



TORI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Sindi

8. november 2023 nr 707

Hirvela tn 1 kinnistu detailplaneeringu kehtestamine

Hirvela tn 1 kinnistu detailplaneering algatati Tori Vallavalitsuse 7. aprilli 2021 korraldusega nr 230.

Planeeritava ala moodustab Hirvela tn 1 katastriüksus (suurus 15374 m², 100% maatulundusmaa). Kinnistu asub Tallinn-Pärnu-Ikla maantee ääres ja põhja poolt piirneb Hirvela tänavaga, ida poole jääb nn Hirvela elumupiirkond kortermajadega, lõunasse riigimetsa maa.

Planeeringuga moodustatakse viis krunti:

- kaks ärimaa krunti suurustega 5130 m² ja 3513 m²;
- kaks korterelamumaa krunti suurustega 2538 m² ja 2441 m²;
- kogu tee tarbeks tee ja tänava maa krunt suurusega 1754 m²

Kruntide ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud arv krundil, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete lubatud maksimaalne kõrgus, hoonete suurim lubatud sügavus.

Ärimaa kruntidele (planeeringu joonisel pos 1 ja pos 2) võib ehitada kuni 3 hoonet (sh nii ehitusloa- kui ehitusteatise kohustuslikud hooned). Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele võib kruntidele hoonestusalasse ehitada kaks kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga ja kuni 5 m kõrgust hoonet. Kruntide täisehitusprotsent on 50%. Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus maapinnast on 12 m, hoonete lubatud korruselisus on 3 maapealset korrust, lubatud katusekalle 0-20°.

Korterelamumaa kruntidele (planeeringu joonisel pos 3 ja pos 4) võib ehitada 1 hoone. Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele võib kruntidele hoonestusalasse kui ka väljapool hoonestusala ehitada kaks kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga ja kuni 5 m kõrgust hoone (nt jalgrataste varjualune, grillmaja jms). Kruntide täisehitusprotsent on 15%. Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus maapinnast on 12 m, hoonete lubatud korruselisus on 3 maapealset ja 1 maa-alune korrus, maksimaalne lubatud korterite arv on 15, hoonete suurim lubatud sügavus 2,5m maapinnast, lubatud katusekalle 15-30°.

Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele:

- Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaaegne ja kõrgetasemeline, keskkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav.
- Planeeritavad hooned peavad oma suuruse, kõrguse ja asukohaga moodustama ruumilise rütmi.
- Kruntidele projekteeritavad hooned peavad sobima piirkonna üldise arhitektuurse ilmega, kasutada ühesuguseid materjale ning kokkusobivat värvilahendust.
- Välisviimistlusmaterjalid peavad olema väärikad, kvaliteetsed, ajas vastupidavad ning esinduslikud.
- Korterelamu fassaadid peavad olema igast küljest esinduslikud. Krundi POS 3 ja 4 ehitatavad korterelamud peavad olema sarnase arhitektuurse lahenduse ja materjalikasutusega.
- Korterelamud peavad olema sama tüüpi, värvi ja materjalist katustega. Fassaadide arhitektuurset lahenduses ja värvitoonide osas võib olla erinevusi.
- Päikesepaneelid sulandada arhitektuursetesse terviklahendusse. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest (hoone küljes) või fassaadist.

Keelatud on:

- Imiteerivad materjalid.
- Erksad, intensiivsed ja „ultra“ -värvitoonid.

Juurdepääsud planeeringualale on planeeritud riigitee nr 4 Tallinn-Pärnu-Ikla ümberehitusest tulenevalt teeprojekti järgselt kogujateelt, mis läbib planeeringuala keskosa kuni Hirvela tänavani. Vastavalt teeprojektile on krunt POS 5 kahesuunaline kõvakattega ja planeeritud avalikult kasutavaks kogujateeks. Korterelamu kruntidele POS 3 ja 4 on planeeritud ühiskasutuses mahasõit.

