

# OÜ PROJEKTEERIMISKESKUS

Oja tn 1                      Registreering nr. EEP004838  
44314 RAKVERE              Reg. nr. 11003881  
Tel +372 5330 2290        www.projekteerimiskeskus.ee

Töö nr. 229/1122

Detailplaneeringu koostamise korraldaja: Haljala Vallavalitsus

Asukoht: Haljala vald, Käsmu küla, Ranna tee 23 (92201:014:1300)

## **KÄSMU KÜLAS RANNA TEE 23 KINNISTU DETAILPLANEERING**



Juhataja: *(allkirjastatud digitaalselt)* K. Õisma  
Planeerija: *(allkirjastatud digitaalselt)* R. Efert, MSc

RAKVERE 2026

## SISUKORD

### SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS .....	5
2. LÄHTEOLUKORD .....	5
2.1 Planeeringuala üldandmed ja paiknemine.....	5
2.2 Planeeringualaga piirnevad katastriüksused .....	6
2.3 Olemasolevad tehnovõrgud.....	7
2.4 Avaliku huvi analüüs .....	7
3. PLANEERINGUALA RUUMILISE ARENGU ANALÜÜS .....	7
3.1 Kontaktvööndi analüüs .....	8
3.2 Planeeringuala kontaktvööndis kehtivad detailplaneeringud.....	10
3.3 Planeeringualal varem koostatud detailplaneeringud.....	11
3.4 Vihula valla üldplaneering. Detailplaneeringu lahenduse vastavus kehtivale üldplaneeringule.....	11
3.5 Maakonnaplaneering .....	12
4. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISE LAHENDUS.....	14
4.1 Planeeringu lahenduse idee analüüs.....	14
4.2 Krundi kasutamise sihtotstarve .....	15
4.3 Ehitusõigus.....	15
4.3.1 Üldised tingimused ehitamiseks lähtuvalt Lahemaa rahvusparki kaitsekorralduskava lisast 7 „Asustusstruktuur ja arhitektuur, kirjeldused ja üldised ehitussoovitused külade kaupa“ .....	16
4.3.2 Üldised tingimused ehitamiseks lähtuvalt Vihula valla üldplaneeringust.....	18
5. LIIKLUSKORRALDUS .....	18
6. KAITSEVÖÖNDID, PIIRANGUD, SERVITUUDID .....	19
7. HEAKORRASTUS, PIIRDED. ....	19
7.1 Heakorrasutus.....	19
7.2 Piirded .....	19
8. KESKKONNAKAITSE.....	20
9. TEHNOVÕRGUD .....	21
9.1 Elektrivarustus .....	21
9.2 Side.....	21
9.3 Veevarustus .....	22
9.4 Kanalisatsioon.....	22
9.5 Vertikaalplaneering ja sademeveed.....	22
9.6 Küte .....	22
9.7 Tervisekaitse .....	23
9.8 Radooniohu vähendamine.....	23
9.9 Insolatsioon .....	23
9.10 Akustika .....	23
9.11 Normdokumendid .....	24

9.12 Hoonete tuleohutusklass, kasutusviis, korruste arv ja pindala.....	24
9.13 Tuleohutuse tagamise põhimõtted .....	24
9.14 Põlemiskoormus.....	24
9.15 Päästemeeskonna ohutus ja juurdepääs hoonetele .....	24
9.16 Väline tulekustutusvesi .....	25
10. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.....	25
11. PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVATE ASJAKOHASTE MÕJUDE HINDAMINE.....	25
12. KLIIMAMUUTUSTEGA ARVESTAMINE.....	27
13. KEHTESTATUD DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISE KAVA, VAIDLUSTAMISE VÕIMALUSED JA RISKIDE MAANDAMINE .....	27
14. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSEKS OLEVA SEADUSANDLIKE AKTIDE JA DOKUMENTIDE LOETELU .....	28

## **DETAILPLANEERINGU ILLUSTRATSIOON**

### **KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL**

#### **JOONISED**

1. Situatsiooniskeem M 1:2500
2. Olemasolev olukord M 1:5000
3. Põhijoonis. Tehnovõrgud M 1:500
4. Kontaktvõõndi plaan M 1:2000

#### **MENETLUSDOKUMENDID JA LISAD**

1. Haljala Vallavalitsuse 11.05.2023 korraldus nr 143 detailplaneeringu koostamise algatamiseks, lähteseisukohad detailplaneeringu algatamiseks;
2. Haljala Vallavalitsuse 14.03.2024 korraldus nr 42 Käsmu külas Ranna tee 23 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise;
3. Käsmu külas Ranna tee 23 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang, koostaja Haljala Vallavalitsuse ehitus- ja keskkonnateenistus, vastutav koostaja: keskkonnaspetsialist Lea Mägi;
4. Päästemeeti 30.11.2023 nr 7.2-3.3/3795-3 seisukoht detailplaneeringule KSH algatamise jätmise kohta;
5. Keskkonnaameti 01.12.2023 nr 6-2/23/10948-3 seisukoht Käsmu külas Ranna tee 23 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkusest;
6. Virumaa Teataja kuulutus detailplaneeringu algatamise kohta 27.05.2023. a;
7. Telia Eesti AS 29.05.2023 tehnilised tingimused nr 37958299;
8. Väljavõte Vihula valla üldplaneeringust;
9. Vaated planeeringualale.

## SELETUSKIRI

### 1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Lääne-Virumaal Haljala vallas Käsmu külas Ranna tee 23 kinnistule detailplaneeringu koostamise aluseks on Haljala Vallavalitsuse 11.05.2023 korraldus nr 143 detailplaneeringu algatamiseks.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on:

- ehitusõiguse määramine olemasolevate hoonete laiendamiseks üle 33% ja võimalusel uue hoone püstitamiseks;
- tehnovõrkude ja -rajatiste võimaliku asukoha määramine krundil ning servituutide seadmise vajaduse ja kitsenduste määramine.

Planeeritava maa-ala pindala on 1575 m<sup>2</sup>.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Haljala Vallavalitsus.

Detailplaneeringu koostaja on Osauhingu Projekteerimiskeskus maastikuarhitekt-planeerija Riiu Efert, maastikuarhitektuuri magistrikraadi diplom MD 001277. Osauhing Projekteerimiskeskus omab käesoleva detailplaneeringu autoriõigust. Käesolev detailplaneering on koostatud ja esitatud kasutamiseks tervikuna.

### 2. LÄHTEOLUKORD

#### 2.1 Planeeringuala üldandmed ja paiknemine

Planeeringuala koosneb Ranna tee 23 kinnistust ja osaliselt Ranna tee L2 (katastritunnus 88701:001:0790) kinnistust.

Ranna tee 23 kinnistu paikneb Käsmu külas Haljala vallas. Ranna tee 23 (katastritunnus 92201:014:1300) kinnistu maakasutuse sihtotstarve maakatastris on 100% elamumaa ja selle pindala on 1248 m<sup>2</sup>. Kinnistu asukohaga Käsmu küla Ranna tee 23 omanikud on Hanno Grossschmidt ja Peter Schultz.

Ranna tee 23 kinnistu paikneb Soome lahe kaldal Ranna teest ida pool. Kinnistust ida ja põhja poole jäävad paadikuuridega hoonestatud kinnistud. Vana muul, mis on peamiselt suplejate päralt, jääb samuti kinnistust ida poole. Lääne pool asuvad elamute ja abihoonetega hoonestatud elamumaa kasutusotstarbega kinnistud.

Planeeringuala on hoonestatud. Ranna tee 23 kinnistul paiknevad Ehitisregistri andmetel elamu, kuur ja pesuköök. Kuur ja pesuköök on kokku ehitatud. Kokku ehitatud kuur ja

pesuköök paiknevad kinnistu kagunurgas ranna ehituskeeluvööndis u 30 m kaugusel Soome lahest. Lisaks paikneb kinnistul põhja pool ka teine eluhoone - suvila (aadress Ranna tee 23/2). Geodeetilise alusplaanile on kantud ja kinnistul paiknevad veel salvkaev ning abihoone.

Kinnistul kasvavad mõned puud ja põõsad. Rannaala on kaetud kivide, liiva ning kõrkjatega. Reljeef on langusega ida poole.

Juurdepääs Ranna tee 23 kinnistule on tagatud mööda munitsipaalomandis olevaid Ranna tee L1 ja Ranna tee L2 teid. Teed on segaliiklusega, tänavavalgustus puudub.

