

## **Sindi keskuse (Jaama tänava lähiala) detailplaneering, eskiislahendus aprill 2023**

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

<b>1. Üldosa .....</b>	<b>5</b>
1.1. Sissejuhatus.....	5
1.2. Planeeringu lähtedokumendid.....	6
1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus ja kontaktvööndi analüüs .....	6
1.4. Vastavus muinsuskaitse eritingimustele .....	8
1.5. Vastavus üldplaneeringule ja üldplaneeringu muutmise põhjus.....	9
<b>2. Planeeringulahendus.....</b>	<b>12</b>
2.1. Planeeringulahenduse 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 .....	13
2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted .....	15
2.6. Tehnovõrgud .....	17
2.6.1. Sidevarustus .....	17
2.6.2. Elektrivarustus.....	17
2.6.3. Vee- ja tuletõrjeverustus .....	17
2.6.4. Reoveekanaliseerimine.....	17
2.6.5. Sademevee ärajuhtimine .....	17
2.6.6. Soojavarustus .....	17
2.7. Kujad.....	17
2.8. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused.....	18
2.9. Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused .....	18
2.10. Servituutide seadmise vajadus.....	18
2.11. Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmises vajadus .....	18
2.12. Planeeringu elluviimine.....	19
<b>3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte .....</b>	<b>20</b>
<b>4. Joonised (esitatud eraldi failidena) .....</b>	<b>21</b>





## 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 äärsed katastriüksusi sh Jaama tänava katastriüksust, Raudtee tänava äärsed 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.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Sindi linna keskusala kaasajastamine, keskväljaku ja sellega seotud taristu kavandamine ning Sindi keskuse arhitektuurikonkursi tulemuste elluviimiseks vajaliku ehitusõiguse määramine, planeeringuala tänavavõrgustiku, tehnovõrkude, liikluskorralduse, heakorralahenduste ja krundistruktuuri korrastamine, uute (vajadusel ka olemasolevate) kruntide maakasutuse juhtotstarbe, sihtotstarbe, hoonestusala ja ehitusõiguse määramine, olemasolevatele ja moodustatavatele kruntidele juurdepääsude tagamine, tehnovõrkude ja avalikult kasutatavate teede jaoks sundvalduse seadmine ning olemasolevate piirangute täpsustamine.

Planeeringuga tehakse ettepanek linna keskuse tihendamiseks muinsuskaitse eritingimustes lubatud aladel ja tingimustel.

Planeeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikuks muutmiseks ning tee ja tehnovõrkude rajamiseks Pärnu jõe ehituskeeluvööndisse.

Kuna detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringukohase maakasutuse põhisihotstarbe alaliigi ulatuslikuks muutmiseks on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

## 1.2. Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokument on Tori vallavolikogu 6.01.2022 otsus nr 35 „Sindi linnas Sindi keskuse (Jaama tänava lähiala) detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.

Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud Tippgeo OÜ poolt 2020 a aprillis koostatud geodeetist alusplaani täpsusastmega 1:500 töö nr 2019tg530. maa-ala on mõõdistatud riigi koordinaatide süsteemis L-EST97 ja kõrgused EH2000 kõrguste süsteemis.

Planeeringulahenduses on arvestatud Sindi keskväljaku arhitektuurivõistluse võidutööga „Sindi vöö“, autor Arhitektuuribüroo MA OÜ.

Arvestatud on järgnevate dokumentidega:

- Maris Mändel poolt 2021 aastal koostatud Sindi keskuse detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustega;
- IPT Projektijuhtimine OÜ poolt koostatava ja 2022 aasta aprillis valminud uuringu „Tori valla lihkeohtlike jõelõikude kaardistamine, lihkeohtlikel jõelõikudel ehituskeeluvööndi piiri määramine ning lihkeohu 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.

Planeeritaval alal kehtivad järgmised maakasutuspiirangud:

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

Mälestise nimetus	Registrinumber	Mälestise tüüp	Aadress
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 hoonestusala 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 põhiootstarbe 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 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 väljapoole. 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).

