

**Käsmu külas Neeme tee 5, Neeme tee 5b, Neeme tee 24b ja Allika põik 2 maaüksuste detailplaneeringu eelnõu avalikul väljapanekul esitatud arvamused**

**KOONDTABEL**

Jrk nr	Esitaja	Arvamused	Vastus
1.	04.05.2026 kiri nr 9.3-2/26/2841-2  Terviseamet	<p>Teavitasite Terviseametit (edaspidi ametit) Lääne-Viru maakonnas Haljala vallas Käsmu külas Neeme tee 5, Neeme tee 5b, Neeme tee 24b ja Allika põik 2 maaüksuste detailplaneeringu (edaspidi DP) eelnõu avalikust väljapanekust ja avalikust arutelust.</p> <p>DP koostamine algatati Haljala Vallavolikogu 21.05.2024 otsusega nr 125. 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 (Haljala Käsmu tee kõrvalmaantee nr 17177, Käsmu küla peatänav). Planeeringuala suurus on ca 2,2 hektarit. DP keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangus (versioon 02.04.2026, edaspidi KSH eelhindang) leitakse, et arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist, ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimise ja sihipärase kasutamisega seonduvat olulist keskkonnamõju, seega KSH läbiviimine ei ole eelhindangu alusel vajalik. DP koostamise eesmärk on ehitusõiguse määramine elamute ehitamiseks, tehnovõrkude ja -rajatiste võimalike asukohtade määramine kruntidel ning servituutide seadmise vajaduste ja kitsenduste määramine. DP teeb ettepaneku muuta kehtivat üldplaneeringut (Vihula valla üldplaneering) maakasutuse juhtotstarbe osas. Äri- ja teenindusettevõtete maa juhtotstarve muudetakse planeeringuala ulatuses väikeelamu maa-ala juhtotstarbeks. DP ei ole vastuolus koostatava Haljala valla üldplaneeringuga.</p> <p>Amet on tutvunud Käsmu külas Neeme tee 5, Neeme tee 5b, Neeme tee 24b ja Allika põik 2 maaüksuste detailplaneeringu eelnõu dokumentidega. Planeeringualale kavandatud hooned ühendatakse ühisveevärgiga. Tápne veevarustuse lahendus määratakse projektis. Ühisveevärgiga ühenduskohaks on Põllu ja Neeme tee ristmikul olev De110PE veetrass. Detailplaneeringuga kavandatava hoonestuse reovesi on esialgu plaanis koguda reovee kogumismahutisse ning purgida reoveepuhastis (lähim Vösu puhastusseadmed). Tápne kanalisatsiooni lahendus määratakse projektis.</p>	Märkustega arvestatakse. Lisatakse seletuskirja tingimused, mida tuleb rakendada projekteerimisel ja ehitamisel.

	<p>Kruntide soojusvarustus on planeeritud lokaalse lahendusena. Muuhulgas on lubatakse kütmiseks kasutada ja elektril töötavaid soojuspumpasid kombineeritult päikesepaneelidega. Täpne soojusvarustuse lahendus määratakse projektis.</p> <p>DP-s märgitakse, et planeeringualale kandub müra ja vibratsioon Neeme teelt (Riigitee nr 17177 Haljala-Käsmu), eeldatav müra ja vibratsiooni tase on vähene, projekteerimisel kaaluda meetmete rakendamist, et müra ja vibratsiooni tase ei ületaks piirnormides määratud väärtusi. Võimalikud müra tõkestavad meetmed on kavandatahate hoonete maanteepoolse seina ja avatäidete mürakindlamaks ehitamine. DP-s leitakse, et leevendava meetmena võib arvestada ka asjaolu, et kõnealune tee on väikese liikluskoomusega, eriti väljaspool suvitushooaega. Allika põik 2 kinnistul asub olemasolev puurkaev (PRK0017491), mille hooldusala on 10 m. Planeeringuala jääb kõrge või väga kõrge radooniriskiga alale.</p> <p><b>Amet palub detailplaneeringut täiendada järgmises osas:</b></p> <p>DP punktis 2.9 „Müra-, vibratsiooni- ja keskkonnatingimused“ märgitakse: „Projekteerimisel tuleb ette näha vajalikud ehituslikud meetmed müra ja saaste normeeritud taseme tagamiseks“. DP-st ei selgu, millest lähtutakse ja võetakse aluseks (näiteks normtehnilised dokumendid, õigusaktidest tulenevad normtasemed) vibratsiooni ja müra piirnormide tagamisel planeeringualal ja planeeringualaga piirnevatel elamualadel.