## 2.2 Planeeringualaga piirnevad katastriüksused

**Tabel 1.** Planeeringualaga piirnevad kinnistud

Maaüksuse/katastriüksuse nimi/aadress	katastritunnus	Katastriüksuse sihtotstarve	Pindala
Ranna tee L2	88701:001:0790	100 % transpordimaa	690 m <sup>2</sup>
Ranna tee 17	92201:014:0024	100 % tootmismaa	87 m <sup>2</sup>
Ranna tee 17a	92201:014:0018	100 % tootmismaa	75 m <sup>2</sup>
Ranna tee 19	92201:014:0017	100 % tootmismaa	85 m <sup>2</sup>
Ranna tee 19a	92201:014:0020	100 % tootmismaa	92 m <sup>2</sup>
Ranna tee 21	92201:014:0023	100 % tootmismaa	105 m <sup>2</sup>
Ranna tee 10	92201:014:0013	100 % tootmismaa	5 464 m <sup>2</sup>
Ranna tee L1	88701:001:0789	100 % transpordimaa	1 238 m <sup>2</sup>

Ranna tee L1 katastriüksusest lääne, lõuna ja osaliselt ka põhja pool paiknevad elamumaa kasutusotstarbega kinnistud. Planeeringuala lähiumbruse iseloomustamiseks on toodud järgmiste kinnistute andmed:

**Tabel 2.** Planeeringuala lähinaabruses paiknevad kinnistud

Maaüksuse/katastriüksuse nimi/aadress	katastritunnus	Katastriüksuse sihtotstarve	Pindala
Ranna tee 7	92201:014:0821	100 % elamumaa	3 152 m <sup>2</sup>
Ranna tee 9	92201:014:0085	100 % elamumaa	2 000 m <sup>2</sup>
Ranna tee 11	92201:014:1020	100 % elamumaa	1 414 m <sup>2</sup>
Ranna tee 13	92201:014:0019	100 % tootmismaa	70 m <sup>2</sup>
Ranna tee 15	92201:014:0009	100 % tootmismaa	47 m <sup>2</sup>

Planeeringualaga piirnevatel ning lähinaabruses olevatel tootmismaa sihtotstarbega katastriüksustel paiknevad paadikuurid ning teised rannaalale iseloomulikud ehitised.

### 2.3 Olemasolevad tehnovõrgud

Planeeringuala läbib 0,4 kV elektriõhuliin, Ranna teel on sidekaabel ja veetrass.

### 2.4 Avaliku huvi analüüs

Detailplaneeringuga kavandatu viiakse ellu Ranna tee 23 kinnistul, mis on eramaa. Planeeringualale ehitatakse üks suurem ja üks väiksem abihoone, ehitised varustatakse vajalike tehnovõrkudega. Olemasolevad abihooned lammutatakse enne uute ehitamist. Eluhooneid võib laiendada planeeringuga lubatud mahus.

Tööde teostamisel tekkiv müra ei tohi ületada normtasemet ega häirida muul viisil naabreid. Ehituse käigus kannatada saanud maa-alad korrastatakse pärast ehitustööde lõppemist. Maa-ala heakorrastamine ja taristu väljaehitamine tõstab piirkonna turvalisust ning parandab piirkonna väljanägemist.

## 3. PLANEERINGUALA RUUMILISE ARENGU ANALÜÜS

Käesolev planeeringuala asub Käsmu küla ajaloolisel tuumikalal. Tegemist on põliskülaga, kus peamiseks elatise allikaks on olnud merendus. Käesoleval ajal on Käsmu küla üks Haljala valla tähtsamaid tõmbepunkte ning atraktiivsemaid puhkepiirkondi.

Käsmu küla ruumiline areng on toimunud peatänava (Neeme tee) äärde rajatud hoonestuse laienemise teel küla äärealadele ning merekooli ja sadama ümbrusesse hoonestuse tihendamise teel olemasolevatel kinnistutel.

*Käsmu küla hoonestus koosneb tänaseks tervest reast erinevatest kihistustest, mis kogu küla ajaloolise tuumiku ulatuses paralleelselt esinevad. 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 (Lahemaa rahvusparki kaitsekorralduskava Lisa 7. Asustusstruktuur ja arhitektuur, kirjeldused ja ehitustingimused külade kaupa).*

Külas on varasematest aegadest alles mitmeid suuri abihooneid. Need paiknevad reeglina kruntide piiridel, et vähendada vajadust piirdeaedade ehitamise järele.

Käesolevaks ajaks on hoonestuse tihedus Käsmu külas võrreldes Teise maailmasõja eelse ajaga kasvanud 4-5 korda. Käsmu küla on omapärane selle poolest, et suvel on siin inimeste kontsentratsioon suur, kuid talvel väike. Tänapäevaks on endises kaptenikülas suuresti ümber orienteeritud turismi, harrastusspordi ning kultuuri arendamisele. Endiselt tegeletakse kaubanduse ja merendusega. Käsmu küla sobib elamiseks inimestele, kes saavad teha oma tööd kodus või merel – meremehed, loomeinimesed, käsitöölised, majutusteenuse pakkujad, kodukontoris töötavad ametnikud ja spetsialistid.

### 3.1 Kontaktvööndi analüüs

Käsmu küla asub Lahemaa Rahvuspargis. Ranna tee 23 katastriüksus paikneb Lahemaa rahvuspargis Lahemaa piiranguvööndis ja osaliselt Läänemere ranna veekaitsevööndis ja ehituskeeluvööndis ning tervenisti piiranguvööndis. Alal kehtib looduskaitseadusega ja Lahemaa rahvuspargi kaitse-eeskirjaga sätestatud kaitsekord.

Käsmu laht on hästi kaitstud põhjatuulte eest. Seetõttu on Käsmus läbi aegade olnud hästi arenenud merendus ja sellega seonduvad tegevusalad. Ranna teel paiknevad paadikuurid on oluline ajalooline ja miljööväärtuslik hoonete grupp, mis peegeldab Käsmus elanud rannarahva tegemisi. Tegemist on rannakülale olulise funktsionaalse kooslusega, mis küla miljööle olulist väärtust lisab ja suhteliselt kasutuseta sadama maaliliseks kohaks muudab. Ranna tee nimeline tänav on ühenduslüliks Neeme tee ja Käsmu sadama muuli vahel. Ranna tee ja Käsmu lahe vahelisele maa-alal paiknevad paadikuurid. Muulil käiakse kaasajal peamiselt vaba aega veetmas ja ujumas, kuid varem on see olnud ajalooliselt tähtis kaubatee. Sellest asjaolust tulenevalt on Ranna tee ääres paiknenud majapidamiste ehitised keskmisest esinduslikumad ja suuremate gabariitidega.

Mõned näited olemasolevate lähiümbruses asuvate kinnistute hoonete ehitusnäitajatest:

**Tabel 3.** Planeeringuala lähinaabruses paiknevate, elamutega hoonestatud kinnistute ehitusnäitajad

Katastriüksuse nimi/aadress	Eluhoone ehitisealune pind EHR / Maa- ja Ruumiameti andmetel	Abihoonete ehitisealune pind EHR või Maa- ja Ruumiameti andmetel	Eluhoonete max korruselisus EHR andmetel	Eluhoone ehitusaasta
Ranna tee 7	Üksikelamu 139,0 m <sup>2</sup> / 198 m <sup>2</sup> saun 91 m <sup>2</sup> / 113 m <sup>2</sup> (Maa- ja Ruumiameti andmetel eluhoone, aadress Ranna tee 7/1)	124 m <sup>2</sup> / 444 m <sup>2</sup>	1  1	Üksikelamu – 1984  Saun -1995
Ranna tee 5	üksikelamu 147 m <sup>2</sup> / 183 m <sup>2</sup>	EHR-i kantud abihoone: 81 m <sup>2</sup> / 141 m <sup>2</sup> kõik kokku- 282 m <sup>2</sup>	2	2002
Ranna tee 9	saun 49 m <sup>2</sup> / 77 m <sup>2</sup> (Maa- ja Ruumiameti andmetel eluhoone)	saun 49 m <sup>2</sup>	1	1 saun püstitamisel ja 1 saun realiseerimata

Ranna tee 11	69 m <sup>2</sup> / 80 m <sup>2</sup>	51 m <sup>2</sup> / 64 m <sup>2</sup>	1	1995
Kajaka tn 6	üksikelamu 174 m <sup>2</sup> / 197 m <sup>2</sup> suvila 60 m <sup>2</sup> / 77 m <sup>2</sup> (Maa- ja Ruumiameti andmetel eluhoone, aadress Kajaka tn 6/1)	kelder - / 75 m <sup>2</sup>	2	1984
			1	1995
Ranna tee 8	üksikelamu 108 m <sup>2</sup> / 100 m <sup>2</sup> (Maa- ja Ruumiameti andmetel eluhoone, aadress Ranna tee 8/1) suvila 121 m <sup>2</sup> /127 m <sup>2</sup> (Maa- ja Ruumiameti andmetel eluhoone, aadress Ranna tee 8/2)	31 m <sup>2</sup> / 37 m <sup>2</sup>	2	1958
			1	1984

Koostatud tabeli, riigi poolt koostatud registrite ja kaardimaterjali analüüsi tulemusel saab öelda, et Käsmu mereäärne hoonestus planeeringuala lähiumbruses on enamasti ehitatud pärast teist maailmasõda, pigem isegi pärast Eesti Vabariigi taasiseseisvumist. Kinnistutel paikneb tihti lisaks üksikelamule ka suvila või saun, mis on kasutuses eluhoonena. Seega on olukord Ranna tee 23 kinnistul, kus ühel kinnistul paiknevad üksikelamu ja suvila, sarnane lähinaabruses olevatele kinnistutele. Elamud on suurema ehitisealuse pinna ja 1-2 korruselised. Seega mahtudelt suuremad kui suvilad või eluhoonetena kasutatavad saunad. Eluhoonetele on antud eraldi aadressid, abihoonetele kinnistu piires eraldi aadresse ei määrata. Kuna eluhoonetele on ka kõrgemad ehituslikud nõudmised, siis ei ole mõistlik suvilaid ja eluhoonetena kasutuses olevaid teisi hooneid planeeringus abihooneteks määrata. Kuigi see ametlikes andmetes ei kajastu, on ka mitmed naabruses paiknevad paadikuurid ehitatud ümber eluruumideks.

Abihooned on Käsmu külas traditsiooniliselt ühekorruselised. Abihoonete ehitisealune pind kinnistutel on enamasti seotud sellega, kas kinnistut kasutatakse aastaringseks elamiseks või mitte.

