

Sindi keskuse (Jaama tänava lähiala) detailplaneering, eelnõu

Sindi linn, Pärnu maakond

I köide



Töö nr: 22054DP3

Tellijä: Tori Vallavalitsus

Projekti juht, volitatud ruumilise keskkonna planeerija, volitatud maastikuarhitekt-ekspert:

Heiki Kalberg

Maastikuarhitekt, koostaja: Mirjam Tasa



Esikaane foto: Maa-ameti kaldaerofoto. Pildistatud 19.04.2021.

Sisukord

1. Üldosa	5
1.1. Sissejuhatus.....	5
1.2. Planeeringu lähtedokumendid.....	6
1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus ja kontaktvööndi analüüs	7
1.4. Vastavus muinsuskaitse eritingimustele	9
1.5. Vastavus üldplaneeringule ja üldplaneeringu muutmise põhjus.....	9
2. Planeeringu lahendus	12
2.1. Planeeringu lahenduse põhjendus ja planeeringuala kruntideks jaotamine.....	12
2.2. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus	12
2.3. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	12
2.4. Liikluskorralduse põhimõtted	14
2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	16
2.6. Tehnovõrgud	17
2.7. Kujad.....	18
2.8. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused.....	18
2.9. Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused	19
2.10. Servituutide seadmise vajadus.....	19
2.11. Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmises vajadus.....	19
2.12. Planeeringu elluviimine.....	19
3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte	20
4. Joonised (esitatud eraldi failidena)	21
Lisa. Planeeringuala illustreerivad joonised	31

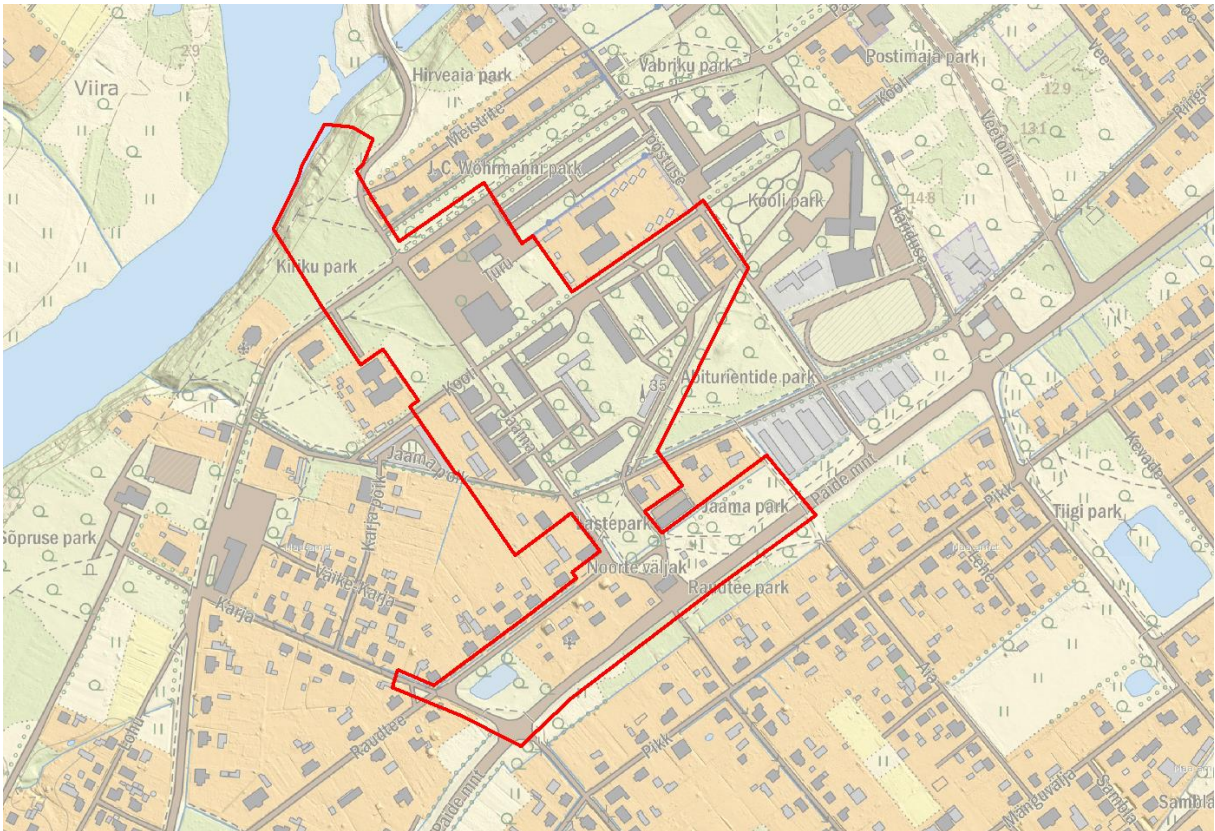




1. Üldosa

1.1. Sissejuhatus

Planeeringuala asub Tori vallas Sindi linnas Jaama tänava piirkonnas Pärnu jõe ja Paide mnt (Pärnu-Tori tee) vahelisel alal. Planeeringuala hõlmab osaliselt katastriüksuseid Kiriku park P1, Kiriku park P2, Hirveaia park P2, Kalamaja tee, Jaama põik, Kooli tänav L1 ja Ringi tänav L1, ning kogu ulatuses kõiki Jaama tänava äärseid katastriüksusi sh Jaama tänava katastriüksust, Raudtee tänava äärseid katastriüksusi, Jaama tänava ja Karja tänava vahelisel alal sh Raudtee tänav L2 katastriüksust, Paide mnt 1, 1a ja 1b, Jaama park ja Ringi tn 1 katastriüksust, Pioneeride pst ja Tööstuse tänava, Kooli tänava ning Jaama tänava vahelisele alale jäävaid katastriüksusi sh nimetatud tänavate katastriüksusi ning Kooli tn 2, Pärnu mnt 27, 27a, 29 ja 31 katastriüksusi. Planeeringuala suurus on ligikaudu 16 ha.



Joonis 1. Planeeringuala. Planeeringuala on märgitud punase joonega.

Peale detailplaneeringu eskiisi avalikustamist (24.05.2023) on planeeringuala muudetud. Muudatus viidi sisse lähtudes detailplaneeringu eskiislahenduse avalikustamise ajal laekunud arvamustest. Planeeringuala ei hõlma enam Raudtee tänava hoonestust (Raudtee tn 8, 10, 12, 14, 14a, 16, 18 ja 20). Esialgne planeeringuala enne muutmist on näha all oleval joonisel 2.



- Maris Mändel poolt 2021 aastal koostatud Sindi keskuse detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustega;
- IPT Projektijuhtimine OÜ poolt koostatava ja 2022 aasta aprillis valminud uuringu „Tori valla lihkeotlike jõelõikude kaardistamine, lihkeotlikel jõelõikudel ehituskeeluvööndi piiri määramine ning lihkeohtu vältimise põhimõtete väljatöötamine“;
- Infragate Eesti AS poolt läbiviidud uuringu „Sindi sademeveesüsteemide uuring -valgalade määramine ning perspektiivsed lahendused“.

1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus ja kontaktvööndi analüüs

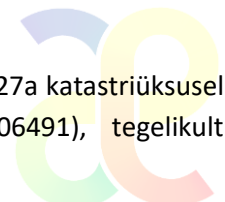
Planeeringuala piirneb Pärnu jõega, seejuures planeeringualast piki jõekallast ~800 meetrit ülesvoolu asub endise Sindi paisu asemele rajatud kärestik ja kavandatav kärestikukeskus. Lõunast ja kagust külgneb planeeringuala riigiteega nr 59 Pärnu-Tori tee (Paide mnt). Ülejäänud osas külgneb planeeringuala üldkasutatava maa ja elamumaadega. Planeeringuala täpsed paiknemine on esitatud joonisel 1.

