

TORI VALLAVOLIKOGU ARENGU- JA PLANEERINGUKOMISJONI
KOOSOLEKU PROTOKOLL NR 7

Tori vald

21. jaanuar 2019

Algus kell 16.00 lõpp kell 17.20

Toimumise koht: Tori Vallavalitsus

Juhatas: komisjoni esimees Markko Virkus

Protokollis: volikogu sekretär-juhiabi Terje Võsumets

Osalesid komisjoni liikmed: aseesimees Tõnu Sepik ja Kardo Kase

Puudusid: Janek Bahovski, Karet Akkaja, Raivo Jürimäe, Ivari Niinemäe ja Janek Leppnurm

Kutsutud: vallaarhitekt Kristjan Kullerkan, abivallavanem Signe Rõngas ja jurist Jaanika Ainsar

Päevakord:

- 1. Hoonestusõiguse seadmine kirjalikul enampakkumisel (Hirvela)**
- 2. Hoonestusõiguse seadmine kirjalikul enampakkumisel (Sauga Tehnopark)**
- 3. Vallavara võõrandamine avalikul enampakkumisel (Väike-Meieri)**
- 4. Vallavara võõrandamine avalikul enampakkumisel (Pärnu mnt 74a)**
- 5. Nurga kinnistu detailplaneeringu vastuvõtmine**
- 6. Tõkkeoja kinnistu detailplaneeringu vastuvõtmine**
- 7. Uuevälja kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamata jätmine**
- 8. Uekuke kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamata jätmine**

Päevakord kinnitati ühehäälselt.

Päevakorra punkt 1

Kuulati abivallavanem Signe Rõngast.

Eelnõu kohaselt läheb hoonestusõigus nelja kinnistu peale ühele ettevõtjale või eraisikule. Iga hoone valmimiseks on kuni kaks aastat. Esialgne hoonestusõiguse tasu on 40 000 eurot ehk igalt kinnistult 10 000. Ehituskohustuse täitmisel, kui hoone valmis, peaks iga hoone kohta 25 000 eurot meile maksma. Eelnõus on välja toodud nii osavõtutasud kui ka tagatisrahad. Lisaks kohustusele neli kinnistut hoonestada, on lisakohustuseks pandud mänguväljaku ehitus, mis peab olema valmis peale teise maja valmimist. Esmalt tuleb hoonestusõigus ja siis võõrandamine. Pakkumuste esitamise tähtaeg on 27. veebruar.

Tõnu Sepik: võõrandamine tuleb siis korteriühistule? Lõpuks peaks hoonealuse maa jääma ikkagi ühistule.

Signe Rõngas: maksab ikka arendaja, mitte korteriühistu.

Markko Virkus: need on alghinnad ja enampakkumisel kujunevad tegelikud hinnad. Alghind on mõistlik ja vallal on huvi, et sinna midagi saaks.

Otsustati: toetada eelnõud ja suunata volikogule kinnitamiseks.

Päevakorra punkt 2

Kuulati abivallavanem Signe Rõngast.

Seal on peal EAS-i projekt, millega ehitatakse ära tänavad, kanalitrassid, veetakse elekter ja tänavavalgustus. Ettevõtjad on huvi tundnud, kuhu laiendada või rajada uut ettevõtlust. Analooge on võetud Pärnu tehnopargi arendusest. Selle puhul on karmimad nõuded, mingi aja jooksul peab tekkima 92 töökohta. Tingimuseks on sees, et igaihele on jagatud töökohtade arv. On 3 eurot/m² ja pakutakse eraldi kinnistuid. Selle aasta eelarves peame tegema meie projekti vee- ja kanali otsad. Fennobedi taha ei ole projekti rahastust.

Markko Virkus: valla seisukohast on oluline töökohtade arv ja see, et kohalikud saaksid tööd. 10-aastane hoonestusõigus ja 3 eurot/m². Võimalus 10 aasta pärast ära osta.

