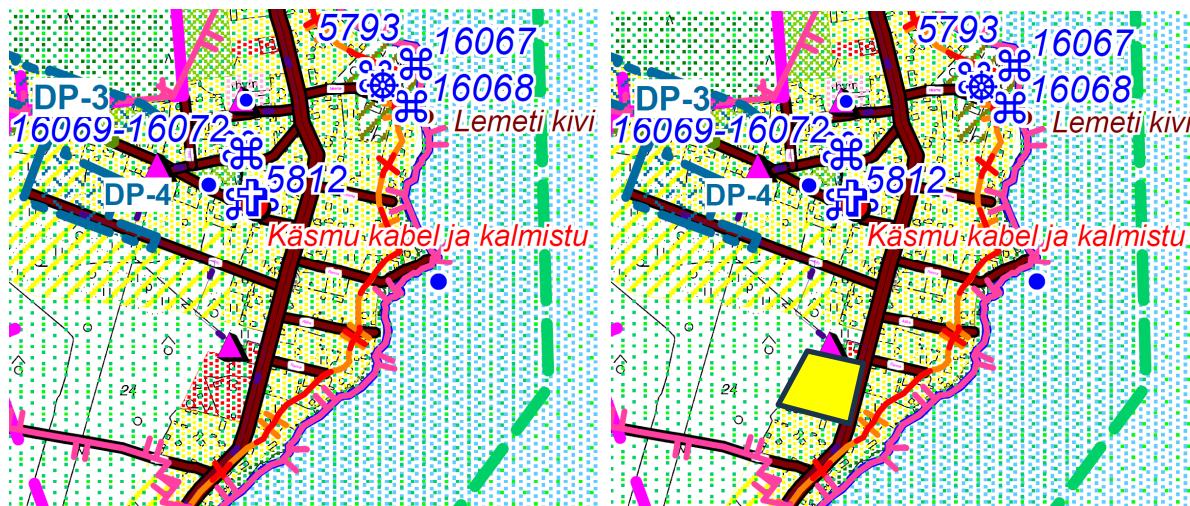
Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud GeoTerra OÜ 2024. a mais mõõdistatud alusplaani täpsusastmega 1:500, töö nr 219-2024. Maa-ala on mõõdistatud koordinaatide süsteemis L-EST'97 ja kõrgused EH2000 kõrguste süsteemis.

1.3 Vastavus üldplaneeringule ja üldplaneeringu muutmise ettepanek

Vihula valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala äri- ja teenindusettevõtete maa ning elamumaa maakasutuse juhtotstarbega alal, tiheasustusalal, miljööväärtuslikul hoonestusalal, I klassi väärtusliku maastiku alal ja detailplaneeringu koostamise kohustusega alal. Üldplaneeringu seletuskirja peatükis 11.2.2 „Käsmu“ on märgitud, et uued hooned peavad haakuma Käsmu ehitustraditsioonide ning mastaapidega. PlanS § 6 punkti 9 kohaselt on maakasutuse juhtotstarve üldplaneeringuga määratav maa-ala kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad. Planeerimisseaduse seletuskirjas täpsustatakse, et valdav otstarve tähendab vähemalt 51% määratud piirkonna maakasutuse juhtotstarbest (juhul kui valdava otstarbe ja kõrvalotstarbe osakaalu ei ole üldplaneeringuga määratud). Kuna planeeringuala jääb kehtiva üldplaneeringu kohaselt vähem kui 51% ulatuses elamumaa maakasutuse

juhtotstarbega maa-alale, siis on Neeme tee 5, Neeme tee 5b, Neeme tee 24b ja Allika põik 2 maaüksuste puhul tegemist kehtivat üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta kehtivat üldplaneeringut maakasutuse juhtotstarbe osas. Äri- ja teenindusettevõtete maa juhtotstarve muudetakse planeeringuala ulatuses väikeelamumaa juhtotstarbeks.



Üldplaneeringu muudatusettepanek on äri- ja teenindusettevõtete maa juhtostarve muuta Neeme tee 5 ja Neeme tee 5b osas väikeelamumaa juhtotstarbeks.

1.4 Vastavus koostamisel oleva üldplaneeringuga

Koostamisel oleva Haljala valla üldplaneeringu eelnõu põhijooniselt nähtub, et Neeme tee 5 ja Neeme tee 5b kinnistutele kavandatakse väikeelamu maa-ala maakasutuse juhtotstarvet. Detailplaneering on kooskõlas koostamisel oleva üldplaneeringuga.

1.5 Vastavus maakonnaplaneeringule

Riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/30 kehtestatud Lääne-Viru maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt jääb planeeringuala Lahemaa I klassi väärtusliku maastiku alale (vt täpsemalt ptk 1.7), roheline võrgustiku tugialale, maalise piirkonna alale ja Võsu-Käsmu maakondliku tähtsusega puhkealale. Samuti on maakonnaplaneeringu seletuskirja peatükis 3.8 „Rannikuala“ toodud välja Käsmu II tasandi asustuse arenguala üldsuunad ja -tingimused ning peatükis 4.3.1 „Puhkekeskused“ on toodud II astme puhkekeskuse Käsmu ruumilise arengu suunad. Eraldi piirkonnana käsitletakse maakonnaplaneeringus Lääne-Viru maakonna rannikuala, mille eesmärk on rannikuäärse piirkonna arengu põhisuundade ja tingimuste määramine, olulisemate infrastruktuuri objektide asukoha määramine ning maa- ja veealade üldiste kasutustingimuste määramine. Kehtestatud maakonnaplaneering on aluseks kohalike omavalitsuste üldplaneeringute koostamisele.

Detailplaneeringu lahendus vastab Lääne-Viru maakonnaplaneeringus määratud rohevõrgustiku tingimustele, kuna:

- säilitatakse ja täiendatakse olemasolevat kõrghaljastust;
- hoonetusala on kooskõlas ajaloolise krundistruktuuriga ega põhjusta rohevõrgustiku killustumist;
- planeeringu lahendus tagab elupaikade ja loomade liikumisteede säilimise;
- uued hooned on visuaalselt ja maastikuliselt sobitatud väärtuslikku maastikku;

- kavandatud areng on mõõdukas ning kooskõlas nii tugiala kui Lahemaa rahvuspargi väärtuste säilitamise eesmärkidega.

1.6 Kehtivad detailplaneeringud

Neeme tee 24a kinnistul kehtib Haljala Vallavalitsuse 04.09.2019 korraldusega nr 476 kehtestatud Käsmu küla Neeme tee 24a maaüksuse detailplaneering. Vastavalt PlanS § 140 lõikele 8 muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks. Käesolev planeering hõlmab Neeme tee 24a kinnistust vaid juurdepääsutee osa – Neeme tee 24a ehitusõigus jääb varem kehtestatud detailplaneeringus kehtima, seega on varem kehtestatud detailplaneering endisel kujul elluviidav.

1.7 Lahemaa rahvuspark

Lahemaa rahvuspargi kaitsekorralduskava Käsmu küla kirjelduse alusel koosneb Käsmu küla hoonestus tänaseks tervest reast erinevatest kihistustest, mis kogu küla ajaloolise tuumiku ulatuses paralleelselt esinevad. Pisut ajaloolisema ilme on säilitanud küla keskosa Merekooli tee ja Neeme tee ristmikult kahele poole. Käsmule on iseloomulik elamu paiknemine eraldi majandusfunktsioonidest – peamiselt merest (sh ka laevaehitus) elatuvas külas oli põllumajanduslik tegevus vaid omatarbeline ja seega suhteliselt kõrvalises funktsioonis. Seega kannavad eluhooned Käsmu üldilmes ilmselgelt kandvamat rolli kui kõrvalhooned.