Enamuse planeeringuala lähipiirkonna hoonestusest moodustavad seega eluhooned, paadikuurid ning abihooned.

Domineerivad viilkatused. Hoonete välisviimistluseks on peamiselt kasutatud puitlaudist, abihooned on ehitatud rõhtpalkidest või puitkarkassil ning kaetud laudisega. Planeeringuala lähiumbruses pole ühetaolist ehitusjoont välja kujunenud.

Naaberkiinnistutel, kus on samuti mitu eluhoonet, on reeglina üks juurdepääs kiinnistule ning parkimiskohtade arv kiinnistutel sõltub transpordivahendite olemasolust ja parkimisvajadusest.

### **3.2 Planeeringuala kontaktvööndis kehtivad detailplaneeringud**

Planeeringuala kontaktvööndis kehtivad ja osaliselt kehtivad detailplaneeringud on näidatud joonisel nr 4 „Kontaktvööndi plaan“.

Planeeringuala lähiümbruses kehtivad käesoleval ajal järgmised detailplaneeringud:

- 1) Käsmu külas Ranna tee 25 detailplaneering (PlanID 66607; planeeringu kood 30100395). Kehtestatud Vihula Vallavolikogu 14.04.2016 otsusega nr 118. Planeeringu koostamise eesmärk: uue ehituskrundi moodustamine, sellele ehitusõiguse seadmine ja olemasoleva ehitatud ala ehitusõiguse täpsustamine.
- 2) Neeme tee 40a kinnistu detailplaneering Käsmu külas (PlanID 119736; planeeringu kood 30100606). Kehtestatud Vihula Vallavolikogu 11.09.2000 otsusega nr 68. Planeeringu koostamise eesmärk: Neeme tee 40A asuva kinnistu jagamine kaheksväikeelamu krundiks, tekkivatele kruntidele ehitusõiguse määramine, juurdepääsude ja tehnoorkude lahendamine ja kitsenduste ning reaalservituutide seadmine tulenevalt EV Asjaõiguseadusest.
- 3) Neeme tee 36a detailplaneering Käsmu külas (PlanID 117803; planeeringu kood 30100240). Kehtestatud Vihula Vallavolikogu 14.09.2005 otsusega nr 320. Planeeringu koostamise eesmärk: ehitusõiguse seadmine, krundi hoonestusala määramine, haljastuse ja heakorrastuse lahendamine, ehitistevaheliste kujade määramine, tehnoorkude ja -rajatiste asukoha määramine, keskkonnakaitse abinõud, olulisemate arhitektuurinõuete seadmine, servituutide vajaduse määramine, kuritegevust ennetavad abinõud ja võimalikud muud seadusest tulenevad kitsendused.
- 4) Muuli tn 4 detailplaneering Käsmu külas/Ranna 4 (PlanID 117833; planeeringu kood 30100263). Kehtestatud Vihulavallavolikogu 08.06.2006 otsusega nr 70. Planeeringu koostamise eesmärk: ehitusõiguse seadmine, servituutide vajaduse määramine, juurdepääsuteede lahendamine, olulisemate arhitektuurinõuete seadmine ning tehnoorkude ja -rajatiste asukoha määramine.
- 5) Käsmu küla Ranna tee 13 maaüksuse detailplaneering (PlanID 78031; planeeringu kood 30100387) Kehtestatud Haljala Vallavalitsuse 03.04.2019 korraldusega nr 176. Planeeringu koostamise eesmärk: planeeringuala kruntideks jaotamine, kruntide ehitusõiguse ja hoonestusala määramine ning tehnoorkude ja -rajatiste määramine
- 6) Käsmu küla Neeme tee 24a maaüksuse detailplaneering (PlanID 81312; planeeringu kood 30100384). Kehtestatud Haljala Vallavalitsuse 04.09.2019 korraldusega nr 476. Planeeringu koostamise eesmärk: krundi ehitusõiguse ja hoonestusala määramine ning juurdepääsude, tehnoorkude ja -rajatiste määramine.

- 7) Neeme tee 17a mü detailplaneering Käsmu külas (PlanID 117887; planeeringu kood 30100264). Kehtestatud Vihula Vallavolikogu 14.12.2006 otsusega nr 98. Planeeringu koostamise eesmärk: uue keskkonna kavandamine lähtudes arhitektuursest kvaliteedist ja olemasolevatest säilitatavatest väärtustest, ehitusõiguse määramine krundile üksikelamu ja abihoone ehitamiseks, olulisemate arhitektuurinõuete ja servituutide vajaduse määramine, liiklusskeemi ja juurdepääsu lahendamine, krundi heakorrastuse, haljastuse ning tehnovõrkudega varustamise lahendamine.
- 8) Neeme tee 21a, Käsmu küla, Vihula vald, Lääne-virumaa detailplaneering (PlanID 117876; planeeringu kood 30100276). Kehtestatud Vihula Vallavolikogu 21.06.2007 otsusega nr 121. Planeeringu koostamise eesmärk: olemasoleva kinnistu Käsmu küla, Neeme tee 21 A (katastritunnus 92201:014:0604) ehitusõiguse seadmine detailplaneeringu kohustusega alal.
- 9) Käsmu Neeme tee 23 detailplaneering (PlanID 78030; planeeringu kood 30100405). Kehtestatud Haljala Vallavalitsuse 03.04.2019 korraldusega nr 177. Planeeringu koostamise eesmärk: krundi ehitusõiguse ja hoonestusala määramine ning juurdepääsude, tehnovõrkude ja -rajatiste määramine.

### **3.3 Planeeringualal varem koostatud detailplaneeringud**

Ranna tee 23 kinnistule varem detailplaneeringuid koostatud ei ole.

### **3.4 Vihula valla üldplaneering. Detailplaneeringu lahenduse vastavus kehtivale üldplaneeringule.**

Detailplaneeringuga käsitletava maa-ala kohta kehtib 13. augustil 2003. aastal Vihula Vallavolikogu määrusega nr 19 kehtestatud Vihula valla üldplaneering. **Koostatav detailplaneering on kooskõlas Vihula valla kehtiva üldplaneeringuga.**

Vihula valla üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala tiheasustusosal, detailplaneeringu kohustusega maa-alal, elamumaa maakasutuse juhtotstarbega alal, miljöövärtuslikul hoonestusosal ning I klassi värtusliku maastiku alal.

*Käsmu õueplaanides domineerib korrapära. Majandushooneid on vähe. Vajaduste muutudes on kadunud omaaegsed majandushooned – ait, suvekoda, laut ja saun. Küll aga võib mitmel pool leida veel arhailiselt mõjuvaid pikki otsaküljega mere poole pööratud palkseintega abihooneid. (p. 8.2, lk 55)*

*Käsmu on miljöövärtuslik rannaküla, kus võib tuua väga häid näiteid vanast traditsioonilisest arhitektuurist. Valitseb ühekorruseline puithoonestus, mis põhiosas on rajatud või ümber ehitatud 20. sajandi esimesel poolel. Eluhooned on valdavalt sindel- või laast viilkatusega, seinad kaetud suhteliselt kitsastest laudadest rõhtsa voodriga ja värvitud enamasti helehalliks või valgeks, ukсед ja aknapiirded on kontrastsed. Sissepääsudeks on sageli klaasakendega verandad. (p. 8.2, lk 55)*

*Miljööväärtuslikuks ei muuda Käsmu küla ainult omanäoline hästisäilinud arhitektuur vaid ka küla struktuur, paiknemine mere ääres, aedade kujundus, vanad teed ja tänavad, piirded jne (vt. ka ptk. 11. 1). Oluline on säilitada juurdepääs merele. (p. 8.2, lk 56)*

Detailplaneeringu koostamise eemärgiks on krundil oleva suvila ja üksikelamu laiendamine ja kuni kahe abihoone ehitamine olemasolevate abihoonete asemel tingimusel, et hoonestus moodustab arhitektuurses mõistes ühtse terviku. Seega planeeringu lahenduse elluviimine ei muuda piirkonna struktuuri olulisel määral.

Üldplaneeringu kohaselt tuleb väärtuslike maastike aladel tähelepanu pöörata, et säiliks piirkondade omapära, nende looduslike motiivide ja kultuuriliste vormide väljakujunenud suhe. Vältida tuleb kõiki omaduselt või väljanägemiselt piirkonnale võõraid elemente. Ehitamisel tuleb järgida piirkonna ehitustraditsioone. Uued ehitised peaksid olema nii põhiplaanis kui mahus lähedalasuvatega sarnaste gabariitide ja katusekujuga. (p. 7.1.3, lk 50) Järgides planeeringualale kavandatava hoonestuse projekteerimisel käesoleva detailplaneeringuga määratud ehituslikke ja arhitekturseid tingimusi, ei ole planeeringu lahenduse elluviimisel negatiivset mõju väärtuslikule maastikule.

### **3.5 Maakonnaplaneering**

Riigihalduse minister kehtestas 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/30 Lääne-Viru maakonnaplaneeringu 2030+. Maakonnaplaneeringu peamine eesmärk on maakonna ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemine, tasakaalustades seejuures riiklikud ja kohalikud huvid. Maakonnaplaneeringuga lahendatakse planeerimisseaduses sätestatud ülesanded. Kuni pole kehtestatud 2017. aasta haldusreformi järgset Haljala valla üldplaneeringut, peab detailplaneeringu koostamisel arvestama maakonnaplaneeringus sätestatud põhimõtteid.