Otsustati: toetada eelnõud ja suunata volikogule kinnitamiseks.

Päevakorra punkt 3

Kuulati abivallavanem Signe Rõngast, kes andis teada, et vallavalitsusel puudub nägemus, mida selle pikalt tühjana seisnud hoonega peale hakata ja nüüd on eelnõu võõrandamiseks. Alghind on eelnõus 20 000 eurot ja olemas on hindamisakt.

Otsustati: toetada eelnõud ja suunata volikogule kinnitamiseks.

Päevakorra punkt 4

Kuulati abivallavanem Signe Rõngast, kes andis teada, et vald omandas selle endale peremehele varana.

Kristjan Kullerkani: väljastatud on lammutusprojekt ja -luba. Lammutusluba kehtib 5 aastat. Kasutusload on vallavalitsus ära võtnud.

Omapoolseid kommentaare lisas jurist Jaanika Ainsar.

Otsustati: toetada eelnõud ja suunata volikogule kinnitamiseks.

Päevakorrapunkt 5

Kuulati vallaarhitekt Kristjan Kullerkani.

Detailplaneering on algatatud on 2013. aastal Sauga Vallavolikogu poolt. Asi on veninud, kuna Keskkonnaameti sooviks oli, et rohekoridor läbiks seda ala. Praeguseks on planeerijate poolt rohekoridor sisse joonistatud. Detailplaneeringu saab vastu võtta ja suunata avalikule väljapanekule. Planeeringulahendus on kooskõlastatud asjaomaste riigiasutustega ja menetlusse on kaasatud piirinaabrid. Põhimagistraal on meie rajada, kõik mis jääb selle ala sisse – tänavatrassid, liitumispunktid.

Otsustati: toetada eelnõud ja suunata volikogule kinnitamiseks.

Päevakorrapunkt 6

Kuulati vallaarhitekt Kristjan Kullerkani.

Esimest korda on see detailplaneering kehtestatud 2016. aastal Tori Vallavolikogu otsusega. On selgunud, et planeeringul ei olnud Keskkonnaameti ega Päästeameti kooskõlastust ja tegemata oli ehituskeeluvööndi vähendamine. Seetõttu tunnistasime eelmise kehtestamise

otsuse kehtetuks ja läksime protsessis tagasi eskiislahenduse juurde. Käisime läbi kõik menetluse etapid, mis puudutasid kooskõlastusi.

Nüüdseks on vajalikud Päästeameti ja Keskkonnaameti kooskõlastused olemas. Detailplaneeringu saab vastu võtta ja suunata avalikule väljapanekule.

Otsustati: toetada eelnõud ja suunata volikogule kinnitamiseks.

Päevakorrapunkt 7

Kuulati vallaarhitekt Kristjan Kullerkani.

Kinnistu omanik esitas taotluse üksikelamute piirkonna ehitamiseks. Kehtiva üldplaneeringu järgi on tegemist metsamaaga ja kehtiva maakonnaplaneeringu järgi on tegemist puhke- ja metsaalaga. Seetõttu ministeerium keeldus heakskiitvat otsust andmast sellele detailplaneeringule, kuna sellega ei saa muuta kehtivat maakonnaplaneeringut. See on põhjus, miks seda detailplaneeringut ei algatata. Keskkonnaamet on väljastanud kinnistule ka kaks metsateatist lageraie tegemiseks.

Otsustati: toetada eelnõud ja suunata volikogule kinnitamiseks.

Päevakorrapunkt 8

Kuulati vallaarhitekt Kristjan Kullerkani.