Ligikaudu kolmandiku planeeringualast moodustavad 1960.-1980. aastatel pisut kaootiliselt rajatud paneelilamute maaüksused, kus on vajalik lahendada parkimiskorraldus, juurdepääsud ja erinevate tehnovõrkude paiknemine. Ligikaudu kolmandikul planeeringualast paiknevad muinsuskaitsealused hooned ja rajatised - hästi säilinud Sindi raudteejaama peahoone ja raudteejaama hoonete ansambel, endine haiglahoone Jaama tn 1 kinnistul, Raudtee 18 elamu ning Raudtee tänav 20 paiknev Sindi Tarvitajate Ühisuse äri- ja eluhoone. Lisaks paiknevad alal neli kahekorruselist stalinistlikku kortermaja Jaama tänava ääres (Jaama 1a, 3, 5 ja 7), krundistruktuuri ja paiknemise poolest töölisasula ansambelisse kuuluvad elumajad Pärnu mnt 27, 29 ja 31, Vändra Tarbijate Ühistu kauplus Jaama tn 8 kinnistul, sotsiaalelamuks renoveeritud neljakorruseline paneelmaja Pärnu mnt 27a kinnistul ning Ringi tn 1 paiknev elamu-kauplus-teenindushoone kompleks. Hoonestamata aladest paiknevad planeeringualal üldkasutatavad maad Raudtee park P1 (sellel asub lahtine tuletõrje veevõtukoht), Jaama park, Noorte väljak, Abiturientide park, osaliselt Hirveaia park P2 ja Johann Christoph Wöhrmanni park ning muinsuskaitse- ja looduskaitsealune Kiriku park (katastriüksus Kiriku park P2 täielikult ja katastriüksus Kiriku park P1 osaliselt). Planeeringualale jäävad ka amortiseerunud korvpalliväljakuga haljasala Kooli tn 2 kinnistul ja toimiv kaasaegne mänguväljakute kompleks Jaama tn ääres Lastepark kinnistul. Planeeringualal ei asu suurõnnetuse ohuga ega ohtlikke ettevõtteid.

Lisaks planeeringualal olevatele haljasaladele on planeeringualal olevad tänavad ääristatud lehtpuude alleede või puuderividega.

Planeeritava alal kehtivad järgmised maakasutuspiirangud:

- geodeetilised märgid Pärnu mnt, Jaama tn ja Paide mnt ääres (nr 228603, 9198, 9126, 9203, 9128, 229067);
- Pärnu jõe (Keskonnaregistri kood VEE1123500) piiranguvöönd ja ehituskeeluvöönd;
- avalikult kasutatav veekogu Pärnu jõgi (Keskonnaregistri kood VEE1123500);
- Pärnu jõe hoiuala (Keskonnaregistri kood KLO2000293);
- III kategooria kaitsealused liigi hink (*Cobitis taenia*) leiukoht (Keskonnaregistri kood KLO9120983);
- III kategooria kaitsealuse liigi võldas (*Cottus gobio*) leiukoht (Keskonnaregistri kood KLO9102677);
- looduskaitse alune Sindi kirikupark (Keskonnaregistri kood KLO1200554);
- Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse kohaselt puurkaevud Pärnu mnt 27a katastriüksusel (74101:001:0411) (Keskonnaregistri koodid PRK0006490 ja PRK0006491), tegelikult paiknevad nimetatud puurkaevud Sindi kalevivabriku territooriumil;



- Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse kohaselt veehaarde PRK0006496 (Raudtee tänav 15) sanitaarkaitseala (50 m). Keskkonnaregistri järgi on veehaarde aadressiks märgitud Raudtee tn. 20, kpl. "Jaama";
- alajaamad Apteegi:(Pärnu M) Jaama tn 8a katastriüksusel (74101:001:0081) ja Haigla:(Pärnu M) Jaama tn 1c katastriüksusel (80901:001:0037);
- erinevad elektri õhu- ja maakaabelliinid ning sideliinid, mille asukohad ja tunnused on nähtavad Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduses;
- kaugküttevõrgu torustikud;
- vee- ja kanalisatsioonitorustikud;
- planeeringuala piirneb Wöhrmanni pst äärsete ehitismälestiste (Sindi vabriku meistrite elamud Wöhrmanni pst 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14 ja 18) ühise kaitsevööndiga.

Planeeringualale jäävad allolevas tabelis toodud mälestised.

Tabel 1. Mälestised.

Mälestise nimetus	Registri number	Mälestise tüüp	Aadress
Sindi õigeusu kiriku park	16779	ehitismälestis	Kiriku park P1
Sindi linna haigla	16753	ehitismälestis	Jaama tn 1
Kauplus-elamu Sindis Raudtee tn 20	16806	ehitismälestis	Raudtee tn 20
Elamu Sindis Raudtee tn 18	16805	Ehitismälestis	Raudtee tn 18
Elamu kelder Sindis Paide mnt 7	16771	Ehitismälestis	Paide mnt 7
Elamu Sindis Paide mnt 7	16769	Ehitismälestis	Paide mnt 7
Elamu kuur Sindis Paide mnt 7	16770	Ehitismälestis	Paide mnt 7
Elamu kuur Sindis Paide mnt 5	16768	Ehitismälestis	Paide mnt 5
Elamu kuur Sindis Paide mnt 5	16767	Ehitismälestis	Paide mnt 5
Elamu kuur Sindis Paide mnt 3	16766	Ehitismälestis	Paide mnt 3
Elamu Sindis Paide mnt 3	16765	Ehitismälestis	Paide mnt 3
Sindi raudteejaama pagasiruum	16763	Ehitismälestis	Paide mnt 1a
Sindi raudteejaama peahoone	16762	Ehitismälestis	Paide mnt 1
Sindi raudteejaama käimla	16764	Ehitismälestis	Jaama park

Alal kehtiva Sindi linna üldplaneeringu järgi asub planeeringuala valdavalt elamualal (liigitus E2, E3, vähesel määral E4) ja puhkealal, vaid raudteejaama kompleksi kuuluvate hoonete alused maad (Paide mnt 1, 3, 5, 7 ja 9) on määratud üldkasutatava alana, Jaama tn 1 kinnistu maakasutuse juhtotstarbeks on määratud segahoonestusala ning Ringi tn 2a katlamaja maakasutuse juhtotstarbeks tootmisala.

Planeeringualal asuval Jaama tänava pikendusel avaneb märkimisväärne vaade Pärnu jõe. Samuti avanevad vaated Pärnu jõe planeeringualast ~200 meetrit nii üles kui allavoolu jõe vasakkaldal.

Planeeringualale jäävad miljööväärtusega hoonestusalad Raudtee tänava ja Kiriku pargi piirkonnas, millest viimane jääb valdavalt planeeringualast väljapoole J. C. Wöhrmanni puiestee piirkonda ja Sindi raekoja piirkonda.

Üldplaneeringuga on määratud maakasutuse sihtotstarbe liigid iga põhiotstarbe juurde ja sätestatakse, et vastava põhisihotstarbega alal ei või kõrvalkasutus ületada 40%, välja arvatud segahoonestusega alal, kus seda ei piirata. Detailplaneeringuga võib täpsustada maakasutuse sihtotstarvete lubatud kasutuse mahte, mida võib väljendada protsentides, kuid ei saa määrata maakasutuse sihtotstarbe liiki (alaliiki) või mahtu, mida käesolevas üldplaneeringuga pole ette nähtud.

1.4. Vastavus muinsuskaitse eritingimustele

Planeeringule on koostatud Sindi keskuse ala detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused (Mändel, 2021). Eritingimustega on määratud säilitatavad hooned, rajatised ja maastikuelemendid.

