

Saadud: 12.06.2023 nr 6-2.1/2067

Vastatud: 28.06.2023 - 1

Lp Signe Rõngas
Tori Vallavalitsus
Pärnu mnt 12
Sindi linn Tori vald
86705 Pärnumaa

Sindi linnas Mänguvälja tn 2, Mänguvälja tn 4a ja Aia tn 5 kinnistute detailplaneeringu projekti läbivaatamine

Esitasite tutvumiseks ja kooskõlastamiseks/arvamuse avaldamiseks Sindi linnas Mänguvälja tn 2, Mänguvälja tn 4a ja Aia tn 5 kinnistute detailplaneeringu projekti (OÜ ARBO US töö nr RP-12/23 seisuga 20.03.2023). Olen esitatud materjalid (lisatud ka käesolevale kirjale) läbi vaadanud ja ei saa kavandatud sademevee lahenduse ja uute hoonestusalade ulatusega nõustuda. Alljärgnevalt on esitatud märkused, mittenõustumise põhjendused ning ettepanekud detailplaneeringu lahenduse muutmiseks.

A. Sademevee ärajuhtimine planeeringualalt

A1. Märkused

A1.1 Mänguvälja 2 ja Aia tänav 5 kinnistutega piirneval alal on Roheline 10 kinnistul kraaviks märgitud ala, mille kõrguste erinevus on ca 20 cm (vähim kõrguste vahe 5 cm: 10.92/10.87 m abs). Looduses on tegemist sulglohkudega, millest kõigil väljavoolu ei ole ja sisuliselt on tegemist Roheline 10 kinnistu madalama alaga kuhu koguneb vesi. Seega ei saa planeeringu topo-geodeetilist alusplaani selles osa pidada tegelikkusele vastavaks ja alusplaani tuleks korrigeerida.

A1.2 Detailplaneeringu seletuskirja p 1.3.7.3 on öeldud: *Planeeringuala piirneb Roheline tn 10 kinnistuga, kus asub toimiv piirikraavitus, mida on otstarbekas kasutada planeeringualalt*

sademeveete ärajuhtimiseks. See on toimunud aastakümneid. Sademevee äravool planeeringualt on seni tõepoolest toimunud osaliselt ka Roheline 10 kinnistu kaudu, kuid see on toimunud senise maakasutuse tingimustes. Planeeringuga on kavas planeeringuala maakasutuse tingimusi, sh sademevee äravoolu tingimusi oluliselt muuta. On igati loogiline, et maakasutuse muutumise tulemusel muutub ka taristu. Planeeringuga kavandatud lahendust sademevee ärajuhtimist läbi Roheline 10 kinnistu ei saa pidada sobivaks ja pikaajaliselt jätkusuutlikuks ehitustegevuse kavandamiseks piirkonnas. Samuti ei saa kavandatud sademevee ärajuhtimise lahendust pidada otstarbekaks Roheline tn 10 kinnistu maakasutuse seisukohalt hoolimata sellest, et planeeringu realiseerimise seisukohalt võib see otstarbekas olla. Roheline 10 ja Aia tn 5 vahelisel alal olnud kraavi ei saa lugeda toimivaks.

A1.3 Mänguvälja 2 ja Aia tänav 5 kinnistutega piirneval alal on Roheline 10 kinnistu maapind juba praegu sademeterohkel perioodil ja lume sulamise ajal üle ujutatud. Vee äravoolu oluline parandamine Roheline 10 kinnistu sellelt osalt ei ole võimalik tulenevalt Rohelise tänava ääres oleva kraavi põhja ja allavoolu paiknevate truupide kõrgusest. Seetõttu ei ole võimalik nõustuda Roheline 10 asuva kraavi hüdraulilise koormuse suurendamisega, näiteks planeeringuala maapinna täitmine, planeeringuala planeerimine kaldega Roheline 10 kinnistu poole, planeeringuala olemasoleva vett läbilaskva maapinna pinnakatte asendamine vett halvemini läbilaskva pinnakattega, millelt vesi juhitakse Roheline 10 kinnistule maapinnalt, toru kaudu vms viisil.

A1.4 Planeeringu seletuskirja punktis 1.3.7.3 on märgitud: *Sademeveed immutatakse valdavalt pinnasesse.* Juhin tähelepanu, et planeeringuga ei saa kavandada sademevee immutamiseks mõeldud ehitisi. Keskkonnaministri määruse 08.11.2019 nr 61 “Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused” § 7 lg 3 kohaselt peab sademevee suublasse juhtimisel veeseaduse § 129 tähenduses immutussügavus olema aasta ringi hinnanguliselt vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset. Planeeringualal see aastaringiselt kindlasti tagatud ei ole. Maapinnale sadanud või katustelt maapinnale juhitud sademevee imbumine on olenevalt aastaajast ajutiselt võimalik, kuid planeeringualt on kindlasti vajalik liigvee ärajuhtimine, sest Eestis ületavad sademed aurumise keskmiselt 200 mm aastas.