Lähtuvalt ehitusajast võib Käsmus eristada erinevaid elamutüüpe:

- väikesed, 19. saj lõpust pärinevad arhailised kalurielamud, mis paistavad silma suhteliselt napi ehitisealuse pinna, madala räästakõrguse ja väikeste aknaavadega;
- valdavalt 19. saj jäävad varased kaptenielamud eelmistest mõnevõrra suurema ehitisealuse pinna, suurema räästakõrguse ja avadega, samuti esinduslikuma detailikäsitluse ja asukohaga küla südames;
- 19 saj alguses ja esimese Eesti Vabariigi ajal rajatud üksikud suured kaptenivillad, mida iseloomustab küla ülejäänud ajaloolistest eluhoonetest suurem põhiplaan (ca 150–200 m²), rohkem kui kolm telge fassaadil, suhteliselt kõrge sokkel (sellega koos ka räästas) ja esinduslikumad detailid;
- 19. saj algusest II maailmasõjani kolmest eelmisest tüübist väljaarenenud nn tüüpiline Käsmu maja, mida iseloomustab kompaktne põhiplaan, kaptenivillast tagasihoidlikum hoonealune pind (enamasti kuni 125 m², üksikutel juhtudel ka kuni 150 m²) ja räästa kõrgus ning suhteliselt madalakaldeline katus (35–45 kraadi). Fassaadil reeglina 3–5 telge, keskosa rõhutab klaasitud veranda;
- moodsad ilmingud 1930. aastate lõpust (leidub eelkõige rannaäärsetel aladel) – iseloomulik senisest suuremad aknad ja lakoonilisem aknajaotus, kõrgem ja järsema kaldega katus. Kasvas ka hoonealune pind ja nii mõnigi kord on loobutud piirkonnale iseloomulikust eenduvast verandast;
- külahoonestuses vähest rolli etendavad ENSV aegsed väikesuvilad;
- ENSV aegse kollektiivse puhkuse funktsiooni kandvad hooned;
- taasiseseisvunud vabariigi aegsed suvilad ja kaptenimajade interpretatsioonid.

Käsmu küla väärtuste kujundamisel etendavad olulist rolli kuulsusrikka mineviku – kaptenite külaga, seotud märgilised objektid: merekool, majakas, kirik, Dellingshauseni kabel, kordonihooone, millest tänaseks on saanud Käsmu meremuuseum, pritsikuur, rahvamaja, paadikuurid jne. Mitmetähenduslikuna lisandub siia ka kunagine Kristenbruni kaptenivilla, mis juba kümnekond

aastat Kirjanike loomemajana tegutseb. Stiilipuhas elamu küla hiilgeaegadest, mis oma rolliga ka külaelu ja inimesi mõjutav oluline objekt.

Käsmule n.ö tüüpiliseks võib pidada ühelt poolt asustusstruktuuri, kus hoonestus on koondunud kahele poole piki kitsast külatänavat olles n.ö mitmerealine vaid küla keskosas. Paralleelselt rannajoonega kulgeva küla peatänav (Neeme tee) ja maa poole suunduvate kõrvaltänavate ääres püsis kuni II maailmasõjani ühtne hoonestustraditsioon – elamud olid verandaga peafassaadiga tee poole suunatud, samas kui kõrvaltänavaid palistasid abihoonete tagaküljed. Viimane asjaolu loob maalilisi tänavaruume, mis hoidmist ja säilitamist väärivad. Lisaks selgelt loetavale ajaloolisele struktuurile on Käsmus märkimisväärne hulk väärtuslikke elamuid, mis külale tema ainuomase ilme annavad, hulk märgilise väärtusega objekte, selgelt loetav ruumistruktuur, maaliline rannajoon, efektne kooslus paadikuuride näol, üksikud kõrvalhooned jne.

Käesolev planeeringuala asub Käsmu küla väga väärtusliku külaosa äärealal (Käsmu küla ajalooline tuumikala), kus moodustavad kinnistud, mis olid hoonestatud II maailmasõja eelse seisuga. Ala eesmärk on maksimaalselt säilitada ajaloolist hoonestust ja hoonestusstruktuuri. Ehitustegevuse reglementeerimise eesmärk on säilitada ajaloolise hoonestuse kandev roll külakeskkonna kujundamisel ja vältida dominantsete uusehituste teket. Kaitsekorralduskava joonisel ei ole tähistatud väärtuslikke säilitatavaid hooneid.

Planeeringualal olev maaüksus Neeme tee 5 on küla suurim olles ca 6 korda suurem keskmisest. Planeeringualast lõuna ja põhjapool olevate maaüksuse suurused on vahemikus ca 1200...3000 (keskmine ca 2000). Kaitsekorralduskavas sätestatud väikseim võimalik krundi suurus uute kruntide moodustamisel on 2000 m². Planeeringuala on kavandatud jagada kruntideks järgides ajaloolist krundistruktuuri ja kaitsekorralduskava tingimusi.

1.8 KSH eelhindang, Natura-eelhindamine

Planeeringulahenduse kohta on koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang koos Natura eelhindamisega (Lemma OÜ, 12.08.2024, vastutav koostaja Mihkel Vaarik).

Eelhindamise kokkuvõte:

DP algatamine ei vasta täies mahus kõrgemalseisvale strateegilisele dokumendile (Vihula valla kehtiv ÜP) ja seepärast on kavas DP algatamine üldplaneeringut muutvana. Detailplaneeringut võib samas pidada Haljala valla üldiste arengueesmärkidega (valla arengukava) kooskõlas olevaks. Lähtuvalt rahvuspargi, sh Lahemaa piiranguvööndi, kaitse-eesmärgist – kaitsta Põhja-Eestile iseloomulikku loodust ja kultuuripärandit, tuleb hoonestuse kavandamisel arvestada nii alal esinevate loodusväärtuste, pärandmaastiku, asustusstruktuuri ja arhitektuuriga. Hoonestamata kinnistute hoonestamisel, kui loodusväärtused seda võimaldavad, on Lahemaa piiranguvööndis oluline arvestada väljakujunenud asustusstruktuuri ja arhitektuuri traditsioonidega. Asulamiljöö säilimise ja piirkonnale iseloomuliku arhitektuuri kaitse tagamiseks on ehitamisel oluline arvestada nii kinnistul, selle kontaktvööndis kui ka piirkonnas väljakujunenud ehitustraditsioonidega. Oluline on arvestada piirkonnas olevate samatüübiliste hoonete mastape, paiknemist, arhitektuurseid põhilahendusi ning kasutada välisviimistluses traditsioonilisi looduslikke ehitusmaterjale ja neutraalset välisviimistluse värvilahendust. Oluline on, et kavandatu ei jää domineeriv väljakujunenud keskkonnas. Hoonestuse kavandamisel tuleb arvestada kavas toodud soovitustega Käsmu küla väga väärtusliku külaosa kinnistutele, mis paiknevad n.ö tänavapoolse küljega väikeste mere äärde viivate teede ääres.