</p> <p>1) Planeeringuala piirneb riigiteega (Riigitee nr 17177 Haljala-Käsmu). DP ei sisalda teavet olemasoleva ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud planeeringuala müraolukorra osas. Seega on otstarbekas hinnata planeeringuga liiklusest põhjustatud häiringute ulatust ja vajadusel kavandada asjakohased ja piisavad meetmed müra normtasemete tagamiseks. Mürauuringu koostamisel arvestada <a href="#">keskkonnaministri 03.10.2016 määrusega nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“</a>. Planeeringuala välisõhus levivad liiklusmüra tasemed ei tohi müratundlikel aladel(elamumaa-aladel) ületada <a href="#">keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus levivamüra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“</a> (edaspidi määrus nr 71) lisas 1 toodud asjakohase mürakategooria liiklusmüra normtasemeid.</p>	
--	--	--

		<p>2) Ehitusprojekti koostamisel tuleb aluseks võtta siseruumis levivale mürale <a href="#">sotsiaalministri 12.11.2025 määrus nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid“</a>. Vajadusel rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“</p> <p>3) Ehitus- ja kasutusaegsed vibratsioonitasemed peavad vastama <a href="#">sotsiaalministri 01.10.2025 määruse nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord“</a> lisas toodud piirväärtustele.</p> <p>4) Tehnoseadmed (näiteks soojuspumbad, ventilatsiooniseadmed jne) valida ja paigutada selliselt, et müratasemed vastaksid nii planeeritaval alal kui lähedalasuvatel müratundlike hoonetega aladel määruse nr 71 lisas 1 toodud asjakohase mürakategooria normväärtustele. Tehnoseadmete poolt tekitatava müra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra sihtväärtust. Ehitiste kasutusloa menetluse käigus on otstarbekas hinnata paigaldatud tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed jne...) müratasemete vastavust kehtestatud piirnormidele, et ennetavalt vältida tehnoseadmete tööst põhjustatud müra normtasemete ületamisega seotud häiringuid planeeringualal ja planeeringualaga piirnevatel müratundlikel aladel. 5) Planeeringuala jääb kõrge või väga kõrge radooniriskiga alale, radooniohutu olukorrasaavutamiseks kavandatavates eluruumides lähtutakse standardist EVS 840:2017. Nimetatud standardit „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ on uuendatud asjakohase teabega, alates 16.10.2023 on kehtiv EVS 840:2023. 6) Puurkaevu hooldusalas tuleb vältida joogivee kvaliteeti halvendavaid tegevusi.</p>	
2.	18.05.2026  Eraisik	<p>Olen tutvunud avalikule arutelule väljapandud Neeme tee 5, Neeme tee 5b, Neeme tee 24b ja Allika põik 2 maaüksuste detailplaneeringu projektiga, millest suurem osa asetseb meie krundi (Neeme tee 7) vahetus naabruses.</p> <p>Neeme tee 24b ja Allika põik 2 osas mul planeeringule vastuväiteid ei ole, küll aga ei saa ma mitte kuidagi nõustuda Neeme tee 5/5b sissesõidutee projekteerimisega otse mööda meie krundi äärt. Sellise tee ehitamine vähendab oluliselt meie kinnisvara väärtust ja rikub seeläbi</p>	Märkustega arvestatakse. Neeme tee 7 kinnistu piiri ääres olev tee positsioonil 2 tõstetakse positsiooni 1 poolsesse külge. Seega jääb ruumi haljastuseks ning