*Eraldi piirkonnana käsitletakse maakonnaplaneeringus Lääne-Viru maakonna rannikuala. Piirkond on atraktiivne puhkepiirkond, sinna on ajalooliselt rajatud ja kavandatakse edaspidi hooajaliselt kasutatavaid suvekodusid. Kaugtöö võimaluste avardumisega areneb hooajalise elanikkonnaga asustus rannikualal püsielanikkonnaga asustuseks. (p. 3.8, lk 44)*

Lääne-Virumaa maakonnaplaneeringu kohaselt on Käsmu küla määratud II tasandi asustuse arengualaks. II tasandi asustuse arengualad (A2) on kohalikud sisemiste kasvuvõimalustega keskused, mille ruumiline areng toimub olemasolevat asustusstruktuuri, ajaloolis-kultuurilisi ja looduslikke tingimusi järgides. Need on linnalisele asulale omaste tunnustega keskused, kus on piirkondlikult kõige mitmekülgsemad ruumilise arengu eeldused ja võimalused ning kuhu on piirkondlikult koondunud teenused. (p. 3.8, lk 44)

#### II tasandi asustuse arenguala üldsuunad ja –tingimused (lk 45):

- säilitada olemasolev asustusstruktuur ning hoonestus-struktuur, uute hoonete kavandamisel lähtuda olemasolevast hoonestustihendusest ja –struktuurist (miljööväärtuslik hoonestusala);
- kohalikele elanikele turvalise elukeskkonna tagamine ruumilise arengu kavandamise vahenditega eesmärgiga tõsta nende elukvaliteeti ning luua võimalusi uute töökohtade loomiseks;

- ühistranspordiühenduste tihendamine – regulaarsed ühendused oluliste tõmbekeskustega (Rakvere, Võsu, Tallinn);
- juurdepääsude tagamine merele, sh sadamakohtadele ja puhkeväärtustega randadele – hoida avatuna olemasolevad või vajadusel rajada täiendavaid juurdepääse;
- väikesadama arendamine rannakalurite tegevuse ning turismimajanduse toetamiseks ja sellega arvestav ruumiline planeerimine – mereühenduste loomine rannikul teiste väikesadamatega;
- puhketegevuse edendamine – puhke- ja virgestusala arendamine ning supelranna korrastamine;
- tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine ja toimimise parandamine.

Lääne-Viru maakonnaplaneering ptk 4.3. määratleb puhkekeskuseid erinevate klasside kaupa. Käsmu küla kuulub teise klassi ehk keskmiste puhkekeskuste hulka (P2).

Maakonnaplaneeringu kohaselt on II astme puhkekeskused seotud kindlate huviväärsusustega antud keskuse teeninduspiirkonnas. Puhkekeskuses on olemas kohalikke puhketegevusi toetavad tugielemendid. Teeninduspiirkond hõlmab puhkekeskuse lähiümbruses paiknevaid alasid. (p 4.3.1, lk 58)

Keskmise suurusega puhkekeskuste ruumilise arengu suunad:

- Käsmu külas kavandada juurde täiendavad parkimiskohad, et vältida suvekuudel peatänava ummistamist;
- rajada kergteede ühendused suurte ja väikeste puhkekeskuste vahel;
- väikesadamate arendamine Vergis, Käsmus, Mahu, Eismal;
- matka -ja õpperadade kavandamine Käsmu poolsaarele, sh Käsmu järve äärsel ala rekreatiivse väärtuse tõstmine, Palmse, Sagadi, Altja, Vihula, Karepa ka Mahu puhkekeskuste piirkonda.

Maakonnaplaneeringus (ptk 4.1.) on kogu Lääne-Viru maakonnas paiknev Soome lahe rannala määratud I klassi kuuluvaks maastikuks.

Väärtuslike maastike kasutamise ja hooldamise eesmärgid on:

- säilitada traditsioonilisi maastikuelemente, struktuure ja maakasutust;
- säilitada põllumajandusmaastiku avatust ja vaateid väärtuslikele elementidele;
- võimaluse korral taastada traditsioonilisi elemente (kivi- ja lattaiad, puiesteed, looduslikud niidud, karjatatud metsad jms);
- sobitada uusi elemente (hooneid, rajatisi) ja maakasutust vanaga nii, et ei tekiks häirivat ebakõla ning et ei rikutaks pöördumatult neid väärtusi, mille pärast maastik väärtuslikuks valiti;
- säilitada looduslikke alasid ja maastikuelemente;
- hooldada ja korraldada intensiivselt kasutatavaid puhkealasid nii, et nende väärtus
- külastajate suure arvu tõttu ei kannataks.

Käsmu külas paikneb maakonnaplaneeringu joonise „Toimepiirkonna, ühendused ja taristu“ kohaselt kauba- ja reisisadam, mis ühendab küla ülejäänud maailmaga. Käsmu külas lõpeb riigitee, tegemist on umbkülaga. Lähim tõmbekeskus on Võsu, sealt edasi on suuremad tõmbekeskused Haljala, Loksa ja Rakvere.

Planeeringuala jääb maakonnaplaneeringuga määratud rohevõrgustiku tuumalale.

Rohelise võrgustiku tuumala üldised kasutustingimused:

- Tehnilise infrastruktuuri objektide kavandamisel peab tagama tuumalade terviklikkuse ja toimimise.
- Tuumaladele on ebasoovitav rajada olulise negatiivse keskkonnamõjuga objekte.
- Looduslike ja/või pool-looduslike alade osatähtsus ei tohi tuumalal langeda alla 75% (lähtutakse tuumala pindalast planeeringu kehtestamise hetkest).
- Tuumaladel tuleb üldreeglina hoiduda asustusala koormuse suurendamisest looduskeskkonnale.
- Olemasoleva maakasutuse intensiivsus säilitada võimalikult madalana ja keskkonda säästvana.
- Tuumaladel tuleb reeglina hoiduda ranna ja kalda piirangu- ning ehituskeeluvööndi ulatuslikust vähendamisest. Vähendamisel tuleb lähtuda looduslikest piiridest ja ajaloolisest asustusest.

#### 4. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISE LAHENDUS

##### 4.1 Planeeringu lahenduse idee analüüs

Planeerija lähtub planeeringulahenduse koostamisel planeeringu vastavusest kohaliku omavalitsuse nõudmistele, kinnistu omaniku soovidele ja vajadustele ning kehtivast seadusandlusest.

Planeeringuala asub tiheasustusel, kus peamiselt paiknevad üksikelamud koos abihoonetega. Käsmu on põline suvituskohal, kuid paljud perekonnad elavad siin ka aastaringselt. Järjest rohkem soovitakse luua kohapeale ka töökohti. Ranna tee 23 kinnistule soovivad omanikud ehitada vajadusel juurde abihoneid ja laiendada üksikelamut ning suvilat. Ehituslikust seisukohast on tegemist hoonestuse tihendamiseks sobival maa-alal. Planeeringulahenduse elluviimisel tekib Käsmu külla juurde üks heakorrastatud, otstarbekalt planeeritud ja vajadusel aastaringses kasutuses olev krunt.

**Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas Lääne-Viru maakonnaplaneeringu 2030+, kehtiva Vihula valla üldplaneeringu ning Lahemaa rahvusparki kaitsekorralduskava põhimõtetega.**

## 4.2 Krundi kasutamise sihtotstarve

Koostatud detailplaneering ei tee ettepanekut kinnistu jagamiseks ega katastriüksuse sihtotstarbe muutmiseks.

Pos 1 – Ranna tee 23 kinnistu pindala on 1248 m<sup>2</sup>, krundi kasutamise sihtotstarve on 100% üksikelamu maa ja katastriüksuse sihtotstarve 100% elamumaa. Kinnistu koosneb kahele eri omanikule kuuluvast kahest mõttelist hoonestatud osast. Kinnistut ei ole lubatud jagada väiksemateks kinnistuteks (reaalosadeks).

## 4.3 Ehitusõigus

Joonisel “Põhijoonis. Tehnovõrgud” on näidatud planeeritud hoonestusalad, planeeritud eluhoonete laienduste ja uute abihoonete soovituslikud asukohad. Käsmu külale omaset paiknevad Ranna tee 23 eluhooned külatänavaa ääres ning abihooned krundi välisperimeetril. Kinnistu piirile ehitamisel tuleb tagada tuleohutusnõuetest kinni pidamine (vajadusel ehituslikud võtted, tulekindel sein jne).

Krundil Pos. 1 võib **laiendada** suvilat ja üksikelamut (eluhooned) ning ehitada kuni kaks abihoonet olemasolevate abihoonete lammutamisel tingimusel, et hoonestus moodustab arhitektuurses mõistes ühtse terviku. Lubatud on olemasolevate abihoonete laiendamine kui neid lammutada ei soovita. Detailplaneeringuga ei kavandata ehitusloakohustusega hooneid (sh alla 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga ja alla 5 m kõrgused väikeehitisi).

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on kokku 360 m<sup>2</sup> – üksikelamu ehitisealune pind 135 m<sup>2</sup>, suvilal 90 m<sup>2</sup>, abihoonete ehitisealused pinnad on planeeritud 90 m<sup>2</sup> ja 45 m<sup>2</sup>. Planeeritud maksimaalne täisehitusprotsent on 29%. Eluhoonete lubatud maapealne korruselisus on kuni kaks korrust. Eluhooned võivad olla kuni 7,5 m kõrged ja abihooned kuni 5,5 meetrit kõrged. Abihooned võivad olla kuni ühekorruselised.

Detailplaneeringus lubatud ehitistealused pinnad on lõplikud.

