

Kostiranna küla Hindreku kinnistu detailplaneeringu avaliku arutelu protokoll

Arutelu toimumise kuupäev: 01.11.2010

Arutelu alguse kellaaeg: 14.00

Arutelu lõppemise kellaaeg: 14.55

Arutelu juhataja: Johann-Aksel Tarbe, vallaarhitekt

Arutelu protokollinud isik: Laine Vain, Jõelähtme vallavalitsus

Arutelu toimumise koht: Jõelähtme vallamaja ruumides, volikogu saal

Arutelul osalesid (vt Osalejate nimekiri):

1. Maiko Ratner info@estruks.ee
2. Ruudo Ojap 51 51 944
3. Ero Sõmer esomer1@hotmail.com
4. Angela Rämmeld rammeld22@hotmail.ee
5. Ain Rämmeld rammeld22@hotmail.ee
6. Eili Juhkam eili.juhkam@gmail.com
7. Tõnu Ojap 6 727 702, ojaptat@hotmail.ee
8. Tatjana Ojap 6 727 702, ojaptat@hotmail.ee
9. Risto Agur risto.agur@sorainen.com
10. Johann- Aksel Tarbe 60 54 863, johann-aksel.tarbe@joelahtme.ee
11. Helle Kulbas 60 54 855, helle.kulbas@joelahtme.ee
12. Angela Kase angela@linnaruumi.ee

Arutati:

J- A. Tarbe teeb sissejuhatuse (teeb ülevaate Jõelähtme valla kehtivast üldplaneeringust antud alal) ning planeeringu koostaja A. Kase teeb tutvustava ülevaate planeeringu eesmärgist ning planeeringuga kavandatust:

- Esialgse plaani kohaselt oli kokku planeeritud 17 elamumaa krunti;
- Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud Hindreku teelt;
- Tagatud on avalik juurdepääs rannaalale;
- Kruntide suurused arvestavad kehtivas Jõelähtme valla üldplaneeringus esitatud nõudeid
- Mereäärsetele elamumaa kruntidel on ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks 50-le meetrile analoogselt naaberkinnistutel paikneva olemasoleva hoonestusega;
- Planeeringulahendus näeb ette võimalust kruntide liitmiseks, lubatud ei ole ehitusõiguse liitmine. Ehitusõigus säilib sellisena nagu on antud ühele krundile.

Ettepanekuid koostatud detailplaneeringu eskiisile saime lisaks Jõelähtme vallavalitsuselt ka Ranna ja Knuudi kinnistu omanikelt ning praeguseks on eelpoolmainitud isikute poolt tehtud ettepanekuid kaalutud ja tehtud alternatiivne eskiislahenduse ettepanek:

- Kandsime peale reaalsed metsaalad, sest tegu on hajaasustusalaga ja kui ehituskeeluvööndisse jääb metsaala, siis ehituskeeluvöönd laieneb metsaala võrra, millele juhtis tähelepanu Ranna kinnistu omanik;

- Ehituskeeluvööndi muutmise ettepanekut taotleme 2-le elamumaa krundile, samuti näeb lahendus ette ühel elamumaa krundil ehituskeeluvööndisse jääva rehielamu vare taastamise. Lähtuvalt Ranna kinnistu poolt tehtud ettepanekust on mereäärsete kruntide hoonestusalasid meresuunaliselt oluliselt vähendatud. Ehituskeeluvööndi vähendamist taotleme lähtuvalt sellest, kuidas siin piirkonnas olemasolevad hooned mere suhtes paiknevad. Kruntidel, millelel soovime taotleda ehituskeeluvööndi vähendamist, et ole hooned kavandatud olemasolevast ja taastatavast rehielamust mere poole, seega arvestavad kinistul paikneva olemasolevast hoonest tuleneva ehitusjoone paiknemist mere suhtes. Tõmbasime joonisele ka tingliku ehitusjoone lähtudes olemasolevatest naaberkinnistute hoonetest kirjeldamaks, et astume sellest oluliselt tagasi.
- On vähendatud kruntide arvu.
- Juurdepääsu asukoht planeeritavale alale piki olemasolevat Hindreku teed ei ole muutunud, kuna selles osas on Knuudi kinnistu ja Hindreku kinnistu omanikud saavutanud kokkuleppe. Kompromissettepanek on, et Knuudi kinnistu detailplaneeringus nähakse ette Hindreku teele transpordimaa krundi moodustamine ning Hindreku mü detailplaneeringus nähakse ette Knuudi kinnistule Hindreku tee ja elektri kõrgepingeliinide vahelisele alale 2 elamumaa krundi moodustamine. Selleks tehakse kohalikule omavalitsusele ettepanek detailplaneeringu vastuvõtmise otsusega muuta vastavalt detailplaneeringu ala piiri.
- Lähtuvalt naaberkinnistute poolt tehtud ettepanekutest on osadel kruntidel vähendatud hoonete ehitusalust pinda. Hoonete arvu krundil ei ole vähendatud. Vaadates naaberkinnistuid ja asjaolu, et tahetakse säilitada küla miljööd, siis 2 hoonet (abi- ja põhihoone) krundile on ilmselgelt vähe. Inimene võib soovida teha lisaks elamule sauna, keldrit, aita vms. Elamuid võib olla 1, abihoonete arvu ühele piirata ei ole otstarbekas.

