

LÄHTESEISUKOHAD

Sindi linnas Kalda tee 3 kinnistu (74101:006:0053) detailplaneeringu koostamiseks.



ÜLDOSA

Detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistu jagada neljaks (4) elumumaa krundiks, määrata ehitusõigus ja hoonestusalad üksikelamute ja abihoonete ehitamiseks ning planeerida vajalik taristu.

OLEMASOLEV OLUKORD

ASUKOHT

Planeeritav ala hõlmab Kalda tee 3 (18096 m², 74101:006:0053, ärimaa 100%) kinnistut, mis asub Tori vallas Sindi linnas Pärnu jõe ja Kalda tee vahelisel alal. Kalda tee 3 kinnistule ulatub

Pärnu jõe ehituskeeluvöönd ning piiranguvöönd. Kinnistu asub üleujutusohuga alas, mistõttu kavandatakse eluhooned Kalda tee äärde. Maa-ameti kaardirakenduses avaldatud andmete põhjal on üleujutuse esinemise tõenäosus 1 kord 10 aasta jooksul. Juurdepääs kinnistutele on Kalda teelt.

Planeeringuala vahetuses läheduses asuvad järgmised kinnistud:

- Kalda tee 1 (74101:006:0073; 100% üldkasutatav maa);
- Kalda tee (74101:006:0306; 100% transpordimaa);
- Kalda tee 7 (74101:006:0219; 100% elamumaa);
- Auli tn 2 (74101:006:0282; 100% elamumaa);
- Auli tänav (74101:006:0292; 100% transpordimaa);
- Linnuriigi kaldaala (74101:001:0379; 100% üldkasutatav maa).

HOONESTUS JA HALJASTUS

Kinnistu on hoonestamata. Planeeringuala jääb tiheda asustusega elamurajooni ning roheline looduslikuma ilmega piirkonna piirialale. Planeeringualal on Kalda tee poolses servas võrdlemisi hõre kõrghaljastus ning Pärnu jõe poolses osas rohualad, mida niidetakse regulaarselt.

LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

KEHTIVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID

Kehtiva Sindi linna üldplaneeringu kohaselt on Kalda tee 3 kinnistu seal varem kehtestatud (ja tänaseks kehtetuks tunnistatud) detailplaneeringu järgi ärimaa. Samas ümbruskonnas on valdavad elamumaa põhisihotstarbega alad. Üldplaneeringu seletuskirjas on toodud üldiste arhitektuurireeglite ja ehituspõhimõtete juures välja, et oluline on Sindi linnale omase linnaruumi säilimisega ning põhiliseks elamutüübiks peab jääma ühepereelamu. Minimaalne krundi suurus käesoleval planeeringualal on 1000 m². Üldplaneeringus on seatud ka mitmeid nõudeid hoonete paiknemisele krundil (nt min 5 m kinnistu piirist, max 3 hoonet jmt), hoonete mõõtmetele (nt üksikelamu max kõrgus 8,5 m), piiretele (nt max kõrgus 1,5 m ja läbipaistmatud piirded tänava ääres ei ole lubatud).

Kavandatav tegevus ei vasta kehtivale Sindi linna üldplaneeringule, kuna on maa sihtotstarvet muutev – ärimaast elamumaaks. Samas ei ole kavandatav tegevus sisuliselt vastuolus piirkonnas tänaseks välja kujunenud olukorraga, kus planeeritava kinnistu piirkonnas on tegemist sisuliselt elamualaga.

Pärnu maakonnaplaneeringu kohaselt jääb Sindi linn Pärnu linnaga väga tihedalt seotud Pärnu linnastu piiresse. Pärnu linnastu hõlmab Pärnu linna vahetus lähiümbruses paiknevad asulad ja neid on võimalik käsitleda võrdlemisi ühtse tiheasustusega Pärnu linnapiirkonnana. Sellises alas on eelistatud keskuste kompaktsuse tõstmist. Maakonnaplaneeringus on täpsustatud ka rohevõrgustiku elementide paiknemist ning seatud tingimusi, mida arvestada võrgustiku

toimivuse tagamiseks. Rohelise võrgustiku toimimiseks on otstarbekas kasutada ehituskeeluvööndit jõgede ääres, kus roheline võrgustiku koridori laiuseks on ehituskeeluvööndi ulatus.