Hoonete välisviimistluses on valikuvariantideks puit-, klaas-, metall- või kivimaterjalid. Tähtis on hoonete funktsionaalsus, sobivus miljöösse ning nende kasutusmugavus ja ohutus. Hooned projekteeritakse kasutajate jaoks optimaalsete pindaladega ja lihtsate vormidega. Suuremate hoonemahtude puhul on soovitatav fassaade liigendada.

Hoonete välisviimistlused ja selleks kasutatavad materjalid peavad olema kergelt hooldatavad, praktilised, vastupidavad ning sobituma Käsmu külla. Hoonete värvilahendused määratakse ehitusprojektidega.

Katusetüüp on viilkatus ja katusekalle 32-45°. Katusekatteks kasutada katusekivi, plekki, sindlit. Pääkesepaneelidest kasutada traditsioonilisest katusekattematerjalist vähe eristuvaid tooteid.

Kaasaegsed ehitised on energiasäästlikud, kasutajasõbralikud, varustatud kaasaegsete tehnosüsteemidega, tuleohutud ning turvalised. Ehitiste projekteerimisel arvestatakse tervise- ja hügieeninõuetega. Ehitised peavad vastama kinnistu kasutusotstarbele ning hoonete kasutamisele seatavatele nõuetele. Mürataseta hoonetes saab alandada selleks sobivate

materjalide ja ehitusvõtete kasutamisega nende ehitamisel või rekonstrueerimisel. Käsmus on olnud tavaks ehitada abihooned kinnistute välisperimeetrile. See võte tagab vähem müra õuealal.

Teid, platse ja tehovõrke võib ehitada ka väljaspoole hoonestusalasid. Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada olemasolevate tehovõrkude kaitsevõõnditega.

Hooned projekteeritakse vastavuses minimaalselt TP3 klassi nõuetele. Ehitatavad hooned tuleb vajadusel seksioneerida eraldi tuletõkkeseksioonideks (vt siseministri 30.03.2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ §12).

Hooned peavad vastama energiatõhususe nõuetele. Arhitektuursed ehitusprojektid tuleb koostada kooskõlas seadusandluse ja hea ehitustavaga ning arvestades tellija vajadusi. Ehitusprojektid koostada ehitusseadustiku alusel ja kooskõlastada Haljala Vallavalitsusega.

#### **4.3.1 Üldised tingimused ehitamiseks lähtuvalt Lahemaa rahvusparki kaitsekorralduskava lisast 7 „Asustusstruktuur ja arhitektuur, kirjeldused ja üldised ehitussoovitused külade kaupa“**

Kaitsekorralduskava kohaselt paikneb Ranna tee 23 kinnistu Käsmu küla väga väärtuslikus külaosas ehk Käsmu küla ajaloolisel tuumikalal. Lahemaa rahvusparki kultuuripärandi sh miljöväärtuste kaitse-eesmärkide tagamiseks tuleb ehitamisel lähtuda piirkonnas väljakujunenud asustusstruktuurist ja ehitustraditsioonidest. Olulised on samatüübiliste hoonete mastaabid, paiknemine, arhitektuursed põhilahendused, traditsioonilised looduslikud ehitusmaterjalid, neutraalne värvilahendus.

Ranna tee 23 kinnistul asuv üksikelamu on oma tüübilt kaptenielamu, mis on tsiteerides kaitsekorralduskava, kalurite elamutest *mõnevõrra suurema ehitusaluse pinna, suurema räästakõrguse ja avadega, samuti esinduslikuma detailikäsitluse ja parema asukohaga küla südamas.*

Kaitsekorralduskava kohaselt on Käsmu väga väärtuslikus külaosas:

- lubatud abihoonete ehitamine kohtades, kus järgib hoonete paigutusviisi õuel. Paigutuskrundi servas või nurgas, sageli lausa välisperimeetril;
- hoonete paigutus õue piires on korrapärane;
- Kinnistu piirdena on sobivaim lihtne lippaed, samast materjalist väravatega, vältida tuleb igasuguseid metall- ja võrkaedu, aga ka rõhtlattidest aedu. Traditsioonilised ja igati soositud on ka paksud sirelihekid; Väljaspool tuumikala eelistada lippaedu, lubatud on ka muud puitaiad.

Tingimused elamuehitusele kinnistutel mille n.ö tänavapoolne külg jääb väikeste mere äärde viivate teede äärde (Allika, Ranna, Kajaka):

- elamu suurim ehitisealune pind – 135 m<sup>2</sup>;
- elamu harja kõrgus maapinnast – 6,5 kuni 7,5 m;
- elamu räästa kõrgus maapinnast – 3 m;

- katusetüüp – viil;
- elamu katusekalle – 32 kuni 45°;
- viimistlusmaterjal – hele rõhtlaudis või tume poola laudis;
- elamu laiuse ja pikkuse suhe – 1:1,5 kuni 1:2;
- juurdeehitus lubatud kuni kahel küljel
- Hooned peavad lähtuma piirkonna eluhoonetele iseloomulikest arhitektuuri traditsioonidest; Hooned võivad olla vaid ühekorruselised, katusealune on lubatud välja ehitada; Klaaspinnad ei tohi moodustada rohkem kui 1/3 fassaadi pinnast; Viimistluses ei ole lubatud kasutada tehases toodetud ümarpalki.

Ehitus- ja planeerimistingimused abihoonetele:

- abihoone suurim ehitisealune pind – suuremat tüüpi abihoone 60-90 m<sup>2</sup>, väiksemat tüüpi 10-60 m<sup>2</sup>;
- abihoone harja kõrgus maapinnast – suuremat tüüpi abihoonel 4,5 kuni 5,5 m, väiksemat tüüpi 3,5 kuni 4,5 m;
- katusetüüp – viil;
- katusekalle – suuremat tüüpi abihoonel 32 kuni 45°, väiksemat tüüpi 30 kuni 35°;
- viimistlusmaterjal – palk, laudis;
- abihoone laiuse ja pikkuse suhe – suuremat tüüpi abihoonel 1:2 kuni 1:5, väiksemat tüüpi 1:1,5 kuni 1:4;
- Hooned peavad lähtuma piirkonna abihoonetele iseloomulikest arhitektuuri traditsioonidest. Kõrvalhoone on alati peahoonest väiksem, nii kõrguselt kui ehitisealuselt pinnalt. Abihoonete ehitisealune pind kokku ei tohi olla suurem eluhoone ehitisealusest pinnast. Hooned võivad olla vaid ühekorruselised. Viimistluses ei ole lubatud kasutada tehases toodetud ümarpalki. Ühel õuel võib olla üks suurem abihoone.

Igasugust tüüpi uushoonestuse puhul tuleb vältida silmatorkavaid tänapäevaseid detaile (isesulguvad garaažiuksed, igasugused plastikmaterjalid k.a avatäidetes, imitatsioonid jne) ja eelistada traditsioonilisi materjale nende traditsioonilises käsitluses. Küll aga võib lubada kaasaegseid võtteid detailikäsitluse osas, retrospektiivne magusate detailidega liialdamine on pigem taunitav. Kindlasti tuleks vältida diagonaalsetest prussidest moodustatud rõdupiirdeid, mis vahepealsetel aastatel vaat et kohalikuks kaubamärgiks on kujunenud.

Soovitav on kasutada elamute puhul eelkõige valgeid toone (erinevatest murtud toonidest helehallini), väiksemate elamute puhul sobivad ka ookratoonid (kollased) ja rootsi punane. Kõrvalhoone tüüpi elamute puhul võib kasutada ka männitõrva tumepruunides ja mustades toonides. Täiesti välistatud peaks olema erksad ja pastelsed rohelised (kaaluda võib mahedate oliivitoonide lubamist, eriti detailides), sinised ja roosad toonid, mis hooned kontekstist kohatult välja rebivad.

#### **4.3.2 Üldised tingimused ehitamiseks lähtuvalt Vihula valla üldplaneeringust**

Oluline on säilitada vanadele rannaküladele iseloomulikke jooni. Tähtis on, et ehitataks ümbritsevasse keskkonda sobivaid uusi hooneid ja restaureeritaks vanu hooneid nii, et külale iseloomulik ja väärtuslik alles jääks ja miljööväärtus külades säiliks. (ptk 9 lk 65)

Külamiljööga arvestamine ehitamisel (p 9.5, lk 83-85):

- Uute hoonete ehitamisel on oluline nende sobivus küla miljösse. Tähtis ei ole olemasolevasse külamiljösse ajaloolise ilmega majade ehitamine, vaid ehitatavate majade mastaap. Uued hooned ei tohiks olla suurema mahu ja gabariitidega, kui olemasolevad hooned.
- Vanaaegsete hoonete imiteerimise asemel tuleks ehitada pigem modernistliku ja kaasaegse lahendusega hooneid (v.a. Käsmu ja Altja küla keskosas). Uute hoonete ehitamisel tuleb arvestada, et hoone sobiks ümbritsevasse miljösse. Selle tagab eelkõige õige materjalide valik. Uute hoonete projekteerimisel tuleks kasutada naturaalseid materjale: klaasi, betooni, puitu, kivi.
- Olemasolevatel hoonetel on oluline säilitada ja vajadusel restaureerida hoone vanu aknaid ja uksi. Rannakülas on plastikaknad sobimatud.
- Tähtis on hoone katuse kalle ja konstruktsioon ning hoone katusekattematerjalid. Rannaküladele on valdavalt iseloomulikud vanad kivist viilkatused, sindelaktused, roost kelpkatused jne.
- Lisaks katusematerjalidele on oluline ka katuse kuju (peab sobituma ümbritseva hoonestusega).
- Puidu kasutamine majade välisviimistluses on rannaküladele iseloomulik. Võõras ja sobimatu on plastvoodri kasutamine.