Küsitud on ka vee ja kanalisatsioonilahenduse kohta. OÜ Loo Vesi' l on tehnilised tingimused tellitud, need on ka kätte saadud. Idee on, et veevarustus lahendatakse oma puurkaevu baasil, reovee kanaliseerimine on lokaalne. Kuidas täpselt lahendame, selle lepime kokku OÜ Loo Vesi' ga.

Knuudi kinnistu omanik T.Ojap kinnitab eelkirjeldatud kujul kokkuleppe saavutamist Hindreku kinnistu omanikuga ja esitab selle kohta poolte vahel allkirjastatud kokkuleppe.

M. Ratneri küsimus, kas tagatakse kommunikatsioonid Knuudi kinnistule moodustatavatele elamumaa kruntidele? A. Kase vastab, et detailplaneeringu lahendus annab tehnovõrkudega varustuse lahenduse kõigile planeeritavatele elamumaa kruntidele.

M. Ratneri küsimus, kui hetkel käimasolev Knuudi kinnistu saab kehtestatud sellisel kujul nagu see on, kas siis uus planeering muudab seda? A. Kase selgitab, et uus planeering muudab eelmist, st eelmine tühistub osas, mille ulatuses kehtestatakse uus planeering. Ja konkreetse planeeringu puhul muudab seda tee ja 2 elamumaa krundi osa, mis planeeringusse kaasatakse. J- A. Tarbe täiendab, et see on seaduses kirjas, et kui tehakse uus planeering, siis vana kaotab selle ulatuses kehtivuse.

M. Ratneri küsimus, miks ei ole lähteülesandes nõudnud isiklikku juurdepääsu, siin on ikkagi arendus, siin ei ole üks või kaks krunti. A. Kase märkus, et siin on olemasoleva maantee ja planeeritud elamumaa kruntide vahel terviklik metsaala, mistõttu ei ole mõistlik seda teega läbi lõigata liiatigi, kui olemasolev juurdepääs on olemas. Kuna Hindreku ja Knuudi

kinnistute omanikud on saavutanud Hindreku tee osas kokkuleppe, siis pole seda teemat rohkem tarvilik arutada.

Tõnu Ojap esitas küsimuse, kuidas toimub planeeringuala laiendamine? A. Kase selgitab, et seda saab teha vastuvõtmise otsusega. Vastuvõtmise otsusega laiendatakse planeeringuala piire. J-A Tarbe kinnitab, et tema ei näe vastuvolu, miks ei võiks planeeringuala piiri vastuvõtmise otsusega muuta.

Eili Juhkam esitas küsimuse, kuidas lahendatakse sadevete probleemid? A. Kase selgitab, et kraavid jäävad alles. Olemasolev kraavitus on ettenähtud säilitada ja korrastada.

J- A. Tarbe esitab küsimuse maaüksuse omaniku esindajale, kas te olete kavandanud selle sellise lahtise planeeringuna või on see kinnine elamurajoon? Kas see jääb erateeks või on avalik tee? A. Kase selgitab, et kuna see on transpordimaana planeeritud, siis see jääks avalikuks teeks ja see läheb vallale üle. J- A Tarbe mõtiskleb selle üle, et kui see on avalik tee, kas sinna hakatakse siis massiliselt sõitma, et näiteks autoga võimalikult mereranna lähedusse minna? Kas siin tekib parkimisprobleem? Kuna Hindreku tee äärde on planeeringus ette nähtud avalik ala, siis on mõistlik sinna ka mõned parkimiskohad planeerida. Et siis jäetaks autod sinna ja edasine liiklemine kõrvaliste isikute poolt võiks toimuda jalgsi.

