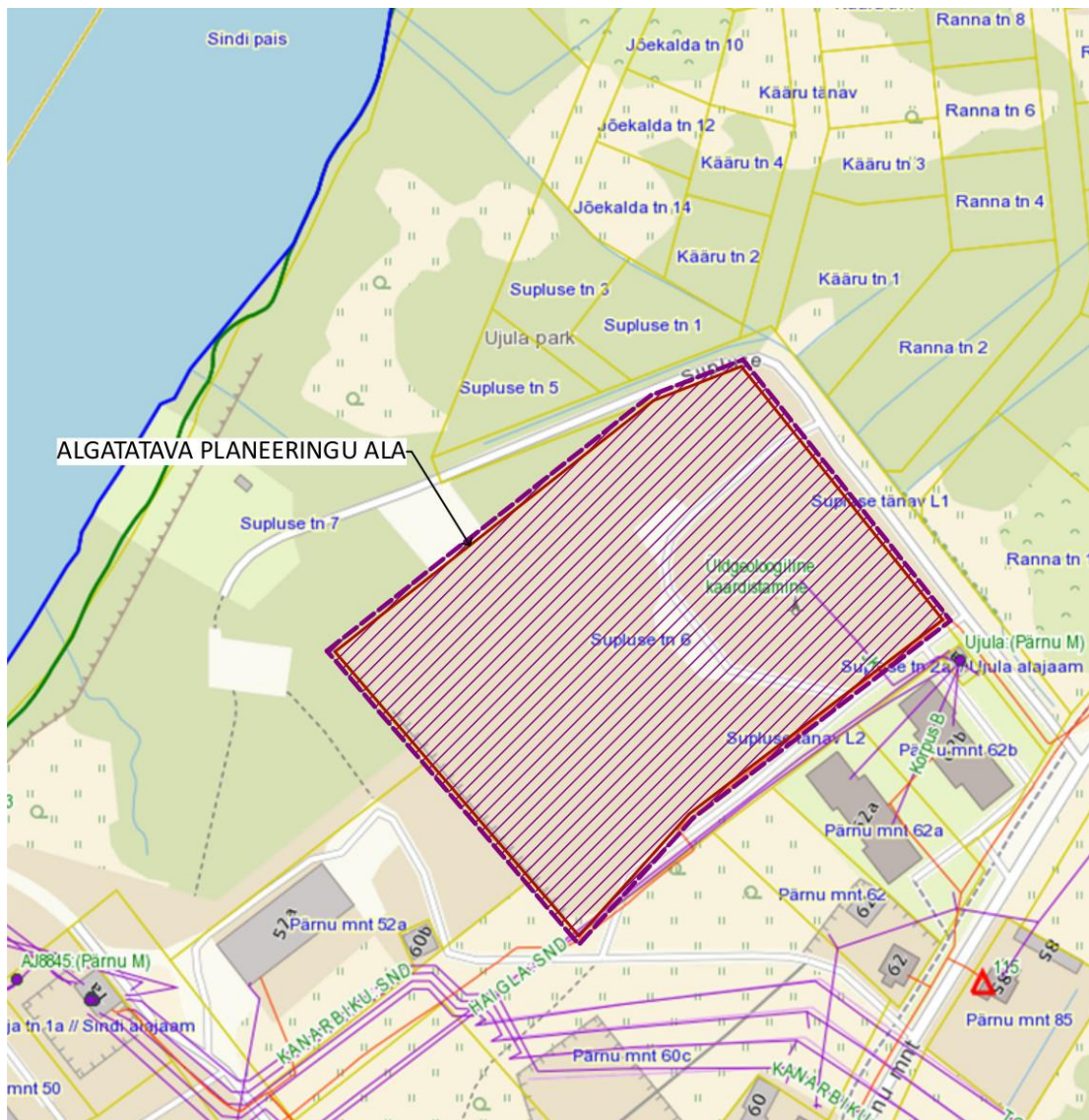


LÄHTESEISUKOHAD

Sindi linnas Supluse tn 6 kinnistu (74101:001:0007) detailplaneeringu koostamiseks.



ÜLDOSA

Detailplaneeringu peamiseks eesmärgiks on kinnistule ladude ja tootmis- ning teenindusfunktsiooni (autoremont, pesula vms) kavandamine, määrata ehitusõigus hoonete ehitamiseks ja lahendada vajalik taristu. Kinnistu planeeritakse jagada viieks (5) tootismaa, laohoone maa, väikeettevõtluse hoone ja -tootmise maa-ala sihtotstarbega krundiks ning üheks transpordimaa krundiks.

