



TORI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Sindi

21. märts 2024 nr 246

Veskikaare tn 26, Veskikaare tn 35, Veski põik 3 ja Veski põik 4 kinnistute detailplaneeringu vastuvõtmine

Tori Vallavolikogu 30.04.2020 otsusega nr 234 algatati Tori vallas Tammiste külas Veskikaare tn 26, Veskikaare tn 35, Veski põik 3 ja Veski põik 4 kinnistute detailplaneeringu koostamine ning jäeti algatamata keskkonnamõtjude strateegiline hindamine.

Planeeringuala asub Tammiste külas Veskikaare tn 26 (73001:008:1379), Veskikaare tn 35 (73001:008:1384), Veski põik 3 (73001:008:1399) ning Veski põik 4 (73001:008:1400), Veski põik 4a (80901:001:0906) katastriüksustel. Osaliselt jääb planeeringualasse ka Veskikaare tänav (73001:008:1353). Ümbruses on väljakujunenud hoonestusega väikeelamu alad. Planeeringualast loodesse jääb Jaama tn ja Pärnu linn.

Planeeringuala suurus on ligikaudu 1,2 ha.

Detailplaneeringuga jagatakse Veskikaare tn 26 ja 35 kinnistud elamumaa kruntideks, määratakse hoonestusalad ja ehitusõigus elamute ja abihoonete ehitamiseks. Planeeritakse tänava Veski põik läbimurre. Lisaks elamukruntidele nähakse ette ka avalik puhke- ja virgestusala.

Planeeringuala jagatakse neljaks elamumaa krundiks (nendest kolm üksikelamumaa (EP 100%) krunti ja üks kaksikelamumaa (EPk 100%) krunt), kaheks üldkasutatava maa krundiks ning neid teenindavateks transpordimaa kruntideks. Planeeringuala kruntideks jaotamisel on arvesse võetud olemasolevaid rajatisi (mänguväljak, tänavavalgustus), krundi looduslikku omapära, kaldeid, paiknemist päikese suhtes, juurdepääsuvõimalusi ning tehnovõrkude paigutamise loogilisust. Kruntide hoonestusalade määramisel on arvestatud kinnistule ulatuvate keskkonna- ja tehnovõrkudest tulenevate kujadega ning tuleohutusnõuetega.

Planeeritud ehitusõigus on toodud allolevalt:

- Hoonete arv – kuni 2 hoonet (üks elamu ja kuni üks abihoone), kaksikelamu krundil lubatud 2 abihoonet.
- Elamu maht peab olema suurem kui mistahes abihoone maht
- Suurim lubatud ehitisealune pind –
 - kaksikelamumaa krundil (pos 03) 300 m², millest elamu maksimaalselt 260 m²;
 - üksikelamumaa kruntidel (pos 05-07) 200 m²
- Korruselisus – elamu kuni 2 korrust, abihoone 1 korrus
- Hoonete maksimaalne kõrgus maapinnast – elamul 9 m, abihoonel 5 m
- Keldrikorrus – lubatud kasutades vajalikke ehitustehnilisi võtteid

- Katusekalle – 0-10 kraadi
- Hoonete minimaalne tuleohutusklass – TP-3
- Konstruksioone ja avataiteid projekteerides tuleb arvestada võimaliku müra ja vibratsiooniga raudtee arendusalalt ja Jaama tänavalt.

Planeeritavas piirkonnas kehtib Jaama tee ja Veski kinnistute detailplaneering, mis on kehtestatud Sauga Vallavolikogu 21.12.2004 otsusega nr 84. Detailplaneeringuga oli Veskikaare tn 26 katastriüksusele kavandatud piirkonda teenindav puurkaev ning Veskikaare tn 35 katastriüksusele piirkonda teenindav reoveepuhasti. Kruntide suurused tuletati tehnorajatiste kaitsevööndite ulatusest. Kavandatu realiseeriti, kuid 2019. aastal likvideeriti nii puurkaev kui reoveepuhasti, kuna piirkond ühendati ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga. 2018 aastal ehitati Veskikaare tn 26 katastriüksuse lõunaossa piirkonda teenindav mänguväljak.