A2. Ettepanekud sademevee ärajuhtimise lahenduse muutmiseks

A2.1 Pikaajaliselt jätkusuutliku lahendusena tuleks planeeringuga kavandada sademevee juhtimine Mänguvälja tänava ääres avalikult kasutataval teemaal asuvasse kraavidesse, mille toimimine on tagatud kohaliku omavalitsuse poolt. Aia tn 5 kinnistult sademevee ärajuhtimiseks on otstarbekas seada Mänguvälja tn 4a kinnistule servituut Aia tn 5 kasuks. Selliselt toimides ei koormata planeeringuala naaberkinnistuid ja sademevee ärajuhtimine avalikult kasutavale maale on võimalik läbi (praegu) samale omanikule kuuluvate kinnistute. Seejuures on kraavid sellisel kujul ka kunagi olemas olnud.

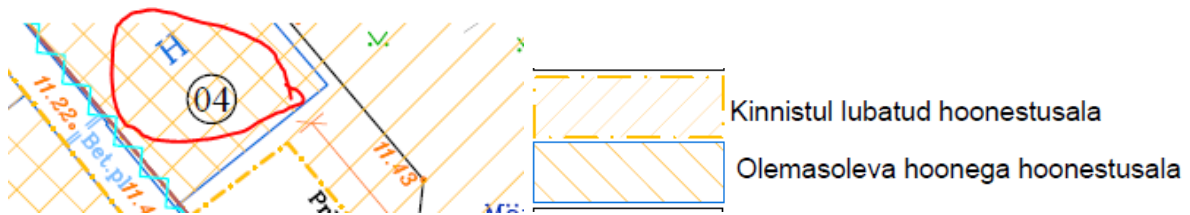
A2.2 Sademevee äravoolu parandamiseks planeeringualalt, tee maalt, samuti tee katendi dreenimiseks ja katendi töötingimuste parandamiseks tuleks planeeringuga kavandada Mänguvälja tänava ääres olnud DN 400 mm (planeeringu info) torudega asendatud kraavide taastamine avatud kraavidena.

A2.3 Planeeringuala kinnistutel peaks ehitamine olema kavandatud nii, et sademevee vooluhulk (möödetuna liitrites sekundis) planeeringualalt Roheline 10 kinnistule ei suurene. Planeeringu koosseisus peaks kindlasti olema esitatud suurim standardile EVS 848:2021 Väliskanalisatsioonivõrk vastav arvutuslik sademevee vooluhulk, mis igalt planeeritud kinnistult praegu ja peale planeeringuga kavandatud ehitiste rajamist ära juhitakse ning näidatud kuhu ja kuidas see ära juhitakse. Planeeringuga kavandatud olukorras vooluhulga arvutamisel tuleb arvesse võtta nii planeeringuga kavandatud hoonete kui muude planeeringus praegu plaaniliselt näitamata, kuid seletuskirjas kirjeldatud ehitiste (näiteks juurdepääsuteed, tänavakividega kaetavad alad, parkimiskohad jms) mõju äravoolule. Vajadusel tuleb planeeringuga kavandada äravoolu ühtlustavad rajatised, nii et oleks välistatud eesvoolu hüdrauliline ülekoormus.

B. Hoonestusalade kavandamine

B.1 Märkused

B1.1 Planeeringu joonistel märgitud olemasoleva hoonega hoonestusalade ja kinnistul lubatud hoonestusalade tingmärgid ning joonisel kujutatud ei ole omavahel kooskõlas. Joonisel on olemasolevate hoonetega hoonestusala kaetud ruudustikuga, tingmärkides kaldjoontega viirutusega.



B1.2 Mänguvälja 2 kinnistule moodustataval tulevasel krundil POS 2 on olemasoleva hoonega hoonestusala markeerimiseks kasutatud erinevatel hoonetel erineva värvusega jooni, mille tähendust ei ole tingmärkides selgitatud.



B1.3 Planeeritud kinnistutel POS 2 ja POS 4 lubatud hoonestusala kaugus Roheline 10 kinnistu piirist seab Roheline 10 kinnistu kasutamisele täiendavaid piiranguid, ning see ei ole aktsepteeritav.