OLEMASOLEV OLUKORD

ASUKOHT

Planeeritav ala hõlmab Supluse tn 6 (21 724 m², 74101:001:0007) kinnistut, mis asub Tori vallas Sindi linnas Supluse tänava ääres. Olemasolev juurdepääs kinnistutele on Supluse tänavalt. Piirkonna lähedusse jääb Supluse, Käärutänav ja Ranna tänavateäärne elumupiirkond, mis on planeeritud, aga veel hoonestamata. Planeeritavast alast ca 60 m kaugusele jääb Pärnu maantee.

Piki Pärnu jõe kallast kulgeb üldplaneeringuga määratud tootmisalade vöönd kuni Silla tänavani välja, millest edasi kulgevad elamualad. Supluse tn 6 on põhja-, kirde- ja kagusuunast ümbritsetud elamualadega ning jõe poolt rohealaga. Lõuna- ja edelasuunda jäävad tootmisalad.

Arvestades ala paiknemist tootmis- ja elamualade piiril, on hetkel ebatõenäoline, et alale saaks kerkida juhtfunktsiooni kohased hooned. Üldiselt peab Sindi linna üldplaneering tootmis- ja teenindusalasid oluliseks, sest need on olulised investeeringute allikad ja seeläbi vajalikud ka tööhõive tagamiseks. Üldplaneeringuga on planeeritud üldkasutatavat ala paljudesse kohtades tootmisalade ja elamualade vahel.

Sindi linna eripära on tootmise paiknemine linna sees elamute ja teenindusfunktsioonide läheduses, mis tähendab seda, et olulise osa (jõe äärest) linnaruumist kujundab tootmiskeskond. Samal ajal on ka elukohad potentsiaalsetele töökohtadele väga lähedal. Kuna tootmisala näol on tegemist ka kultuuriväärtusliku osaga Sindi linnast ja Sindi linn on maakonnaplaneeringu kohaselt väärtuslik maastik, siis tuleks uute linna sees asuvate tootmisalade puhul arvestada maatiku terviklikkuse ja väärtusega.

Käsitletav ala asub põhilisest tootmisalast veidi eemal, kuid üldplaneeringu kohaselt on piirkonda nähtud ette veel täiendavalt tootmisalasid. Lähtuvalt sellest on tegemist tootmise ja elamualade vahelise tsooniga. Kuna krunt on suhteliselt suur, siis on võimalik tagada meetmeid, et elamu- ja tootmisfunktsioon saaksid võimalikult segamatult koos toimida. Oluline on seejuures visuaalse kvaliteedi parandamine ning keskkonnamõjude minimeerimine. Elamukvartalite eraldamiseks ja kaitseks tootmis- ja tööstusaladelt ning elava liiklusega tänavatelt tuleva liiklusrüüa ja õhusaaste eest tuleb rajada uusi rohelisi puhvervööndeid ja väiksemaid haljakuid.

HOONESTUS JA HALJASTUS

Ehitisregistri (www.ehr.ee) andmetel paiknevad Supluse tn 6 kinnistul järgnevad hooned:

Ehitisregistri kood	Ehitis	Ehitise nimetus	Aadress	Korruste arv	Ehitisealune pind (m²)
103021847	Hoone	Veepuhastus jaam	Sindi linn, Supluse tn 6	3	330
103021850	Hoone	Masuudi vahejaam	Sindi linn, Supluse tn 6	1	68
103021846	Hoone	Katlamaja	Sindi linn, Supluse tn 6	4	923
103021848	Hoone	Seadmete ruum	Sindi linn, Supluse tn 6	1	26
103021849	Hoone	Masuudi pumbajaam	Sindi linn, Supluse tn 6	1	86

Kõik hooned on lammutatud, alles on korsten, mis säilitatakse.

LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

KEHTIVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID

Kehtiva Sindi linna üldplaneeringu kohaselt on ala juhtfunktsiooniks määratud üldkasutatav ala (A3), mis on mõeldud kultuuri-, puhke- ning spordiehitiste ja mänguväljakute alune ja seda teenindav ala tarbeks.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Sindi linna üldplaneeringu muutmiseks.