Määratud on tingimused katastriüksuste eraldamiseks ja uushoonestuse rajamiseks Raudtee tänava piirkonnas ning on antud ettekirjutused uute piirdeaedade tegemiseks (ptk 2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted). Raudtee tänav 12, 14, 18 ja Jaama 1 kinnistute tükeldamine ja sinna uushoonestuse rajamine on lubatud järgmistel tingimustel:

- ajaloolised krundid peavad jääma vähemalt 1500 m<sup>2</sup> suuruseks (juba jagatud Raudtee 16 krunt on sellest veidi väiksem, seda krunti ümberjagama ei pea);



- krundi laius (kirde-edela suunaline mõõt) peab jääma samaks;
- juurdepääs kruntidele kavandada Väike-Karja või Jaama põik tänavalt;
- uushoonestus kavandada tükeldatavate kruntide loodeserva (st võimalikult kaugele ajaloolistest Raudtee tänava hoonetest). Krundile on lubatud rajada üks elamu (see võib olla nii ühepere- kui kahepereelamu või, kui mahupiirangut ei ületata, ka väikekorteritega elamu) ja kuni 3 seda teenindavat kuni 20 m<sup>2</sup> suurust abihoonet (kuur, saun, garaaž, töötuba vms);
- kavandatavate uute hoonete ehitusalune pind ei tohi olla suurem kui 150 m<sup>2</sup>, kõrgus kuni 2 korrust.

Raudtee 12 krundi suurus ei vasta jagades Muinsuskaitse eritingimustele (MET). Raudtee 12 krunt on 2886 m<sup>2</sup> suurune ning see jagatakse kolmeks: 183 m<sup>2</sup> läheb liiklusmaa koosseisu, 1297 m<sup>2</sup> eraldatakse elamumaaks ning 1406 m<sup>2</sup> jääb olemasolevate hoonetega elamumaaks. Detailplaneering lähtub olemasolevate katastriüksuste suurustest lähi piirkonnas ning arhitektuursest miljööst. Katastriüksuste jagamisel tekib võimalus uute hoonete rajamiseks. Antud võimalus arvestab olemasolevate hoonete suurust, asetust, omavahelistest kaugust – antud piirkonna asumi tihedust tervikuna. Planeeritud hoonestusala ette nähtud vastavalt MET-le elamud uue tee äärde, abihooned kaugemale, krundi sügavusse.

Raudtee 12, 14 18 ja Jaama tn 1 planeeritud krundi laius on sama, mis kruntide jagamise eelselt. Juurdepääs uutele kruntidele on tagatud Jaama põigult ja Väike-Karja tänavalt. Planeeritud hoonestuse ehitusõigus on toodud Põhijoonisel ja vastab muinsuskaitse eritingimustele.

METi kohaselt Raudtee tänav 8, 10, 12, 14, 16, 18 kinnistutel tuleb rajada uued abihooned võimalusel olemasolevate asemele. Raudtee 20 ja Jaama 1 kinnistutele võib planeerida lisaks ühe kuni 20m<sup>2</sup> suuruse põhihoonet teenindava abihooone. Uute abihoonete kavandamisel lähtuda 1930ndatele tüüpilisest abihooone 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 hoonete juurdeehitus. Ehitusalune pind kokku kogu krundil on maksimaalselt 1500 m<sup>2</sup>. Kuna Jaama tn 1c ei ole võimalik eraldi kasutada, siis see liidetakse Jaama tn 1-ga.

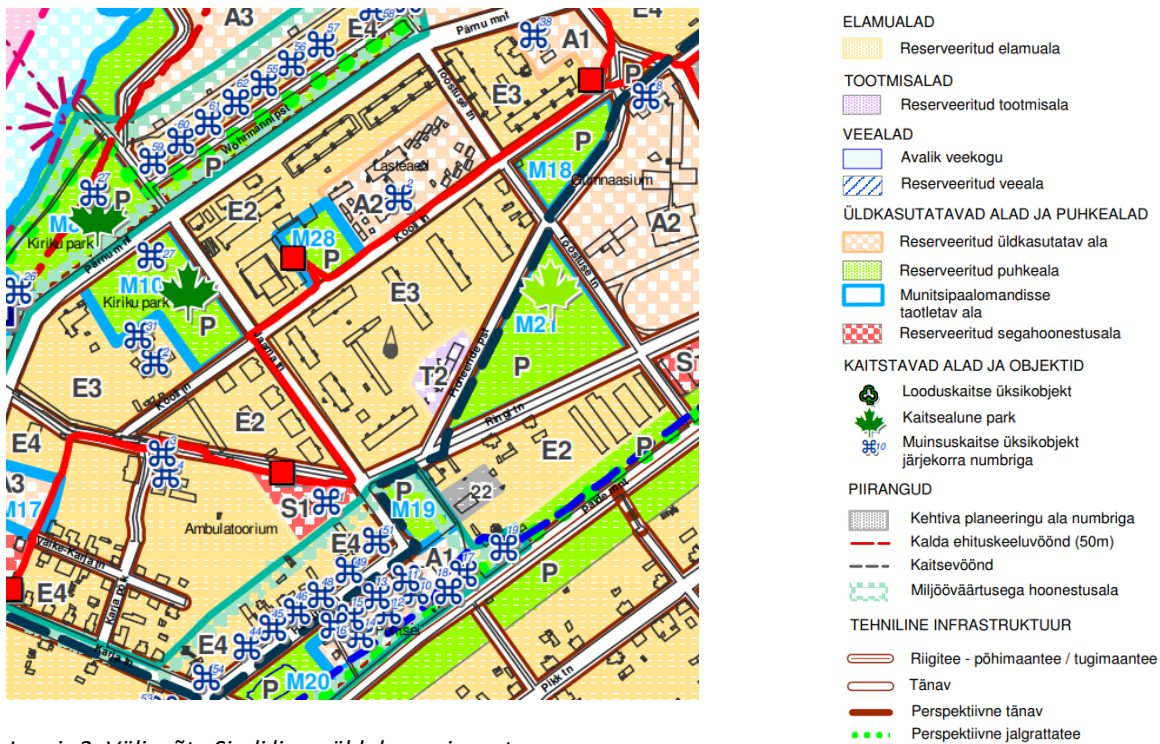
Paide mnt 1, 3, 5 ja 7 kinnistutele ning Jaama ja Raudtee parki täiendava uushoonestuse (sh ka abihooned ja kergkonstruktsioonis ehitised) rajamine ei ole lubatud (ptk 2.2. krundi hoonestusala ja ehitusõigus).