Planeeringuga ei kavandata tegevusi, mis kuuluksid KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu. Samuti ei kuulu tegevus KeHJS alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju

hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelus“ nimetatud tegevuste hulka. KSH eelhindangu koostamise vajadus tuleneb PlanS § 124 lõikest 6 ja KeHJS § 33 lõikest 2.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkust hinnati KeHJS § 33 lõigete 3-5 alusel koostatud eelhindangus. Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimise ja sihipärase kasutamisega seonduvat olulist keskkonnamõju. KSH läbiviimine ei ole seega käesoleva eelhindangu alusel vajalik järgnevatel põhjustel:

1. detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevana ei saa eeldada tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustumist, näiteks negatiivset mõju hüdrogeoloogilistele tingimustele ja veerežiimile;
2. lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei ole ette näha DP realiseerimisel eskiisiga kavandatud mahus antud asukohas muud olulist negatiivset keskkonnamõju;
3. planeeringuala paikneb Natura 2000 võrgustiku aladel. Kaitsealuseid looduse üksikobjekte ja kaitsealasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada, siiski ei leidu. Kavandatava tegevuse iseloomust ja paiknemisest tulenevalt puudub ebasoodne mõju piirkonnas Natura aladele ja Lahemaa rahvuspargile, alade kaitse eesmärkidele ja alade terviklikkusele, sh elupaikade seisundile ja kaitstavate liikide seisundile;
4. detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Planeeritava tegevusega ei kaasne liikluskooormuse ja mürataseme suurenemine, mis tooks kaasa ülenormatiivsed tasemed;
5. detailplaneeringu alal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, mistõttu ei ole eeldada olulist pinnase või vee reostust, mis seaks piiranguid kavandatavale maakasutusele või majandustegevusele;
6. planeeritava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket.

Olulist negatiivset mõju või aastaringset täiendavat koormust Lahemaa rahvuspargi kaitse seisukohast DP realiseerimisega ega sellega kaasnevale püsielanike lisandumisega ei avaldata.

1.9 Olemasoleva olukorra iseloomustus

1.9.1 Kitsendused

Planeeringuala jääb Lahemaa rahvuspargi piiranguvööndisse. Lahemaa rahvuspargi kaitsekorralduskava aastateks 2016-2025 lisa 8 kohaselt asuvad Neeme tee 5, Neeme tee 5b, Neeme tee 24b ja Allika põik 2 kinnistud väga väärtusliku külaosa ehitusalal, mille täpsemad ehitus- ja planeerimistingimused on määratud kaitsekorralduskava lisa 7.

Planeeringuala jääb Natura 2000 Lahemaa linnualale (RAH0000089), Natura 2000 Lahemaa loodusala (RAH0000601) ning II kaitsekategooria kaitsealuste liikide põhja-nahkhiire (*Eptesicus nilssonii*) ja suurvidevlase (*Nyctalus noctula*) leiupaikade alale ning Läänemere ranna veekaitse-, ehituskeelu- ja piiranguvööndisse.

Neeme tee ääres, Neeme tee 24a ja Allika põik 2 kinnistutel asuvad alla 1 kV pingega elektriõhuliinid ja elektrimaakaabelliinid. Neeme tee ääres kulgeb sidemaakaabelliin (valguskaabel).

Allika põik 2 kinnistul asub olemasolev puurkaev (PRK0017491), mille hooldusala on 10 m.

Planeeringuala läbib Haljala-Käsmu tee kõrvalmaantee nr 17177 (Neeme tee), millel on 30 m laiune kaitsevöönd.

Planeeringuala jääb kaitstud ja nõrgalt kaitstud põhjaveega alale ning kõrge või väga kõrge radooniriskiga alale.

Allika põik 2 kinnistule jääb ka väikeses ulatuses korduva ülejutusala piir.

1.9.2 Ehitisregistrisse kantud ehitised

Ehitisregistri andmetel asub Neeme tee 5 kinnistul:

- Hoone 108023288 - 2-korruseline suvila ehitisealuse pinnaga 212,0 m².

Neeme tee 5b kinnistul:

- Hoone 108023737 - 2-korruseline suvila ehitisealuse pinnaga 106,0 m².

Allika põik 2 kinnistul:

- Hoone 108023232 - 2-korruseline elamu ehitisealuse pinnaga 165,0 m²,
- hoone 108023232 - 1-korruseline saun ehitisealuse pinnaga 28,0 m²,
- hoone 108020233 - 1-korruseline kuur ehitisealuse pinnaga 22,0 m²,
- hoone 108023234 - 1-korruseline garaaž ehitisealuse pinnaga 21,0 m²,
- hoone 108023235 - 1-korruseline laut ehitisealuse pinnaga 16,0 m².

Ehitisregistri andmetel ei paikne Neeme tee 24b kinnistul ehitisi.

1.9.3 Looduskeskkond

Krundil kasvavad suured leht ja okaspuud. Valdavad liigid on pärnad, vahtrad, kased, saared, kuused ja erinevad viljapuud. Segaliigiline puuderivi kasvab Neeme tee äärses ning miljöövärtusliku hoone põhjaküljel on kuuserida. Ülejäänud alal kasvavad puud vabakujuliselt. Hoonete juures olev õueala on niidetud muruala, kaugemad osad on niidualad.

Maapinna kõrgus on tasane ühtlase kaldega lõuna poole ja ida (mere) poole.

1.10 Kontaktvööndi analüüs

Planeeringuala paikneb Käsma küla lõunaosas Lahemaa rahvusparki I klassi väärtuslikul maastikul. Kontaktvööndina käsitletakse planeeringuala vahetut ümbrust ulatuses, millel kavandatav hoonestus ja lahendused võivad avaldada mõju küla ajaloolisele struktuurile, liikluskorraldusele, tehnovõrkudele ning maastikulisele ja sotsiaalsele keskkonnale. Kontaktvöönd hõlmab eeskätt Neeme tee äärset hoonestust ning planeeringualaga külgnevaid kinnistuid.

Planeeringuala asub küla väärtusliku ajaloolise tuumiku servaalal. Seega tuleb uute elamute kavandamisel vältida lahendusi, mis moonutavad piirkonna ajaloolist ruumistruktuuri või domineerivad olemasoleva külamiljöö üle.

Kontaktvööndi kruntide struktuur on ajalooliselt kujunenud ning järgib Kasmule iseloomulikku kitsaste ja piklike kruntide jaotust piki külatänavat. Kruntide suurused jäävad vahemikku ca 1200–3000 m², keskmise suurusega ca 2000 m².

Hoonestus koosneb valdavalt ühe- kuni kahekorruselistest elamutest, millele lisanduvad abihooned. Traditsiooniline ruumistruktuur näeb ette, et elamud paiknevad fassaadiga tänavaga poole, samas kui abihooned jäävad tänaväärsetest telgedest tagasi. Kontaktvööndi ehitusjooned on suhteliselt ühtsed, kuigi mõningaid erandeid põhjustavad hilisemad suvila- ja puhkemajad.

Planeeringualale on tagatud juurdepääs Neeme teelt, mis on küla peamiseks liiklusteljeks. Neeme tee on riigimaantee nr 17177. Neeme teel puudub kõnnitee ning jalakäijad ja jalgratturid jagavad autodega ühist ruumi.

Olemasolevatel hoonetel on olemas elektrivarustus ning veevarustus. Piirkonnas puudub ühiskanalisatsioon ja reovesi kogutakse mahutitesse.

Käsmus puudub kool ja lasteaed, kuid see ei ole suureks probleemiks, kuna Käsmu on asustatud peamiselt suvel ning valdavalt on tegemist inimeste teise (suve)koduga. Lähim kool ja lasteaed on 6,5 km kaugusel Võsu alevikus. Esmatarbekauplus asub planeeringualast ca 750 m kaugusel Käsmu sadama juures.

