**Meremäe detailplaneeringu avalikul väljapanekul ja peale avaliku väljapaneku lõppu esitatud ettepanekute ja vastuste koondtabel**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Jrk.nr | Ettepaneku esitaja/ kirja laekumise kuupäev ja nr | Ettepaneku sisu | Detailplaneeringu koostamise korraldaja seisukoht |
| 1. | **Inge Talts**  14.03.2025 | Ettepanek 1: seadusejärgses ehituskeeluvööndis lubada ehitiste renoveerimine või asendamine olemasolevate ehitiste mahus. Selleks  - esitada kõigi planeeringujärgsete ehitiste (üksikelamu, abihooned, sadamahoone) lubatud suurim ehitisealune pind iga hoone kohta eraldi  - lubada üksikelamul ja abihoonetel suurimat ehitisealust pinda kuni 20% olemasolevast suuremana  - lubada sadamahoone ehitisealune pind kuni 60 m2 | Detailplaneeringuga (DP) määratakse hoonete maksimaalsed mahud ja üldine asukoht. DP peab võimaldama teatud ulatuses paindlikkust, kuna DP staadium on üldisem ega kavanda ehitisi ja nende paigutumist krundile piisava täpsusega. Projekteerimise etapis peab jääma võimalus erinevaid asjaolusid arvesse võttes leida hoonetele sobivaimad suurused ja asukohad.  Ilma detailplaneeringut koostamata on lubatud hooneid korrastada ja ka laiendada kuni 33% hoone mahust. Samuti on võimalik ilma DP-d koostamata rajada uusi hooneid olemasolevale õuemaale hoonete vahele. Maaomanikule pole need võimalused olnud sobivad, kuna soovitud on uusi hooneid teistsuguses paigutuses, mistõttu on soovitud lahendusteni liikumiseks koostatud detailplaneering ehk oluliselt koormavam protsess. Uued soovid olid omavalitsusele teada juba DP-d algatades. Planeeritav hooviala koos kavandatavate hoonetega jääb teest eemale, puude varju ega hakka kujundama piirkonna miljööd, seetõttu pole omavalitsusel põhjust seada ka omandile liigseid piiranguid.  - Sadamahoone suuruse piiramine 60 ruutmeerini pole põhjendatud. Kui sadamasse lubada hoone rajamist, siis peab see olema funktsionaalne ning võimaldama kogu sadama jaoks vajaliku varustuse hoiustamist. Sadama maa-ala suurusega võrreldes ei ole 100m2 ehitis ebaproportsionaalselt suur, kuid aitab vältida lahtise sadamainventari õues hoiustamist ja / või tuultega laiali pillutamist. |
| Ettepanek 2: katusekaldena määrata 35o-45o | Katusekalded on määratud planeeringualal arvestades olemasolevate hoonete katusekaldeid. Kuna hoonestusala hooned ei ole avalikult teelt vaadeldavad ning on nähtavad ainult piiratud ulatusest mere poolt, siis säilitatakse planeeringualal arhitektuurse vabaduse eesmärgil olemasolevate hoonete katusekalded. |
| Ettepanek 3: hoonete kõrgus kuni 8 m maapinnast, sadamahoone 1-korruseline. Juhul, kui sadamahoone planeerida kahekorruseline, siis viia läbi visuaalne hindamine | Üldplaneeringuga on piirkonnas lubatud 8,5 m kõrgune hoonestus. Planeeringus on arvestatud hoonestusalal maapinna nõlvust ning seadusest tuleneva hoone kõrguse määramise normi: nõlval määratakse lähtepunktiks maapinna madalama ja kõrgema punkti keskmine. Näiteks arhitektuurse eskiislahenduse koostamisel selgus, et maapinna keskmise kõrgusest 8,5 m hoone kõrguseks maapinna kõrgemas osas on hoone kõrgus 7,2 m. Naabersadamates on kõikide sadamahoonete katusekalded sellised, et nendes on võimalik välja ehitada teine korrus. Soovituslikult võiks Meremäe sadama sadamahoone arhitektuurne lahendus olla sarnaste tunnustega nagu naabersadamate hooned. Planeeringuga määratud sadamahoone kõrgus 6,0 m piiritleb detailplaneeringu järgset projekteerimist juba piisavalt. Mõistmatuks jääb sadamahoone kahe korruse lubamisel arhitektuurne visuaalne hindamine, kuna see oleks väga subjektiivse loomuga. |
