



Tori Vallavalitsus
tori@torivald.ee

Teie 08.11.2022 nr 6-2.1/5602
Meie 12.12.2022 nr 15-3/8888-2

Ranna tn 1, 3 ja 5 kinnistute detailplaneeringu kohta arvamuse esitamine ning koostöötegijate ja kaasatavate määramine

Tori Vallavalitsus esitas 08.11.2022 kirjaga nr 6-2.1/5602 Rahandusministeeriumile Sindi linnas Ranna tn 1, 3 ja 5 kinnistute detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering) planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 85 kohaselt arvamuse avaldamiseks.

Planeeringuala hõlmab hoonestamata ärimaa sihtotstarvetega Ranna tn 1 (katastritunnus 80901:001:0177, suurus 4790 m²) ja Ranna tn 3 (katastritunnus 80901:001:0179, suurus 4636 m²) ning üldkasutatava maa sihtotstarbega Ranna tn 5 (katastritunnus 80901:001:0181, suurus 1384 m²) katastriüksuseid. Alal kehtib Supluse tn 1 detailplaneering, millega planeeriti valdavalt ühepereelamuid (36 ühepereelamu krunti), kuid Pärnu mnt äärde kavandati ka kaks ärimaa krunti. Ranna tn 5 kinnistule planeeriti avalik mänguväljak.

Detailplaneeringuga määratakse Ranna tn 1 ja 3 kinnistutele ehitusõigus kahe 14 m kõrguse neljakorruselise korterelamu ning Ranna tn 5 kinnistule ühe kahekorruselise 8,5 m kõrguse väikeelamu ning ühe 6,5 m kõrguse abihoone ehitamiseks. Ranna tn 1 ja 3 kruntidel kavandatav hoonestus on võrreldes kehtivas detailplaneeringus kavandatava ehitusõigusega mõnevõrra kõrgem, kuid kõrgematelt kortermajadelt ülemineku üksikelamutele muudavad sujuvamaks jõe poole varasemalt kavandatud kaks korterelamu/ridaelamu krunti. Kavandatav üksikelamu krunt sobitub teiste Ranna tänava üksikelamu kruntidega. Mänguväljaku rajamiseks kavandatud ala asendamist elamumaaga kompenseerivad Ranna tn 1 ja 3 kruntidele kavandatavad avalikud mänguväljakud.

Detailplaneeringuga soovitakse muuta kehtivat detailplaneeringut (kehtestatud 2017) ja Sindi linna üldplaneeringut (kehtestatud 2005) muutes ärimaa juhtotstarve elamumaaks ning üldkasutatav maa väikeelamumaaks.

Tutvunud esitatud materjaliga, märgime järgmist.

1. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks. PlanS § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Üldplaneeringu muutmise detailplaneeringuga peab jääma erandlikuks võimaluseks, mis tagab paindlikuma võimaluse muutuvatele oludele ja vajadustele. Seletuskirja kohaselt on käesoleval juhul erandliku võimaluse kasutamise põhjuseks muutunud majandussituatsiooni, millest lähtuv turuanalüüs on näidanud, et sellises mahus ärihoonete rajamine nimetatud asukohal ei ole soovitatav lahendus, uued äripinnad ei leiaks kasutust.

Märgime, et PlanS § 142 lõike 7 kohaselt tuleb detailplaneeringuga üldplaneeringu muutmisel lisada detailplaneeringu koosseisu üldplaneeringu teksti ja jooniste vastava osa muudatuste ettepanek. Palume selles osas detailplaneeringut täiendada – lisada üldplaneeringu vastava osa muudatuste ettepanek.

2. PlanS § 135 lõike 4 kohaselt esitatakse kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest ruumilise ettekujutuse saamiseks avalikul väljapanekul detailplaneeringu lisana vähemalt üks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon. Tori Vallavalitsuse veebilehel esitatud materjalidele (planeeringu projekt) illustratsiooni ei ole lisatud. Palume seaduses nõutud illustratsioon lisada planeeringumaterjalidele hiljemalt avalikuks väljapanekuks.

Tori Vallavalitsuse veebilehelt leitavas detailplaneeringu lähteseisukohtades on fikseeritud, et detailplaneering koostatakse koostöös Päästeameti ja Keskkonnaametiga. Detailplaneeringu koostamise kaasatakse isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla selle koostamise kaasatud: piirinaabrid ja puudutatud isikud, Elektrilevi OÜ, Sindi Vesi OÜ, Telia Eesti AS ja Rahandusministeerium.

Lähtuvalt detailplaneeringu materjalidest ja PlanS § 142 lõike 4 alusel ning arvestades riigihalduse ministri 11.11.2021 käskkirja nr 153 punktis 2 antud volitust, ei pea Rahandusministeerium vajalikuks detailplaneeringule määrata täiendavaid koostöötegijaid lisaks Päästeametile ja Keskkonnaametile. Koostöö tegemisel tuleb kohalikul omavalitsusel lähtuda Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määrusest nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“. PlanS § 127 lõike 2 kohaselt peab detailplaneeringu koostamise kaasama isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, sh üle naaberkinnistuteks olevate tänavate ja teede (Ranna tn, Supluse tn, Pärnu mnt) kinnisasjade omanikud. Palume eeltoodust detailplaneeringu edasisel menetlemisel lähtuda.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaia Sarnet
regionaalvaldkonna asekancler

Raine Viitas 715 5865
Raine.Viitas@fin.ee