	<p>minu varalisi õigusi, sest ka krundi Neeme tee 7ab hooned on ühendatud tänavaga seda krunti läbiva, meie krundist põhja ja ida poolt mõne meetri kauguselt mööduva ühendustee abil ning kavandatud tee lisandumisel osutub meie krunt seega olema praktiliselt ümbritsetud teedega kõigist neljast küljest. Selline olukord oleks vist kogu külas ainulaadne.</p> <p>Meie siseõu kaotaks täielikult oma privaatsuse, sinna ei jääks ühtki kohta, mis ei oleks vaadeldav mõnelt mööduvalt teelt, samuti lisanduksid tolmu ja lärm. Ühtlasi saaks vältimatult kahjustada meie 10 aasta vältel kasvatatud hekk, mis on ainuke eraldus kahe krundi vahel, naaberkrundidel puudub nimelt igasugune haljastus. Seletuskirjas on ühtlasi öeldud, et “tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks”, st probleemide realiseerumisel ei ole meil nende vastu mingit kaitset. Juriidiliselt pole pealegi välistatud, et mõni nende kruntide tulevane omanik soovib hakata pakkuma kodumajutusteenust ning sellisel juhul kujuneks tee kasutus suveperioodil ülimalt tihedaks.</p> <p>Samuti ei ole pakutud lahendus planeerimistehniliselt vältimatu. Esitatud põhjendus, et juurdepääs peatänavalt aitab vältida kuritegevust, ei ole päriselt tõsiseltvõetav: Käämus on kümneid maju, mille juurdepääsuteed on peatänavast palju kaugemal ja/või pikemad ning vastavate planeeringute kehtestamisel ei ole toodud välja sissesõiduteede pikkust või kaugust peatänavast kui kuritegevusriski, mis tuleks eraldi maandada.</p> <p>Samuti on drenaažikraaviga paralleelselt kulgev juurdepääsutee Pos 3-5 kruntidele tagaküljest juba praegu olemas ja kasutusel, ehkki see joonisel ei kajastu, sest see asub Neeme tee 7ab territooriumil. Tee läheb ühes otsas üle Seljaku tänavaks ja selle teise otsa üks haru jõuab täpselt Pos 3 piirini, mugava liiklemise tagamiseks üle kraavi on ehitatud ka truup. Kuna see tee jääb üsna ilmselt kasutusse ka projekti teostumisel, on kuritegevuseriski maandamine kui põhjendus peatänavapoolse sissesõidule üsna otsitud.</p> <p>Märksa loogilisem ja ühishuvi arvestav olekski kasutada seda teed ühendusteenena Pos 3 jaoks ning planeerida sissesõit planeeritud Pos 2 krundile palju lühemana, Pos 1 ja Pos 2 kruntide vahele. Selline tee teenindaks paremini ka Pos 1 krunti, kus praegu seisev elumaja asub parkla suhtes krundi teises otsas.</p>	<p>lahendus ei vähenda Neeme tee 7 kinnistu privaatsust.</p> <p>Seletuskirja lisatakse, et välisvalgustus tuleb lahendada keskkonnasäästlikult ning vältida tuleb valgusreostust.</p>
--	--	---

		<p>Kui aga tellija peab juurdepääsu Pos 3 krundile peatänavalt nii oluliseks, siis on selleks samuti olemas võimalus seda teed kuni Pos 3 krundini pikendada.</p> <p>Ma mõistan, et tee selline paigutus võib elukorraldust planeeritavatel kruntidel veidi häirida, kuid seda sarnastel põhjustel, miks mina olen meie krundi naabrusse ehitatava tee vastu. Ma ei leia, et peaksin võtma enda kanda tee rajamisest tekkiva kahju, mis on meie krundi puhul kombinatsioonis olemasolevate teedega pealegi väga oluliselt ulatuslikum.</p> <p>Planeeringust ei selgu ka see, kas ja kuidas on kavandatud Pos 2 ja Pos 3 kruntide kõrghaljastus, ehkki seletuskiri peab seda vajalikuks. Ühtlasi soovime kindlust, et Pos 2 ja Pos 3 kruntidele kavandatavad abihooned ei hakka olema õhtuti valgustatud. Seletuskiri rõhutab, et valgustus ei tohiks häirida nahkhiiri. Loodetavasti on võimalik projekt teostada selliselt, et peale nahkhiirte ei kannataks ka naabrid.</p>	
3.	22.05.2026 Keskkonnaamet	<p>Keskkonnaamet on <b>08.01.2026 kirjas nr 6-2/25/22721-2</b> muuhulgas esitanud seisukoha detailplaneeringu esialgsele eskiislahendusele, sh abihoonete osas, millega tuleb arvestada. Keskkonnaamet saab vajadusel seada täiendavaid tingimusi detailplaneeringu kehtestamiseks looduskaitseaduse § 14 lg 1 p 5 kohase nõusoleku andmisel.</p>	Detailplaneeringus on seisukohtadega arvestatud. Abihoonete osas planeeringut täpsustatakse.