Käsmus on bussipeatus, mida teenindavad maakonnaliinibussid. Suvisel aja on Käsmust kümme-kond väljumist, sihtpunktide seas on peamiselt Tallinn ja Rakvere.

Planeeringulahenduse eesmärgid on:

- säilitada Käsmule iseloomulik krundistruktuur ja hoonestusloogika;
- tagada, et kavandatavad elamud ei domineeriks ajaloolise hoonestuse üle, vaid täiendaksid seda;
- säilitada ja tugevdada kõrghaljastust ning tänavaruumi maalilisust;
- korraldada juurdepääsud ja tehnoorkude ühendused viisil, mis ei muuda oluliselt olemasolevat ruumistruktuuri;
- tagada, et kavandatav hoonestus sobitub ümbritseva miljöö ja Lahemaa rahvusparki väärtusliku maastiku konteksti.

Kokkuvõttes toetab detailplaneeringu lahendus Käsmu küla ajaloolise ruumistruktuuri jätkusuutlikku säilimist ja arengut, arvestades kontaktvööndi keskkondlikke, kultuurilisi ja infrastruktuurilisi tingimusi.



2 Planeeringulahendus

2.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Planeeringuala on kavandatud jagada kruntideks järgides ajaloolist krundistruktuuri. Lahemaa rahvuspargi kaitsekorralduskavas sätestatud väikseim võimalik krundi suurus uute kruntide moodustamisel on 2000 m².

Neeme tee 5 ja Neeme tee 5b on planeeritud jagada kuueks üksikelamukrundiks, mille suurused jäävad vahemikku 2005 m² kuni 2697 m².

Allika põik 2 on planeeritud jagada kaheks üksikelamukrundiks suurustega 2002 m² ja 2028 m².

Neeme tee 24b kinnistu piire ei muudeta.

2.2 Krundi hoonestusala ja ehitusõigus

Detailplaneeringuga seatakse ehitusõigus üksiklamu ja abihoonete ehitamiseks. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus on esitatud joonisel 3 Põhijoonis.

Krundil Pos 1 lisaks olemasolevale hoone on lubatud ehitada juurde kaks abihoonet. Krundi asuv olemasolev hoone on ehitatud 1925 a. Vahepeal kasutatud ETKVL'i suvekoduna. Tegemist on erandliku hoonega, kuna on tavapärasest pikem ja sel on kaks sümmeetrilist verandat. Hoonele on tehtud mitmeid ümberehitusi, sh lisatud teise korruse väljaehitus. Olemasolev eluhoone on lubatud lammutada vaid juhul kui eksperthinnangu alusel on hoone avariilises seisukorras. Lammutamisel tuleb uus eluhoone ehitada ehitusjoonele. Lisaks on lubatud ehitada kuni kolm mitte ehitusloa või -ehitusteatiselise kohustuslikke abihooneid (ehitisealune pind kuni 20 m², kõrgus vastavalt Lahemaa rahvuspargi kaitsekorralduskava tingimustele kuni 4,5 m).

Krundile Pos 2 on määratud ehitusõigus ühe põhihoone ja kuni 2 abihoone ehitamiseks. Lisaks on lubatud ehitada kuni kolm mitte ehitusloa või -ehitusteatiselise kohustuslikke abihooneid (ehitisealune pind kuni 20 m², kõrgus vastavalt Lahemaa rahvuspargi kaitsekorralduskava tingimustele).

Krundile Pos 3 on määratud ehitusõigus ühe põhihoone ja kuni 2 abihoone ehitamiseks. Lisaks on lubatud ehitada kuni kolm mitte ehitusloa või -ehitusteatiselise kohustuslikke abihooneid (ehitisealune pind kuni 20 m², kõrgus vastavalt Lahemaa rahvuspargi kaitsekorralduskava tingimustele kuni 4,5 m).

Krundile Pos 4 on määratud ehitusõigus ühe põhihoone ja kuni 2 abihoone ehitamiseks. Krundil olevad hooned ei ole miljöövärtuslikud ning need võib soovi korral lammutada. Lisaks on lubatud ehitada kuni kolm mitte ehitusloa või -ehitusteatiselise kohustuslikke abihooneid (ehitisealune pind kuni 20 m², kõrgus vastavalt Lahemaa rahvuspargi kaitsekorralduskava tingimustele kuni 4,5 m).

Krundile Pos 5 on määratud ehitusõigus ühe põhihoone ja kuni 2 abihoone ehitamiseks. Lisaks on lubatud ehitada kuni kolm mitte ehitusloa või -ehitusteatiselise kohustuslikke abihooneid (ehitisealune pind kuni 20 m², kõrgus vastavalt Lahemaa rahvuspargi kaitsekorralduskava tingimustele kuni 4,5 m).

Krundile Pos 6 on määratud ehitusõigus ühe põhihoone ja kuni 2 abihoone ehitamiseks. Lisaks on lubatud ehitada kuni kolm mitte ehitusloa või -ehitusteatiselise kohustuslikke abihooneid (ehitisealune pind kuni 20 m², kõrgus vastavalt Lahemaa rahvuspargi kaitsekorralduskava tingimustele kuni 4,5 m).

Krundile Pos 7 on määratud ehitusõigus ühe põhihoone ja kuni 2 abihoone ehitamiseks. Lisaks on lubatud ehitada kuni kolm mitte ehitusloa või -ehitusteatiselise kohustuslikke abihooneid (ehitisealune pind kuni 20 m², kõrgus vastavalt Lahemaa rahvuspargi kaitsekorralduskava tingimustele kuni 4,5 m).

Krundile Pos 8 on määratud ehitusõigus ühe põhihoone ja kuni 2 abihoone ehitamiseks. Lisaks on lubatud ehitada kuni kolm mitte ehitusloa või -ehitusteatise kohustuslikke abihooneid (ehitisealune pind kuni 20 m², kõrgus vastavalt Lahemaa rahvuspargi kaitsekorralduskava tingimustele kuni 4,5 m).

Krundile Pos 9 on määratud ehitusõigus ühe põhihoone ja kuni 5 abihoone ehitamiseks. Tegemist on krundil asuvate olemasolevate hoonetega. Krundil olev elamu on kaitsekorralduskava alusuuringu kohaselt 1909 a. ehitatud nn kaptenimaja, endine nimetud Koidula. Hilisemate ümberehituste tõttu on elamu hinnatud miljööväärtuslikuks sh on kaitsekorralduskavas miljööväärtuslikeks hinnatud ka kõrvalhooned. Olemasolevaid hooneid on lubatud lammutada vaid juhul kui eksperthinnangu alusel on hoone avariilises seisukorras. Lisaks on lubatud ehitada kuni kolm mitte ehitusloa või -ehitusteatise kohustuslikke abihooneid (ehitisealune pind kuni 20 m², kõrgus vastavalt Lahemaa rahvuspargi kaitsekorralduskava tingimustele).