Säilitatavaks hooneks on määratud Jaama tn 1 kultuurimälestiseks määratud Sindi haigla kõrval paiknev abihoone, Raudtee 20 kinnistul paiknev abihoone kiviosa (ptk 2.3. Ehitise ehituslikud, arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused). Säilitavateks objektideks on määratud Paide mnt 5 ja Raudtee 10 hoovis paiknevad pumbakaevud ning Raudtee ja Jaama tänava nurgal paiknev needitud metallkonstruktsioonist elektripost (ptk 2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted).

Sindi linna iseloomulik maastikuelement on kuivenduskraavide võrgustik ja alleed. Eritingimustega on seatud säilitatavaks kuivenduskraavide võrgustik ja allee Raudtee tänaval, soovitatavalt ka Kooli tänaval. Säilitada tuleb haljasala Sindi jaamahoone ees ja taastada selle ringikujuline vorm. Vastavalt eritingimustele on antud elemendid määratud planeeringuga säilitatavaks (ptk 2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted).

Sindi õigeusu kiriku pargi hooldamisel lähtuda mälestisele koostatud tegevuskavast. Võib rajada uue teelõigu jalakäijatele ja jalgrataste ning kergliikuritega liiklemiseks läbi Sindi õigeusu kiriku pargi serva Jaama tänava sihis kuni jõeni. Kui on soovi püstitada jõe äärde ehitisi, kavandada need kaitsevööndi piirist väljaspoole. Parki uushoonestuse rajamine ei ole lubatud. Säilitada tuleb ajalooline sissesõidutee Pärnu maanteelt Pärnu mnt 25 hoone juurde oma praeguses asukohas. Tegemist on Sindi tänavatevõrgu ühe vanema teega (ptk 2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted).

Jaama 1 kinnistule (74101:001:0198) soovib vallavalitsus perspektiivis kavandada täiendavat uut sotsiaalfunktsiooniga (hooldekodu, vanadekodu, tervisekeskuse laiendus) ehitusmahtu. Arvestades, et kinnistu on suhteliselt suur (3651 m²), asub mälestiste ühise kaitsevööndi mõttes nõ servaalal, kus lähiümbruse hoonestus on arhitektuurselt ebaühtlane (sh 1930ndate aleviarhitektuur, 3-korruselised stalinistlikud kortermajad, garaažikooperatiiv, 5-korruselised paneelilamud), ning sinna rajatav uushoonestus mõjutaks visuaalselt peamiselt vaid Jaama 1 mälestise ruumilist konteksti, võib lähtuvalt oluliselt avalikust huvist kinnistule täiendava hoonestuse lubada. Jaama 1 kinnistutele võib planeerida lisaks ühe kuni 60 m² suuruse põhihoonet teenindava abihoone. Arhitektuursed tingimused uue hoonestuse kohta on toodud peatükis 2.3.

Uute abihoonete kavandamisel lähtuda 1930ndatele tüüpilisest abihoone kujundusest: viil- või pultkatus, seinaviimistlusmaterjaliks värvitud laudis (vt 2.3. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused). Planeeringuga on Jaama tn 1 hoone säilitamiseks ning optimaalseks kasutuseks vastavalt valla võimalustele ja vajadustele lubatud hoonele juurdeehitus. Ehitusalune pind kokku kogu krundil on maksimaalselt 1500 m². Kuna Jaama tn 1c ei ole võimalik eraldi kasutada, siis see liidetakse Jaama tn 1-ga.

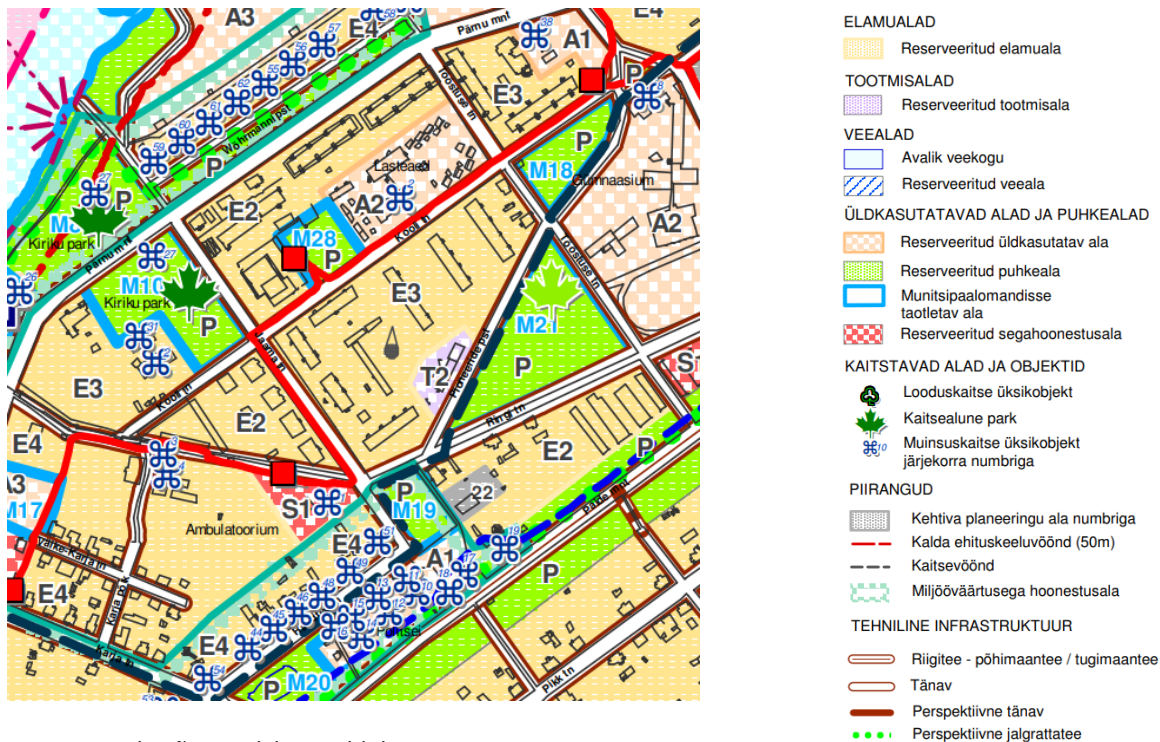
Paide mnt 1, 3, 5 ja 7 kinnistutele ning Jaama ja Raudtee parki täiendava uushoonestuse (sh ka abihooned ja kergkonstruktsioonis ehitised) rajamine ei ole lubatud (ptk 2.2. krundi hoonestusala ja ehitusõigus).

1.5. Vastavus üldplaneeringule ja üldplaneeringu muutmise põhjus

Alal kehtiva Sindi linna üldplaneeringu järgi asub planeeringuala valdavalt elamualal ja puhkealal. Paide mnt 1, 3, 5, 7 ja 9 on määratud üldkasutatava alana, Jaama tn 1 kinnistu maakasutuse juhtotstarbeks on määratud segahoonestusala ning Ringi tn 2a katlamaja maakasutuse juhtotstarbeks tootmisala (mis on ette nähtud linna tsentraalküttemajanduse arenguks).

Üldplaneeringuga on määratud maakasutuse sihtotstarbe liigid iga põhiotstarbe juurde ja sätestatakse, et vastava põhisihtotstarbega alal ei või kõrvalkasutus ületada 40%, välja arvatud segahoonestusega

alal, kus seda ei piirata. Detailplaneeringuga võib täpsustada maakasutuse sihtotstarvete lubatud kasutuse mahte, mida võib väljendada protsentides, kuid ei saa määrata maakasutuse sihtotstarbe liiki (alaliiki) või mahtu, mida üldplaneeringuga pole ette nähtud.



Joonis 3. Väljavõte Sindi linna üldplaneeringust.

Atraktiivse linnasüdame kujundamisel, mille üheks osaks on „Hea avalik ruum“ jätkuprogrammi tulemusena tehtud Sindi keskväljaku arhitektuurivõistlus ja teiseks oluliseks põhimõtteks on mitmeotstarbeline maakasutus, on kujunenud olukord, kus koostatav detailplaneering muudab kehtiva üldplaneeringu kohast maakasutust ning on vajalik vähendada Pärnu jõe ehituskeeluvööndit.