	Keskkonnaamet  <b>08.01.2026 kiri nr 6-2/25/22721-2</b> (vt eelmist kirjet)	<p>Esitasite1 Keskkonnaametile seisukoha andmiseks2 Käsma külas Neeme tee 5, Neeme tee 5b, Neeme tee 24b ja Allika põik 2 maaüksuste detailplaneeringu (DP) keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamata jätmise otsuse eelnõu koos KSH eelhinnanguga3. Ühtlasi soovite ettepanekuid detailplaneeringu lähteseisukohtadele ning detailplaneeringu esialgsele eskiislahendusele. Käsma külas Neeme tee 5, Neeme tee 5b, Neeme tee 24b ja Allika põik 2 maaüksuste detailplaneering algatati Haljala Vallavolikogu 21.05.2024 otsusega nr 125. DP koostamise eesmärk on ehitusõiguse määramine elamute ehitamiseks ca 2000 m<sup>2</sup> suurustel kruntidel, samuti tehnovõrkude ja -rajatiste võimalike asukohtade määramine kruntidel ning servituutide seadmise vajaduste ja kitsenduste määramine. Koostatav DP on üldplaneeringut4 muutev. DP ala jääb Lahemaa rahvusparki, Lahemaa linnu- ja loodusalale.</p>	

		<p><b>1. Keskkonnaameti seisukoht KSH vajalikkuse kohta</b></p> <p>Keskkonnaamet, lähtudes KSH vajalikkuse eelhindangus toodud asjaoludest ning arvestades teadaolevat informatsiooni, on asjaomase asutusena seisukohal<sup>5</sup>, et kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju<sup>6</sup> ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lg 1 p 12 kohaselt DP menetluse käigus. KSH eelhindangu kohta esitame järgmised tähelepanekud:</p> <p>1.1.Eelhindangus esitatud nahkhiiri käsitlevate järeldustega võib üldjoontes nõustuda. Samas vajab täpsustamist väide, mille kohaselt nimetatud nahkhiireliigid ei ole Lahemaa rahvusparki kaitse-eesmärk. Juhime tähelepanu, et kaitse-eeskirjas nimetatud kaitse-eesmärgid on sõnastatud üldistatult ning rahvusparki kaitse-eesmärgiks on muu hulgas kaitsealuste liikide kaitse, sõltumata sellest, kas konkreetne liik on kaitse-eeskirjas eraldi nimetatud. Kaitsealuste liikide kaitsevajadus tuleneb otseselt looduskaitseseadusest, mistõttu ei vähenda liigi otsene nimetamata jätmine kaitse-eeskirjas tema õiguslikku kaitset ega vajadust arvestada liigi elupaikade ja liikumisteedega planeeringulahenduse kavandamisel. Kaitsekorralduskava täpsustab kaitse-eesmärke ning ptk 2.1.9.2. Käsitliivalised. Tiigilendlane (Myotis dasycneme), on nimetatud kaitsealal registreeritud kaheksa liiki. Samuti on toodud, et juhuvaatluste käigus võib välja tulla ka teiste käsitliivaliste liikide esinemine (lk 103). Seetõttu on asjakohane käsitleda nahkhiiri KSHs kaitsealuste liikidena ning lähtuda eelhindangutes ja järeldustes looduskaitseseadusest, kehtivatest kaitse tegevuskavadest ning kaitsekorralduskavast. Järeldusega, et detailplaneeringu elluviimine ei avalda olulist negatiivset mõju kaitstavatele aladele ja kaitsealustele liikidele, võib nõustuda eeldusel, et planeeringu edasises elluviimises järgitakse üldisi looduskaitselisi põhimõtteid ning välditakse nahkhiirte potentsiaalsete varje- ja toitumispaikade kahjustamist.