2.3 Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Planeeringus on seatud hoonetele arhitektuurinõuded lähtudes Lahemaa kaitsekorralduskavas Käsmu küla kohta esitatud nõuetest:

Hooned peavad lähtuma piirkonna eluhoonetele iseloomulikest arhitektuuri traditsioonidest; Hooned võivad olla vaid ühekorruselised või kahekorruselised (teine korrus on katusealune korrus, vintskapid on lubatud). Klaaspinnad ei tohi moodustada rohkem kui 1/3 fassaadi pinnast. Viimistluses ei ole lubatud kasutada tehases toodetud ümarpalki. Uushoonestuse puhul tuleb vältida silmatorkavaid tänapäevaseid detaile (igasugused plastmaterjalid k.a avatäides, imitatsioonid jne) ja eelistada traditsioonilisi materjale nende traditsioonilises käsitluses. Küll aga võib lubada kaasaegseid võtteid detailikäsitluse osas, retrospektiivne magusate detailidega liialdamine on pigem taunitav. Vältida tuleb diagonaalsetest prussidest moodustatud rõdupiirdeid. Lubatud on kasutada katusesse või fassaadi integreeritud päikesepaneele.

Abihooned peavad lähtuma piirkonna abihoonetele iseloomulikest arhitektuuri traditsioonidest. Abihoone on alati peahoonest väiksem, nii kõrguselt kui ehitisealuselt pinnalt. Abihoonete ehitisealune pind kokku ei tohi olla suurem elamu ehitisealusest pinnast. Abihooned võivad olla vaid ühekorruselised. Viimistluses ei ole lubatud kasutada tehases toodetud ümarpalki.

Täpsed hoonete viimistluse nõuded määratakse ehitusprojekti lähtudes üldplaneeringu ja Lahemaa rahvuspargi kaitsekorralduskava nõuetest.

2.4 Liikluskorralduse põhimõtted

Planeeringuala läbib Neeme tee (Riigitee nr 17177 Haljala-Käsmu), mis on ka juurdepääsuks nii planeeringualale kui kogu Käsmu külale. Tee on suhteliselt kitsas, planeeringuala juures ca 5,5 m lai ja kõnniteed puuduvad. Neeme teel on kasutusel rahustatud liiklus – kiirus on piiratud 30 km/h ning paigaldatud on künnised. Neeme tee liikluskorraldust ei ole käesoleva detailplaneeringuga kavas muuta. Neeme tee 24a ja Pos 8 juurdepääsutee teenindab ka olemasolevaid naaberkrunte Neeme tee 22b ja Neeme tee 24.

Et vähendada krundi otseühendustega seotud võimalikke konfliktolukordi on kruntidele Pos 1, Pos 4, Pos 5 ja Pos 6 planeeritud ühine juurdepääs Neeme teelt. Samuti kruntidele Pos 2 ja Pos 3 on planeeritud ühine juurdepääs Neeme teelt. Kruntidel Pos 8 ja Pos 9 säilib olemasolev ühine juurdepääs Neeme teelt ning krundile Pos 7 on planeeritud uus juurdepääs otse Neeme teelt.

Kuna tegemist on miljööväärtusliku alaga siis juurdepääsude nähtavuskolmnurkade puhul on rakendatud Erandliku olukorra tingimusi. Juurdepääsudelt välja sõites tuleb rakendada peatu ja anna

teed põhimõtet. Teenindusautode ringipööramiseks kasutatakse vajadusel kruntide juurdepääsusi, täpne lahendus määratakse ehitusprojekti.

Mootorsõidukite ning jalgrataste parkimine on lahendatud krundisiseselt. Parkimiskohtade täpne arv ja paiknemine määratakse projekteerimisel lähtuvalt hoone täpsest suuruselt ja vajadusest.

2.5 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringualal tuleb säilitada võimalikult palju olemasolevat kõrghaljastust. Kohustuslik on säilitada vähemalt pool olemasolevast kõrghaljastusest. Lubatud on raiuda murdumisohtlikuks muutunud puid. Puid võib eemaldada alles vahetult enne hoonete ja või juurdepääsuteede ehitamist.

Ehitustöödel tuleb olemasolevad säilitatavad puud kaitsta mehaaniliste vigastuste eest, mitte kaevata läbi säilitatavate puude ankurjuuri.

Uushaljastuse kavandamisel eelistada piirkonnas levinud taimi. Põõsarindes ning hekiks on levinumad liigid sirel, sarapuu, tuhkpuu, viirpuu, magesõstar. Puudest on levinumad liigid kadakas, mänd, kuusk, lehis, tamm, vaher, pärn, saar, kask. Krundil võib kasutada üksikistutusena ka teisi ilupuid ja põõsaid, kuid need ei tohi hakata domineerima piirkonnas levinud haljastuse üle.

Prügikonteinerid peavad asuma krundi piirist seespool, täpne asukoht määratakse projekteerimisel.

2.6 Tehnovõrgud

2.6.1 Üldosa

Detailplaneeringus on määratud tehnovõrkude ja -rajatiste võimalik asukoht. Projektis tuleb tehnovõrkude asukohta täpsustada. Vajadusel võib võrgu asukohta ka muuta, kuid sellisel juhul tuleb tagada kõigile planeeritud võrkudele piisav ruum. Kasutusest välja jäävad tehnovõrgud on märgitud likvideeritavaks. Krundil Pos 9 olev pumpla ei ole kasutuses ning on planeeritud likvideerida.

2.6.2 Sidevarustus

Planeerimise aluseks on 23.08.2024 Telia Eesti AS-i poolt väljastatud tehnilised tingimused nr 39103526 ja Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse (ELASA) poolt 02.09.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr TT3606.

Neeme tee ääres asuvale kaablile on planeeritud sidekaev 118YK03, millest on lahendatud planeeringuala sidevarustus.

Kruntideni on planeeritud sidekanalisatsiooni torud. Kuna Neeme teel puudub ruum uute sidetorude paigaldamiseks on krundiühendused planeeritud servituudiga läbi Pos 2, Pos 3, Pos 4 ja Pos 5 kruntide. Neeme teest mere pool on planeeritud sidekanalisatsioon juurdepääsuteekoridori servituudiga läbi Neeme tee24a ja Pos 8.

Täpne lahendus määratakse projektis. Projekti koostamiseks võtta täiendavad tehnilised tingimused ELASA-lt.

2.6.3 Elektrivarustus

Planeerimise aluseks on 19.08.2024 Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilised tingimused nr 478293.

Kruntide Pos 2 ja Pos 3 elektrivarustus on planeeritud „Käsma küla:(Tapa)“ baasil, mis asub Neeme tee 7a kinnistul. Alajaamast on planeeritud olemasolevate kaablite kõrvale uus 0,4kV maakaabelliin, kahe krundi ühine liitumispunkt on planeeritud krundi Pos 2 piirile.

Krundi Pos 7 elektrivarustus on planeeritud olemasolevast liitumiskilbist LK178383 (Neeme tee 24a ja 24b piiril).

Krundi Pos 8 liitumiskilbi toiteks on planeeritud eraldi maakaabelliin kilbist LK178383.

Pos 4 Pos 5 ja Pos 6 elektrivarustus on planeeritud maakaabelliiniga alates mastist 5.

Pos 1 ja Pos 9 elektrivarustus säilib olemasolev.

Liitumiskilbid on planeeritud võimalusel mitmekohalised tee äärde.

Olemasolev tänavavalgustus säilib ja rekonstrueeritakse vastavalt vajadusele.

Täpne elektrivarustuse lahendus määratakse projektis.

2.6.4 Veevarustus

Veevarustuse planeerimise aluseks on 23.08.2024 AS Haljala Soojus väljastatud tehnilised tingimused.

Ühisveevärgiga ühenduskohaks on Põllu ja Neeme tee ristmikul olev De110PE veetrass. Neeme tee äärde on planeeritud asukoht magistraalveetorule, millest on planeeritud kruntide ühendused. Tagumiste kruntide ühendused tehakse juurdepääsutee alal servituudi alusel.