| Ettepanek 4: jätta vähendamata ehituskeeluvöönd sadamasse tuleva tee ja sadamas asuva parkla osas. Sadamahoone piirkonnas planeerida hoonestusala kuni 240 m2  . | Sadamasse tuleva tee ja manööverdamisplatsi rajamine on vajalik, sest maaüksuse omanik on kutseline kalur ja talle on vajalik transpordiga oma sadamale juurdepääs. Lähedal asuvate sadamatest Meremäe sadamale juurdepääs puudub ning sadama-alad on lukustatud. Samuti on Päästeameti nõudel Meremäe sadamasse ette nähtud tuletõrje veevõtukoha rajamine, sellepärast peab olema tagatud päästetehnika juurdepääs sadamale. Detailplaneeringuga on määratud sadamahoone ehitisealune pind, samuti on määratud sadama maa-ala, kus on määratud hoonestusala sadamahoone rajamiseks. Jääb mõistmatuks, miks on vajalik detailplaneeringu staadiumis määrata hoone täpne asukoht nagu esitatud märkusest tuletada võib. Täna ei ole teada, milline tuleb sadamahoone arhitektuurne lahendus ega sadamahoone täpne asukoht. |
| Ettepanek 5: kaaluda planeeritava kai mõõtmete vähendamist. Vees toimuvate ehitus- ja süvendustööde eel näha ette KMH läbiviimine. | Detailplaneeringu joonisel peavad olema kõik planeeritud mahud ühes versioonis välja joonistatud, et oleks võimalik veenduda, et planeeritavat on võimalik ellu viia ning oleks visualiseeritud kavandatava ehitusmahu maksimaalne ulatus. Detailplaneeringu põhijoonisel on üks võimalikest lahendustest: betoonkaid, mille serva paigaldatakse ujuvkaid, et erineva veetaseme korral oleks võimalik sadamat (normaalselt) kasutada. Sadamarajatiste lõplikud mõõdud ja tehasetoodete valik selgitatakse välja projekteerimisel. Planeeritud sadamarajatiste detailne kuvamine põhijoonisel on vajalik, et hilisemas projekteerimise staadiumis oleks võimalik neid projekteerida, sest praktikas ei ole Keskkonnaamet lubanud projekteerida ja ehitada neid sadamarajatisi, mida detailplaneering ei kajasta põhijoonisel. Vees toimuvate ehitus- ja süvendustööde eel on kohustuslik läbi viia KMH eelhinnang, kus Keskkonnaamet otsustab nii KMH läbiviimise, kui vee erikasutusloa taotlemise vajalikkuse üle. Põhijoonisel on visualiseeritud muuli korrastamist, mille nõuetekohase nõlvuse tagamiseks, tuleb süvendada akvatooriumi servast 3-4 m juurde. |
| Ettepanek 6: kaaluda pääsu kallasrajale Meremäe ja Sadama kinnistu piiril. | Planeeringu koostamisel ajal kaaluti erinevaid võimalusi avaliku juurdepääsu tagamiseks kallasrajale ning leitud lahendus on kantud planeeringu põhijoonisele. Avalik juurdepääs kallarajale on tagatud piki Meremäe maaüksuse põhja ja lääne piiri. Kuna sadama alal puudub kallasrada, siis ei ole mööda Meremäe ja Sadama kinnistute vahelist piiri võimalik pääseda kallasrajale. |
| 2. | **Maa- ja Ruumiamet**  26.03.2025  nr 6-3/25/1493-2 | Seletuskiri ja põhijoonis ei ole kooskõlas ning kruntide Pos 1 ja Pos 2 ehitusõigus ei ole selgelt ja üheselt mõistetavalt määratud. Seega tulenevalt eelnevast tuleb:  - seletuskiri ja põhijoonis kooskõlla viia;  - põhijoonisel asjakohased andmed nähtavaks ja loetavaks teha;  - selgelt ja üheselt mõistetavalt määrata kruntide Pos 1 ja Pos 2 ehitusõigus, sh tuleb ehitusõigus määrata ka rajatistele. | Detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus ehitusloa kohustuslikele ehitistele. Konsulteerides Maa- ja Ruumiametiga, tehakse selguse huvides planeeringu seletuskirjas ja põhijoonisel vastavad korrektuurid. |