#### **5. LIIKLUSKORRALDUS**

Naabruses paiknevatel kinnistutel, kus on mitu eluhoonet, on reeglina üks juurdepääs kinnistule. Ranna tee 23 piirneb põhja ja ida pool tänavamaaga, seetõttu on võimalik mitme juurdepääsu olemasolu Ranna teelt. Autodega on juurdepääs kinnistule olemas lääne poolt, põhja ning lõuna pool on olemas jalgväravad. Uusi juurdepääse ei planeerita.

Lähiümbruse liikumisskeemi ei muudeta. Sõiduteed on Käsmu külale omaselt kahesuunalised ja kitsad, kõnniteed puuduvad. Kuna tegemist on sisuliselt õuealal liikumisega, sest teel liikleavad nii jalakäijad kui ka transport, siis võiks transpordivahendite maksimaalne liikumiskiirus olla kuni 5km/h. Päästeautodega saab ringi keerata enne muuli (Ranna tee10).

Ehitustegevus planeeringualal tuleb korraldada kinnistu piires. Liiklus- ja parkimislahendus ning parkimiskohtade arv on näidatud detailplaneeringu joonisel "Põhijoonis. Tehnovõrgud". Parkimine lahendatakse planeeringuala siseselt. Planeeringualal saab parkida vähemalt 3 autot. Parkimiskohtade arv detailplaneeringualal kokku vastab EVS 843:2016 standardile "Linnatänavad".

## 6. KAITSEVÖÖNDID, PIIRANGUD, SERVITUUDID

Planeeringualal kehtivad kitsendused:

- ranna piiranguvöönd – 200 m korduva üleujutusega ala piirist;
- ranna veekaitsevöönd – 20 m korduva üleujutusega ala piirist;
- ranna ehituskeeluvöönd;
- elektripaigaldiste servituudialad: maakaabelliin – 1 m äärmistest kaablitest mõlemal pool; kuni 1 kV õhuliin – 2 m mõlemal pool liini telge; jaotusseade – 2 m seadmest.

Detailplaneeringu koostamisel lähtuti tehnovõrkude kaitsevööndite kujutamisel majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusest nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“.

Joonistel “Olemasolev olukord” ja “Põhijoonis. Tehnovõrgud” on näidatud olemasolevate ning planeeritud tehnovõrkude ja looduslike objektide kaitsevööndid, kitsendusala ja servituudialad, sealhulgas Soome lahe rannal asuv kallasrada.

Kinnistut kasutab kaks leibkonda, kellel on seatud maakasutusele notariaalne kasutusõigus (80% ja 20%).

## 7. HEAKORRASTUS, PIIRDED.

### 7.1 Heakorrastus

Planeeringualal kasvavad mõned viljapuud ja mõned heitlehised puud. Õueala haljastus lahendatakse täpsemalt koos arhitektuursete projektide koostamisega, haljastusprojektiga või omanike poolt. Haljastuse eesmärk on mitmekesistada ning parandada inimeste elukeskkonda. Lisaks on haljastuse eesmärkideks müra summutamine, hapniku tootmine jne.

Haljastamisel tuleb lähtuda planeeringuala kasutusotstarbest, taimede sobivusest maastikuga, mullastikuga ja olemasoleva haljastusega. Uue haljastuse rajamisel arvestada tehnovõrkude kaitsevöönditega. Haljastuse rajamine ei tohi vähendada liiklusohutust.

Sissesõidutee äärde ja hoonete seintele on soovitatav paigutada valgustid, et muuta maa-ala kasutus turvalisemaks pimedal ajal.

### 7.2 Piirded

Ranna tee 23 kinnistu on piiritletud puidust piirdeaiaga. Lahemaa rahvuspargi kaitsekorralduskava: *Sobivaim on lihtne lippaed, samast materjalist väravatega, vältida tuleks igasuguseid metall- ja võrkaedu, aga ka rõhtlattidest aedu. Traditsioonilised ja igati soositud on ka paksud sirelihekid, mis meretuulte eest kaitstes pakkusid varju ka võõra silma eest.*

Piirded ei tohi raskendada päästetehnika juurdepääsu krundile, takistada talvel lumekoristustöid või piirata tänaval liiklejate nähtavust. Vajadusel uue piirde rajamisel arvestada selle sobivusega hoonete arhitektuuriga, sobivusega keskkonda ning seadusest tulenevate nõuetega.

## 8. KESKKONNAKAITSE

Haljala Vallavalitsuse 14. 03. 2024 korraldusest nr 42 nähtub, et kavandatav tegevus ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduses nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste nimistusse, mille korral on keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine kohustuslik.

Kuna detailplaneeringuga kavandatav tegevus jääb Lahemaa rahvusparki ning Natura 2000 võrgustikku kuuluvale Lahemaa linnu ja loodusalale, koostas Haljala Vallavalitsuse ehitus- ja keskkonnateenistus planeeringualale KSH eelhinnangu. KSH eelhinnangu koostamise käigus jõuti järeldusele, et kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju ning KSH koostamine ei ole vajalik.

Koostatud KSH eelhinnangu kohaselt ei avaldada kavandatav tegevus tõenäoliselt olulist keskkonnamõju ega põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi.

Planeeringuga kavandatavad hoonestusalad jäävad olemasolevale õuemaale, seega omab planeeritav tegevus minimaalset keskkonnamõju. Varem planeeringualal toimunud ja planeeritav tegevus ei ole keskkonnale ohtlik ega kahjulik, mistõttu erimeetmeid ei rakendata ja reostusuuringute teostamise vajadus puudub. Peamised tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariiolekordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ning õigusaktide nõudeid.

Kavandatav tegevus ei ole vastuolus väärtuslike maastike säilitamise tingimustega ega roheline võrgustiku alale ja rannikualale seatud tingimustega.

Planeeringualal paiknevad ja sinna rajatavad uued tehnovõrgud peavad vastama keskkonnanõuetele.

Jäätmeseadus seab kohalikele omavalitsustele kohustuse organiseerida korraldatud jäätmevedu, kehtestada jäätmeliigid, millele korraldatud jäätmevedu kohaldatakse ning korraldada jäätmete üleandmine jäätmekäitlejatele. Tulenevalt jäätmeseaduse § 69 on kõik korraldatud jäätmeveo piirkonnas asuvad jäätmevaldajad, nii eramajade omanikud, korteriühistud, korteriühisused, suvila, elu- ja äriruumina kasutatava ehitise või korteri omanikud ja ettevõtjad loetud korraldatud jäätmeveoga liitunuks alates sellest hetkest, kui hanke võitnud jäätmevedaja alustab piirkonnas jäätmete vedamist, st jõustub tema korraldatud jäätmeveoluba ning valla ja jäätmevedaja vahel on sõlmitud leping.

Planeeringuga käsitletava maa-ala jäätmekäitlus on seotud olmejäätmete ja biojäätmete hoidmisega. Biojäätmeid võib komposteerida oma kinnistul. Prügikonteineri paiknemine

lahendatakse koos arhitektuurse projektiga. Konteinerid peavad olema kaitstud otsese päikesevalguse eest. Seetõttu on soovitatav rajada konteineritele eraldi ehitised või paigutada nad haljastuse varju. Prügikonteinerite tühjendamist ja jäätmete äravedu teostatakse mehhaniseeritult. Prügiveoauto juurdepääs krundile on tagatud sisse(välja)sõiduteede kaudu.

Krundil ei tohi ladustada ehitusprahti. Ehitamise ajaks paigaldada krundile ehitusjäätmete konteiner.

Vinni vallas Piira külas tegutseb MTÜ Lääne-Viru Jäätmekeskus, mille ülesanne on teenindada Lääne-Viru maakonda ning kus võetakse vastu olme- ja ohtlikke jäätmeid, seal järelsortitakse liigiti kogutud jäätmeid, pressitakse kokku jäätmeid ja suunatakse neid pakendamisele, taaskasutusse, ladestamisele või põletamisele.

## 9. TEHNOVÕRGUD

Tehnovõrkudest paikneb planeeringualal elektri 0,4 kV õhukaabelliin. ELA SA sidekanalisatsioon paikneb Ranna tee ääres. Kinnistul on olemas liitumised elektrivõrgu, mobiilsidega ning ühisveevärgiga. Välja on ehitatud kanalisatsioonilahendus (kogumiskaevud).

### 9.1 Elektrivarustus

Kinnistul on olemas elektrivarustus. Elektritarbimise maksimaalne võimsus on 3x25A. Planeeringu joonisele "Põhijoonis. Tehnovõrgud" on kantud olemasolev 0,4 kV elektri õhuliin, maakaablid, liitumiskilp, jaotuskilp ning elektripaigaldiste kaitsevõndid ja servituudialad.

Uued trassid rajatakse kinnistule tellija kulul maakaablitega. Kaablite margid täpsustatakse tööprojekti. Tagada Elektrilevi OÜ töötajatele juurdepääs elektripaigaldistele.