Planeeringuga kavandatakse jõe äärde seadusekohasesse ehituskeeluvööndisse vaateplatvorm ja puhkerajatised – et neid ehitada tehakse detailplaneeringuga ettepanek vähendada ehituskeeluvööndit.

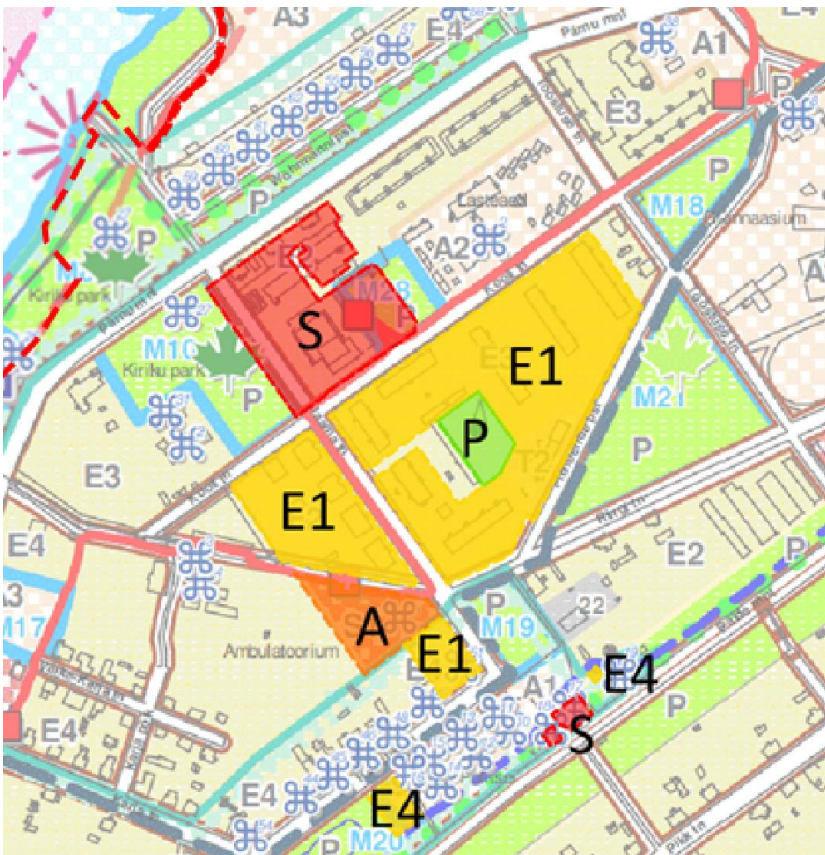
Krundile POS 1 on planeeritud vaateplatvorm, mille rajamiseks vajalikus ulatuses ning lisaks üks meeter nii alla- kui vastuvoolu, kokku 13,5 m ulatuses, vähendatakse ehituskeeluvöönd null meetrile ehk veekogu lähtejooni põhikaardil. Vaateplatvormi konsoolse osana kavandatakse veekogu kohale osa vaateplatvormist – veekogu sisse ehitamist ei toimu, konsoolse osa konstruktsioonid on kalda maapealsel osal. Vaateplatvorm on osa avalikult kasutatavast ruumist, see teeb jõe paremini vaadeldavaks (platvorm on käänu kohas, seega on hea vaade tagatud eri suundades) ja kergemini kättesaadavaks. Tegemist on avaliku huviga.

Krundile POS 2 on planeeritud madalseiklusrada, mille rajamiseks vähendatakse ehituskeeluvöönd 91,4 m ulatuses veekaitsevööndi piirini. Madalseiklusraja tegemiseks tuleb säilitada olemasolevad puud ning puude vahele on lubatud paigutada seiklusraja toimimiseks vajalikke rajatisi. Seiklusrada võib kinnitada nii puude külge kui maasse ehitatavatele rajatisi osadele.

Seiklusraja puude külge kinnitamiseks peab hindama puude seisundit ja olema veendunud, et puud sellist koormust taluvad. Puude külge kinnitades tuleb elemente iga kahe aasta järel ümber tõsta, et vältida elementide tüve sisse kasvamist ja seeläbi puude seisundi halvendamist. Pargipuude hea seisundi säilitamiseks on eelistatud postid madalseiklusrada.

Lisaks võib seiklusraja juurde paigaldada infotahvli, pinke ja valgusteid ning tugevdada kõndimiseks pinnakatet. Seiklusrada on kavandatud Kiriku pargis kogu Pärnu maantee L2 ja jõe vahelisele alale, ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik, et seiklusraja paigutamisel oleks võimalik seda paigutada suuremale alale. Seiklusrada on avalikult kasutatav ja see on avaliku huviga objekt.

Lisaks tehakse ettepanek maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks lähtuvalt 2023. a olevast parimast teadmised linna ruumilise arengu osas. Muudatused on esitatud alloleval joonisel nr 3. Olulisemad muudatused on Jaama ja Kooli tänaval oleva ala muutmise elamumaast, kus on lubatud väikeelamud, äri-, sotsiaal-, üld- ja transpordimaa (E3), elamumaaks, kus on lubatud ka korruselamud (E1). Alal on korterelamud ning linnakeskuse tiheduse säilitamiseks on mõistlik olev kord säilitada. Ringi tn 2a on ümber kujundatud elamumaaks, sest tsentraalkütte arenduse jaoks eraldatud ala on juba mujal teostatud. Selleks, et kvartal säilitaks oma terviklikkuse, asendatakse tootmismaa elamumaaga. Jaama tn 1 olev segahoonestusala on asendatud üldkasutatava alaga, kuhu vallavalitsus soovib kavandada täiendavat sotsiaalfunktsiooniga hoonestust (hooldekodu, vanadekodu, tervisekeskuse laiendus vms).



Joonis 4. Üldplaneeringu muudatus. Erksama värvitooniga on esitatud juhtotstarbe muudatus.

Kuna detailplaneering teeb ettepaneku üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikuks muutmiseks ning ehituskeeluvööndi vähendamiseks Sindi keskvaljaku arhitektuurivõistluse võidutöö teostamiseks ja madalseiklusraja rajamiseks, on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.



2. Planeeringu lahendus

2.1. Planeeringu lahenduse põhjendus ja planeeringuala kruntideks jaotamine

Sindi linnas puudub selgelt välja kujunenud linna keskus. Sindi keskuse välja arendamine on vajalik praegusest lahendusest inimsõbralikumaks, mitmekesisemaks, tänapäevasemaks, esinduslikumaks ja ajaloolist pärandit rõhutava avaliku ruumi loomiseks. Eesmärgiks on pakkuda linna elanikele ja külalistele meeldivat, turvalist linnakeskkonda ning tegevusvõimalusi igas vanuses inimesele igal aastaajal ning ühtlasi anda seeläbi impulssi kohaliku ettevõtluse ja kultuuri arenguks. Detailplaneeringuga korrigeeritakse krundipiire ja määratakse ehitusõigus uushoonestuse rajamiseks ning täpsustatakse maakasutus otstarvet. Detailplaneeringu lahenduse aluseks on võetud arhitektuurivõistluse võidutöö ja selle ehitusprojekt (Arhitektuuribüroo MA OÜ, töö nr 21-13). Planeeringuga tehakse ettepanek vähendada ehituskeeluvööndit arhitektuurivõistlusega projekteeritud vaateplatvormi ehitamiseks ning Kirikuparki madalseiklusraja rajamiseks.

Planeeringuala jaotatakse 58 katastriüksuseks. Katastriüksuste jaotamine on esitatud planeeringu põhijoonisel – punase joonega on toodud planeeritud uued katastriüksuse piirid, oranžiga olemasolevad katastriüksuse piirid.