Käesolev detailplaneeringuala jääb tervikuna Via Baltica trassikoridori. Vastavalt teemaplaneeringu „Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn – Pärnu – Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 92,0 – 170,0“ seletuskirjale on Via Baltica maantee riigi jaoks oluline, et tagada liikumisvõimalused nii rahvusvahelisel kui kohalikul tasandil. Sellest tulenevalt on trassikoridori reserveerimine ja sinna tee rajamise võimaluse loomine riiklik huvi. Kõigi uute üld- ja detailplaneeringute koostamisel tuleb maantee asukohaga ettenähtud koridoris arvestada.

ERITINGIMUSED, UURINGUD, MÕÕDISTUSED

- Geodeetiline alusplaan 1:500
- Mürauring

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.

EELHINNANGU KOKKUVÕTE

- Arvestades, et Kalda tee 3 jääb Via Baltica teemaplaneeringu järgsesse trassikoridori, tuleb käesoleva detailplaneeringu koostamisel arvestada teemaplaneeringus seatud planeerimise, projekteerimise ja maakasutus ning ehitustingimustega.
- Kaaluda võimalust luua kinnistul juurde mitmekesisemat haljastust, et luua juurde elu- ja toitumisalasid erinevate eelistustega elustikurühmadele (nt väiksema hooldusega alad kinnistu jõepoolsel alal, lisaks puudele ka põõsad jmt).
- Soovitav valida piirde rajamise soovi korral selline lahendus, mis tagab piirkonda sattuvate loomade liikumisvõimaluse (nt on sobilikud erinevad hekid).
- Planeeringulahendus peab arvestama kinnistule ulatuvate veekaitsevöönditega ning hoonete või rajatiste ehitamine ehituskeeluvööndisse ei ole lubatud.
- Planeeringulahendust koostades tuleb arvestada üleujutusohuga ning mitte kavandada eluhooneid üleujutusohualasse.
- Ehitusaegselt on vajalik jälgida eriti hoolikalt kasutatava tehnika korrasolekut ning vältida lekked. Samuti on vajalik jälgida, et ehitusmaterjalide ladustamisel ei satuks pinnasesse ja sealt kaudu veekeskonda kemikaale.
- Perspektiivse riigi põhimaantee liikluskoormus on tõenäoliselt märkimisväärne ning perspektiivsest teest tingitud mürahäiringute vähendamiseks võib tekkida vajadus müra

vähendamise meetmete kavandamiseks. Meetmete rakendamise vajaduse hindamiseks on soovitatav koostada mürahinnang, mis arvestab tee võimaliku paiknemist ning tee perspektiivset liiklussagedust.

- Müra vähendavate meetmete kavandamisel tuleb teha koostööd Transpordiametiga.
- Kui mürahinnangu tulemusena peaks selguma, et müra vähendamise meetmeid on vajalik rakendada ka hetkel käsitletava ala kaitseks, oleks mõistlik perspektiivse maantee äärde kavandatud müratõket pikendada, tagamaks müra leviku tõkestamine ka vaadeldaval planeeringualal. Teoreetiliselt on müra vähendamise meetmeid võimalik rakendada ka planeeringuala sees (või planeeringuala maantee poolsel piiril), kuid kõige efektiivsem on reeglina müra leviku tõkestamine vahetult maantee ääres.
- Lisaks välisõhus leviva müra leviku piiramisele tuleb tagada normtasemele vastav müratase ka hoonete sees.
- Uute hoonete rajamisel tuleb järgida asjakohast heliisolatsiooninõudeid käsitlevat standardit (2021. a seisuga standard „EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“).
- Tulenevalt puhverala suurusest (enam kui 100 m) ei kujune planeeringualal probleemseks Via Baltica liiklusest tingitud saasteainete kontsentratsioonid ega ka võimalik vibratsioon.
- Visuaalse häiringu vähendamiseks on mõistlik säilitada olemasolevat haljastust Kalda tee ja kavandatavate hoonete vahel, aga ka naaberkinnistu hoonete ning kavandatavate uute hoonete vahel.

