



Tori Vallavalitsus

Teie: 07.05.2024 nr 6-2.1/1627

Meie: 07.06.2024 nr 14-3/2306-1

### **Sindi keskuse detailplaneeringu kohta arvamuse avaldamine**

Tori Vallavalitsus esitas Sindi keskuse (Jaama tänava lähiala) detailplaneeringu arvamuse avaldamiseks. Käesolevaga esitab Regionaal- ja Põllumajandusministeerium oma seisukoha ruumilise planeerimise korraldamise valdkonnast.

Planeeringuala asub Tori vallas Sindi linnas Jaama tänava piirkonnas, Pärnu jõe ja Paide mnt (Pärnu-Tori tee) vahelisel alal. Valdavalt hoonestatud planeeringuala suurus on ligikaudu 16 ha, ligikaudu pool maa-alast kuulub kohalikule omavalitsusele. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Sindi linna keskusala kaasajastamine, sh keskväljaku ja sellega seotud taristu kavandamine ning Sindi keskuse arhitektuurikonkursi tulemuste elluviimiseks vajaliku ehitusõiguse määramine. Kuna detailplaneering teeb ettepaneku üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikuks muutmiseks ning ehituskeeluvööndi vähendamiseks, on tegemist Sindi linna üldplaneeringut (kehtestatud 2005) muutva detailplaneeringu koostamisega, millele kohaldatakse üldplaneeringu menetlust.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium esitas arvamused eskiislahenduse kohta 04.07.2023 kirjaga nr 15-3/3220-2. Kuna kõikide arvamustega ei ole arvestatud, märgime järgmist.

1. Seletuskirja peatükis 2.1 on toodud, et planeeringuala jaotatakse 58 katastriüksuseks ja katastriüksuste jaotamine on esitatud planeeringu põhijoonisel punase joonega. Põhijoonisel on punase joonega tähistatud planeeritud krundipiir. Vastavalt PlanS § 6 punktile 8 määratakse detailplaneeringuga krundid. Maakatastriseaduse alusel moodustatakse katastriüksused ning kinnistu on defineeritud kinnistusraamatuseaduses. Arvestades, et vastavalt PlanS § 126 lõike 1 punktile 1 on detailplaneeringu kohustuslikuks ülesandeks planeeringuala kruntideks jaotamine, palume korrigeerida sõnastust seletuskirjas – planeeringuala jaotatakse 58 krundiks. Lisaks juhime tähelepanu, et põhijoonisel toodud krundi ehitusõiguse tabelis on krunte toodud 62, kusjuures loetelust on välja jäänud krundid 40, 41 ja 42. Palume planeeringulahendus üle vaadata ning täpsustada planeeringuala kruntideks jaotamine.
2. Seletuskirja peatükis 2.3 on toodud, et olemasolevate hoonetega kruntidel pole määratud täpset suurimat lubatud kõrgust arvvaärtusena. Renoveerimisel on lubatud hoonet ehitada kõrgemaks soojustamiseks vajalikul määral. Põhijoonisel ehitusõigust käsitlevas tabelis on osade olemasolevate hoonete puhul suurima lubatud kõrgusena määratud olemasolev kõrgus + rihtimiseks vajalik kõrgus ja teistel olemasolev kõrgus + renoveerimiseks vajalik kõrgus. Palume seletuskirjas selgitada, mida on mõeldud rihtimiseks vajaliku kõrguse all.

3. Lisaks juhime Teie tähelepanu, et detailplaneeringus kasutatakse mõistet - ehitusalune pind. PlanS § 126 lõige 2 sätestab detailplaneeringuga lahendatavad kohustuslikud ülesanded. Kohustuslik ülesanne on krundi ehitusõiguse määramine, mis PlanS § 126 lõike 4 kohaselt sisaldab ka hoonete suurima lubatud ehitisealuse pinna määramist. Mõiste ehitisealune pind on määratletud ehitusseadustiku alusel kehtestatud majandus- ja taristuministri määruses nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“. Määruse § 19 lõike 1 kohaselt on ehitisealune pind hoonealune pind või rajatisealune pind. Palume detailplaneeringus läbivalt kasutada mõistet ehitisealune pind.
4. Arvestades, et detailplaneeringu ala on oluliselt vähendatud, palume uuendada ka planeeringuala suuruse. Nii detailplaneeringu algatamise otsuses kui ka viimases vähendatud alaga planeeringulahenduses on planeeringuala suuruseks märgitud ca 16 ha.

Palume hoida Regionaal- ja Põllumajandusministeerium kursis detailplaneeringu edasise menetlusega ja teavitada avalikest väljapanekutest ning aruteludest.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Heddy Klasen

ruumilise planeerimise osakonna juhataja

Merilin Rosenberg

58041423 [merilin.rosenberg@agri.ee](mailto:merilin.rosenberg@agri.ee)