- *Majandus- ja taristuministri 05.06.2025 määruse nr 57 kohaselt:*

§ 19. *Ehitisealune pind*

(6) *Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse ja hoone maa-aluse osa aluse pinna leidmisel ei võeta arvesse hoone küljes olevat:*

9) *kuni ühe meetri laiust katuseräästast;*

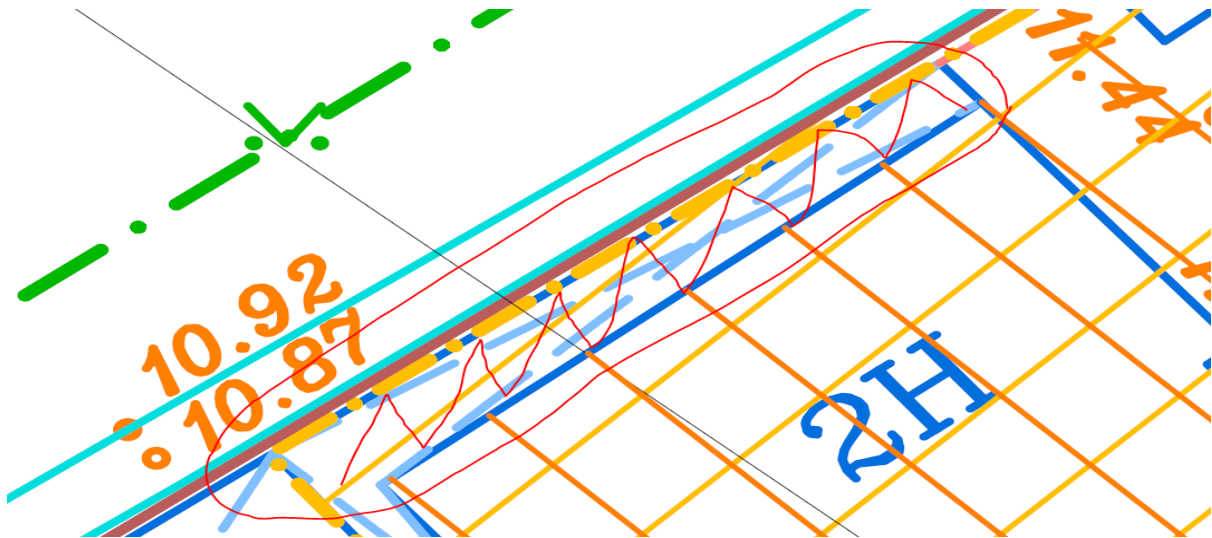
- *Siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*

§ 22. *Tule leviku takistamine*

(2) *Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut.*

(3) *Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvasid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.*

Mänguvälja 2 tulevasel krundil POS 2 on kinnistul lubatud hoonestusala näidatud Roheline 10 piirini. Praegu olemasoleva hoonega hoonestusala jääb krundi piirist ca 1,5 m (joonisel puudub mõõt) kaugusele:



Aia tn 5 tulevases krundil POS 4 jääb kinnistul lubatud hoonestusala Roheline 10 kinnistu piirist 4 m kaugusele:



Seega kui ei soovita planeeringuga piirata katuseräästa laiust kuni 0,5 meetrini, tuleks uute hoonestusala piir planeeringualal nihutada Roheline 10 kinnistu piirist vähemalt 4,5 m kaugusele. Kindlasti tuleks planeeringusse märkida, et Siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 mõistes põlevmaterjalist hoone osadeks ja põlevmaterjalist rajatisteks kvalifitseeruvad hoone osad ja rajatised ei tohi ulatuda Roheline 10 kinnistu piirile lähemale kui 4 m.

B1.4 Ehitusala kavandamisel palun arvestada Roheline 10 kinnistul kasvavate puudega. Valdavate läänetuulte tingimustes on toimunud puude murdumisi ning ehitustegevus planeeringualal tuleks kavandada nii, et oleks välistatud tulevikus rajatavate ehitiste ja muu vara kahjustumine või arvestada juba planeeringus kahjustumise võimalusega.

C. Kokkuvõte

C.1 Roheline 10 kinnistu omanikuna annan teada, et ma ei võta enesele mitte mingit kohustust (sh kraavi hooldus, kindlustamine, laiendamine, süvendamine vms Roheline 10 kinnistul asuva

kraavi toimimiseks vajalikud tegevused) tagamaks planeeringualalt sademevee äravoolu. Praegu kooskõlastamiseks esitatud planeeringu sademevee ärajuhtimise lahendusega ei saa nõustuda. Palun lahendust muuta ja saata muudetud lahendus uuesti ülevaatamiseks. Planeeringuga kehtestatav lahendus peaks olema: sademevesi juhitakse planeeringualalt Mänguvälja tänava ääres asuvasse kraavi.

C.2

Planeeritud hoonestusalade ulatus suurendab Mänguvälja 2 kinnistul olemasolevatest hoonetest juba praegu tulenevate piirangute ala Roheline 10 kinnistul. Praegu kooskõlastamiseks esitatud planeeringus lubatud hoonestusalade ulatusega, mis suurendavad piirangute ala veelgi, ei saa nõustuda. Planeeringuga kehtestatav lahendus peaks olema: Planeeritud hoonestamine ei suurenda piiranguid Roheline 10 kinnistule.

Lugupidamisega

Malle Viirma

Roheline 10 omanik

/allkirjastatud digitaalselt/