

## LÄHTESEISUKOHAD

Sindi linnas Ranna tn 1 (80901:001:0177), Ranna tn 3 (80901:001:0179) ja Ranna tn 5 (80901:001:0181) detailplaneeringu koostamiseks.



## ÜLDOSA

Detailplaneeringu eesmärgiks on määrata Ranna tn 1 ja 3 katastriüksusel ehitusõigus kolmekorruseliste korterelamute ning Ranna tn 5 katastriüksusel üksikelamu ehitamiseks.

Planeeringualal ja sellest Pärnu jõe poole jääval alal kehtib Supluse tn 1 kinnistu detailplaneering (kehtestatud Sindi Linnavalitsuse 15.11.2017 korraldusega nr 429), millega kavandati Pärnu mnt, Silla tänava ja Pärnu jõe vahelisele alale uus väikeelamute kvartal. Detailplaneeringuga nähti ette kvartali liikluslahendus, tehnolahendused ja haljastus. Valdavalt planeeriti ühepereelamuid (36 ühepereelamukrunti), kuid Pärnu mnt äärde kavandati ka kaks ärimaa krunti, millelt ühepereelamutele üleminekuks kavandati neist jõe suunas kaks korterelamu/ridaelamukrunti.

Ärimaa kruntide (Ranna tn 1 ja 3 katastriüksus) asemele soovitakse Ranna tn 1, 3, 5 kinnistu detailplaneeringuga kavandada elamukrundid korterelamute rajamiseks. Ranna tn 1, 3, 5 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamise taotluses on detailplaneeringu algatamist põhjendatud ostjate huvi puudumisega ärimaade vastu.

Ranna tn 1, 3, 5 kinnistu detailplaneeringu kavandatakse 4790 m<sup>2</sup> suurusele Ranna tn 1 krundile kaks korterelamut ja mänguväljak ning 4636 m<sup>2</sup> Ranna tn 3 krundile samuti kaks korterelamut ja mänguväljak. Mõlemal krundil on kavandatud ehitisealuseks pinnaks maksimaalselt 1000 m<sup>2</sup> ning lubatud täisehitusprotsent on 22%. Kortereelamud on kuni 13 m kõrgused maapinnast, soklikorruse ja 3 maapealse korrusega. Kortermajade juurde on ette nähtud kokku 110 parkimiskohaga parklad, kus on arvestatud kaks parkimiskohta korteri kohta ja kaheksa külaliste parkimiskohta.

1384 m<sup>2</sup> suurusele Ranna tn 5 krundile on kavandatud üksikelamu ja abihoone. Ehitisealuseks pinnaks on ette nähtud maksimaalselt 243 m<sup>2</sup>. Lubatud on kuni kahe hoone rajamine. Hoonete maksimaalne kõrgus maapinnast on elamul 8,5m, abihoonel 6,5m.

Juurdepääsuteede ja liikluslaheduse kavandamisel lähtutakse kehtivast Supluse tn 1 detailplaneeringust. Juurdepääs rajatakse olemasolevalt Supluse tänavalt edelast ja Silla tänavalt idast. Haljastuse ja ala heakorra osas lähtutakse samuti kehtivast Supluse tn 1 detailplaneeringust. Haljastust planeeritakse nii kortermajade vahele ja mänguväljakute ümbrusesse kui ka ümbruses asuvate olemasolevate tänavate äärde.

Planeeringualal puudub veevarustus ja kanalisatsioon. Veevarustus ja reoveekäitlus on kavas lahendada ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise abil. Elektrivarustus lahendatakse olemasoleva võrguga ühinemise kaudu. Sidevarustuseks rajatakse kaabelliin. Soojavarustus lahendatakse kaugkütte, maa- või õhksoojuspumpade või ahjude/kaminade kasutamise abil.

## **OLEMASOLEV OLUKORD**

### **ASUKOHT**

Planeeringuala asub Tori vallas Sindi linnas ning hõlmab katastriüksusi Ranna tn 1 (80901:001:0177, 100% ärimaa), Ranna tn 3 (80901:001:0179, 100% ärimaa) ja Ranna tn 5 (80901:001:0181, 100% üldkasutatav maa). Katastriüksused on eraomandis.

Planeeringuala suurus on ca 10 810 m<sup>2</sup>. Planeeringuala hõlmab ka katastriüksuste lähiala, mis on vajalik juurdepääsu tagamiseks ümbritsevalt tänavavõrgult.

Detailplaneeringuala asub Sindi linnas Pärnu jõe ja Pärnu mnt vahelisel ala. Tegemist on linnamaastikuga, kus ümbruses asuvad hoonestuse ja tehislake pindadega alad ning haljasalad.