### **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 maa-kasutuse 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 2. 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.

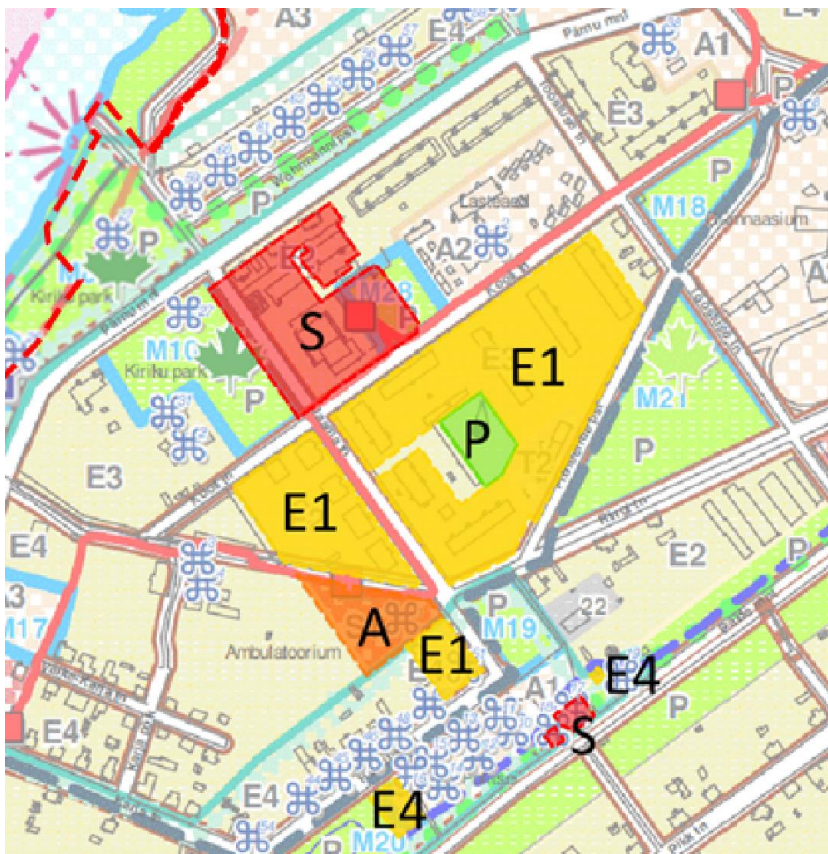
Planeeringuga kavandatakse jõe äärde seadusekohasesse ehituskeeluvööndisse vaateplatvorm, puhkerajatised ja vajalikud tehnovõrgud – et neid ehitada, vähendatakse ehituskeeluvööndit.

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 lähtejooneni 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 käänukohas, 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. 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 teadmisest linna ruumilise arengu osas. Muudatused on esitatud alloleval joonisel nr 3.





Joonis 3. 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. Planeeringulahendus

### 2.1. Planeeringulahenduse põhjendus ja planeeringuala kruntideks jaotamine

Sindi linnas puudub selgelt välja kujunenud linna keskus. Sindi keskuse välja arendamine on vajalik praegusest lahendusest inimsõbralikuma, mitmekesisema, tänapäevasema, esinduslikuma 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 impulss 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 on vähendatud ehituskeeluvööndit arhitektuurivõistlusega projekteeritud vaateplatvormi ehitamiseks ning Kirikuparki madalseiklusraja rajamiseks.