Krunte läbiv amortiseerunud veetoru on planeeritud likvideerida. Seetõttu on planeeringus esitatud veetoru ka kuni Neeme tee 5a, Neeme tee 3, Neeme tee 3b ja Neeme tee 3c kinnistuni ja Neeme tee 7b ja Neeme tee 7c kinnistuni.

Krundil Pos 9 asub olemasolev puurkaev, mille hooldusala on 10 m

Täpne veevarustuse lahendus määratakse projektis.

2.6.5 Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustuse tagamiseks on planeeritud Neeme tee äärde planeeritud veetorule hüdrant. Juhul kui maapealse hüdrandi tarvis jääb (tee ohutuse tagamiseks) ruumi puudu tuleb rajada maa-alune hüdrant. Planeeritud hüdrandi min võimsus on 10 l/s. Täpne lahendus määratakse projekteerimisel.

2.6.6 Kanalisatsioonivarustus

Ühiskanaliseatsioon Käsmu külas puudub. Detailplaneeringuga kavandatava hoonestuse reovesi on võimalik esialgu koguda reoveekogumismahutisse ning purgida reoveepuhastis (lähim Võsu puhastusseadmed). Reoveekogumismahuteid võib paigaldada 5 m kaugusele krundipiirist. Reoveekogumismahutite illustratiivne paigutus on esitatud põhijoonisel koos 5 m kujaga.

Käsmu küla reovesi suunatakse tulevikus Võsu reoveepuhastisse. Planeeringus on esitatud perspektiivsed kanalisatsioonitorud kruntidel. Kanalisatsiooni magistraalatoru asukoht määratakse eraldi projektis. Ühiskanaliseatsiooni rajamisel on planeeritud krunditel kohustus sellega liituda.

Täpne kanalisatsiooni lahendus määratakse projektis.

2.6.7 Sademevee kanalisatsioonivarustus

Üldjuhul sademevesi juhitakse vertikaalplaneerimisega haljasalale ja immutatakse või kogutakse mahutisse oma krundil.

Krundil Pos 5 ja Pos 6 olev sademeveetoru on planeeritud säilitada. Toru suubub Neeme tee ääres olevasse kraavi ja sealt edasi merre.

Krundil Pos 8 ja Pos 9 olev sademeveetoru on planeeritud säilitada. Toru kaudu juhitakse põhja poolt valguv sademevesi merre.



Et takistada põhjapoolsetele aladelt tuleva sademevee valgumist Neeme tee 22b kinnistule tuleb juurdepääsutee verikaalplaneering lahendada kaldega põhja poole.

2.6.8 Soojusvarustus

Kruntide soojusvarustus on planeeritud lokaalse lahendusena.

Kütmiseks võib kasutada puitu (sh pellet, puitbrikett) ja elektril töötavaid soojuspumpasid kombineeritult päikesepaneelidega.

Täpne soojusvarustuse lahendus määratakse projektis.

2.7 Tuleohutus

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Planeeritud hoone minimaalne tulepüsivusklass on TP3. Tuletõrje veevarustus on esitatud ptk 2.6.5.

2.8 Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

Planeeringut koostades on erinevad väliruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale tagada:

- jälgitavus (videovalve);
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja teed, suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

2.9 Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused

Projekteerimisel tuleb ette näha vajalikud ehituslikud meetmed müra ja saaste normeeritud taseme tagamiseks.

Planeeringuala jääb kõrge või väga kõrge radooniriskiga alale. Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb rakendada radoonitõkkemeetmeid (EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“).

Ehitusprojektides tuleb rakendada radoonikindlaid põranda- ja vundamendilahendusi, projekteerida vajadusel sundventilatsiooni- või radoonikogumissüsteemid ja järgida radooniohutuse eritingimusi vastavalt kehtivatele normidele.

Planeeritud alale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte.

Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Jäätmekonteinerid on soovitatav paigaldada varjestatult sissesõidutee juurde.

Alale kandub müra ja vibratsioon Neeme teelt (Riigitee nr 17177 Haljala-Käsma). Kuigi eeldatav müra ja vibratsiooni tase on vähene tuleb projekteerimisel kaaluda meetmete rakendamist, et nende tase

ei ületaks piirnormides määratud väärtusi. Võimalikud müra tõkestavad meetmed on kavandataivate hoonete maanteepoolse seina ja avatäidete mürakindlamaks ehitamine. Müravallide ja -seinte ehitamine ei ole lubatud. Tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks. Leevendava meetmena võib arvestada ka asjaolu, et kõnealune tee on väikese liikluskoormusega, eriti väljaspool suvitushoosaga.

Ehitustööde käigus võib toimuda ehitusobjektide valgustamine. Valgustusest tulenev keskkonnamõju (nii positiivne kui negatiivne) on eeldatavalt ebaoluline. Tuleb arvestada, et valgus ei häiriks nahkhiiri. Kasutatakse kaasaegseid energiasäästlike valgustuslahendusi, vältida valgust ülesse suunavaid lahendusi ning arvestada ümbritsevate hoonete paiknemist (vältida valgustuse olemasolevatesse akendesse suunamist).

2.10 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamine

Detailplaneeringuga kavandatakse üheksa üksikelanumaa krundi rajamist Käsmu külas Haljala vallas (Neeme tee 5, Neeme tee 5b, Neeme tee 24b ja Allika põik 2 maaüksuste alale). Käsmu on traditsiooniline ajalooline kaptenite küla ning populaarne suvituspiirkond, kus olulisel kohal on miljööväärtuslik hoonestus ja looduslik rannikumiljöö. Planeeringu elluviimisega kaasnevad järgmised mõjud.

Majanduslik mõju

Planeeringu realiseerimisel lisanduvad vallale uued maksulaekumised (eelkõige maamaks ja üksikisiku tulumaks püsielanike arvelt). Käsmu piirkonna kinnisvara väärtus on Haljala valla keskmisest kõrgem, mistõttu uued krundid toovad kaasa omavalitsusele stabiilset tulu. Elanike ja suvitajate arvu suurenemine soodustab kohalike teenuste ning väikeettevõtluse (toitlustus, majutus, käsitöö) arengut.

Kultuuriline mõju

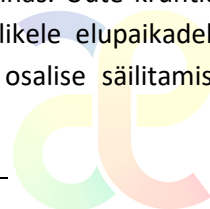
Käsmu kui ajaloolise meremeeste küla ja miljööväärtusliku asula eripära seisneb puithoonestuses, väikesemahulises hoonete mõõtkavas ning avatud rohealade sidumises hoonestusega. Uute elamute lisandumine võib mõjutada küla visuaalset terviklikkust, kuid mõju on leevendatav arhitektuuriliste ja haljastuslike tingimuste kehtestamisega. Planeeringu elluviimine aitab suurendada küla elanike ja või suvitajate arvu, mis omakorda toetab kohalikku kultuurielu ja kogukonna traditsioonide jätkumist (Käsmu Meremuuseumi tegevus, suvised kultuuriüritused ja festivalid).

Sotsiaalne mõju

Planeeringuga lisanduvad elanikud võivad olla nii püsielanikud kui ka hooajalised suvitajad. See suurendab küla elanikkonna mitmekesisust ja loob eeldused kogukondliku sidususe tugevnemiseks. Samas võib hooajaline elanikkonna kõikumine põhjustada erinevat koormust kohalikele taristule ja sotsiaalsetele teenustele. Käsmu külal puuduvad ulatuslikud avalikud teenused (nt kool ja lasteaed), mistõttu jäävad igapäevased teenused peamiselt Haljala keskusesse ja Võsu alevikku. Samas ei ole nende teenuste puudumine suureks probleemiks kuna uued lisanduvad üksikelanumud on suure tõenäosusega eelkõige suvekodud.