Planeeringualast põhjas on Supluse tn 1 detailplaneeringuga kavandatud elamumaa ja transpordimaa sihtotstarbega katastriüksused. Elamumaa sihtotstarbega katastriüksused on ka detailplaneeringualast edelas, kus asuvad Pärnu mnt 62b (80901:001:0276) ja Pärnu mnt 62a (80901:001:0282) korterelamud. Planeeringualast kagus teisel pool Pärnu mnt ja Silla tänavat asub üksikelamutega elamupiirkond. Planeeringualast läänes ja lõunas on tootmismaa sihtotstarbega katastriüksused. Detailplaneeringuala ääres edelas asub kruusakattega Supluse tänav ning kagus ja lõunas Pärnu maantee.

### **HOONESTUS JA HALJASTUS**

Ala reljeef on tasane. Maapinna absoluutkõrgus detailplaneeringualal on valdavalt ca 11,5 m. Detailplaneeringualast põhja pool maapinna kõrgus väheneb langedes Pärnu jõe ääres kuni ca 4,5 meetrini. Pärnu mnt ja Supluse tänav ääres on kõlvikuks määratud rohumaa, detailplaneeringuala keskel põõsastik ja põhjaosas mets. Planeeringuala lõunaosas on puittaimestik madal, kuid maakatte kõrgusmudeli põhjal on ala põhjaosas ka kõrgemaid ca 20 m kõrguseid puid.

Kinnistud on hoonestamata.

## **LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS**

### **KEHTIVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID**

Sindi linna üldplaneeringu (2005) kohaselt on detailplaneeringualal maakasutuse juhtotstarve elamumaa E4, mis lubab määrata sihtotstarbeks väikeelamumaa, ärimaa, sotsiaalmaa, üldmaa ja transpordimaa, kuid korruselamumaa sihtotstarve ei ole alal lubatud.

Pärnu maakonna planeeringu (2018) kohaselt asub detailplaneeringuala linnalise asustusega alal. Tegemist on linnalise asustuse arenguks sobiliku alaga, mida iseloomustavad asustuse kompaktsus – nii olemasoleva hoonestuse tihedus (määratletud tiheasustusega paikkondadena), maakasutusfunktsioonide mitmekesisus (elamualad, tootmisalad, äripiirkonnad, kompaktsel asustusele omased puhkealad jms), ühtsed teede- ja tehnovõrgud ning mitmesuguste teenuste ja töökohtade olemasolu. Maakonnaplaneeringus on linnalise asustuse alad kavandatud eelisarendatavateks aladeks, mis on elanike, töökohtade ja teenuste peamiseks koondumiskohtadeks ka rahvastiku kahenemise tingimustes. Maakonnaplaneeringus on linnalise asustusega alade arendamise tingimusena välja toodud, et uushoonestuse kavandamisel tuleb arvestada piirkonnas väljakujunenud ehitusmahtude ja ehituslaadiga ja seada eesmärgiks kõrge arhitektuuriline tase, veeäärsed alad tuleb siduda avaliku ruumiga, kavandada sinna puhkealaid ja ühiskondlikke ehitisi, eelisarendada keskkonnasäästlikke ja tervislikke liikumisviise, arendada välja linnasisene ja -lähedane kergliiklusteede võrgustik ja ühendada see ühistranspordi võrgustikuga.

Detailplaneeringuala jääb Sindi väärtuslikule maastikule ning detailplaneeringualast ca 300 m kaugusele põhja poole jääv Sindi vana raudtee sild on määratud silmapaistvalt ilusa vaatega kohaks. Sindi väärtusliku maastiku piirkond haarab kauni looduse Pärnu jõe kallastel, kus jõe paremale kaldale jäävad hajali asetsevad talud ja elamud ning vasakkaldale Sindi kalevivabriku ümber aja jooksul kujunenud linnamaastik. Maastiku läbiv element on järskude kallastega lammiorus voolav Pärnu jõgi, millele avanevad kaunid vaated Sindi vanalt raudteesillalt. Jõekallas mõlemal pool Sindi kalevivabriku hooneid on kasutusel puhkealana. Sindi linnale on iseloomulik rikkalik roheline ja rahulik elutempo. Maakonnaplaneeringus on esitatud tingimused väärtuslike maastike säilitamiseks ja väärtuslike maastike omapära säilitamiseks.

Detailplaneeringuala läheduses Silla tänava ääres kulgeb maakonnaplaneeringuga ette nähtud planeeritav puhketee. Puhketeed on kavandatud selleks, et elanikud ja külastajad saaksid aktiivselt veeta vaba aega, liikuda looduses ja tegeleda tervisespordiga. Detailplaneeringuga kavandatud tegevus ei takista planeeritud puhketee kasutamist.