</p> <p>1.2.Infoks Lahemaa rahvusparki kaitsekorralduskava on tähtajatu. Keskkonnaministri 02.11.2022 määrusega nr 50 „Kaitsekorralduskava koostamise ja kinnitamise kord ning kaitsekorralduskava kinnitaja määramine” muudeti enne määruse jõustumist kinnitatud kaitsekorralduskavade kehtivust, mis nüüd kehtivad kuni nende muutmise või kehtetuks tunnistamiseni, olenemata kaitsekorralduskavas märgitud ajaperioodist.</p> <p>1.3.Eelhindangu lk 16 kolmanda lõigu kolmandat lauset „Keskkonnaameti tellimusel koostatud Lahemaa rahvusparki kaitsekorralduskava alusuuringu „Lahemaa rahvusparki</p>	
--	--	--	--

	<p>külade arhitektuuri ja asustusstruktuuri analüüs“ (2012.a) lisas 7 ...” on soovitatav täpsustada. Jääb segaseks, millisele dokumendile viidatakse. Lisa 7, mis annab planeerimis- ja ehitussoovitused külade ja külaosade kaupa, on kaitsekorralduskavas, mitte alusuuringus (kuigi alusuuring on soovitude koostamise aluseks).</p> <p><b>2. Seisukoht planeeringu esialgsele eskiislahendusele</b></p> <p>Planeeringu <b>krundijaotuslahendusega Keskkonnaamet nõustub, kuid esitab märkuseid arhitektuuri osas</b> (kavas väärtuslikuks hinnatud hoonete kohta planeeringualal ning abihoonete kavandamisel). Samuti tuleb planeeringu põhijoonisel vaadata üle reoveemahutite asukohad, et ei oleks vastuolu kohaliku omavalitsuse reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskirjaga.</p> <p>2.1.Õiguslikud asjaolud</p> <p>Planeeringuala paikneb Lahemaa rahvusparki Lahemaa piiranguvööndis. Rahvusparkis tegevuste kavandamisel tuleb arvestada looduskaitseseaduses (LKS) ja Lahemaa rahvusparkikaitse-eeskirjas (<i>kaitse-eeskiri</i>) sätestatud kaitsekorraga. Lahemaa rahvusparki kaitse-eesmärk on kaitsta Põhja-Eestile iseloomulikku loodust ja kultuuripärandit. Lahemaa piiranguvööndi kaitse-eesmärk on pärandkultuurimaastiku, sh pärandmaastiku, asustusstruktuuri, taluarhitektuuri, miljööväärtuste, ajaloolis-kultuurilise väärtusega hoonete ning loodusdirektiivi elupaigatüüpide, kaitsealuste liikide ja nende elupaikade kaitse. Kaitsekord keelab hoonete püstitamise metsamaal. Katastriüksuse kõlvikupiiride muutmiseks, maakorraldustoiminguteks ning detailplaneeringu kehtestamiseks ja ehitiste püstitamiseks on vajalik Keskkonnaameti nõusolek. Nõusolekut ei anta kui tegevus võib kahjustada kaitseala kaitse-eesmärgi saavutamist või kaitseala seisundit. Keskkonnaamet võib seada tingimusi, s.h ehitiste paiknemise, välisviimistluse, arhitektuuri ja katusekalde osas. Lahemaa rahvusparki kaitse korraldamiseks on koostatud kaitsekorralduskava (kava). Kavas on kirjeldatud Lahemaa rahvusparki looduse ja kultuuripärandi kaitse-eesmärgid, kaitse-eesmärkide saavutamiseks vajalikud meetmed, lisaks olulisemad ohutegurid ning määratletud kaitse-eesmärkidega kooskõlas olevad planeerimis- ja ehitussoovitused. Kava punktis 2.4.2.2 „Ehitusalad ja -soovitused” on toodud, et rahvusparki piiranguvööndis on uute ehitusalade määramine lubatud, kui see ei kahjusta piirkonna kultuuri- ja loodusväärtusi ning on kooskõlas piirkonnale iseloomuliku asustusstruktuuriga. Kavas on rõhutatud, et</p>	