Looduskeskkonna mõju

Planeeringuala paikneb Käsmule omases looduslikus ja roheline-rikas elukeskkonnas. Uute kruntide hoonestamine toob kaasa rohealade vähenemise ja potentsiaalse mõju kohalikele elupaikadele. Mõju loodusväärtustele on siiski lokaalne ja leevendatav väärtusliku puistu osalise säilitamise,



kruntide haljastamise ning keskkonnahoidlike ehitusvõtete rakendamise kaudu. Sademevee äravoolu suurenemine on maandatud planeeringuala lääneserva uue sademeveekraavi kavandamisega, millega koos puhastatakse ka kraavi eesvool.

Planeeringuala paikneb Natura 2000 võrgustiku aladel. Kaitsealuseid looduse üksikobjekte ja kaitsealasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada, siiski ei leidu. Kavandatava tegevuse iseloomust ja paiknemisest tulenevalt puudub ebasoodne mõju piirkonnas Natura aladele ja Lahemaa rahvusparkile, alade kaitse eesmärkidele ja alade terviklikkusele, sh elupaikade seisundile ja kaitstavate liikide seisundile.

2.11 Mõju väärtuslikule maastikule, roheline võrgustiku tugialale ning kliimamuutustega ja radooniriskiga arvestamine

Mõju I klassi väärtuslikule maastikule

Planeeringuala asub Käsma küla ajaloolises tuumikus, mis kuulub I klassi väärtusliku maastiku koosseisu ja on osa Lahemaa rahvusparki kultuuripärandist. Käsma küla hoonestus koosneb tänaseks mitmest kihistusest, mis paralleelselt esinevad ning kujundavad küla ainulaadse ilme. Küla keskosas, eelkõige Merekooli tee ja Neeme tee ristmiku ümbruses, on säilinud ajaloolisem hoonestus, millel on oluline roll küla miljööväärtuse kujundamisel.

Käsmule on iseloomulik, et eluhooned on alati kandnud külapildis peamist rolli, samas kui majandus- ja kõrvalhooned on olnud teisejärgulised. Küla arengus on eristatavad erinevad ehitusperioodid ja -tüübid: arhailised kalurielamud, varased ja hilisemad kaptenielamud, kaptenivillad, tüüpilised Käsma majad, 1930. aastate modernistlikud mõjutused, vähesed ENSV aegsed suvila- ja puhkehooned ning taasiseseisvumisjärgsed uusehitised. Lisaks annavad külale ainulaadse väärtuse märgilised objektid nagu Käsma merekool, kirik, majakas, meremuuseum, rahvamaja, paadikuurid ning ajaloolised kaptenivillad.

Käsma asustusstruktuuri iseloomustab kitsaste tänavate ääres kaherealine hoonestus, kus elamud olid traditsiooniliselt peafassaadiga tee poole ning abihooned paiknesid tagapool. See struktuur lõi maalilised tänavaruume, mis on olulised väärtused nii küla ruumilise terviklikkuse kui ka maastiku identiteedi seisukohalt.

Planeeringuala paikneb Käsma küla ajaloolise tuumiku äärealal, kus asusid krundid juba II maailmasõja eel. Neeme tee 5 kinnistu on küla suurim, olles ligikaudu kuus korda suurem kui keskmine krunt Käsmus. Naaberkinnistute pindalad jäävad valdavalt 1200–3000 m² vahele, keskmise suurusega ca 2000 m². Käsma kaitsekorralduskava tingimuste kohaselt on väikseim võimalik uue krundi suurus samuti 2000 m². Käesolevas detailplaneeringus on maa-ala kavandatud jagada kruntideks järgides ajaloolist krundistruktuuri ning kaitsekorralduskava tingimusi, et säilitada asustusmuster kooskõlas küla ajaloolise ilmega.

Planeeringu eesmärk on maksimaalselt säilitada Käsma ajaloolist hoonestus- ja krundistruktuuri ning vältida dominantsete uusehituste tekkimist, mis võiksid kahjustada miljööväärtuslikku küla- ja maastikupilti.

Mõju roheline võrgustiku tugialale

Käesolev detailplaneeringuala paikneb Lääne-Viru maakonnaplaneering 2030+ rohevõrgustiku tugialal. Maakonnaplaneeringu eesmärk on säilitada ja arendada sidusat rohelist struktuuri, mis tagab elurikkuse säilimise, looduslike protsesside toimimise, maastike sidususe ja inimeste heaolu. Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud rohevõrgustiku põhimõtetega ning kavandatud meetmed välistavad tugiala olulise kahjustamise.

Planeeringulahendusega kavandatakse üheksa üksiklamu krunti, kus hoonestus on kavandatud ajaloolisest krundistruktuurist ja külaehitusest lähtudes. Kruntide kavandamisel on arvestatud sellega, et olemasolev kõrghaljastus säiliks võimalikult suures ulatuses.

Arvestades, et Käsmu küla asub Lahemaa rahvuspargis ning väärtuslikul maastikul, on rohevõrgustiku tingimuste järgimisel oluline ka visuaalne sidusus. Planeeringuga seatud hoonestustingimused (hoonete kõrgus, katusekalde piirangud, haljastuse säilitamine) tagavad, et maastikuline sidusus ei katke ning külale omane miljööväärtus säilib.

Maakonnaplaneeringu 2030+ põhimõtete kohaselt tuleb tugialadel välistada ulatuslikud häiringud, mis vähendaksid rohevõrgustiku toimivust. Käesolev planeering ei kavanda massiivset hoonestust ega tööstuslikku tegevust, vaid üksnes üksikelamuid. Selline areng on kooskõlas nii tugiala ökosüsteemsete väärtuste säilitamise kui ka kohaliku asustumustri arendamisega.

Detailplaneeringu lahendus vastab Lääne-Viru maakonnaplaneeringus määratud rohevõrgustiku tingimustele, kuna:

- säilitatakse ja täiendatakse olemasolevat kõrghaljastust;
- hoonestusalad on kooskõlas ajaloolise krundistruktuuriga ega põhjusta rohevõrgustiku killustumist;
- planeering tagab elupaikade ja loomade liikumisteede säilimise;
- uued hooned on visuaalselt ja maastikuliselt sobitatud väärtuslikku maastikku;
- kavandatud areng on mõõdukas ning kooskõlas nii tugiala kui Lahemaa rahvuspargi väärtuste säilitamise eesmärkidega.

Kliimamuutustega arvestamine

Kliimamuutuste tõttu sagenevad äärmuslikud ilmastikuolud (tuuleiilid, tugevad vihmajärged, kuumalained), mis mõjutavad ka rannikuäärseid asulaid. Planeeringulahenduses on nende mõjudega arvestatud. Sademevee ohjamiseks on juba planeeringu koostamise ajal väljastatud ehitusluba uue sademeveekraavi rajamiseks planeeringuala läänepoolsele, lisaks puhastatakse ja korrastatakse olemasolevad eesvoolukraavid. Kavandatud kruntidel säilib rohkel olemasolevat haljasala, mis aitab samuti sademevett immutada.

Tuule- ja tormikindlus – hoonete konstruktsioonid ja paigutus tuleb kavandada arvestusega, et piirkonnas esineb tugevaid tuuli.