Pärnu maakonna planeeringu (2018) kohaselt asub detailplaneeringuala linnalise asustusega alal. Tegemist on linnalise asustuse arenguks sobiliku alaga, mida iseloomustavad asustuse kompaktsus – nii olemasoleva hoonestuse tihedus (määratletud tiheasustusega paikkondadena), maakasutusfunktsioonide mitmekesisus (elamualad, tootmisalad, äripiirkonnad, kompaktsel asustusele omased puhkealad jms), ühtsed teede- ja tehnovõrgud ning mitmesuguste teenuste ja töökohtade olemasolu. Maakonnaplaneeringus on linnalise asustuse alad kavandatud eelisarendatavateks aladeks, mis on elanike, töökohtade ja teenuste peamiseks koondumiskohtadeks ka rahvastiku kahenemise tingimustes. Maakonnaplaneeringus on linnalise asustusega alade arendamise tingimusena välja toodud, et uushoonestuse kavandamisel tuleb arvestada piirkonnas väljakujunenud ehitusmahtude ja ehituslaadiga ja seada eesmärgiks kõrge arhitektuuriline tase, veeärsed alad tuleb siduda avaliku ruumiga, kavandada sinna puhkealad ja ühiskondlikke ehitisi, eelisarendada keskkonناسäästlikke ja tervislikke liikumisviise, arendada välja linnasisene ja -lähedane kergliiklusteede võrgustik ja ühendada see ühistranspordi võrgustikuga. Välja on toodud soovitusel ettevõtluse arendamiseks, toetades ettevõtlus- ja tootmisalade kavandamist maakondlikku, piirkondlikesse ja kohalikesse keskustesse. Ettevõtlus- ja tootmisalad kavandada üldplaneeringuga piirkondadesse, kus on olemas vastav tehniline taristu. Võimalusel laiendada või tihendada olemasolevaid tootmisalad. Ettevõtlusalade asukohtade kavandamisel eelistada logistiliste sõlmede, võimalusel ka raudtee lähedust ning olemasolevate ettevõtlus- ja tootmisalade laiendamisel ning uute kavandamisel hinnata tegevuse eeldatavalt kaasnevaid keskkonnamõjusid (müra, välisõhusaaste, lõhn, valgus- ja veereostus, jäätmete, liikluskoormus jne). Vajadusel rakendada leevendavaid meetmeid, et ülemäärased keskkonnahäiringud ei ulatuks tootmisaladest väljapoole. Kuumasaarte vältimiseks liigendada suuri tehispindasid (parklad, tootmisalad, logistikapiirkonnad) rohealade või kõrghaljastusega.

Detailplaneeringuala jääb Sindi väärtuslikule maastikule ning detailplaneeringualast ca 300 m kaugusele põhja poole jääv Sindi vana raudtee sild on määratud silmapaistvalt ilusa vaatega kohaks. Sindi väärtusliku maastiku piirkond haarab kauni looduse Pärnu jõe kallastel, kus jõe paremale kaldale jäävad hajali asetsevad talud ja elamud ning vasakkaldale Sindi kalevivabriku ümber aja jooksul kujunenud linnamaastik. Maastiku läbiv element on järskude kallastega lammiorus voolav Pärnu jõgi, millele avanevad kaunid vaated Sindi vanalt raudteesillalt. Jõekallas mõlemal pool Sindi kalevivabriku hooneid on kasutusel puhkealana. Sindi linnale on iseloomulik rikkalik roheline ja rahulik elutempo.

Väärtuslik maastik on piirkonna kultuurilis-ajaloolise identiteedi kandja, maastikul on kultuurilises, ökoloogilises ja sotsiaalses sfääris tähtis avalikkust huvitav roll. Maastik on majandusressurss, mis õige majandamise korral võib kaasa aidata uute töökohtade loomisele, samuti elukeskkonna oluline osa, mis aitab kaasa kohaliku kultuuri kujunemisele ning indiviidi ja ühiskonna heaolu olulise osana seab kõigile õigused ja kohustused. Maastik on muutuv – muutused majanduses kiirendavad maastike ümberkujunemist. Maakonnaplaneeringus on esitatud tingimused väärtuslike maastike säilitamiseks ja väärtuslike maastike omapära säilitamiseks.

ERITINGIMUSED, UURINGUD, MÕÕDISTUSED

- Geodeetiline alusplaan 1:500

KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE VAJADUS

Tulenevalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 2 p 3 tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punktis 1 või 3 sätestatud juhul.