Parkimine tuleb lahendada kruntidesiseselt ning riigiteel parkimist ja tagurdamist ette ei nähta.

Kehtiva Sauga valla üldplaneeringuga alusel jääb kinnistu segahoonestusala juhtotstarbega alale, kus on lubatud järgmised maakasutuse sihtotstarbed: elamumaa, ärimaa, tootmismaa (keskkonda mitte häiriv väiketootmine), üldkasutatav maa ning tee- ja tänavamaa. Segahoonestusalade sihtotstarvete protsendid määratakse detailplaneeringuga. Elamumaa krundi miinimumsuurus, mis saab ehitusõiguse, on 1000 m². Miinimumsuuruse lubamise eelduseks on, et kavandatav tegevus mahub oma ruumiliste vajadustega (sh parkimine ja meeldiv keskkond) krundile.

Segahoonestusaladel peab olema haljastatud alade osatähtsus vähemalt 15% krundi pindalast, millest vähemalt 10% peab olema kõrghaljastus.

Parkimine lahendada detailplaneeringu koostamisel vastavalt arendatava ala täpsemale kasutusele ning kehtivatele parkimisnormidele. Parkimisel arvestada ka kergliiklejate vajadustega.

Detailplaneeringuga ei muudeta Sauga valla kehtivat üldplaneeringut.

Detailplaneering võeti vastu Tori Vallavalitsuse 21. septembri 2022 korraldusega nr 709, avalik väljapanek toimus 17.10-30.10.2022, mille käigus ei esitatud ühtegi ettepanekut ega vastuväidet. Planeeringulahendus on kooskõlastatud asjaomaste riigiasutustega ja menetlusse on kaasatud piirinaabrid.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 139 lõike 1 ning Tori Vallavolikogu 20. veebruari 2020 määruse nr 106 „Maakorraldusliku, planeerimis- ja ehitusalase tegevuse ning ehitusseadustikust tuleneva riikliku järelevalve korraldamine Tori vallas“ § 3 punkti 2, annab Tori Vallavalitsus

k o r r a l d u s e:

1. Kehtestada Tori vallas Sauga alevikus Hirvela tn 1 kinnistu detailplaneering lisatud kujul ja mahus.
2. Detailplaneeringukohaste välisvalgustuse, ühisvee-, kanalisatsiooni- ning sademeveetorstiku ning tuletõrjehüdrandi väljaehitamine tagatakse vastavalt Tori valla ja huvitatud isiku vahel 18. oktoobril 2023 sõlmitud halduslepingule nr 11-21.8/139.
3. Tori vallal on õigus tunnistada detailplaneering kehtetuks või keelduda detailplaneeringualal uute ehituslubade andmisest, kui detailplaneeringust huvitatud isik ei ole Tori valla ja huvitatud isiku vahel sõlmitud korralduse punktis 2 nimetatud halduslepingus määratud tähtajaks täitnud halduslepinguga planeerimisseaduse § 131 lõike 2 kohaselt võetud kohustusi. Nimetatud tingimus kehtib ka isikute suhtes, kes omandavad detailplaneeringu alal asuva kinnisasja pärast detailplaneeringu kehtestamist.
4. Vallavalitsusel korraldada teatamine detailplaneeringu kehtestamisest 30 päeva jooksul detailplaneeringu kehtestamise päevast arvates vastavas kohalikus ajalehes Pärnu Postimees ning 14 päeva jooksul Tori valla veebilehel ja veebilehel Ametlikud Teadaanded.
5. Vallavalitsusel saata detailplaneeringu kehtestamise korraldus ning kehtestatud detailplaneering Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi regionaalministrile ja riigi maakatastri pidajale 14 päeva jooksul detailplaneeringu kehtestamise päevast arvates.
6. Korraldust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades vaide Tori Vallavalitsusele haldusmenetluse seaduses või kaebuse Tallinna Halduskohtu Pärnu kohtumajale halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.
7. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Lauri Luur
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Siiri Jõerand
vallasekretär