2.2. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus

Hoonete ehitamine on lubatud vastavalt põhijoonisel esitatud ehitusõigusele. Lisaks ehitusõigusega kavandatud hoonetele on lubatud ka väljaspoole hoonestusala ehitada kuni 20 m² ehitusloa kohustuseta hooned vastavalt ehitusõigusele. Ehitusloa kohustuseta abihoonete ehitamine on lubatud olemasolevast hoonest 8 m kaugusele, kui ei tagata teisiti tuleohutust.

Paide mnt 1, 3, 5 ja 7 kinnistutele ning Jaama ja Raudtee parki täiendava uushoonestuse (sh ka abihooned ja kergkonstruktsioonehitised) rajamine ei ole lubatud.

Detailplaneeringuga ei ole kavandatud maa-aluseid korruseid, seega pole ehitusõiguses välja toodud hoone suurimat sügavust. Hoonestusala piires on lubatud teede, parkla ja haljasala ehitamine.

2.3. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Kavandatud hoonete arhitektuur peab oleme kaasaegne ja kõrgetasemeline. Planeeritud hoonete arhitektuurne lahendus peab sobituma piirkonna arhitektuurse stiiliga. Abihoone ei tohi olla suurem kui elamu. Lubatud hoonete välisviimistlusmaterjalid on kivi-, krohv-, betoon-, puit-, klaasmaterjalid. Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jm) kasutamine.

Järgnevas tabelis on toodud katastriüksused, millel on lubatud uushoonestus:

Tabel 2. Uushoonestusega katastriüksused.

Positsiooni number	Aadress	Olol hoonete arv	Lubatud lisahoonestus (abihooned)	Hoonete suurim lubatud arv kokku
POS 17	Jaama tn 7	2	2	4
POS 18	Jaama tn 5	2	2	4
POS 19	Jaama tn 3	2	2	4
POS 20	Jaama tn 1a	3	1	4
POS 22	Kooli tn 5	2	2	4
POS 23	Kooli tn 7	1	3	4
POS 24	Kooli tn 7a	1	3	4
POS 25	Kooli tn 7b	1	3	4

Positsiooni number	Aadress	Olol hoonete arv	Lubatud lisahoonestus (abihooned)	Hoonete suurim lubatud arv kokku
POS 32	Jaama tn 2	1	3	4
POS 39	Jaama tn 1	2	2	4
Uushoonestusega katastriüksustel on lubatud 1 elamu ja 3 abihoonet				

Jaama tn 4b olev garaaž lammutatakse ning sinna on kavandatud korterelamu kvartalit teenindav parkla.

Olemasolevate hoonetega kruntidel pole määratud täpset suurimat lubatud kõrgust arväärtusena. Uushoonestuse lubatud suurim kõrgus on toodud põhijoonisel ehitusõiguse tabelis, olemasolevatel abihoonetel säilib olemasolev kõrgus. Hoonete renoveerimisel võib hoone kõrgust suurendada rihtimiseks vajalikul määral. Renoveerimisel on lubatud hoonet ehitada kõrgemaks soojustamiseks vajalikul määral. Katuse rihtimine on katuse konstruktsiooni korrigeerimine, et see oleks tasane, horisontaalselt õigesti joondatud. Katuse rihtimine on oluline ehitusprotsessi osa, eriti kui tegemist on lamekatuste või muude katustega, kus õige kaldenurga saavutamine on oluline vihmavee äravoolu tagamiseks ja lekete vältimiseks. Protsessi käigus võidakse reguleerida katusekandekonstruktsioone, lisada tőstekonstruktsioone või kasutada erinevaid materjale katuse tasandamiseks. Kui katuse rihtimist ei teostata korralikult, võivad tekkida probleemid, nagu vee kogunemine ja leked, mis võivad kahjustada hoonet.

Lubatud pole uue korruse peale ehitamine ning katusetüübi ja -kalde muutmine olemasolevast. Tehnoseadmed võivad ulatuda üle ehitusõiguses lubatud hoone kõrguse. Hoonete renoveerimisprojektid tuleb kooskõlastada omavalitsusega. Planeeringualal asuvate mälestiste puhul tuleb hoone soojustamine ja kuju muutmise võimalusi käsitleda hoonepõhiselt ning kooskõlastada kavandatav tegevus muinsuskaitseameti ja omavalitsusega. Detailplaneeringualas asuvad mälestised on toodud peatükis 1.3, täpsema ülevaate mälestistest leiab Sindi keskuse ala detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustest.

Jaama tn 1 kinnistule on lubatud rajada uushoonestus, sealjuures tuleb järgida järgmisi tingimusi:

- kavandatava uushoonestuse kogukõrgus ei tohi olla suurem 9 meetrit olemasolevast maapinnast (ehk mitte kõrgem ol. ol. hoone põhimahu katusekõrgusest). See tagab, et uus hoone ei jää kõrguslikult mälestise üle domineerima.) 9 meetrit on ühtlasi vajalik minimaalkõrgus, et sotsiaalset funktsiooni kandev hoone vastaks hoonetüübile ettenähtud kahekordse hoone ehitusnormidele;
- kavandataval uushoonestusel võib olla maksimaalselt 2 maapealset korrust. Lubatud on maaaluse korruse rajamine;
- krundi täisehitusprotsent ei tohi olla suurem kui 30%;
- uushoonestus võib olla galerii abil ühendatud kinnistul paikneva ehitismälestisega. Galerii võib olla nii ühe- kui kahekorruseline, eelistatud on visuaalselt võimalikult õhuline/läbipaistev ja mahuliselt minimalistlik lahendus, et maksimaalselt säiliks mälestise vaadeldavus;
- kinnistul paiknev ajalooline pesuköök-kuur tuleb säilitada ja restaureerida. Kuuri võib integreerida uushoonestusse, säilitades ja jättes vaadeldavaks loode- ja kirdefassaadid;
- kuna kavandatav uushoonestuse maht on küllaltki suur ja see asub linnaruumiliselt olulises kohas, siis parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks on soovituslik korraldada avalik arhitektuurivõistlus. Muinsuskaitsealiselt ei seata piiranguid uushoone arhitektuurikeeled ega kasutatavatele materjalidele. Eelistatud on tänapäevane, praegusele ajastule iseloomulik lahendus. Võimalusel liigendada uue hoonemahu fassaade arhitektuursete võtetega (nt

erinevate viimistlusmaterjalide kasutamine), et vähendada visuaalselt muljet ühest suurest mahust.

Mälestiste ja nende ühisesse kaitsevööndisse rajatavad ehitised ja restaureerimine on lubatud Muinsuskaitseameti ja Tori vallavalitsusega kooskõlastades.

Detailplaneeringuga ei piirata ehitusprojektide koostamisel muid hoonete ehituslikke tingimusi – lubatud on kõik võimalikud lahendused, mis sobivad kokku olemasolevate hoonete arhitektuuriga ja hoonetele esitatavate ohutusnõuetega. Tulepüsivusklass määrata projekteerimisel lähtuvalt ehitise kasutamise otstarbest ja sellele seatud nõuetest.

Kõik hoonete ehitusprojektid tuleb kooskõlastada eskiisstaadiumis koos tänavapoolse piirde ja parkimislahendusega omavalitsuse arhitektiga. Alla 20 m² ehitusloa kohustuseta hoonete püstitamisel kooskõlastada hoone välimus ja asukoht omavalitsuse arhitektiga.

2.4. Liikluskorralduse põhimõtted

Kavandatavale alale on planeeritud kõnnitee, jalgrattatee, segaliiklusega teed ja sõidutee. Kooli tänava kortermajade vahel olev liiklus on kavandatud õueala põhimõttel, kus eesõigus on jalakäijal. Kogu alal tuleb tagada võimalikult suures mahus astmete (äärekivide) vaba liikumine jalakäijatele ja jalgrataste ning kergliikuritega liiklejate tagades sh ka nägemispuudega inimeste ohutu liikumise. Rohealale on lubatud vastavalt vajadusele rajada radasid jalakäijatele ja jalgrataste ning kergliikuritega liiklejatele. Jalgrattatee on planeeritud kahe-suunalisena vähemalt 2,5 m laiusena Pärnu maantee L2 äärde, Jaama tänava äärde ja Pärnu-Tori maantee äärde Läbides Paide mnt 3, 5, 7 ja Raudtee parki.