Planeeritava maa-ala kohta on koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang, kus on analüüsitud järgmisi võimalikke planeeringualaga seotud keskkonnamõjusid: pinnas, maa- ja loodusvarade kasutamine, jäätmete, põhja- ja pinnavesi, õhk, valgus, müra ja vibratsioon, soojus, kiirus, lõhn. Koostaja: Linnak OÜ (reg nr 12913059).

EELHINNANGU KOKKUVÕTE

Eelhindamise alusel ei kaasne kavandatava tegevusega olulisi keskkonnamõjusid.

Järgnevalt on esitatud tingimused ja ettepanekud, mida silmas pidada detailplaneeringu koostamise käigus, et vältida ja minimeerida võimalikke negatiivseid mõjusid.

- Vahetus läheduses asuvate elamute ja elamualade tõttu tuleks planeerida ala serva puhverala (kõrghaljastusega haljasvöönd), mis loob elamute ja planeeritava laomajanduse ja tootmise vahele visuaalset sidet ja muud keskkonnamõju leevendava vaheala. Samuti paigutada hooned nii, et nende juurde- ja teeninduspääsud jääksid elamutest eemale ning, et hooned ise takistaksid samuti müra levikut.
- Seada tingimused lähtudes Sindist kui väärtuslikust maastikust.
- Transpordiga seotud mõjude vähendamiseks kaaluda alternatiivsete juurdepääsude võimalust, mis ei kulgeks vahetult elamute lähedalt (nt ühendus Põhja tänavaga).
- Katastriüksusel asuvad kaitsekategooriasse kuuluvate liikide II põhja-nahkhiire (*Eptesicus nillsonii*) suurvidevlase (*Nyctalus noctula*), pargi-nahkhiire (*Pipistrellus nathusii*), veelendlase (*Myotis daubentonii*) ja tiigilendlase (*Myotis dasycneme*) leiukohad. II kategooriasse arvatakse liigid, mis on ohustatud, kuna nende arvukus on väike või väheneb ning levik Eestis ülekasutamise, elupaikade hävimise või rikkumise tagajärjel. Samuti liigid, mis võivad olemasolevate keskkonnategurite toime jätkumisel sattuda hävimisohtu.

Lähtuvalt eelmainitust tuleb kaitsealuste liikide häirimise vältimiseks juhendada järgnevatest nõuetest:

- Säilitada võimalusel kinnistul asuvad vanemad puud (kahjustamata ka juurestikku), eriti olulised on pärnad, vahtrad, tammed, saared ja haavad, kuhu tekivad sageli õõnsused nahkhiirte elupaikadeks (sh ka surnud puud, millesse on moodustunud õõnsused).
- Puude raie korral tuleb arvestada nahkhiirte poegimiskolooniate moodustamise ajaga, mille vältel raie on keelatud (1. mai - 15. august).

- Alal kasutatav valgustus peab olema suunatud selliselt, et selle mõju nahkhiirtele oleks minimaalne. Liigne valgustatus võib nahkhiirlasi häirida. Valgustus peab olema suunatud maapinna poole ning seda ei tohiks kasutada üldise ruumi liigseks valgustamiseks.

