

Tori vald
piret.kallas@torivald.ee

08. juuli 2023

Mänguvälja tn 4 kinnistu omaniku arvamus

Mänguvälja tn 2, Mänguvälja tn 4a ja Aia tn 5 kinnistute detailplaneering

Tori vald on edastanud 12. juunil 2023 Mänguvälja tn 2, Mänguvälja tn 4a ja Aia tn 5 kinnistute detailplaneeringu arvamuse avaldamiseks/kooskõlastamiseks.¹ Sain teate kätte 19. juunil 2023, seega on käesolev arvamus tähtaegne (planeerimisseaduse § 133 lg 2).

Sademevee ärajuhtimine

Seletuskirja punktis 1.2.2 on mainitud, et „Sadete ärajuhtimiseks on piirikraavid.“. Lisaks on mainitud seletuskirja punktis 1.3.7.3, et sademevee ärajuhtimiseks on rajatud Mänguvälja tänava äärde kraav, mis on paigaldatud D40 torutruupi. Lisaks tõdetakse, et planeeringuala piirneb Roheline tn 10 kinnistuga, kus asub toimiv piirikraavitus, mida on otstarbekas kasutada planeeringualalt sademevee ärajuhtimiseks.

Koostamisel oleva detailplaneeringu seletuskiri sademevee ärajuhtimist sisuliselt ei lahenda ning loob eeldused hoonetelt koguneva sademevee naaberkiinnistutele juhtimiseks. Selline detailplaneeringulahendus rikub kõrvalkiinnistute omanike, sh minu, subjektiivseid õigusi ja on vastuolus nende huvidega.

Asjaoludest ei ole teada, et Mänguvälja tänavaga piirnev kraav ja sellesse paigaldatud kirjeldatud toru on rajatud seletuskirjas mainitud viisil – puudub ehitusprojekt ja ehitusdokumentatsioon. Algselt selgelt kraavina rajatud sademevee ärajuhtimise rajatis on hiljem kogu ulatuses täidetud ilma ehitusprojektita ning on tänaseks pigem amortiseerunud (avad vajunud ja setet täis). See on tinginud piirkonnas olulised sademevee probleemid, sh ei toimi piirkonna sademeveekraavid, kuivõrd need on just kirjeldatud kujul ehitusprojektideta ning dokumenteerimata kinni aetud. Selline dokumenteerimata rajatud ja tänaseks amortiseerunud sademeveekraav ei ole piisav, et juhtida ära planeeritavate kiinnistutele rajatavate hoonete kokku kogutav sademevesi. Lisaks tuleb kohalikul omavalitsusel läbi mõelda, kas piirkonna mittetöötavad sademeveekraavid on detailplaneeringuga funktsionaalselt seotud avalikult kasutatavad rajatised (planeerimisseaduse § 131 lg 1), mille kordategemine ja töösseseadmine on seega kõnealuse detailplaneeringu elluviimise eeltingimuseks.

Lisaks ei ole detailplaneeringus lahendatud sademevee ärajuhtimine nii, et seda ei suunataks Mänguvälja tn 4 kiinnistule. Vastupidiselt detailplaneeringu seletuskirjas mainitule nähtub nii looduses kui ka detailplaneeringu põhijooniselt, et Mänguvälja tn 4 kiinnistuga piirnevaid sademevee kraave ei ole. Lisaks on nii loodusest kui ka olemasolevast detailplaneeringu alusplaanist nähtav, et Mänguvälja tn 4 kiinnistu on madalamal Mänguvälja tn 4a kiinnistust ja seega juhitakse kiinnistul kogutav vesi just sellele naaberkiinnistule. See rikub minu õigusi ja ei arvesta

¹ Kuigi e-kirja pealkirjas mainitud kooskõlastamine, kuid kirjast nähtub, et oodatakse siiski arvamust.

minu huvidega. Sademevesi tuleb detailplaneeringuga loodavatel kruntide siseselt ise kokku koguda ning ära juhtida.

Kavandatavate hoonete sobitumine miljöösse

Detailplaneeringu seletuskirja punktis 1.3.2 on märgitud, et hoonete lubatud katusekalle on 0 - 45° ja lubatud on rullmaterjalist katusekate. Samas mainitakse ka, et kavandatavad ehitised peavad mahult ja stiililt sobituma aedlinna miljöösse ning harmoneeruma kontaktalas asuvate ehitistega.

Piirkonnale ei ole omane katusekaldeta hoonestus ning miljöösse ei sobitu rullmaterjalist katusematerjal, sh ei ole tegemist kujunenud hoonestuslaadiga või arhitektuuriga/stiiliga. Pigem on katusekaldeta ja rullmaterjalist rajatud katused piirkonnas erandlikud ning need on püstitatud või lubatud püstitada just vastuolus hoonestuslaadi järgimise põhimõttega.

Olemasoleva hoonestusega mittearvestav hoonete arhitektuur ja seega ka detailplaneering on vastuolus Sindi linna üldplaneeringuga, mis sätestab, et „Uute hoonete projekteerimisel tuleb arvestada nende sobivust olemasoleva arhitektuurse ruumi ja Sindis väljakujunenud ehitustraditsioonidega.“. Kirjeldatud katusekaldeta ja rullmaterjalist rajatud hooned ei sobi olemasolevasse arhitektuursesse ruumi, sh kinnismälestise (Sindi vanadekodu hoone) vahetusse lähedusse, mistõttu ei saa olla lubatav selliste arhitektuursete tingimustega detailplaneeringu kehtestamine.