Planeeringuala jaotatakse 71 katastriüksuseks. Katastriüksuste jaotamine on esitatud planeeringu põhijoonisel punase joonega.

### 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 m<sup>2</sup> ehitusloa kohustuseta hooneid 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. Raudtee tänav 18 kinnistul võib Muinsuskaitse ameti ja Sindi linnavalitsusega kooskõlastades rajada uued abihooned võimalusel olemasolevate asemele.

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. Kohustuslik ehitusjoon on määratud Raudtee tänavalt eraldatud kruntidel (POS 64-66). Abihoone ei tohi olla suurem kui elamu. Lubatud hoonete välisviimistlusmaterjalid on kivi-, krohv-, betoon-, puit-, klaasmaterjalid. Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jm) kasutamine.

Olemasolevate hoonetega kruntidel pole määratud täpset suurimat lubatud kõrgust arväärtusena. 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.

Raudtee tänav 8, 10, 12, 14, 16, 18 kinnistutel tuleb rajada uued abihooned võimalusel olemasolevate asemele. Raudtee tn 18 ja 20 kinnistutele abihoone kavandamisel lähtuda 1930ndate tüüpilisest abihoone kujundusest: viil- või pultkatus, seinaviimistlusmaterjaliks värvitud puitlaudis. Raudtee 20 kinnistul paikneva abihoone kiviosa tuleb säilitada ja vajadusel võib restaureerida.

POS 64, 65 ja 66 ehitatavate hoonete arhitektuurne keel peab sobima olemasolevasse situatsiooni ja ajalooliste hoonetega, ei tohi olla maketeeriv, peab olema kaasaegne ja väärikas.

Muinsuskaitsealale rajatavad ehitised ja restaureerimine on lubatud Muinsuskaitse ameti ja Sindi linnavalitsusega 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 omavalitsusega. Alla 20 m<sup>2</sup> ehitusloa kohustuseta hoonete püstitamisel kooskõlastada hoone välimus ja asukoht omavalitsusega.

#### **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 kahesuunalisena 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, kahesuunaline 2,5 m laiune jalgrattatee, 5,6 m laiune autotee ning paralleelparkimine autodele.

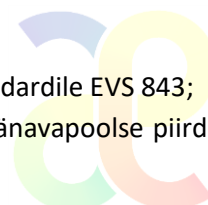
Kooli tn 7, 7a ja 7b Ringi tn 2 a (POS 23-24, 33) juurdepääsuks on eraldatud liiklusmaakrunt POS 59. POS 59 on eraldatud Kooli tn 7a, 7b ja Ringi tn 2a koosseisust. Kooli tn 7b (POS 25) juurdepääsuks on lubatud autoliiklus Pioneeride puiesteel Põhijoonisel näidatud mahus. Kooli tn 5 ja Kooli tn 7 ligipääs on Kooli tänav L2-lt. Lisandub juurdepääs POS 60, mis eraldatakse Kooli tn 7 koosseisust. 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. POS 64, 65, 66 ja Kooli tn 1 vahele on planeeritud uus tee, mis ühendab Väike Karja tänava Jaama Põik tänavaga. POS 63 tee tuleb välja ehitada esimeses järjekorras enne POS 64, 65 ja 66 elamute ehitamist.

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 2. Parkimislahendus elamukruntidel.

POS nr	Aadress	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 3. Keskväljaku kvartalit teenindavad parklad.

POS nr	Aadress	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 4. Parkimisvajadus õuealaga märgitud kruntidel.

POS nr	Aadress	Parkimiskohtade arv
6	Pärnu mnt 27	2
8	Pärnu mnt 31	2
33	Ringi tn 2a	*
38	Jaama tn 1c	**
39	Jaama tn 1	**
40	Raudtee tn 18	**
41	Raudtee tn 18	**
42	Raudtee tn 20	**
47	Paide mnt 9	**
48	Paide mnt 7	**

POS nr	Aadress	Parkimiskohtade arv
49	Paide mnt 5	**
50	Paide mnt 3	**
58	Ringi tn 1	*
64	-	*
65	-	*
66	-	*
67	Raudtee tn 8	*
68	Raudtee tn 10	*
69	Raudtee tn 12	*
70	Raudtee tn 14 // 14a	*
71	Raudtee tn 16	*

\*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.