Koos algatamise taotlusega esitati vallavalitsusele keskkonnamõtjude eelhinnang, mis leidis, et ei ole probleemi sinna elamurajooni teha. Probleemiks on see, et puudub ligipääs avalikult teelt. Kunagi on sinna detailplaneering juba algatatud, aga kuna see ei olnud kuhugi jõudnud enne 1. juulit 2018, tähendab see seda, et peab uuesti algatama. Need lähtetingimused mis kunagi väljastati, ei ole praegusel ajahetkel väga mõistlikud – sinna piirkonda ei ole näiteks enam mõistlik rajada enda puurkaevu ja enda biopuhastit. Mõistlikum on see juhtida Sindi linna ühisreoveesüsteemi ja võtta vesi ühisveevärgist. Tori valla kehtiva üldplaneeringu kohaselt on tegemist elamupiirkonnaga, millele on antud tingimused, et sellele alale on detailplaneeringu koostamisega lubatud kruntimine, ühe planeeringu minimaalne suurus on 10 krunti. Kruntide suurus 2000 – 4000 m², elamute vaheline kaugus max 80 m², valdav maa sihtotstarve on elamumaa. Vaadates seda piirkonda ei pidanud arengu- ja planeeringu osakond mõistlikuks seda 2000 – 4000 m² nõuet. Külgnev otseselt linnalise struktuuriga. Pigem lähtuda Sindi linna üldplaneeringu loogikast nii tänavavõrgu kui krundistruktuuri kujundamisel. Kuna 10 krunti niikuinii ei tule, on see üldplaneeringu muutmine. Keeruliseks kohaks saab olema planeeringule mõistliku juurdepääsu tagamine. Krundil on ka palju erinevaid piiranguid. Eelhinnang leidis, et täishinnangu koostamine ei ole vajalik, kuna ei kaasne olulisi keskkonnamõtjuseid.

Tõnu Sepik soovis teada, mitu krunti soovitakse teha.

Kristjan Kullerkani: taotluse järgi 6-7 väikeelamumaa krunti ja üks tänavamaa krunt. Detailplaneeringu algatamise põhjendus on soov ehitada Pärnu jõe äärsele ilusa vaatega alale väikeelamud.

Tõnu Sepik: krundid on eraomandis, see saab siis kuidagi lahendatud?

Kristjan Kullerkani: seda saabki lahendada läbi detailplaneeringu. Kuna kinnistule puudub praegu üldse juurdepääs, siis detailplaneeringuga saab ära näidata kõige mõistlikuma juurdepääsu. Kui planeeringu käigus kokkulepet ei saa, määratakse see hiljem kohtu kaudu. Kohus määrab selle vastavalt detailplaneeringule.

Markko Virkus: kas enne kehtestamist peavad teede asjad olema läbi räägitud?

Kristjan Kullerkani: enne kehtestamist on huvitatud isikuga lepingu sõlmimine teede ja tehovõrkude väljaehitamiseks ja hiljem vallale üleandmiseks. Mis puudutab juurdepääsu ja erakinnistut, siis see on eraõiguslik leping. Kui selleni ei jõua, lahendatakse see kuidagi teisiti.

Otsustati: toetada eelnõud ja suunata volikogule kinnitamiseks.

Abivallavanem Signe Rõngase informatsioonid:

- 1) ülevaade eelnõust „Kasutusest välja langenud hoone lammutamise toetuse taotlemine ja rahaliste kohustuste võtmiseks nõusoleku andmine“ ja põhjustest, miks eelnõu lisandus hiljem volikogu päevakorda.

Otsustati: komisjon toetab eelnõud. Linnapildi korrastamine on mõistlik.

- 2) vallavalitsusel on plaanis Supluse 2 ja 4 renoveerimiseks Sa-le KredEx raha tagasi anda. Võimalik on esitada uus taotlus Tori Sotsiaalmajale. Objekti ümber vahetada ei saa, saab minna uuesti taotlusingile. Eesmärgiks on Supluse 2 ja 4 tekitada korteriomandid.

Otsustati: võtta informatsioon teadmiseks.

/allkirjastatud digitaalselt/

Markko Virkus
koosoleku juhataja

/allkirjastatud digitaalselt/

Terje Võsumets
protokollija