

Arvamus Heinakivi 7 detailplaneeringu kohta

Anu Anja

Tel:

e-post:

Palun viia Heinakivi 7 planeeringusse sisse järgmised korrektuurid ning täiendused:

- Määrata kruntide täisehituse protsendiks 10%, analoogselt lähipiirkonna planeeringute lahendustele (vt. lisa 1) .
- Määrata hoonete katusekaldeks 30-45°, analoogselt lähipiirkonna planeeringute lahendustele (vt. lisa 1) ning olemasoleva hoonestuse lahendustega (vt. lisa2).
- Määrata eluhoone ehitisealuseks pinnaks kuni 200m², lisaks abihoonete ehitisealused pinnad (kokku kuni 10% krundi pinnast).
- Arhitektuurinõuetesse lisada: Eluhoonet ja abihooneid ei tohi kokku ehitada (ühine katus) vältimaks ühe suure hoone ehitamist väitega, et tegu on kolme kokkuehitatud hoonega.
- Määrata eluhoonete maksimaalne absoluutne kõrgus kuni 10,5m vältimaks uue hoonestuse eksponeerimist ning vaadete merele/merelt häirimist.
- Määrata täpsemalt hoonete paiknemine kinnistutel (asukoht, katuseharja suund) vältimaks kaootilist hoonestuse tekkimist.
- Vertikaalplaneerimise nõuetesse lisada: maapinda mitte tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkiinnistute pinnast ning Heinakivi teest.
- Muuta Heinakivi 7 planeeringuala juurdepääsuteede paigutust selliselt et ei tekiks pikka sirget tuulekoridori merelt riigimaanteeni (s.h. määrata kõrghaljastuse nõutav asukoht)
- Korrigeerida kalda ehituskeeluala joon vastavalt looduskaitsealades ning planeerimisalades ettenähtud korrale (vt. lisa 3)
- Heinakivi 7 kinnistule ette näha kuni 2 elamumaa kinnistut, lähtuvalt kehtivast kalda ehituskeelualast.

Korrektuuride põhjendused:

Ehituslikud piirangud, täisehituse %

Vastavalt Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringule (edaspidi KKÜP) Maakasutuse kaardile on Heinakivi 7 kinnistu maakasutuseks määratud haljasmaa, seega ei ole õige antud alale rakendada KKÜP-s toodud pereelamute ala ehitustingimusi, s.h. kruntide täisehitus 20%. Lähipiirkonna planeeringutes (mis KKÜP Maakasutuse kaardi järgi on samuti haljasmaad, vt. lisa 1) on täisehituseks keskmiselt 10% kinnistu pindalast, seega on ka Heinakivi 7 planeeringus mõistlik kasutada täisehituse % maksimaalselt 10%.

Ehituslikud piirangud, katuse kalded, hoonete kõrgused

KKÜP seletuskirjas lk.23 on toodud „Ehituslikud piirangud alale, mis jääb tavalise veepiiri ja n.ö esimese riigimaantee vahele maakonna teemaplaneeringu põhjal“ (seletuskiri lk.21 on täpsustatud „Esimeseks riigimaanteeks loetakse: Kuressaare-Püha-Masa ... kõrvalmaanteed“). Antud alalõigus on ka järgmised piirangud:

- *Merega piirnevatel aladel peab kavandatava uushoonestuse asukoht olema võimalikult vähe eksponeeritud ega tohi häirida vaateid merelt või merele. Hoonete ja rajatiste kõrgus ei tohi üldjuhul ületada olemasolevat kõrghaljastust;*
- *Uute hoonete ehitamisel tuleb järgida väljakujunenud hoonestuslaadi. Uued hooned peavad olema nii põhiplaanis kui ka mahus lähedalasuvatele hoonetele sarnaste gabariitide, katusekuju ja kalletega. Vältida tuleb abihoonete juhuslikku ja plaanipärast ehitust. Abihooned ja nende välisviimistlus peavad sobima elamutega;*
- *Juurdepääsutee(de) planeerimisel arvestada olemasolevat maastikku ja säilitada võimalikult olemasolevaid puid. Vältima peaks tee(de)ga pikkade sirgete tuulekoridoride tekkimist*

Lisas 2 on näidatud kõigi lähialadel olemasolevate hoonete katuse kalded, millest lähtub et valmis on ehitatud ainult 1 hoone millel on lamekatuse (neljast küljest parapetiga). Seega ei ole Heinakivi 7 planeeringus seletuskirja p.5.3 „arhitektuurinõuded“ nõutud funkstiilis, lamekatusega majad antud kohas kooskõlas väljakujunenud hoonestuslaadiga.

Selleks et Heinakivi 7 planeering oleks kooskõlas KKÜP toodud nõudega „uushoonestuse asukoht peab olema võimalikult vähe eksponeeritud ega tohi häirida vaateid merelt või merele“ tuleb ära määrata hoonete maksimaalne absoluutne kõrgus ning eluhoone maksimaalne ehitisealune pind vältimaks n.n. „maamärgi“ püstitamist planeeringualale.

Ehituskeeluvöönd

Vastavalt KKÜP-le määratakse ehituskeeluala järgnevalt (KKÜP seletuskiri p.4.4.1):

kus ajuveeala on 200 m laiusest ehituskeeluvööndist ulatuslikum, on ehituskeeluvööndiks ajuveeala piir; kus kitsam, on ehituskeeluvöönd 200 m laiune

Heinakivi 7 planeeringualal on AVA joon ehituskeeluvööndist kitsam, seega tuleb Heinakivi 7 planeeringualal lähtuda seaduses ettenähtud ehituskeeluala joonest mis on 200m veekogu piirist. Vastavalt maa-ameti kitsenduste kaardile asub Heinakivi 7 kinnistust üle poole kalda ehituskeeluvööndis (vt. lisa 3).

KKÜP koostamise käigus on Keskkonnaameti poolt antud nõusolek vähendada ehituskeeluvööndit Kuressaare linna haldusterritooriumil. Lisaks on varasemalt Kaarma valla üldplaneeringus Keskkonnaameti poolt antud nõusolek vähendada Kaarma valla haldusterritooriumil kolmes kohas ehituskeeluala, kuid Kudjape aleviku territooriumil antud alad ei asu.