



MUINSUSKAITSEAMET

Tori Vallavalitsus
tori@torivald.ee

Teie 05.05.2023 nr 6-2.1/1499
Meie 07.06.2023 nr 5.1-17.5/3314-3

Muinsuskaitseameti seisukoht

Detailplaneeringu eelnõu (eskiislahenduse) avalikustamine

Muinsuskaitseamet, tuginedes muinsuskaitseadusele ja kultuuriministri 24.04.2019 määrusele nr 15, **otsustas anda seisukoha:**

1. täiendada ja parandada lähtuvalt detailplaneeringu eelnõu lahendusest detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi järgnevates punktides:
 - analüüsida Jaama tn 1 kinnistule uute hoonete rajamise võimalikkust ning anda muinsuskaitse eritingimused;
 - analüüsida detailplaneeringu eelnõus pakutud lahendust Raudtee tn 8–16 kinnistutele abihoonete rajamiseks arvestades Muinsuskaitseameti seisukohaga;
 - analüüsida detailplaneeringu eelnõus pakutud lahendust, mis välistab mälestistele juurdeehitiste rajamise;
 - formuleerida Raudtee tn 12 kinnistu osas erisus, mis võimaldab sinna kavandada detailplaneeringust tuleneva kinnistu suuruse, mis on tingitud liiklusmaa kavandamisest.

Sindi detailplaneeringu kooskõlastamise menetlus peatub parandatud eritingimuste kooskõlastamiseni.

2. esitada detailplaneeringu korrigeerimiseks ja täpsustamiseks järgnevad kommentaarid:

- tuua põhijoonisel välja kultuurimälestised ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustes säilitatavaks märgitud väärtuslikud objektid;
- korrigeerida sõnastust: *Muinsuskaitsealale rajatavad ehitised ja restaureerimine on lubatud Muinsuskaitseameti ja Sindi linnavalitsusega kooskõlastades*. Sindi pole

muinsuskaitseala, tegemist on mälestiste ja nende ühise kaitsevööndiga;

- tuua seletuskirjas ptk 2.3 välja need kinnistud, kuhu lubatakse uut hoonestust ja lisada hoonestustingimused (vastavalt täiendatud muinsuskaitse eritingimustele). Hetkel ei ole planeeritud lahendust seletuskirjas terviklikult käsitletud, nt puudub Sindi linna haigla juurde kavandatud hoonestusala käsitus. Samuti pole käsitletud ka neid kinnistuid, mis jäävad väljapoole muinsuskaitse kitsendustega alasid;

- lisada pos 64-66 kinnistutele katusekalded jms näitajad, kuna detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustes on öeldud, et ehituslikud tingimused tuleb täpsustada detailplaneeringus;

- korrigeerida põhijoonisele kantud konfliktala vastavalt määruse "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded" § 22-le *Tule leviku takistamine*, mille kohaselt ühel kinnistul olevad hooned loetakse üheks hoonekompleksiks, mille vahel ei pea seetõttu olema määratud 8-meetrist kuja;

- korrigeerida lk 12: Ptk 2.3 ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused sisalduvat lõiku: *Olemasolevate hoonetega kruntidel pole määratud täpset suurimat lubatud kõrgust arvvärtusena. Suurim lubatud kõrgus on toodud põhijoonisel ehitusõiguse tabelis. Renoveerimisel on lubatud hoonet ehitada kõrgemaks soojustamiseks vajalikul määral. Lubatud pole uue korruse peale ehitamine ning katusetüübi muutmine olemasolevast. Tehnoseadmed võivad ulatuda üle ehitusõiguses lubatud hoone kõrguse. Hoonete renoveerimisprojektid tuleb kooskõlastada omavalitsusega. Lõigus tuleb teha erisid mälestistele, mille puhul arutatakse soojustamise ja hoone kuju muutmise võimalusi hoonepõhiselt.*

Seisukoha põhjendus

Detailplaneeringu eelnõu vastab üldiselt detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustele, kuid sisaldab ka lahendusi, mida detailplaneeringu eritingimustes analüüsitud pole. Võrreldes detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustega näeb detailplaneeringu eelnõu ette lisaks Raudtee tänava 8, 10, 12, 14, 16, 18 ja Jaama 1 kinnistute jagamisele ja nende loodepoolsesse äärde uute elamute rajamisele võimalusi uute hoonete rajamiseks ka mujale. Nt on lisatud hoonestusala Jaama tn 1 (Pos 39) kinnistule, millel paikneb ehitismälestis Sindi linna haigla (reg-16753). Tori Vallavalitsus soovib tulevikus kavandada sinna tervishoiuasutuse.

Lisaks sisaldab detailplaneeringu eelnõu järgnevaid vastuolusid kehtivate detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustega:

- detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustes on kirjas, et ajaloolised krundid peavad jääma jagamise järgselt vähemalt 1500 m² suuruseks (juba jagatud Raudtee tn 16 krunt on sellest veidi väiksem, seda krunti ümber jagama ei pea). Samas detailplaneeringu eelnõu näeb ette Raudtee tn 12 osas lubatud väiksema krundi (2886 m² suurune krunt jagatakse kolmeks: 183 m² läheb liiklusmaa koosseisu, 1297 m² eraldatakse elamumaaks ning 1406 m² jääb olemasolevate hoonetega elamumaaks). Muinsuskaitseamet on seisukohal, et liiklusmaa kavandamise tõttu võib ajaloolise hoonega kinnistu osas pakutuga nõustuda, kuna ei too kaasa lubatud kinnistu

suurusest märgatavalt väiksemat lahendust;

- detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused annavad suunise Raudtee tänav 8, 10, 12, 14, 16, 18 kinnistutele uute abihoonete rajamiseks, võimalusel olemasolevate asemele. Samas detailplaneering näeb Raudtee tn 8–16 kinnistutele ette võimaluse kuni kolme ehitusloa kohustuseta abihoonete rajamist väljaspool hoonestusalasid. Kuna hoonestusalad on markeeritud olemasolevate hoonete ümber, võib sellest järeldada, et lisaks olemasolevatele (abi)hoonetele võib rajada täiendavaid abihooneteid. Muinsuskaitseamet on seisukohal, et lahendus muudab oluliselt mälestisena kaitse all olevate Raudtee tänava äärsete hoonete ruumilist konteksti ja vajab täiendavat analüüsi.

Lisaks näeb detailplaneeringu eelnõu ette lahenduse, mille kohaselt on ehitismälestiste osas markeeritud hoonestusalad olemasolevate hoonete perimeetrile, mis välistab hoonetele juurdeehitiste rajamise. Muinsuskaitseamet on seisukohal, et detailplaneering ei tohi välistada võimalust mälestiste omanikele hoone eripäradega arvestavate juurdeehitiste rajamist. Juurdeehitiste rajamine mälestistele on üldjuhul tavapärane praktika, mis aitab hoida ajalooliseid hooneteid kasutuses. Juurdeehitiste kavandamise võimalikkus selgitatakse välja hoonepõhiselt Muinsuskaitseameti poolt antavates muinsuskaitse eritingimustes.

Kuna detailplaneering sisaldab detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustega mitmeid vastuolusid ja lahendusi, mida muinsuskaitse eritingimustes käsitletud pole, peab Muinsuskaitseamet põhjendatuks detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste parandamist ja täiendamist.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Kaisa Metsaots

Pärnumaa nõunik

Pikk tn 16B, 80013 PÄRNU

5191 6225; kaisa.metsaots@muinsuskaitseamet.ee