--	---	--

	<p>uued hoonestusalad peavad toetuma ajaloolisele asustusstruktuurile. Planeeringuala asub Käsma küla väga väärtusliku külaosa äärealal (Käsma küla ajalooline tuumikala), mille 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. Kavas ja selle alusuuringus on planeeringualal väärtuslikuks hinnatud Neeme tee 5 elamu (EHRis suvila).</p> <p>Väljavõtte alusuuringu väärtuslike hoonete passist:</p> <p>Aadress: Neeme 5, Käsma</p> <p>Katastriüksuse nr: 92201:014:0092</p> <p>Funktsioon:Elamu</p> <p>Info: SORRU. Ehitatud 1925. Nõukogude ajal ETKVLi puhkekodu. Erandlik hoone Võsu elamute hulgas – tavapärasest pikem kehand ja kaks sümmeetriliselt fassaadi kujundavat verandat võimaldavad paralleele Endlaga, siiski vormikeel teine. Kuigi puhkekodu päevil üksjagu ümber ehitatud säilitanud osaliselt vana voodri, ilmselt ka ukсед-aknad (vajaks lähemat uurimist, kui see seekord võimalikuks osutus). Teise korruse väljaehitis suhteliselt hiline, tn nõukogude aegne.</p> <p>Väärtuslikud detailid: Laudis, aknad, ukсед, üldkompositsioon.</p> <p>Paigutus krundil, kinnistu: Paikneb teest eemal krundi sügavuses, ees avar muruplats.</p> <p>Kõrvalhooned: mõned puukuurid.</p> <p>Tehniline seisund: Hea</p> <p>Krundi suurus 12218 Hoone ehitusalune pind 212 Katus: viilkatus, eterniit</p> <p>Väärtus: Oma kahe verandaga pisut erandlik näide Käsma 1920. Aastate jõukast elamus.</p> <p>Kuigi tänavast eemal, oluline ruumi looja.</p> <p>Ohustatus: Valed renoveerimisvõtted, kinnistu tükeldamine liiga väikesteks osadeks.</p> <p>Ettepanekud: Säilitada põhimahu ja parempoolse veranda laudis., samuti avatäited.</p> <p>Katusekattematerjal valtsplekk või odava alternatiivina sileplekk. Asbestivaba eterniiti võib ka kaaluda. Kõige olulisem vältida uute hoonete rajamist elamu ja tee vahelisele alale, maja taha jäävas krundi osas aga on see igati aktsepteeritav.</p> <p>Väärtuslikku hoonet ei tohi üldjuhul nende asukohast eemaldada ega lammutada, lammutada võib hoone ekspertiinangul hoone avariilisest seisukorrast.</p>	
--	--	--



	<p>Allika põik 2 kinnistu elamu on kava alusuuringu kohaselt 1909 a. ehitatud nn kaptenimaja, endine nimetus Koidula. Hilisemate ümberehituste tõttu on elamu hinnatud miljööväärtuslikuks, sh on kavas miljööväärtuslikeks hinnatud kõrvalhooned.</p> <p>2.2.Planeeringu ettepanekust ja planeeringualast</p> <p>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. Planeeringuga tehakse ettepanek äri- ja teenindusettevõtete maa juhtotstarve muutmiseks planeeringuala ulatuses väikeelamumaa juhtotstarbeks. Planeeringuala hõlmab Käsmu külas järgmisi maaüksusi:• Neeme tee 5 (katastritunnus 92201:014:0092, katastriüksuse sihtotstarve 100% elamumaa ja pindala on 12211 m<sup>2</sup> ), hoonestatud