Planeeringualale on kavandatud uus bussipeatus Pärnu maanteel.

Jaama tänavaruum on kujundatud Arhitektuuribüroo MA OÜ poolt. Jaama tänavale on projekteeritud 5,1 m laiune jalgtee/promenaadiala tegevustaskutega, kahe-suunaline 2,5 m laiune jalgrattatee, 5,6 m laiune autotee ning paralleelparkimine autodele.

Kooli tn 7, 7a ja 7b Ringi tn 2 a (POS 23-24, 33) juurdepääsuks on eraldatud liiklusmaakrunt POS 59. POS 59 on eraldatud Kooli tn 7a, 7b ja Ringi tn 2a koosseisust. Kooli tn 7b (POS 25) juurdepääsuks on lubatud autoliiklus Pioneeride puiesteel Põhijoonisel näidatud mahus. Kooli tn 5 ja Kooli tn 7 ligipääs on Kooli tänav L2-lt. Lisandub juurdepääs POS 60, mis eraldatakse Kooli tn 7 koosseisus. Jaama tn 7 (POS 17) tagatakse lisanduv juurdepääs, kus on lubatud autoliiklus Kooli tänav L1 (POS 15) põhijoonisel näidatud mahus. Jaama tn 1a (POS 20) krundile tagatakse lisanduv juurdepääs Jaama põigult (POS 36).

Säilitada tuleb ajalooline sissesõidutee Pärnu maanteelt Pärnu mnt 25 hoone juurde olemasolevas asukohas.

Pioneeride puiesteel peab kasutusele võtma liiklust rahustavad meetodid (visuaalse ruumi kitsendamine, tõstetud ristmik vm). Kõikide planeeritud teede ülekäigukohad ja liikluse rahustamise meetodid täpsustada tee ehitusprojektiga.

Parkimislahenduse projekteerimisel võtta aluseks järgmised põhimõtted:

- säilitada võimalikult suures mahus nii puid, põõsaid kui ka muru-/niidukattega pindasid. Sh vältida puude juurte läbikaevamine, puude juurekaela juures pinnase tõstmine või juurte kohal oleva pinnase tihendamine puule elukõlbmatuks;
- lahendada sademevee ärajuhtimine;
- lähtuda planeeringu põhijoonisel näidatud parkimiskohtadest ja arvust;
- parkimiskohtade arv määrata projekteerimisel vastavalt linnatänavate standardile EVS 843;
- kõik hoonete ehitusprojektid tuleb kooskõlastada eskiisstaadiumis koos tänavapoolse piirde ja parkimislahendusega omavalitsusega.

Allolevas tabelis esitatud kruntide kohta on põhijoonisel määratud parkimislahendus, mis on edasise projekteerimise aluseks ja mida võib projekteerimisel täpsustada.

Tabel 3. Parkimislahendus elamukruntidel.

POS nr	Address	Korterite arv	Parkimiskohtade arv
7	Pärnu mnt 29	1	vastavalt põhiplaanile
11	Jaama tn 8	Äri	vastavalt põhiplaanile
17	Jaama tn 7	8	vastavalt põhiplaanile
18	Jaama tn 5	8	vastavalt põhiplaanile
19	Jaama tn 3	8	vastavalt põhiplaanile
20	Jaama tn 1a	8	vastavalt põhiplaanile
21	Jaama tn 6	24	vastavalt põhiplaanile
22	Kooli tn 5	44	vastavalt põhiplaanile
23	Kooli tn 7	55	vastavalt põhiplaanile
24	Kooli tn 7a	60	vastavalt põhiplaanile
25	Kooli tn 7b	60	vastavalt põhiplaanile
29	Jaama tn 4	18	vastavalt põhiplaanile
32	Jaama tn 2	60	vastavalt põhiplaanile

Lisaks eeltoodule teenindab Jaama ja Kooli tänava korterelamu kvartalit Jaama tn 4b planeeritud parkla 37 autole. Jaama tänava puisteele (POS 14) on planeeritud 25 parkimiskohta ning Tööstuse tänavale (POS 28) 9 parkimiskohta. Noorte väljakule on planeeritud 9 parkimiskohta. Keskväljaku kvartalit teenindavad alloleva tabeli kohased parklad.

Tabel 4. Keskväljaku kvartalit teenindavad parklad.

POS nr	Address	Parkimiskohtade arv
61	-	11
10	Turu tänav	31
13	Kooli tn 2	23

Põhijoonisel õuealaga märgitud kruntidel tuleb parkimine lahendada krundi siseselt edasisel projekteerimisel alloleva tabeli kohaselt.

Tabel 5. Parkimisvajadus õuealaga märgitud kruntidel.

POS nr	Address	Parkimiskohtade arv
6	Pärnu mnt 27	2
8	Pärnu mnt 31	2
33	Ringi tn 2a	*
38	Jaama tn 1c	**
39	Jaama tn 1	**
47	Paide mnt 9	**
48	Paide mnt 7	**
49	Paide mnt 5	**
50	Paide mnt 3	**
58	Ringi tn 1	*

POS nr	Aadress	Parkimiskohtade arv
*Parkimiskohtade arv määrata projekteerimisel vastavalt linnatänavate standardile EVS 843 ning antud koha reaalsest parkimisvajadusest lähtudes kavandatavast brutopinnast.		

** Parkimine tuleb lahendada projektiga ja kooskõlastada omavalitsuse ja muinsuskaitseametiga. Parkimiskohtade arv määrata projekteerimisel vastavalt linnatänavate standardile EVS 843 ning antud koha reaalsest parkimisvõimalusest.

Parkivad autod peavad hoonest jääma vähemalt 4 m kaugusele. Parkimislahendus tuleb kooskõlastada omavalitsusega juba eskiisprojekti staadiumis.

2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringuala on neli suuremat parki: Õigeusu kiriku park, Lastepark, Jaama park, Raudtee park. Õigeusu kiriku pargis on väärtuslikud põlispuud, mida tuleb võimalusel säilitada. Parki tuleb hooldada vastavalt 2012 aastal koostatud hoolduskavale. Parki võib rajada uue teelõigu jalakäijatele ja jalgrataste ning kergliikuritega liiklemiseks läbi pargi serva Jaama tänava sihis kuni jõeni. Parke täiendada ühtse kujunduskeelega tänavamööbliga. Kiriku parki on planeeritud madalseiklusrada, raja asukoht ja maht kooskõlastada ja täpsustada koostöös omavalitsusega.

Planeeringualal kasvavat kõrghaljastust tuleb võimalikult suures mahus säilitada. Kui tulenevalt tee katendi ehitamise vajadusest on oht puu tervisele ja tema säilivusele või puu on oma tervisliku seisukorra tõttu ohtlik, siis võib selle likvideerida, kuid samasse asukohta või lähialale tuleb teha asendusistutus. Pärnu jõe ääres olemasolev kõrghaljastus kaldaastangul ja selle ülemise serva lähedal tuleb säilitada, kuna taimejuurtel on oluline roll nõlvade tasakaalustamisel ja pinnase ankurdamisel. Olemasolevate taimekoosluste ja elupaikade säilitamine on oluline ka roheline võrgustiku koridori toimimiseks.