Kuumasaare efekti leevendamiseks on säilitatud võimalikult suurel hulgal olemasolevat kõrghaljastust. Lisaks on soovitatav kavandada varju pakkuvad istutusala, mis parandavad elukeskkonna kvaliteeti.

Hoonete ehitamisel on tuleb kasutada energiatõhusaid ehituslahendusi, mis vähendavad kliimakoormust ja tagavad kestlikkuse.

2.12 Servituutide seadmise vajadus

Planeeritud tehnovõrkudega seotud servituudivajadusega alad ning juurde- ja läbipääsudega seotud servituudivajadusega alad on esitatud põhijoonisel ja tehnovõrkude joonisel.

Tabel 1. Planeeritud servituudid juurdepääsu ja tehnovõrkude osas.

Teeniv kinnisasi	Kelle kasuks	Servituudi sisu	Servituudi ulatus
Pos 1	Pos 4, Pos 5 Pos 6	Juurdepääsutee	130 m ² ulatuses
Pos 6	Pos 4, Pos 5 Pos 1	Juurdepääsutee	130 m ² ulatuses
Pos 4	Pos 5	Juurdepääsutee	40 m ² ulatuses

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Kelle kasuks</i>	<i>Servituudi sisu</i>	<i>Servituudi ulatus</i>
Pos 2	Pos 3	Juurdepääsutee	283 m ² ulatuses
Neeme tee 24a	Pos 8, Pos 9	Juurdepääsutee	355 m ² ulatuses
Pos 8	Pos 9	Juurdepääsutee	168 m ² ulatuses
Pos 1	Võrguvaldaja	Kanalisatsioonitoru	1 m mõlemale poole toru
Pos 2	Võrguvaldaja / Pos 1, Pos 3, Pos 4, Pos 5, Pos 6	Veetoru Kanalisatsioonitoru Sidekanalisatsioonitoru Elektrikaabel	1 m mõlemale poole toru 1 m mõlemale poole toru 1 m mõlemale poole toru 1 m mõlemale poole kaablit
Pos 3	Võrguvaldaja / Pos 1, Pos 4, Pos 5, Pos 6	Sidekanalisatsioonitoru	1 m mõlemale poole toru
Pos 4	Võrguvaldaja / Pos 1, Pos 5, Pos 6	Sidekanalisatsioonitoru	1 m mõlemale poole toru
Pos 5	Võrguvaldaja / Pos 6	Sidekanalisatsioonitoru Sademeveetoru	1 m mõlemale poole toru 2 m mõlemale poole toru
Pos 6	Võrguvaldaja / Pos 1, Pos 4, Pos 5	Veetoru Kanalisatsioonitoru Elektrikaabel Sademeveetoru	1 m mõlemale poole toru 1 m mõlemale poole toru 1 m mõlemale poole kaablit 2 m mõlemale poole toru
Pos 7	Võrguvaldaja / Pos 8, Pos 9, Neeme tee 24a	Veetoru Elektrikaabel	1 m mõlemale poole toru 1 m mõlemale poole kaablit
Neeme tee 24a	Võrguvaldaja / Pos 8, Pos 9	Veetoru Kanalisatsioonitoru Elektrikaabel Sademeveetoru	1 m mõlemale poole toru 1 m mõlemale poole toru 1 m mõlemale poole kaablit 2 m mõlemale poole toru
Pos 8	Võrguvaldaja / Pos 9	Veetoru Kanalisatsioonitoru Elektrikaabel Sademeveetoru	1 m mõlemale poole toru 1 m mõlemale poole toru 1 m mõlemale poole kaablit 2 m mõlemale poole toru
Neeme tee 24a	Neeme tee 24	Juurdepääsutee	255 m ² ulatuses
Neeme tee 24a	Neeme tee 22b	Juurdepääsutee	355 m ² ulatuses
Pos 8	Neeme tee 22b	Juurdepääsutee	168 m ² ulatuses

2.13 Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmises vajadus

Puudub vajadus sundvõõrandamise või sundvalduse seadmiseks.

2.14 Planeeringu elluviimine

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Haljala vallale kohustust detailplaneeringukohaste juurdepääsude ning nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Eelnimetatud rajatiste väljaehitamine ja sellega seotud kulutuste kandmine on maaüksuse igakordse omaniku (edaspidi arendaja) kohustus. Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg1 kohaselt endale kohutusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Peale kruntide moodustamist ja enne ehitamist (sh ka teatisega ja teatise ja loata ehitised) peavad olema seatud juurdepääsude ja tehnovõrkude servituudid.

Planeeringu elluviimise tegevuskava on järgmine:

1. vastavalt planeeringule on moodustatud detailplaneeringu kohased krundid ning sõlmitud planeeringukohased servituudi kokkulepped;

2. krundil on välja ehitatud juurdepääsutee. Täpne lahendus selgub edasisel projekteerimisel. Ristmiku osas tuleb küsida Transpordiametilt tehnilised tingimused ning koostada teeprojekt;
3. mistahes planeeringukohase hoone ehitusloa või ehitusteatise saamise eeldus on, et planeering on realiseeritud punkti 1 ja 2 osas. Ehitusloa või -teatise võib anda enne eelnimetatud tingimuste täitmist, kui krundi igakordne omanik on sõlminud Haljala vallaga lepingu, millega antakse rajatiste väljaehitamise kohustuse täitmise tagamiseks hiljemalt esimese hoone kasutusloa taotlemise ajaks piisavad tagatised. Kui arendaja soovib avalikud rajatised välja ehitada enne planeeringualal esimesele hoonele ehitusloa taotlemisel, siis ei ole eelnimetatud tagatise vaja.

Planeeringuga ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et hooned ning rajatised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega ka kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse siiski kahju kolmandatele isikutele, kohustub krundi igakordne omanik hüvitama tekitatud kahju.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt ehitusõiguse teostaja ja võrguvaldajate kokkulepetele. Riigitee kaitsevööndis kavandatavad ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb kooskõlastada Transpordiametiga. Sademevee suunamise osas kraavidesse tuleb teha koostööd AS'iga Haljala Soojus.

3 Arvamuste ja kooskõlastuste kokkuvõte

Jrk nr	Arvamust avaldav organisatsioon/ planeeritud krundi omanik/ planeeritud maa-ala piirinaaber	Number ja kuupäev	Märkused
1	AS Haljala Soojus	14.01.2025	Märkusteta
2	Elektrilevi OÜ	13.01.2025 nr 838046796	Märkusteta
3	Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus	27.01.2025 nr KK4113	Märkusteta
4	Transpordiamet		
5	Keskkonnaamet		
6	Päästeamet		

4 Joonised (*esitatud eraldi failidena*)

1. Situatsiooniskeem
2. Olemasolev olukord
3. Kontaktvööndi analüüsi joonis
4. Põhijoonis
5. Illustreeriv joonis

5 Lisad (*esitatud eraldi failidena*)

5.1 Lisa 1 – Haljala vallas Käsmu külas Neeme tee 5, Neeme tee 5b, Neeme tee 24b ja Allika põik 2 maaüksuste detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

5.2 Tehnilised tingimused

5.2.1 Transpordiameti tingimused

5.2.2 Elektrilevi OÜ tingimused

5.2.3 AS Haljala Soojus tingimused

5.2.4 Telia Eesti AS tingimused

5.2.5 Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus tingimused

5.3 Arvamused ja kooskõlastused

5.3.1 AS Haljala Soojus arvamus

5.3.2 Elektrilevi OÜ arvamus

5.3.3 Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus arvamus