EHRis registreeritud suvilaga ja EHRis registreerimata abihoonetega. • Neeme tee 5b (katastritunnus 92201:014:1140, katastriüksuse sihtotstarve 100% ärimaa ja pindala on 1167 m<sup>2</sup>), hoonestatud EHRis registreeritud suvilaga. • Neeme tee 24b (katastritunnus 92201:014:0097, katastriüksuse sihtotstarve 100% elamumaa ja pindala on 1954 m<sup>2</sup>), hoonestamata. • Allika põik 2 (katastritunnus 92201:014:0780, katastriüksuse sihtotstarve 100% elamumaa ja pindala on 4029 m<sup>2</sup>), hoonestatud EHRis registreeritud elamu ja abihoonetega. Planeeringuala moodustab valdavalt õuema või looduslikult lage ala üksikute puittaimedega, v.a Neeme tee 5 (92201:014:0092) loode nurka jääv metsamaa kõlviku servaala (345 m<sup>2</sup>), mis moodustab ühtse massiivi Lainela ja Neeme tee 7b kinnistutele jäävast metsamaa kõlvikust. Neeme tee 5 maaüksus on küla suurim, olles u 6 korda suurem keskmisest. Planeeringualast lõuna ja põhjapool olevate maaüksuse suurused on vahemikus 1200–3000 m<sup>2</sup> (keskmine u 2000 m<sup>2</sup>). Kavas soovituslik väikseim võimalik krundi suurus uute kruntide moodustamisel on 2000 m<sup>2</sup>. Planeeringuala on kavandatud jagada kruntideks järgides ajaloolist krundistruktuuri ja kava soovitusi (joonis 1).</p> <p>Eskiislahenduse kohaselt on elamu suurim lubatud ehitisealune pind 135 m<sup>2</sup>, kõrgus kuni 7,5 m. Abihoone suurim lubatud ehitisealune pind 60 m<sup>2</sup>, kõrgus kuni 5,5 m. Ehitusteatise ja ehitusloa kohustuslike hoonete arv krundil kuni 3, ehitusteatise ja ehitusloa kohustuseta abihoonete (ehitisealune pind kuni 20 m<sup>2</sup> ja kõrgus kuni 5 m) arv krundil kuni 3.</p>	
--	---	--

	<p><b>2.3.Keskkonnaameti seisukoht planeeringulahendusele</b></p> <p><b>2.3.1. Eskiislahenduse sobivus Käsmu väga väärtusliku külaosa struktuuriga</b>  Eskiislahenduses kavandatud krundijaotus ja tänavavõrk on kooskõlas Käsmu väga väärtusliku külaosa ajalooliselt väljakujunenud asustusstruktuuriga ning järgib kavas toodud soovitusi. Eskiislahendus lähtub küla peatänavast (Neeme tee) hargnevast traditsioonilisest teede võrgust, kus krundid paiknevad nii mere kui ka poolsaare suunas suunduvate tänavate ääres. Kavandatud kaks lühikest Neeme teega risti paiknevat tänavat järgivad väljakujunenud tänavaruumi loogikat ning on ruumiliselt võrreldavad olemasolevate merepoolsete (nt Allika, Ranna, Kajaka) ja poolsaarepoolsete (nt Põllu, Laane) tänavatega.</p> <p>Planeeringualal ja selle vahetus ümbruses on maaüksuste suurused valdavalt vahemikus 1200– 3000 m<sup>2</sup>, keskmiselt ligikaudu 2000 m<sup>2</sup>. Eskiislahenduses kavandatud kruntide suurus (u 2000 m<sup>2</sup>) vastab nii piirkonnas levinud krundistruktuurile kui ka kavas toodud soovituslikule väikseimale krundi suurusele uute kruntide moodustamisel.