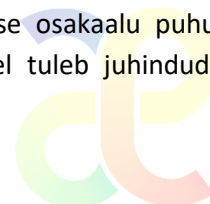
## 2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

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 tehnoorkudele, et ei tekiks hiljem vastuolusid tehnoorkude 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 5. 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%
41	Raudtee tn 18	Haljastuse osakaal vähemalt 60% krundi pindalast, kõrghaljastuse osakaal haljastatud alast vähemalt 10%
42	Raudtee tn 20	Haljastuse osakaal vähemalt 45% krundi pindalast
47	Paide mnt 9	Haljastuse osakaal vähemalt 50% krundi pindalast
48	Paide mnt 7	Haljastuse osakaal vähemalt 50% krundi pindalast
49	Paide mnt 5	Haljastuse osakaal vähemalt 50% krundi pindalast
50	Paide mnt 3	Haljastuse osakaal vähemalt 50% krundi pindalast
64	-	Haljastuse osakaal vähemalt 50% krundi pindalast, kõrghaljastuse osakaal haljastatud alast vähemalt 15%
65	-	Haljastuse osakaal vähemalt 50% krundi pindalast, kõrghaljastuse osakaal haljastatud alast vähemalt 15%
66	-	Haljastuse osakaal vähemalt 50% krundi pindalast, kõrghaljastuse osakaal haljastatud alast vähemalt 15%
67	Raudtee tn 8	Haljastuse osakaal vähemalt 60% krundi pindalast, kõrghaljastuse osakaal haljastatud alast vähemalt 10%
68	Raudtee tn 10	Haljastuse osakaal vähemalt 60% krundi pindalast, kõrghaljastuse osakaal haljastatud alast vähemalt 10%
69	Raudtee tn 12	Haljastuse osakaal vähemalt 45% krundi pindalast, kõrghaljastuse osakaal haljastatud alast vähemalt 10%
70	Raudtee tn 14// 14a	Haljastuse osakaal vähemalt 45% krundi pindalast, kõrghaljastuse osakaal haljastatud alast vähemalt 10%
71	Raudtee tn 16	Haljastuse osakaal vähemalt 45% krundi pindalast, kõrghaljastuse osakaal haljastatud alast vähemalt 10%

Krundi pinna kõrguse muutmise, 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 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 ptk 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 puid. Kui ehitustööde käigus kahjustatakse elujõuliseid puid 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 betoonsoklil 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 lippaadad.

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**

### **2.6.1. Sidevarustus**

Täpsustatakse planeeringu edasise koostamise käigus.

### **2.6.2. Elektrivarustus**

Täpsustatakse planeeringu edasise koostamise käigus.

### **2.6.3. Vee- ja tuletõrjveevarustus**

Täpsustatakse planeeringu edasise koostamise käigus.

### **2.6.4. Reoveekanaliseerimine**

Täpsustatakse planeeringu edasise koostamise käigus.

### **2.6.5. Sademevee ärajuhtimine**

Täpsustatakse planeeringu edasise koostamise käigus.

### **2.6.6. Soojavarustus**

Täpsustatakse planeeringu edasise koostamise käigus.

## **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 TP2, tulepüsivusklass määrata projekteerimisel lähtuvalt hoone kasutusviisist.



## 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 keskkonnatingimused

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 elamutest 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. Avaliku kasutuse jaoks määratakse tingimused (servituut või sundvalduse seadmine) Paide mnt 7 katastriüksusel kokkuleppel omavalitsusega.

Krundile Kooli tn 7b (POS 25) on määratud juurdepääsuservituudi seadmise vajadus Kooli tn 7a (POS 24) krundi kasuks.

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.

Servituutide osa täpsustatakse planeeringu edasise koostamise käigus.

## 2.11. Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmises vajadus

Katastriüksustest Ringi tn 2a, Kooli tn 7a ja 7b on vaja eraldada liiklusmaa krunt POS 59. Kooli tn 7 katastriüksusest on vaja eraldada krunt POS 60. Keskväljaku alal toimub katastriüksuste piiride muutmine ning lisandub katastriüksus POS 61. Praeguses planeeringu staadiumis (21. aprill 2023) ei ole teada, kas eraldamine saab toimuda ostu-müügi või sundvõõrandamisega.

## 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.

Hoonetele ei väljastata kasutuslubasid enne, kui on välja ehitatud teenindavad tehnovõrgud (sh tuletõrje veevarustuse lahendus).

POS 63 tee tuleb välja ehitada esimeses järjekorras enne POS 64, 65 ja 66 elamute ehitamist. Raudtee tn 12, 14//14a kruntide jagamine toimub vastavalt omaniku soovile.

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)