Kehtiva Sauga valla üldplaneeringu kohaselt on tegemist rohealaga, millele on lubatud puhkeotstarbeliste ehitiste rajamine (nt mänguväljak, spordirajatised vmt). Detailplaneeringu lahendusega muudetakse kehtivat üldplaneeringut, kuna üldkasutatava maa sihtotstarbega katastriüksused muudetakse osaliselt elamumaaks. Olemasolevas mahus (ca 1 ha) üldmaa säilitamine piirkonnas ei ole otstarbekas ning peale piirkonda teenindanud tehnorajatiste likvideerimist peab Tori vald otstarbekaks maakasutuse ümberhindamist ning maa kasutuselevõttu elamumaana ning piirkonda teenindava väljaehitatud ja heakorrastatud rekreatsioonialana.

Elamutele on määratud arhitektuurinõuded:

Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline, piirkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav. Kogu ala arhitektuurne üldilme peab olema ühtne. Hoonete projekteerimisel lähtutakse juba püstitatud hoonete arhitektuurist. Krundile projekteeritavad hooned peavad olema sarnase arhitektuurse käekirjaga ning sobima piirkonna üldise arhitektuurse ilmega, kasutada ühesuguseid materjale ning kokkusobivat värvilahendust. Välisviimistlusmaterjalid peavad sobima ümbritsevasse keskkonda ja harmoneeruma väljakujunenud arhitektuurse olukorraga. Välisviimistlusmaterjalid peavad olema väärivad, kvaliteetsed, ajas vastupidavad ning esinduslikud.

Keelatud on imiteerivad materjalid, vooderduseta palkmaja ehitamine, intensiivsed ja „ultra“ -värvitoonid.

Juurdepääs planeeringualale on Veskikaare, Jaama ja Veski põik tänavalt.

Osadele kruntidele rajatakse juurdepääsuks täiendavalt avalikult kasutatav tee Veskikaare tänavalt. Teemaa laius on planeeritud 12 m, mis võimaldab mahutada teemaale minimaalselt 4,5 m laiuse sõidutee, haljasribad, tänavavalgustuse, tehnovõrgud ning kraavi. Määratud on haljastuse osakaal krundi piires ja krundi piirete olemus.

Ette on nähtud tuleohutuse nõuded. Kirjeldatud on hoonete vahelised kujad ning lahendatud on tuletõrjevee varustus.

Lahendatud on trasside paiknemine ning sademevee ärajuhtimine.

Planeeringulahendus on kooskõlastatud asjaomaste riigiasutustega ja trassivaldajatega. Menetlusse on kaasatud Regionaal- ja Põllumajandusministeerium, Pärnu Linnavalitsus, piirinaabrid ning detailplaneeringu alal paiknevate kinnistute omanikud, Tammiste-Veskimetsa külaselts.

Planeeringu kooskõlastamise ja arvamuste küsimise käigus laekus Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumilt aramus üldplaneeringu muutmise esitamise ning OÜ-d Rail Baltic Estonia kaastavaks arvestamise kohta. Nendega on arvestatud. Päästeamet soovis seletuskirjas viidatud kehtetute määruste asendamist kehtivatega. Korrektuurid on planeeringusse sisse viidud.

Lähtudes eelöeldust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 86 ning § 142 lg 2 Tori Vallavolikogu
o t s u s t a b:

1. Võtta vastu Veskikaare tn 26, Veskikaare tn 35, Veski põik 3 ja Veski põik 4 kinnistute detailplaneering.
2. Tori Vallavalitsusel korraldada punktis 1 nimetatud detailplaneeringu avalik väljapanek.
3. Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades vaide Tori Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse Tallinna Halduskohtu Pärnu kohtumajale halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.
4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Jana Malõh
volikogu esimees