</p> <p><b>2.3.2. Ehitusõiguse täpsustus abihoonete osas</b>  Eskiislahenduses kavandatud abihoonete maksimaalne ehitisealune pind kuni 60 m<sup>2</sup> on Käsmu küla ehitustraditsioonidega kooskõlas, eeldusel, et selliste abihoonete maksimaalne kõrgus piirdub kuni 4,5 meetriga. Suurema, mahukamalt kujundatud abihoone kavandamine on põhjendatud üksnes ühe hoone puhul krundil ning sel juhul vastavalt kaitsekorralduskava ehitussoovitustele (ehitisealune pind ligikaudu 60–90 m<sup>2</sup> ja kõrgus kuni 5,5 m, selged proportsioonid ja viilkatus).</p> <p>Samas ei ole Käsmu hoonestuslaadile iseloomulik ehitusteatis ja ehitusloa kohustuseta abihoonete kavandamine ehitisealuse pinnaga kuni 20 m<sup>2</sup> ja kõrgusega kuni 5 m (väikest pinda arvestades jääb liiga kõrge), mistõttu ei ole selliste hoonete lubamine antud kujul põhjendatud.</p> <p><b>2.3.3. Reovee kogumismahutite asukohast</b>  DP-gu seletuskirja p 2.6.6 kohaselt kavandatakse hoonestuse reovesi koguda esialgu reovee kogumismahutitesse ning purgida reoveepuhastisse. Reovee kogumismahutite illustratiivne paigutus on esitatud põhijoonisel koos 5 m kujaga. Haljala Vallavolikogu 16.10.2018</p>	
--	--	--

		määruse nr 46 „Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri” (määrus nr 46) § 5 lg 2 sätestab, et reovee kogumismahuti või septiku kuja ei tohi ulatuda puurkaevu sanitaarkaitsealasse (10–200 m) või puur- ega salvkaevu hooldusalasse (10 m kaevust). Põhijooniselt nähtub, et Allika põik 2 kinnistul reovee kogumismahuti kuja kattub puurkaevu hooldusalaga. Samuti jäävad mitmel juhul reovee kogumismahuti kujasse hooned14. Palume hinnata üle planeeringu vastavus määrusele nr 46	
4.	22.05.2026  Maa- ja Ruumiamet	<p>Teatasite 06.04.2026 kirjaga nr 7-1/95-31, et Käsnu küla Neeme tee 5, Neeme tee 5b, Neeme tee 24b ja Allika põik 2 maaüksuste detailplaneeringu eelnõu avalik väljapanek toimub perioodil 22.04.- 22.05.2026 ning selle ajal jooksul on eelnõu kohta võimalik arvamust avaldada. Tänan võimaluse eest arvamust avaldada.</p> <p>Maa- ja Ruumiameti (MaRu) planeeringute osakond on tutvunud avalikul väljapanekul olevate materjalidega ning märgib järgmist.</p> <p>1. PlanS § 142 lõike 1 alusel võib detailplaneering teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. Palun detailplaneeringu seletuskirjas põhjendada üldplaneeringu muutmise vajadust.</p> <p>2. Palun planeeringu seletuskirja ptk-s 1.3 esitatud skeemile märkida planeeringuala piir ning lisada tingmärkide selgitused.</p> <p>3. Teen ettepaneku põhjalikult kaaluda ja seletuskirjas täiendavalt põhjendada, kas nii mitme alla 20 m<sup>2</sup> hoonetele ehitusõiguse määramine on piirkonnale iseloomulik. Selguse mõttes palun alla 20 m<sup>2</sup> hoonete võimalikud asukohad kanda ka joonisele.</p> <p>Palun hoida MaRu kursis planeeringu edasise menetlusega.</p>	<p>Märkustega arvestatakse. Täiendatakse seletuskirjas üldplaneeringu muutmise ettepanekut ja skeemi ptk-s 1.3.</p> <p>Alla 20 m<sup>2</sup> hoonete võimalikud asukohad kantakse põhijoonisele.</p>

Koostas Lea Teeääre