Planeeringualal ja sellest Pärnu jõe poole jääval alal kehtib Sindi Linnavalitsuse 15.11.2017 korraldusega nr 429 kehtestatud Supluse tn 1 detailplaneeringuga millega kavandati Pärnu mnt, Silla tänava ja Pärnu jõe vahelisele alale uus väikeelamute kvartal. Detailplaneeringuga nähti ette kvartali liikluslahendus, tehnolahendused ja haljastus. Valdavalt planeeriti ühepereelamuid (36 ühepereelamu krunti), kuid Pärnu mnt äärde kavandati ka kaks ärimaa krunti, millelt ühepereelamutele üleminekuks kavandati neist jõe suunas kaks korterelamu/ridaelamu krunti.

## ERITINGIMUSED, UURINGUD, MÕÖDISTUSED

- Geodeetiline alusplaan 1:500

### KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE VAJADUS

Tulenevalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 2 p 3 tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punktis 1 või 3 sätestatud juhul.

Planeeritava maa-ala kohta on koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang, kus on analüüsitud järgmisi võimalikke planeeringualaga seotud keskkonnamõjusid: pinnas, maa- ja loodusvarade kasutamine, jäätmete, põhja- ja pinnavesi, õhk, valgus, müra ja vibratsioon, soojus, kiirgus, lõhn. Koostaja: Kobras OÜ (reg nr 10171636).

### EELHINNANGU KOKKUVÕTE

Eelhindamise alusel ei kaasne kavandatava tegevusega olulisi keskkonnamõjusid.

Järgnevalt on esitatud tingimused ja ettepanekud, mida silmas pidada detailplaneeringu koostamise käigus, et vältida ja minimeerida võimalikke negatiivseid mõjusid.

- Valida intensiivselt tolmu tekitavate tööde teostamiseks soodsad ilmastikuolud (arvestades tuule tugevuse, tuule suuna ja õhuniiskusega) ning rakendada vajadusel meetmeid tolmamise vähendamiseks (nt niisutamine).
- Detailplaneeringu koostamisel tuleb pöörata tähelepanu jalakäijate ja kergliiklejate ohutusele elamupiirkonna sisestel teedel ning mõelda läbi elamupiirkonna ühendamine olemasolevate kergliiklusteedega.
- Detailplaneeringu koostamisel on liikluse mõju vähendamiseks soovitatav teeäärsetele aladele planeerida kõrgema taimestikuga haljastust, mis visuaalse barjäärina müra põhjustatud häiringut vähendab.
- Detailplaneeringuga tuleks suunata tähelepanu energiasäästlike hoonete rajamisele, et toetada hea õhukvaliteedi säilimist.
- Kuigi päevaseks ajaks ei ole ehitustöödele müra piirväärtust kehtestatud, tuleb tekitatavat müra minimeerida ka päevasel ajal, kasutades tehniliselt korras masinaid ja vältides asjatut müra teket.
- Detailplaneeringus tuleb juhtida tähelepanu vajadusele arvestada tehnoseadmete tekitatava müra puhul keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 kehtestatud müra normtasemeid.
- Detailplaneeringu koostamisel tuleb pöörata tähelepanu kemikaalide ja ehitusjätmete käitlemist puudutavate keskkonnakaitse abinõude rakendamisele ja ohutusnõuete järgimisele ehitustöödel.
- Pinna- ja põhjavee saastumise ohu minimeerimiseks tuleb pidada kinni veeseaduses ja selle alamaktides sätestatud nõuetest, rakendada ehitustöödel keskkonnakaitse abinõusid ja pidada kinni tavapärastest ohutusnõuetest.
- Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada, et sademevee ärajuhtimine ei tohi halvendada pinnase niiskustingimusi naaberkinnistutel ega mõjutada planeeringuala ääres asuva Pärnu jõe veekvaliteeti.

- Detailplaneeringus tuleb juhtida tähelepanu jäätmekäitluse korraldusele ja tagada jäätmeveoks vajalik ligipääs.
- Detailplaneeringu koostamisel tuleb järgida Supluse tn 1 detailplaneeringus esitatud põhimõtet säilitada maa-alal olevad ilusamad puud ja põõsad, et säilitada maa-alal kõrghaljastatud looduslik ilme.
- Detailplaneeringu koostamisel tuleb näha ette meetmed valgusreostuse vältimiseks (nagu suunatud valgustuse kasutamine).
- Detailplaneeringu koostamisel tuleb järgida Supluse tn 1 detailplaneeringus kavandatud meetmeid Pärnu jõe le ligipääsu võimaldamiseks.

