



TORI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Sindi

21. september 2022 nr 709

Hirvela tn 1 kinnistu detailplaneeringu vastuvõtmine

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, mis põhja poolt piirneb Hirvela tänavaga, ida poole jääb nn Hirvela elamupiirkond kortermajadega, lõunasse riigimetsa maa. Kortere lamu kruntidele planeeritakse juurdepääs Hirvela tänavalt ühise juurdepääsuteena. Ärimaa krundile juurdepääs planeeritakse Hirvela tänavalt ja perspektiivselt kogujateelt.

Planeeringuga moodustatakse viis krunti:

- kaks ärimaa krunti suurustega 5130 m² ja 3513 m²;
- kaks korterelamumaa krunti suurustega 2538 m² ja 2441 m²;
- koguja 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 ehitusteatiselise 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°.

Kortere lamumaa 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 kaasaegne 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 väärivad, 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 arhitektuurses lahenduses ja värvitoonide osas võib olla erinevusi.
- Päikesepaneelid sulandada arhitektuursesse terviklahendusse. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest (hoone küljes) või fassaadist.

Keelatud on:

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

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 parkimismääradele. Parkimisel arvestada ka kergliiklejate vajadustega.

Detailplaneeringuga ei muudeta Sauga valla kehtivat üldplaneeringut.

Detailplaneering on kooskõlastatud asjaomaste riigiasutustega ja menetlusse on kaasatud piirinaabrid ning puudutatud isikud.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 134 ning Tori Vallavolikogu 20.02.2020 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. Võtta vastu Tori vallas Sauga alevikus Hirvela tn 1 kinnistu detailplaneering esitatud kujul ja mahus.
2. Tori Vallavalitsusel korraldada punktis 1 nimetatud detailplaneeringu avalik väljapanek.
3. Korraldust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavastegemisest,

esitades vaide Tori Vallavalitsusele haldusmenetluse seaduses või kaebuse Tallinna Halduskohtu Pärnu kohtumajale halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Priit Ruut
abivallavanem
vallavanema ülesannetes

(allkirjastatud digitaalselt)
Siiri Jõerand
vallasekretär