Lisaks ületab kinnistute ehitusõigus (ehitisealune pind, 275 m² kuni 465 m²) oluliselt piirkonna hoonestuslaadi. Piirkonnas ei ole niivõrd suure ehitisealuse pinnaga hooneid ja niivõrd suure täisehitusprotsendiga kinnistuid, mistõttu ei järgi selline ehitusõigus ja kinnistute täisehitusprotsent piirkonna hoonestuspõhimõtteid. Mõistlik ja lubatav oleks siiski väiksema ehitusõiguse määramine (väiksem täisehitusprotsent) ja hoonetepõhise ehitisealuse pinna sätestamine (nt ehitisealuse pinna sätestamine üksikelamule ja abihoonete eraldi).

Privaatsus

Koostamisel oleva detailplaneeringuga lubatakse püstitada 8 m kõrgune hoone Mänguvälja tn 4 kinnistust 4 m kaugusele. Samuti keelatakse rajada kinnistute piirile kõrgemaid piirdeid (aed või hekk) kui 1,5 m.

Sellisel viisil hoonete rajamine ilma privaatsust tagavate meetmete võimaluseta rikub minu õigusi. Puudub igasugune põhjendus, millest tulenevalt peaks lubama rajada hoone 4 meetri kaugusele naaberkinnistust, mille tulemusel väheneb naaberkinnistu kasutajate privaatsus olulisel määral. Rajatav krunt on piisavalt suur, et näha hooneid kaugemale naaberkinnistutest ja, kui see võimalik ei ole, seada detailplaneeringus täiendavad tingimused naaberkinnistute privaatsuse säilitamiseks (sh seada detailplaneeringus kohustuseks rajada krundile kinnistu äärde haljastust (hekk), mis tagab naaberkinnistute privaatsuse (heki kõrgus vähemalt 1,8 m – 2 m)).

Parkimine piirkonnas

Detailplaneeringu seletuskirjas on märgitud (seletuskirja punkt 1.3.3), et „Maksimaalselt on ühel krundil kaks parkimiskohta.“ Muus osas ei ole detailplaneeringus parkimist lahendatud.

Detailplaneeringust ei nähtu siiski, mitu parkimiskohta tuleb kruntidele rajada – parkimiskohtade ülempiiri seadmine ei sea selles osas alampiiri, vaid jätab arusaama, et kruntidele ei tulegi parkimiskohtasid rajada. Piirkonna tänavatele täiendava parkimisnõudluse loomine rikub minu õigusi, kuivõrd juba täna on linnatänavale parkimine keeruline ja toob kaasa konflikte läheduses elavate isikutega, mille osas kohalik omavalitsus lahendusi ei otsi (sh kohalik omavalitsus võimendab konflikte, ei loo eelduseid ajalooliselt kujunenud kinnistutel parkimise lahendamiseks ja pärsib võimalike parkimislahenduste elluviimist). Seega tuleb detailplaneeringuga põhjalikult

lahendada ka kruntide parkimiskorraldus ja seda nii, et ei tekiks vajadust parkida linnatänaval (sh seada kohustus rajada krundile vähemalt kaks parkimiskohta).

Hoonestusala

Detailplaneeringust nähtub, et planeeringuala hõlmab ka osa Mänguvälja tn 4 kinnistust (ca 4 meetri ulatuses). Samas ei ole nähtav, mis põhjusel on planeeringuala antud osas laiendatud, sh mis põhjusel soovitakse vähendada Mänguvälja tn 4 kinnistu ehitusõigust, kuivõrd detailplaneeringust võib jääda arusaam, et Mänguvälja tn 4 kinnistule ei tohi ehitisi ehk eelkõige hooneid püstitada lähemale kui 4 meetrit kinnistu piirist. Selline piirang on põhjendamatu ja arusaamatu. Kui planeeringuala hõlmab ka osa naaberkinnistut, siis saab see olla lubatav üksnes juhul, kui selles osas krundi ehitusõigus ka lahendatakse, sh olemasolevate hoonete osas.

Detailplaneering on vastuolus Sindi linna üldplaneeringuga

Üldplaneeringu punkt 6.1.1 ütleb, et uute ehitiste puhul ei ole lubatud elamute ehitamine lähemale kui 5 m kinnistu piirist. Detailplaneeringus lubatakse hooneid rajada 4 m kaugusele kinnistu piirist.

Koostatav detailplaneering on seega vastuolus üldplaneeringuga. Kuivõrd sellist vastuolu ei ole detailplaneeringus lahendatud (isegi kaudselt mainitud), siis ei ole detailplaneeringu vastuvõtmine ka planeerimisseaduse § 134 järgi lubatav.

Detailplaneeringu rakenduskava

Detailplaneeringust ei nähtu selle elluviimise kava ja ei selgu, mis viisil ja kuidas rajatakse avalikult kasutatavaid rajatisi planeerimisseaduse § 131 mõttes (kraav, sissesõidutee jne). On ebamäärane ja selgusetu, mis detailplaneeringu elluviimise etapis sellised rajatised rajatakse ning kes sellised rajatised ehitab.

Kõik eelnevad teemapunktid rikuvad minu subjektiivseid õigusi ja/või loovad eeldused selliste rikkumiste tekkimiseks tulevikus (sh ehitusloa andmise menetlustes). Seega ei ole sellisel kujul ja muudatusteta detailplaneeringu vastuvõtmine lubatav.

Lugupidamisega

Taavi Käärid