### 9.2 Side

Eltel Networks AS ehitab piirkonda välja valguskaablil baseeruva sidelahenduse. Peale sideteenust pakkuma hakkava sideoperaatori valimist kooskõlastada sidelahendus operaatoriga. Telia AS väljastas 29.05.2023. a tehnilised tingimused nr 37958299, kus on öeldud: *Käsmu külas asub Networks OÜ-le kuuluv fiiberoptika võrk. Fiiberoptiline kaabel paikneb ka Ranna tn 23 hoonest lääne pool tänaval või koguni kinnistul. Kaabel on kantud geodeetilisele alusplaanile ja planeeringu joonistele. Telia sidekaableid maa-alal ei paikne.*

Kinnistul on olemas side mobiilside baasil ja Networks OÜ poolt paigaldatud sidekaabel. Geodeetilisel alusplaanil on näidatud kaabel elamusse, suvila side on lahendatud mobiilside baasil.

### **9.3 Veevarustus**

Käsmu küla asub ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arendamise kohustusega alal. Käsmu külas on kaks eraldiseisvat veevõrku. Ranna tee 23 on liidetud asula põhivõrguga, mis saab toite Hundisoo puurkaevust. Veevärgiga on liidetud mõlemad eluhooned. Lisaks on kinnistul olemas salvkaev, kust saadakse tarbevett. Salvkaev tuleb seadustada (kanda ehtisregistrisse) või likvideerida.

Abihoonete jaoks vajadusel ehitatavate veetrasside sisestustorustike läbimõõdud valitakse vastavalt veetarbimisarvutustele. Välised veetorustikud peab projekteerima ja ehitama PE(H) torudest surveklassiga  $PN \geq 10$ , läbimõõt  $\varnothing 32$  mm. Veevarustuse torustike minimaalne paigaldamissügavus on 180 cm. Veevärgi projekteerimisel ja ehitamisel lähtuda standardist EVS 835:2022 Hoone veevärk.

### **9.4 Kanalisatsioon**

Planeeringuala asub tiheasustusosalal. Külas on keskkonnaministri poolt kinnitatud Käsmu reoveekogumisala (Haljala valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2020—2031).

Planeeringualal on üksikelamu teenindamiseks olemas kogumismahutid. Suvilas on kuivkäimla. Juhul kui Käsmu külla lähitulevikus ühisvoolseid kanalisatsioonitrasse välja ei ehitata, paigaldab suvila omanik samaaegselt koos hoonete rekonstrueerimisega enda poolt hallatavale maa-alale reoveemahuti. Mahuti tühjendamine toimub Võsu puhastusseadmesse.

Uute kanalisatsioonitorustike ehitamisel kasutada kanalisatsioonitorustike materjalidena plastmaterjale. Enne hoone(te)le kasutusloa taotlemist peab kanalisatsioonisüsteem olema välja ehitatud ja kantud ehtisregistrisse.

### **9.5 Vertikaalplaneering ja sademeveed**

Vertikaalplaneeringu koostamise eesmärk on lahendada sademevee äravool ning tagada sujuv juurdepääs planeeritavale alale. Planeeringuala paikneb pikaajalises kasutuses olnud maa-alal, kust sademevesi on võimalik ära juhtida maapinna kalletega. Planeeringulahenduses ei kavandata olulist maapinna kõrguste muutmist. Peale ehitustegevust maapind tasandatakse ja krunt heakorrastatakse.

Territooriumi sademeveed ei ole reostunud ning need hajutatakse kinnistul paiknevatel haljasaladel pinnasesse. Katendiga aladelt peab vee äravoolu tagama katendile projekteeritav kalle. Sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele.

### **9.6 Küte**

Küttelahendus rajatakse keskkonnasõbralikke tehnoloogiaid kasutades elektri, alternatiivsete energiaallikate või lokaalse kütte baasil.

## 9.7 Tervisekaitse

Valgustus territooriumil ja hoonetes peab vastama seadusandlikest aktidest tulenevatele nõuetele. Peasissepääsud on soovitatav katta varikatustega. Turvalisuse tagamiseks kasutada vajadusel karastatud või armeeritud klaase, mis ei tekita purunemisel ohtlikke kilde.

## 9.8 Radooniohu vähendamine

Planeeringuala asub Eesti Geoloogiateenistuse koostatud radooniriski kaardi kohaselt kõrge radooniriskiga alal. Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb sellega arvestada ning kasutusele võtta ehituslikke passiivseid või aktiivseid meetmeid radooniohu vähendamiseks.

Passiivmeetmete hulka kuuluvad:

- radoonitõkketarindid;
- õhulekete vähendamine tarindite ja liitekohtade ning tarinditest läbiviikude õhulekke vähendamise abil;
- pinnasesisene torustik võimaldamaks radooni difusiooni läbi torustiku pinnasest välisõhku.

Aktiivmeetmed on:

- õhurõhkude reguleerimine ning pinnase ventileerimisega seotud võtted.

Võimaluse korral tuleb alati eelistada passiivmeetmeid, kuna nende toimimiseks ei ole vaja pidevalt energiat kulutada ja need töötavad ka ilma inimesepoolse sekkumiseta. Uute hoonete juures on lihtsam kasutada passiivseid meetmeid, kuna need hõlmavad peamiselt pinnasega kontaktis olevate alustarindite lahendusi. Kui pinnases on kõrge radoonitase, ei pruugi piisata passiivsete meetmete rakendamisest, et tagada viitetasemest madalam radoonitase hoones. Sel juhul tuleb rakendada ka aktiivseid radoonieemalduse meetmeid.

## 9.9 Insolatsioon

Standardis EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes” on toodud nõuded, mille kohaselt planeeringute koostamisel võib lugeda piisava loomuliku valguse nõuded täidetuks, kui hoonete asukoht ja orientatsioon on valitud selliselt, et eluruumides oleks tagatud vähemalt 3-tunnine katkematu insolatsioon päevas ajavahemikul 22. aprillist kuni 22. augustini. Insolatsiooniarvutused tehakse vajadusel koos hoone ehitusprojektiga.

## 9.10 Akustika

Lubatud müra lähtudes õigusaktides toodud väärtustest võib eluruumide ja müra tekitavate ruumide (tehnoruumid) vahel olla kuni 60 dB ja eluruumide vahel samas elamus kuni 43 dB. Elamus kasutatav tehnika ning tehnosüsteemid on kaasaegsed. Nende poolt tekitatud müra jääb normidega lubatud piiridesse.

Planeeringuala piirneb kolmest küljest tänavamaaga. Tänavamüra on Käsmus hooajaline, sest suvel on külas palju inimesi ja üritusi. Kohalikul omavalitsusel on õigus piirata öörahu tagamiseks ürituste toimumise kellaegu jne.

Ehituslikud võimalused vt ptk. 4.3.

## TULEOHUTUS

### 9.11 Normdokumendid

Tuleohutus on lahendatud detailplaneeringus vastavalt järgmistele normdokumentidele:

- Tuleohutuse seadus;
- Siseministri 30.03.2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- EVS 812-7:2018 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- EVS 812-6:2012/A1:2013/A2:2017 „Tuletõrje veevarustus“;
- EVS 812-3:2018 „Küttesüsteemid“;
- Eesti Ehitusteave ET-2 0404-1010 Soojusisolatsiooni liitsüsteemid;
- Siseministri 18.02.2021. a määrus nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

### 9.12 Hoonete tuleohutusklass, kasutusviis, korruste arv ja pindala

Ehitise tuleohutusklass:	TP3
Ehitise kasutusviisi klass:	I (eluhooned)
Max hoonete kõrgus:	7,5 m
Max ehitisealune pind	360 m <sup>2</sup>

### 9.13 Tuleohutuse tagamise põhimõtted

Ühel krundil paiknevad hooned moodustavad ühe tuletõkkesektsiooni. Planeeringulahendusega määratud hoonestusalad ulatuvad kohati krundi piirini. Piirini ehitamisel tuleb tagada tuleohutusnõuetest kinni pidamine ( tulemüür, tulekindel sein jne).

Hoonete ehitamiseks kasutatavad ehitusmaterjalid peavad vastama tuleohutusnõuetele. Iga planeeritud ehitise tuleohutus lahendatakse eraldi ehitusprojektiga.

### 9.14 Põlemiskoormus

Kustutamiseks vajalik veevooluhulk määratakse I kasutusviisiga ehitistel lähtudes tuleohuklassist, sõltuvalt põlemiskoormusest, tuletõkkesektsiooni piirpindalast, AKS-i olemasolust ja tulekahju arvestuslikust kestvusest standardi EVS 812-6:2012 kohaselt. Kustutusvee normvooluhulgad määratakse vastavalt suurimast või enim kustutusvett nõudvast tuletõkkesektsioonist.

Tulekustutusvee normvooluhulk I kasutusviisiga ehitisele, mille piirpindala on kuni 600 m<sup>2</sup> ja mille põlemiskoormus on alla 600 MJ/m<sup>2</sup>, peab olema 10 Qo l/s kolme tunni kestel.

### 9.15 Päästemeeskonna ohutus ja juurdepääs hoonetele

Krundile pääseb Ranna teelt. Sissepääsuteel paiknev värav krundile peab piirde olemasolul olema vähemalt 4 m laiune.

Krundile planeeritavatele hoonetele tagatakse juurdepääs päästevahenditega. Planeeringualasisesse reljeef, hoonete paiknemine krundil ja haljastus peavad võimaldama juurdepääsu hoonetele ning tuletõrjetehnika ümberpöörämist krundil või selle lähedal. Keelatud on autode parkimine liikumisteedel.

Kustutustöid on võimalik teostada vajaduse korral ka naaberkruntidelt (muulilt, tänavalt). Hoonete kõikidele sissepääsudele tagatakse juurdepääs päästevahenditega.

Inimeste evakuatsioon ja päästemeeskonna juurdepääs hoonesse lahendatakse ehituslike võtetega (trepid, redelid, ühendatud rõdud, põrandaluugid ja korrustevahelised redelid rõdudel jne).