Teede ja tänavate projekteerimisel tuleb tänavaruumi näha ette nii kõrg- kui madalhaljastus. Tänavaprojekti koostamisse tuleb kaasata maastikuarhitekt, kes kavandab tänavahaljastuse ning jalg- ja jalgrattateed terviklikult. Tänavaprojekti koostamisel tuleb tagada asukoht/liitumiskoht ka tehnovõrkudele, et ei tekiks hiljem vastuolusid tehnovõrkude ja haljastuse rajamisel. Kohtades, kus elektrikaabel tuleb rajada läbi haljasala, tuleb haljasala kujundada vastavalt elektrikaabli rajamisele esitatavatele nõuetele. Lähtuda arhitektuurvõistluse võidutööst.

Kruntidel tuleb tagada alloleva tabeli kohane haljastuse osakaal. Kõrghaljastuse osakaalu puhul arvestatakse vastava puu liigi täiskasvanud puu võra suurust. Puude raiumisel tuleb juhendada omavalitsuses kehtivast raieloa andmise määrusest.

Tabel 6. Haljastuse kohustuslik osakaal kruntidel.

POS nr	Aadress	Haljastuse osakaal
8	Pärnu mnt 31	Haljastuse osakaal vähemalt 25% krundi pindalast
26	Tööstuse tn 5	Haljastuse osakaal vähemalt 50% krundi pindalast
27	Tööstuse tn 7	Haljastuse osakaal vähemalt 50% krundi pindalast
33	Ringi tn 2a	Haljastuse osakaal vähemalt 25% krundi pindalast, kõrghaljastuse osakaal haljastatud alast vähemalt 10%
47	Paide mnt 9	Haljastuse osakaal vähemalt 50% krundi pindalast
48	Paide mnt 7	Haljastuse osakaal vähemalt 50% krundi pindalast

POS nr	Aadress	Haljastuse osakaal
49	Paide mnt 5	Haljastuse osakaal vähemalt 50% krundi pindalast
50	Paide mnt 3	Haljastuse osakaal vähemalt 50% krundi pindalast

Krundi pinna kõrguse muutmine, juhul kui sellega kaasneb sadevete režiimi muutumine, võib toimuda valla kirjaliku kooskõlastuse alusel. Krundi pinna tõstmiseks naaberkrundile lähemal kui 5 m ja üle 0,5 m võrreldes naaberkrundiga tuleb koostada vertikaalplaneerimise projekt, mis tuleb piirinaabritega kooskõlastada enne linnalt kirjaliku nõusoleku küsimist. Vertikaalplaneerimine tuleb lahendada kruntide kaupa edasisel projekteerimisel.

Elamumaa otstarbega kruntidel on lubatud rajada mänguväljakuid. Kokkuleppel kohaliku omavalitsusega võib rajada mänguväljaku ka Jaama tn 4a (POS 31) haljasala krundile.

Muinsustingimustega on määratud säilitatavateks maastikuobjektideks kuivenduskraavide võrgustik, allee Raudtee tänaval, soovitatavalt ka Kooli tänava allee ning säilitada tuleb Sindi jaamahoone ees olev haljasala, mille ringikujuline vorm tuleb taastada. Säilitada tuleb ka Paide mnt 3 (MET tingimuste järgi Paide mnt 5) ja Raudtee 10 hoovis paiknevad pumbakaevud ning Raudtee ja Jaama tänava nurgal paiknev needitud metallkonstruktsioonist elektripost.

Jaama tänaval tuleb säilitada puuderida vähemalt praeguses mahus. Arhitektuurivõistluse võidutööga on kavandatud olemasolevad puud säilitada. Edasisel projekteerimisel tuleb analüüsida (lähtudes nii EVS 843 pkt 8.3 kui muu parim asjakohane teadmine) puude säilimise võimalikkust ning otsustada, kas säilitatakse olemasolevad puud või istutatakse uued puud – oluline on, et Jaama tänaval oleks praeguse puudereaga ligilähedases asukohas (mis liigendab ka tänava ristlõiget visuaalselt) vähemalt sama arv elujõulisi puud. Kui ehitustööde käigus kahjustatakse elujõuliseid puud määral, mis saab puudele saatuslikuks, on vajalik puiestee olemasolevas mahus taastada ning istutada uued puud.

Sindi keskuse ala detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustega on määratud piirdeaedadele järgnevad tingimused:

- uued piirdeaed Raudtee 18, 20, Jaama 1, Paide mnt 1, 3, 5 ja 7 kruntidel kavandada ajastule ja piirkonnale iseloomulikena: ca 130 cm kõrguste lippaadadena või betoonsokliil ja nähtavate betoonpostidega lippaadadega;
- soovitav on taastada osa ajaloolisi piirdeaedu Paide mnt 1, 3, 5 ja 7 kruntidel, seda eeskätt Paide mnt poolsel küljel ja jaamahoone esist väljakut raamivad piirdeaed. Uute piirdeaedade kujundamisel kavandada betoonpostide ja betoonsokliga lippaiad.

Kinnistu (krundi) tänava-, avaliku väljaku või haljasala äärde ei või rajada läbipaistmatuid plankpiirdeid ja piirded ei või olla kõrgemad kui 1,5 m. Piiret on keelatud rajada väljapoole krundi piiri ja korterelamu ümber, va korterelamutel, kus piire detailplaneeringu eelselt on juba olemas olnud.

Kõik hoonete ehitusprojektid tuleb kooskõlastada eskiisstaadiumis koos tänavapoolse piirde ja parkimislahendusega omavalitsusega. Kohalikul omavalitsusel on õigus esitada täiendavaid tingimusi projekteerimiseks.

2.6. Tehnovõrgud

Kõigil planeeritud kruntidel on olemas liitumine tehnovõrkudega, tuletõrjervee hüdrandid on välja ehitatud ja esitatud põhijoonisel. Sindi keskväljaku ja lähiümbruse projektiga on projekteeritud Jaama tänavale, Pärnu maantee L2 maaüksusele ja nimetatuga piirnevale lähialale uued tehnovõrgud (AS Infragate Eesti töö nr S17/390-21). Planeeringus on esitatud projekteeritud tehnovõrgud ning täiendavalt on planeeritud Jaama põik tänaval olemasoleva kraavi asemele sademeveekanaliseerimise

toru ning kruntidele Kooli tn 7, Kooli tn 7a, Kooli tn 7b ja Ringi tn 2a võimalik sademeveekanaliseerimise toru.

Parklate laiendamisel on vajalik lahendada ka sademeveekäitlus, üldised põhimõtted lahendamiseks on järgnevad:

- sademeveett ei või juhtida reoveekanaliseerimise, võimalikud olemasolevad reoveekanaliseerimise juhtimised tuleb likvideerida;
- projekteerimisel otsustada sõltuvalt eesvoolust, parkla suuruselt ja katendist õlipüüdurite vajadus. Oluline on, et igalt krundilt tulenevast sademeveest oleks võimalik proovi võtta ning nii kraavidesse kui sademeveekanaliseerimise juhitud vees ei ületataks saasteainesisalduse piirväärtusi;
- projekteerimisel otsustada sõltuvalt eesvoolust, parkla suuruselt ja katendist vooluhulkade vähendamise (puhverdamise) vajadus ja meetmed. Igal projekteerimisjuhul tuleb kohapõhiselt otsustada sobilik sademevee käitlemise meetod;
- soovituslik on parklate mittesõidetav ja mittekönnitav osa (osa, mis on ette nähtud vaid parkimiseks) teha murukiviga või mõne muu säästva sademeveekäitluse põhimõttele vastava katendi lahendusega.

Kruntidele Kooli tn 7, Kooli tn 7a, Kooli tn 7b ja Ringi tn 2a on planeeritud sademeveekanaliseerimise asukoht selliselt, et see võimaldaks vett juhtida erinevates suundades; vajalik ei ole kogu näidatud mahu välja ehitamine.

Võimalikud liitumisvõimsuste suurendamised või liini asukoha muutused käivad koostöös võrguvaldajaga ehitusseadustiku alusel, planeeringuga selleks täiendavaid tingimusi ei määrata.