SEISUKOHAD PLANEERINGU LAHENDUSE OSAS

- Määrata moodustatavatele kruntidele elamumaa sihtotstarve. Anda ehitusõigus ja määrata hoonestusalad elamute ehitamiseks ja lahendada vajalik taristu.
- Juurdepääsud kruntidele kavandada Kalda teelt.
- Parkimine lahendada krundisisiselt.
- Planeeringus käsitleda ning näidata joonistel planeeringuala sademevee ärajuhtimise lahendus.
- Arvestades, et Kalda tee 3 jääb Via Baltica teemaplaneeringu järgsesse trassikoridori, tuleb käesoleva detailplaneeringu koostamisel arvestada teemaplaneeringus seatud planeerimise, projekteerimise ja maakasutus ning ehitustingimustega.
- Planeeringu koostamisel arvestada perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste).
- Planeeringu seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatud leevendusmeetmed ning planeeringu seletuskirja lisada selgitus, et tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.
- Planeeringulahendus peab arvestama kinnistule ulatuvate veekaitsevöönditega ning hoonete või rajatiste ehitamine ehituskeeluvööndisse ei ole lubatud.
- Planeeringulahendust koostades tuleb arvestada üleujutusohuga ning mitte kavandada eluhooneid, samuti abihooneid üleujutusohualasse. Ehitamine üleujutusosalast väljapoole

on lisaks inimeste varalise kahju ärahoidmisele vajalik ka reostuse vältimiseks veekeskkonnas, sh Pärnu jõe hoiualal ja Natura 2000 võrgustiku Pärnu jõe looduslal.

- 25-50 m kaugusel on registreeritud II kaitse kategooria nahkhiirte leiukohad. LKS § 55 lg 6 kohaselt on kaitsealuse loomaliigi isendi püüdmine ja tahtlik häirimine paljunemise, poegade kasvatamise, talvitumise ning rände ajal keelatud. Sellest lähtuvalt soovitame Kalda tee 3 kinnistul mürarikkaid töid vältida nahkhiirte sigimisperioodil **01.05-15.08**.
- Veevarustus ja kanalisatsioon lahendada ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni baasil. Küsida Sindi Vesi OÜ-lt tehnilised tingimused.
- Selgitada välja kinnistul asuva puurkaevu olemasolu. Kui kaevu soovitakse edaspidi kasutada, siis tuleb see seadustada, mis käib läbi ehitusprojekti (ehitusseadustik (EhS) § 124 lg 126). Kui kaevu ei soovita edaspidi kasutada, siis on puurkaevu või augu omaniku või maaomaniku kohustus see likvideerida, st tamponeerida (EhS § 128 lg 1).
- Juhul, kui kinnistult planeeritakse sademevesi suublasse suunata, on eelistatud lahendused, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks kasutatavaid looduslähedasi lahendusi, nagu rohealaid, viibetiike, vihmaaedaid, imbkraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujunduse kaudu, vältides sademevee reostumist, ei käsitleta sademevee suublasse juhtimisena veeseaduse (VeeS) tähenduses (VeeS § 129 lg 1 ja 3). Suublasse juhitud sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ sätestatud sademevee saasteainesisalduse piirväärtustele (VeeS § 129 lg 4 ja 5).
- Elektriga liitumiseks küsida Elektrilevi OÜ-lt tehnilised tingimused.
- Sidetrassiga liitumiseks küsida teenusepakkujalt tehnilised tingimused.
- Planeeringu tuleohutus lahendada vastavuses kehtivale seadusandlusele.
- Planeeringus määrata ehitusjärjekorrad. Arendusega seotud trassid tuleb rajada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.
- Detailplaneeringu koostamisel hinnata selle elluviimisega kaasnevat asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvat mõjusid.

KOOSTAMISE PROTSESS

- Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Tori Vallavalitsus
- Detailplaneeringu algatab ja kehtestab Tori Vallavolikogu
- Detailplaneering komplekteerida ühes eksemplaris paberikandjal 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
- Transpordiamet
- Terviseamet

KAASAMINE

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

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 eelhinnangu koostamine ja KSH vajalikkuse kohta asjaomastelt asutustelt seisukohtade küsimine, vajadusel täiendamine: üks kuni kaks kuud.
- Detailplaneeringu lähteseisukohtade koostamine ja seisukohtade küsimine: kuni kaks kuud.
- Detailplaneeringu algatamine ja KSH mittealgatamine, sellest teatamine: üks kuu.
- 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