### **9.16 Väline tulekustutusvesi**

Tulekustutusvett saab võtta muulilt, planeeringualast *ca* 85 m kauguselt. Lähim Päästeameti vabatahtlike komando asub Võsu alevikus Sadama 2, lisaks asub komando Rakvere linnas Fr. R. Kreutzwaldi tänav 5a.

## **10. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED**

Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt kuulub planeeritav ala tüüpi elamualad. Kuritegevuse riske saab vähendada:

- naabruskonna füüsilise struktuuri ja sotsiaalse võrgustiku säilitamisega;
- sissepääsude turvamisega;
- riskialtides tsoonides juurdepääsude piiramisega;
- piirete rajamisega;
- selgete liikumisteede ja suunaviitade/siltide süsteemi kujundamisega;
- territooriumi jälgitavuse tagamisega;
- hoonetevaheline hea nähtavuse ja valgustatuse väljaehitamisega;
- konkreetsete ja selgelt eristatavate juurdepääsude ning liikumisteede rajamisega;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamisega (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid);
- maa-alade korras hoidmisega (niita, ladustada prügi ainult selleks ettenähtud kohtadesse).

## **11. PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVATE ASJAKOHASTE MÕJUDE HINDAMINE**

Ranna tee 23 kinnistu detailplaneeringule ei koostatud keskkonnamõju strateegilist hindamist, kuid koostati keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang. Käsmu külas Ranna tee 23

kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang on detailplaneeringu lahutamatu osa.

Käesolevas seletuskirjas käsitletakse Haljala vallas Käsmu külas Ranna tee 23 kinnistule planeeritavate tegevuste keskkonnamõjusid ning analüüsitakse asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale tekkida võivaid võimalikke mõjusid lähtuvalt riigihalduse ministri 17.10.2019 määruses nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ sätestatule.

Majanduslikud mõjud on peamiselt seotud huvitatud isiku finantsvõimekusega. Maa-ala korrastamine ja uue taristu ehitamine mõjutab positiivselt lähiümbruse kinnisvara väärtust. Planeeringulahenduse elluviimine ei suurenda kohaliku omavalitsuse kulusid (nt teehooldusele). Koos tööealiste inimeste elama asumisega Haljala valda paraneb omavalitsuse tulubaas. Tegemist on sisseelatud piirkonnaga, mis on varustatud tehnovõrkudega. Seega on ehitised ja tehnovõrgud võimalik planeerida, projekteerida ja ehitada optimaalsete kuludega.

Planeeringu elluviimisega kaasnevate kultuuriliste mõjude hindamisel lähtuti asjaolust, et planeeringuala paikneb Käsmu külas, mis on tiheasustusega ning miljööväärtuslik Eesti rannaküla. Kõige olulisemad kultuurikandjad ja miljööväärtuse tekitajad on hooned koos inimestega, kes seal elavad. Planeeringulahendus järgib kehtivas Vihula valla üldplaneeringus ning Lahemaa rahvusparki kaitsekorralduskavas seatud tingimusi miljööväärtuslikus Käsmu külas ehitamiseks. Seega järgides planeeringualale kavandatava hoonestuse projekteerimisel käesoleva detailplaneeringuga määratud ehituslikke ja arhitektuurseid tingimusi, ei ole planeeringu lahenduse elluviimisel negatiivset mõju väärtuslikule maastikule ning miljööväärtusliku hoonestusala väärtuste säilimisele. Planeeringualal ja selle vahetus läheduses ei asu kultuurimälestisi, mida detailplaneeringulahenduse elluviimine võiks mõjutada. Käesoleva detailplaneeringu elluviimine kultuurilist mõju ei avalda

Planeeringuala korrastamine ning uute hoonete ehitamine vanade asemele omab pigem positiivset sotsiaalset mõju. Ranna tee 23 kinnistu asub teiste hoonestatud kinnistute lähedal ning korrastatud elamukrunt avaldab positiivset mõju ka avalikule tänavaruumile ja suurendab kogukonna turvatunnet. Olemasoleva hoonete asemele ehitamine ei muuda oluliselt maastikupilti, kui hoonete projekteerimisel arvestatakse miljööväärtuslikus piirkonnas ehitamise nõuetega.

Planeeringu elluviimine ei oma olulist mõju looduskeskkonnale, sest Soome lahe ääres paiknevad kinnistu on hoonestatud ning uued abihooned ehitatakse pärast olemasolevate abihoonete lammutamist samadesse kohtadesse. Uute hoonete kasutuselevõtt ei avalda mõju põhjavee kaitstusele ega suurenda õhu ja pinnase saastet. Samuti ei avalda planeeringulahenduse elluviimine mõju roheline võrgustiku toimimisele.

Olulisi asjakohaseid mõjusid hoonestuse tihendamisega Ranna tee 23 kinnistul ei kaasne.

## 12. KLIIMAMUUTUSTEGA ARVESTAMINE

Järjest sagenevad äärmuslikud ilmastikumuutused toovad kaasa põuda, suuri sademetehulkasid, mis saavad alla lühikese aja jooksul ning muid ilmastikunähtusid, mis võivad kahjustada hooned. Uued hooned tuleb ehitada ehitustehniliselt õigesti (kõrgemad soklid, pakettaknad, piisavalt laiad räästad jne) ning kasutada kvaliteetseid ehitusmaterjale.

„Kliimamuutustega kohanemise arengukava aastani 2030“ kohaselt prognoositakse Eestis 21. sajandi jooksul võimalike muutustena peamiselt:

- temperatuuritõusu;
- sademete hulga suurenemist;
- merepinna tõusu;
- tormide sagenemist.

Temperatuuritõusuga kaasneva mõju leevendamiseks tuleb olemasolevat kõrghaljastust maksimaalselt säilitada ning seda täiendada. Hoonete ehitusprojektis käsitleda haljastuse lahendust. Hoonetele tuleb projekteerida energiatõhus küte ja jahutus ning tagada inimestele mugav sisekliima.

Sademete hulga suurenemine toob kaasa üleujutused ja kaldaerosiooni. Oluline on sademevee kiire ära juhtimine või selle kogumine (hajutamine haljasaladele, olemasolevate kraavide süsteemi ja ojade korrastamine). Planeeringualale kavandatavad katendiga alad ning katustega kaetud pinnad on võrreldes haljasalaga väikesed, seega sademevete immutamisega planeeringualal probleeme ei teki.

Planeeringuala jääb üleujutusala riskipiirkonda ning krundi lõunaserv (sh kavandatav hoonestusala) jääb prognoositavale üleujutusale (üleujutuse esinemistõenäosus 1x50 aasta jooksul ning 1x100 aasta jooksul). Üleujutusriskiga alale hoone projekteerimisel tuleb arvestada võimaliku negatiivse mõjuga varale ning tuleb võtta kasutusele meetmed, et võimalikku mõju minimeerida. Samuti tuleb tagada, et üleujutuse korral ei põhjustataks negatiivset mõju looduskeskkonnale.

Tormide sagenemise tõttu tuleb tähelepanu pöörata taristu ja ehitiste vastupidavusele.

## 13. KEHTESTATUD DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISE KAVA, VAIDLUSTAMISE VÕIMALUSED JA RISKIDE MAANDAMINE

Kehtestatud detailplaneering on aluseks planeeringualal koostatavate ehitiste ehitusprojektidele.

Krundi ehitusõigus realiseeritakse kruntide valdajate poolt lähtudes kehtivast seadusandlusest ja omanike soovidest. Ehitusloa taotlemiseks koostatavad ehitusprojektid peavad olema kooskõlas kehtestatud detailplaneeringuga ja ehitusprojektile esitatavate nõuetega.

OÜ Projekteerimiskeskus töö nr 229/1122 Käsmu külas Ranna tee 23 kinnistu detailplaneering. Aadress:  
Haljala vald, Käsmu küla Ranna tee 23. Vastutav spetsialist R. Efert.

Kõik hoonete ehitamise ja planeeringuala haldamisega seotud kulud ja riskid kannab kinnistu omanik. Tehnovõrgud, välisvalgustus ning haljastus rajatakse maa-alale krundiomanike või vastava teenuse osutaja poolt.

Detailplaneeringu elluviimise tegevuskava:

- vajadusel servituutide seadmine;
- tehnovõrkude projekteerimine ja väljaehitamine;
- hoonete projekteerimine;
- ehituslubade taotlemine;
- hoonete ehitamine;
- kasutuslubade taotlemine.

Kehtestatud detailplaneeringut on võimalik vaidlustada vastavalt planeerimisseadus §141.

#### 14. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSEKS OLEVA SEADUSANDLIKE AKTIDE JA DOKUMENTIDE LOETELU

1. Planeerimisseadus;
2. ehitusseadustik;
3. jäätmeseadus;
4. keskkonnaseadustiku üldosa seadus;
5. veeseadus;
6. Eesti projekteerimisnormid ja standardid;
7. Lääne-Viru maakonnaplaneering 2030+, kehtestati 27.02.2019 Riigihalduse ministri käskkirjaga nr 1.1-4/30;
8. Lahemaa Rahvusparki kaitsekorralduskava;
9. Vihula valla üldplaneering;
10. Koostatav Haljala valla üldplaneering (soovituslik);
11. Haljala valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2020—2031;
12. Käsmu külas Ranna tee 23 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang.

Koostas: Riiu Efert

*(allkirjastatud digitaalselt)*

04. veebruar 2026.a.