## **SEISUKOHAD PLANEERINGU LAHENDUSE OSAS**

- Määrata Ranna tn 1 ja 3 katastriüksusel ehitusõigus kolmekorruseliste korterelamute ning Ranna tn 5 katastriüksusel üksiklamu ehitamiseks.
- Korterelamu maksimaalne kõrgus maapinnast 13m.
- Üksiklamu maksimaalne kõrgus maapinnast 8,5m, abihoonel 6,5m.
- Vee- ja kanalisatsioonisüsteemide planeerimiseks võtta aluseks Sindi Vesi OÜ tehnilised tingimused.
- Elektriga liitumiseks küsida Elektrilevi OÜ-lt tehnilised tingimused.
- Sidetrassiga liitumiseks küsida teenusepakkujalt tehnilised tingimused.
- Planeeringus käsitleda kõrgematele planeeringutele vastavust ning planeeringulahendus siduda kontaktalas paiknevate teiste planeeringutega.
- Pöörata tähelepanu jalakäijate ja kergliiklejate ohutusele elamupiirkonna sisestel teedel ning mõelda läbi elamupiirkonna ühendamine olemasolevate kergliiklusteedega.
- Teeäärsetele aladele planeerida kõrgema taimestikuga haljastust, mis visuaalse barjäärina müra-st põhjustatud häiringut vähendab.
- Parkimine lahendada oma kinnistul. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad.
- Planeeringu joonistel näidata planeeringualal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ja muu taristu.
- Planeeringus käsitleda ning näidata joonistel planeeringuala sademevee ärajuhtimise lahendus.
- Näha ette meetmed valgusreostuse vältimiseks, nagu suunatud valgustuse kasutamine.
- Planeeringus määrata ehitusjärjekorrad. Arendusega seotud teed ja trassid tuleb rajada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.
- Detailplaneeringu koostamisel hinnata selle elluviimisega kaasneva id asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid.

## **KOOSTAMISE PROTSESS**

- Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Tori Vallavalitsus
- Detailplaneeringu algatab ja kehtestab Tori Vallavolikogu
- Detailplaneering komplekteerida kahes eksemplaris paber kandjal ja üks eksemplar CD-l.
- Haldusleping enne kehtestamist.

- Detailplaneering peab kehtestamiseks esitamisel vastama riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 “Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

## **KOOSTÖÖ**

- Päästeamet
- Keskkonnaamet

## **KAASAMINE**

- Piirinaabrid ja puudutatud isikud
- Elektrilevi OÜ
- Sindi Vesi OÜ
- Telia Eesti AS
- Rahandusministeerium

Seadusest tulenevad kooskõlastused tuleb saavutada enne detailplaneeringu vastuvõtmist. Tori Vallavalitsusel on õigus kooskõlastuste vajadust ja lähteseisukohti täpsustada ja täiendada detailplaneeringu menetlemisel.

Planeeringu koostamisse kaasatakse isikud, kelle õigusi ning huve planeering võib puudutada ja isikud, kes on avaldanud soovi olla selle koostamisse kaasatud.

## **AJAKAVA**

- KSH eelhindangu koostamine ja KSH vajalikkuse kohta asjaomastelt asutustelt seisukohtade küsimine, vajadusel täiendamine: üks kuni kaks kuud.
- Detailplaneeringu algatamine ja KSH mittealgatamine, sellest teatamine: üks kuu.
- Detailplaneeringu lähteseisukohtade koostamine ja seisukohtade küsimine: kaks kuud
- Planeeringulahenduse sisuline koostamine ja lahendusvariantide avalik tutvustamine (eskiislahendus): kolm kuud.
- Planeeringu kooskõlastamine ja arvamuse küsimine: kolm kuud.
- Planeeringu vastuvõtmine ja avalikust väljapanekust teatamine: kaks kuud.
- Planeeringu avalik väljapanek ja arutelu, järelevalve: kaks kuni kolm kuud.
- Planeeringu komplekteerimine, materjalide esitamine, planeeringu kehtestamine ja sellest teatamine: kaks kuud.
- PlanS § 139 lõike 2 alusel tehakse detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus hiljemalt kolme aasta möödumisel detailplaneeringu algatamisest arvates.

Lähteseisukohad kehtivad kaks aastat detailplaneeringu algatamisest. Vajadusel täpsustab vallavalitsus lähteseisukohti protsessi kestel.

Koostas:  
Piret Kallas  
planeerimisspetsialist