

Ihasalu küla Ihasalu tee 42, 46 ja Vaba maaüksuste ning lähiala detailplaneering

Koostaja: OÜ Eurostuudio

15.03.2019 digitaalselt esitatud detailplaneeringu eskiisi läbivaatamine.

(2 lehel)

1. Esitada vallavalitsusele vastavalt lähteülesande (edaspidi LÜ) punktile 4.2. peatükkides 1.3 ja 3.3 nimetatud topo-geodeetiliste tööde aruanded.

Seletuskiri

2. Palume seletuskiri läbi lugeda mõttega ning parandada nii kirja-, trüki kui ka lauseehituslikud vead.
3. Ajakohastada ptk 3.1, 3.4 ja 4.1.2 olemasolevate maaüksuste suurused vastavalt Maa-ameti ja kinnistusraamatu andmetele.
4. Ptk 3.2 juhime tähelepanu, et tiheasustuslal on ranna ehituskeeluvööndi laius 50 m ja esitatud viide elamu ja abihoone paiknemisele ranna ehituskeeluvööndis ei ole asjakohased. Mõlemad hooned on püstitatud õiguslikul alusel.
5. Samas peatükis „Kontaktvööndis kehtivad detailplaneeringud“, kas analüüsite olemasolevat olukorda või detailplaneeringutega lubatud ehitusõigusi?
6. Ptk 4.1.1 ehituskeeluvööndi vähendamise põhjendus:
 - joonistelt ei ole leitav väljakujunenud ehitusjoone paiknemine. Kas selle paiknemise osas on tehtud koostööd Keskkonnaametiga?
 - Juhime tähelepanu, et Kajaka detailplaneeringuga vähendati kehtiva üldplaneeringu järgset 100 m ehituskeeluvööndit, mis viidi kooskõlla LKS sätestatud ranna ehituskeeluvööndi ulatusega. Vt ka märkus nr 21.
7. Sama ptk ÜP kohase elamute vahelise kauguse vähendamine:
 - Kas antud planeeringu puhul on raskendatud ÜP kohase elamute vahelise kauguse tagamine? See, et DP algatamise taotlus tegi ettepaneku elamute vahelise kauguse vähendamiseks, ei tähenda, et DP koostamise käigus pole võimalik seda tagada.
 - Punkt, mis ütleb, et tegemist ei ole olulise ÜP põhilahenduse muutmisega on vastuoluline.
8. Puudub analüüs kontaktvööndis paiknevate elamumaa kruntide suuruste kohta. Vt ka märkus nr 23.
9. Ptk 4.1.4 kolmas lõik on vastuoluline. Samuti on kruntide kaupa välja toodud hoonete arv krundil vastuolus peatüki alguses öelduga.
10. Ptk 4.2 näha transpordimaa väljakruntimine vaid Vaba maaüksusest. Näha moodustatud transpordimaa krundi ja Ihasalu tee lõik 13 maaüksuste tasuta üle andmine valla omandisse.
11. Planeeringuala sisese tee puhul ei selgu kavandatud tee staatus. Jõelähtme valla kasuks on vajalik seada isiklik kasutusõigus jalgsi randa pääsuks.
12. Ptk 4.3.1 on antud võimalus kavandada maaküte. Juhime tähelepanu, et horisontaalse maakütte kavandamisel tuleb ära näidata võimalik küttekontuur. Kõrghaljastusega arvestades võib olla mõistlik täpsustada maakütte puhul, et see on võimalik rajada vaid soojuspuurakudena.
13. Ptk 4.5.1. vallavalitsus ei nõustu raadamise lubamisega terve hoonestusala ulatuses. Kõrghaljastus tuleb säilitada maksimaalselt. Haljastuse lahendus (sh likvideeritav) näha ette anda ehitusprojekti.
14. Ptk 4.5.3 kajastada ka radooniohu ja insolatsiooniga seonduv.

Joonised

15. Tugiplaanilt ei selgu, kas *merepiiri* puhul on tegemist mõõdistusaegse piiri või Maa-ameti põhikaardile kantud veekogu piiriga (tavaline veepiir).
16. Korrigeerida kallasraja ulatust vastavalt keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lõikele 2 ja 3.
17. Kanda tugiplaanile ka kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu kohane ehituskeeluvöönd.
18. Korrigeerida tugiplaanil esitatud tabeli andmed vastavalt märkusele nr 3.
19. Põhijooniselt ei nähtu, et tagatud oleks ptk-s 4.1.1. nimetatud elamute vaheline kaugus 40 m. Vt ka märkus nr 7. Ettepanek eristada elamu ja abihoonete hoonestusala.

20. Põhijoonisel esitada kruntide moodustamise tabel ja arusaadavuse huvides ka skeem kruntide moodustamise kohta.
21. Arusaamatuks jääb tagasipöörde koha osaline kavandamine ranna ehituskeeluvööndisse. Jõelähtme Vallavalitsus on seisukohal ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek tuleb vastavusse viia vastuvõetud uue Jõelähtme valla üldplaneeringuga tehtud ranna ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekuga. Tagasipöördekoht kavandada ehituskeeluvööndist maismaa poole, edasi näha ette avaliku kasutusega jalgteeranda. Vt ka märkused nr 6 ja 11.
22. Samuti ei pea vallavalitsus põhjendatuks paadikuuridele eraldi hoonestusala kavandamist.
23. Kontaktvööndi joonisel tuleb analüüsida piirkonna elamumaa kruntide suurusi. Vt ka märkus nr 8. Kuidas on arvestatud Ihasalu tee 38 ja 40 maaüksustele kavandatud hoonestusega?
24. Kontaktvööndi joonisel näidata varem planeeritud tuletõrjeveemahutite asukoht.

Vastavalt eeltoodud märkustele korrigeeritud detailplaneeringu lahenduse läbivaatamisel võib lisanduda täiendavaid märkusi.

Evelin Kuusik
planeeringuspetsialist
16.04.2019