Külaelanikud kurdavad, et aastakümned tagasi oli piki rannaäärt võimalik otse jalgsi külla minna. Seda teed ja võimalust enam pole, kuna mereäärest läbipääs on mitmete eraomanike poolt takistatud. Külaelanikel tekkis ühismõte, et antud detailplaneeringus saaks selle avaliku huvi mure lahendada, tagades jalgsi läbipääsu kruntide nr 12 ja 13 ning 6 ja 7 vahelt. Knuudi kinnistu omanik oli nõus oma maa pealt samuti jalgsikäigu ala läbi lubama kohast, kuhu Knuudi kinnistu detailplaneeringu praeguses versioonis on kavandatud uus juurdepääs Hindreku mü-le. Knuudi kinnistu detailplaneeringut korrigeeritakse selles osas nii, et sinna jääb avalik jalakäijate ala. Samuti on nõus piki oma kinnistu piiri jalakäijad läbi lubama Jüritõnu kinnistu omanik. Knuudi ja Jüritõnu kinnistute omanikud kinnitasid seda nõusolekut kohapeal.

R. Agur soovib täpsustust pos 9 ja pos 10 osas, mis on argument, et vähendada selles osas ehituskeeluvööndit? A. Kase selgitab, et ehituskeeluvööndi vähendamine tagab selle, et sinna tee äärde ei tuleks massiivset hoonete rivi, vaid hoonestus oleks tee suhtes pisut liigendatud. H.Kulbas arvas, et selline paigutus on põhjendatud.

Teine küsimus R.Aguril on hoonetealune pind, võrreldes esialgsega on need osadel kruntidel läinud 300m² peale, kuid brutopinna suurused on siiski kolossaalsed. A. Kase selgitab, et põhihoone on see, mis võib olla kuni kaks korrust, abihoonetel on see välistatud. Tehakse ettepanek, et detailplaneeringus fikseeritakse, kui suur tohib olla põhihoone ehitusalune pind maksimaalselt.

R. Agur juhib tähelepanu, et arhitektuursete nõuete tabelis on märgitud metallpiire. See ei ole kooskõlas traditsionaalse külailmega. A. Kase lubab piirete osa uuesti üle vaadata ja metallvõrkpiirde loetelust kustutada.

E. Juhkam juhib tähelepanu, et kanalisatsiooni osas oli lähteülesandes kirjas, et seal peab olema ühine kanalisatsioon. Kuidas te näete, kas see ei peaks ühine olema? A. Kase selgitab, et see on OÜ Loo Vesi teeninduspiirkond ja nii nagu Loo Vesi meile ütleb, nii me ka selle lahendame.

M. Ratner viitab volikogu otsusele, kus on kirjas, et planeerida kuni viiest krundist moodustatud hoonegrupe, kuni 5 majapidamist, mille omavaheline vahekaugus muust hoonestusest on 400 m. Planeeringust ma seda välja ei loe. A. Kase selgitab, et see on põhjendatud kontaktvööndi analüüsiga, kus on peale kantud kõik olemasolevad lähiümbruse hooned, neist moodustuvad grupid (mis koosnevad kõik enamast kui 5 hoonet) ja gruppide vahekaugused. J-A Tarbe selgitab täiendavalt gruppide tekkimist ja seda, et detailplaneeringu lähteülesanne on soovituslik, meie oleme sellise ettepaneku teinud. J-A Tarbe selgitab, et need tingimused on lähteülesandes võetud veel kehtestamata teemaplaneeringust, mis on soovituslikud. Samuti selgitab J-A Tarbe, et ei ole mõistlik kogu Hindreku mü ala elamugruppideks jagada, vaid tekitada mõistlikult hoonestusalad sinna, kus on sobilik ja säilitades seeläbi rohkelt terviklikku metsaala. A. Kase täpsustab, täna on selles piirkonnas iseloomulik ridaküla tüüp asustuslahendus ja me oleme oma planeeringus ka sellega arvestanud. Hetkel on tegu eskiislahendusega. Lähtuvalt tänastest ettepanekutest vormistame detailplaneeringu ja hakkame seda kooskõlastama nii Muinsuskaitseametiga, Keskkonnaametiga, kas siin muutusi tekib või mitte, seda ei tea täna veel keegi. Omapoolseid ettepanekuid on võimalik teha veel ka avaliku väljapaneku ajal. Kuid enne seda saadame naaberkinnistu omanikele veel Lähteülesandes nõutud koostöökirjad, milles palume teie seisukohti.

J- A Tarbe teeb kokkuvõtte koosolekust ning selgitab, et maaomanike ja naabritega tehakse kindlasti koostööd. Peale vastuvõtmist on avalik väljapanek, kus saab põhjendatud ettepanekuid ja vastuväiteid esitada.

Otsustati:

1. Tee randa planeerida paralleelselt olemasoleva kraaviga krundi nr 10 poolt.
2. Planeerida jalgtee pos 6 ja pos 7 ning pos 12 ja pos 13 vahelt.
3. Täpsustada, kirjutada lahti põhihoone alune pind
4. Täpsustada piirdeid (materjal) ja piirete asukohtasid

Protokollija
Laine Vain