2.7. Kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonete vahelise kujaga vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Planeeritud hoonete vähim tulepüsivusklass on TP3, tulepüsivusklass määrata projekteerimisel lähtuvalt hoone kasutusviisist. Põhijoonisel on esitatud tuleohutuse konfliktalad, kus eri kruntidel olevate hoonete vahe ei vasta kuja nõuetele – esitatud kohtades tuleb kasutusele võtta tuld takistavad meetmed ja ehitada lahendus tuleohutusnõuete kohaseks.

2.8. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

Planeeringut koostades on väliruum kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala (õueala) selge eristamine ja piiramine);
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale tagada:

- jälgitavus (videovalve);
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja teed, suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

2.9. Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonningimused

Kavandatava hoone ehitamise ja kasutamise ajal tekkiv võimalik müra ei tohi olla ülenormatiivne naaberelamukruntidel ja elamutes. Selleks tuleb rakendada vastavad meetmed, muuhulgas tuleb isoleerida ja suunata elamutes eemale hoone tehnosüsteemidest (nt ventilatsiooniagregaatide välistest osadest) lähtuv müra.

Planeeritud alale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte.

Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Jäätmekonteinerid paigaldada parkla sissesõidutee lähedusse, konteinerite täpne asukoht määrata projekteerimisel.

2.10. Servituutide seadmise vajadus

Kui krundile kavandatakse tehnovõrguühendusi (nt soojavarustus) läbi naaberkruntide, tuleb vastavatele naaberkruntidele seada servituut (isiklik kasutusõigus) võrguvaldaja või huvitatud isiku kasuks.

Paide mnt 3, 5 ja 7 (POS 48-50) planeeritud jalgrattatee on määratud avalikku kasutusse. Jalgrattatee rajamiseks ning avalikuks kasutamiseks on vajalik seada omavalitsuse kasuks servituut või sundvaldus Paide mnt 7 katastriüksusele. Jalgrattatee täpsemad parameetrid selguvad teele koostatavas ehitusprojektis. Planeeringus on näidatud jalgrattatee põhimõtteline asukoht.

Krundile Jaama tn 1a (POS 20), Jaama tn 3 (POS 19), Jaama tn 5 (POS 18) ja Jaama tn 7 (POS 17) on määratud juurdepääsuservituudi seadmise vajadus. Servituudid seatakse omanike vahel.

2.11. Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmises vajadus

Katastriüksustest Ringi tn 2a, Kooli tn 7a ja 7b on vaja eraldada liiklusmaa tarbeks krundid POS 59, 59a ja 59b. Kooli tn 7 katastriüksusest on vaja eraldada krunt POS 60. Keskväljaku alal toimub katastriüksuste piiride muutmine ning lisandub katastriüksus POS 61. Detailplaneeringus näidatud katastriüksustest väljakrunitavad alad sundvõõrandatakse Tori valla poolt vastavalt Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduses ettenähtud korrale.

2.12. Planeeringu elluviimine

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

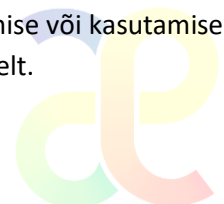
Planeeritud krundi ehitusõiguse realiseerib krundi omanik ja/või valdaja. Krundi igakordne omanik kohustub ehitusloakohustuslikud ehitised välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos krundisisese haljastuse, juurdepääsutee ja parkimisalaga. Ehitustegevust rahastab krundi omanik.

Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusalas.

Enne hoonete kasutuselevõttu taotleb kinnistu igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusload või esitab kasutusteatised vastavalt ehitusseadustikule.

POS 60 ja 59 krunt moodustatakse seonduvalt avaliku kasutuse vajadusega. Peale välja kruntimist antakse üle Tori valla omandisse, kas kokkuleppel või vastavalt seadusandlusele sundvõõrandatakse.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahju. Võimalik ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahju tuleb krundi igakordsel omanikul hüvitada koheselt ja õiglaselt.



3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

Täpsustatakse planeeringu edasise koostamise käigus.

Jrk. nr	Arvamust avaldav organisatsioon/ planeeritud maa-ala piirinaaber	Kuupäev ja number	Märkused

Kooskõlastuste ja arvamuste originaaldokumendid asuvad planeeringu teises köites Planeeringu lisad.



4. Joonised (esitatud eraldi failidena)

1. Situatsiooni skeem
2. Kontaktvööndi seosed
3. Olemasolev olukord
4. Põhijoonis (koos tehnoõrkudega)



Lisa. Planeeringuala illustreerivad joonised

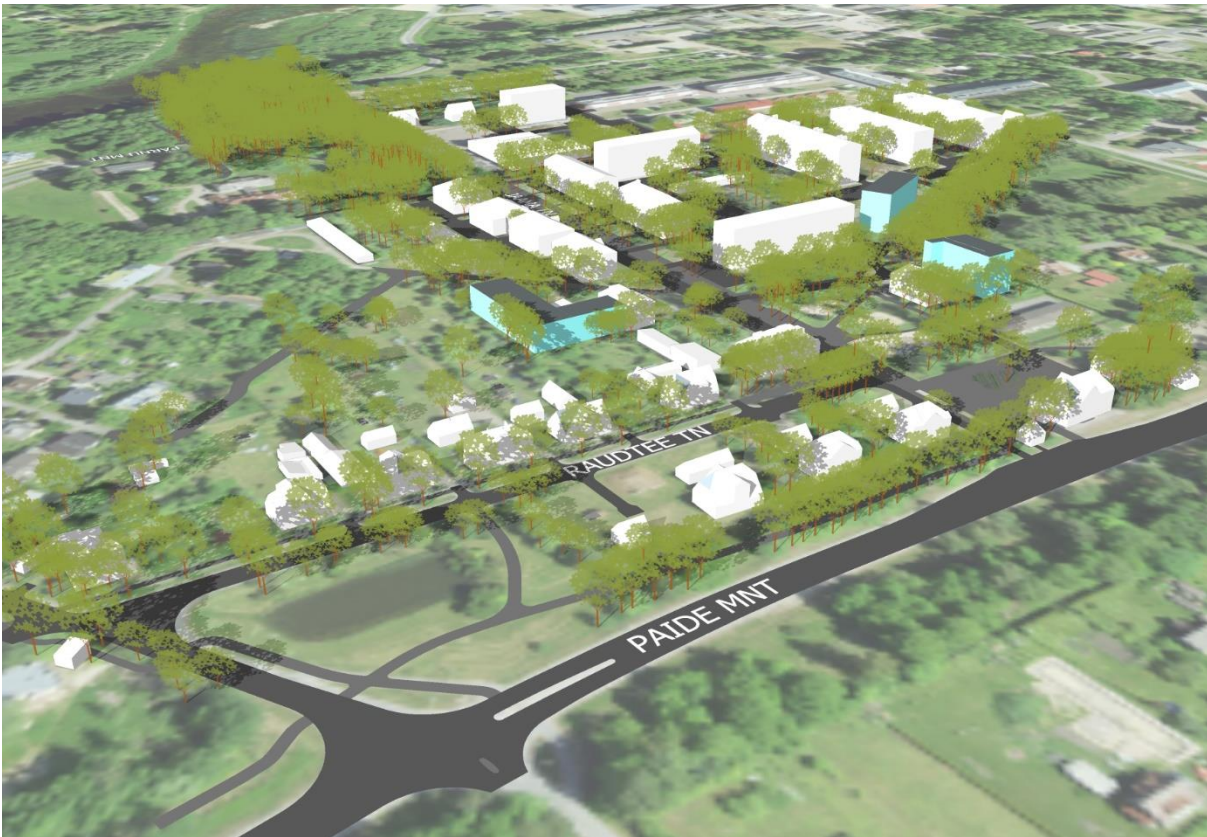


Vaade edelast



Vaade idast





Vaade kagust