SEISUKOHAD PLANEERINGU LAHENDUSE OSAS

- Määrata Supluse tn 6 katastriüksusel ehitusõigus ladude ja tootmis- ning teenindusfunktsiooniga (autoremont, pesula vms) hoonete ehitamiseks. **Kavandatav tegevus ei tohi olla kõrval asuvate elamu- ja puhkealade suhtes häiriva mõjuga (müra, tolm, valgusreostus, lõhn, suits jms.)**
- Supluse tänava poole avaneva hoonestuse arhitektuurne lahendus peab haakuma kõrvalasuvate elamu- ja puhkealadega. Vältida visuaalseid lahendusi, mis selgelt viitavad tootmis alale (viil- ja kaarhallid, kõrged ja tühjad seinapinnad jms.)
- Vee- ja kanalisatsioonisüsteemide planeerimiseks võtta aluseks Sindi Vesi OÜ tehnilised tingimused.
- Elektriga liitumiseks küsida Elektrilevi OÜ-lt tehnilised tingimused.
- Sidetrassiga liitumiseks küsida teenusepakkujalt tehnilised tingimused.
- Planeeringus käsitleda kõrgematele planeeringutele vastavust ning planeeringulahendus siduda kontaktalas paiknevate teiste planeeringutega.
- Juurdepääs väikesõidukitele Supluse tn poolt, rasketranspordile Põhja tänava poolt uue kavandatava tänavakoridori kaudu.
- Supluse tänava äärde kavandada kõnnitee, kuna tänav on juurdepääsuks ka Sindi väliujulale.
- Teeäärsetele aladele planeerida kõrgema taimestikuga haljastust, mis visuaalse barjäärina müra põhjustatud häiringut vähendab.
- Parkimine lahendada oma kinnistul. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad.
- Planeeringu joonistel näidata planeeringualal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ja muu taristu.
- Planeeringus käsitleda ning näidata joonistel planeeringuala sademevee ärajuhtimise lahendus.
- Näha ette meetmed valgusreostuse vältimiseks, nagu suunatud valgustuse kasutamine.
- Detailplaneeringuga seonduv tuleohutus lahendada vastavuses kehtivale seadusandlusele.
- Säilitada võimalusel kinnistul asuvad vanemad puud (kahjustamata ka juurestikku), eriti olulised on pärnad, vahtrad, tammed, saared ja haavad, kuhu tekivad sageli õõnsused nahkhiirte elupaikadeks (sh ka surnud puud, millesse on moodustunud õõnsused).
- Puude raie korral tuleb arvestada nahkhiirte poegimiskolooniate moodustamise ajaga, mille vältel raie on keelatud (1. mai - 15. august).
- Alal kasutatav valgustus peab olema suunatud selliselt, et selle mõju nahkhiirtele oleks minimaalne. Liigne valgustatus võib nahkhiirlasi häirida. Valgustus peab olema suunatud maapinna poole ning seda ei tohiks kasutada üldise ruumi liigseks valgustamiseks.
- Planeeringus määrata ehitusjärjekorrad. Arendusega seotud teed ja trassid tuleb rajada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.
- Detailplaneeringu koostamisel hinnata selle elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid.

- **KOOSTAMISE PROTSESS**

- Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Tori Vallavalitsus
- Detailplaneeringu algatab ja kehtestab Tori Vallavolikogu
- Detailplaneering komplekteerida kahes eksemplaris paberkandjal ja üks eksemplar CD-l.
- Haldusleping enne kehtestamist.
- Detailplaneering peab kehtestamiseks esitamisel vastama riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 "Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded".

KOOSTÖÖ

- Päästeamet
- Keskkonnaamet
- Terviseamet

KAASAMINE

- Piirinaabrid ja puudutatud isikud
- Elektrilevi OÜ
- Sindi Vesi OÜ
- Telia Eesti AS
- Rahandusministeerium

Seadusest tulenevad kooskõlastused tuleb saavutada enne detailplaneeringu vastuvõtmist. Tori Vallavalitsusel on õigus kooskõlastuste vajadust ja lähteseisukohti täpsustada ja täiendada detailplaneeringu menetlemisel.

Planeeringu koostamisse kaasatakse isikud, kelle õigusi ning huve planeering võib puudutada ja isikud, kes on avaldanud soovi olla selle koostamisse kaasatud.

AJAKAVA

- KSH eelhindangu koostamine ja KSH vajalikkuse kohta asjaomastelt asutustelt seisukohtade küsimine, vajadusel täiendamine: üks kuni kaks kuud.
- Detailplaneeringu algatamine ja KSH mittealgatamine, sellest teatamine: üks kuu.
- Detailplaneeringu lähteseisukohtade koostamine ja seisukohtade küsimine: kaks kuud
- Planeeringulahenduse sisuline koostamine ja lahendusvariantide avalik tutvustamine (eskiislahendus): kolm kuud.
- Planeeringu kooskõlastamine ja arvamuse küsimine: kolm kuud.
- Planeeringu vastuvõtmine ja avalikust väljapanekust teatamine: kaks kuud.
- Planeeringu avalik väljapanek ja arutelu, järelevalve: kaks kuni kolm kuud.
- Planeeringu komplekteerimine, materjalide esitamine, planeeringu kehtestamine ja sellest teatamine: kaks kuud.
- PlanS § 139 lõike 2 alusel tehakse detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus hiljemalt kolme aasta möödumisel detailplaneeringu algatamisest arvates.

Lähteseisukohad kehtivad kaks aastat detailplaneeringu algatamisest. Vajadusel täpsustab vallavalitsus lähteseisukohti protsessi kestel.

Koostas:
Piret Kallas
planeerimisspetsialist