



Tori Vallavalitsus
tori@torivald.ee

Teie 10.02.2022 nr 6-2.1/1405
Meie 11.03.2022 nr 15-3/1594-2

Seisukoht Ranna tn 1, 3 ja 5 kinnistute detailplaneeringule

Tori Vallavalitsus andis 10.02.2022 Rahandusministeeriumile teada Ranna tn 1, 3 ja 5 kinnistute detailplaneeringu eelnõu (eskiislahenduse) avalikust väljapanekust, esitas eskiislahenduse tutvumiseks ja arvamuse avaldamiseks ning planeerimisseaduse (PlanS) § 142 lõike 4 kohaselt täiendavate koostöötegijate ja kaasatavate määramiseks.

Tori Vallavolikogu 17.06.2021 otsusega nr 352 algatati Ranna tn 1, 3 ja 5 kinnistute detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering) koostamine ja jäeti algatamata detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine (edaspidi KSH). Planeeringuala asub Sindi linnas, Pärnu mnt ja Urge-Sindi mnt (tee nr 19275) ristmiku ääres ning hõlmab 10 810 m² suurust maa-ala. Detailplaneeringu eesmärgiks on määrata Ranna tn 1 ja 3 kinnistutele ehitusõigus kolmekorruseliste korterelamute ning Ranna tn 5 kinnistule üksikelamu ehitamiseks. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Sindi linna üldplaneeringu (kehtestatud 2005) muutmiseks. Üldplaneeringuga on alale määratud elamumaa juhottstarve E4, mis ei võimalda alale kavandada korruselamumaa.

Pärnu maakonna planeeringu (kehtestatud 2018) kohaselt asub detailplaneeringu ala linnalise asustusega alal ja Sindi väärtuslikul maastikul. Planeeringualast ca 300 m kaugusele põhja poole jääb Sindi vana raudteesild, mis on määratud silmapaistvalt ilusa vaatega kohaks.

Tutvunud detailplaneeringu eskiislahendusega (OÜ Laad 28.01.2022 töö nr T-410-21) palume dokumenti täiendada arvestades järgmisi ettepanekuid:

1. Vastavalt PlanS § 3 lõikele 2 koosneb planeering planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku. PlanS § 126 lõikes 1 on toodud detailplaneeringu ülesanded. Detailplaneeringu seletuskiri on raskesti loetav ja ei anna planeeringu lahendust piisavalt selgelt edasi. Esineb kordusi, raskesti mõistetavat sõnastust, ebatäpsusi, viiteid hetkel kehtivale detailplaneeringule ja hetkel kehtiva planeeringu kirjeldust. Vastavalt PlanS § 140 lõikele 8 muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks. Palume detailplaneeringu seletuskirja koostamisel lähtuda detailplaneeringu ülesannetest ja anda selged lahenduste kirjeldused.
2. Vastavalt detailplaneeringu algatamise otsusele on Ranna tn 1, 3 ja 5 kinnistute detailplaneeringu puhul tegemist üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava

detailplaneeringuga. PlanS § 142 lõike 7 kohaselt kuulub üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koosseisu üldplaneeringu teksti ja joonise vastava osa muudatuse ettepanek. PlanS § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering muuta üldplaneeringut põhjendatud vajaduse korral. Seetõttu tuleb detailplaneeringu seletuskirjas käsitleda üldplaneeringu muutmise ettepanekut ja põhjendada üldplaneeringu muutmise vajadust.

3. Vastavalt PlanS § 135 lõikele 4 esitatakse detailplaneeringu avalikul väljapanekul detailplaneeringu lisana vähemalt üks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon. Juhime tähelepanu, et hiljemalt detailplaneeringu vastu võtmise ajaks on vajalik illustratsioon lisada.
4. Põhijoonisel ei ühti krundi nr 3 (Ranna tn 5) lahendus tingmärkides toodud tähistega (hoonestusala, hoone tinglik asukoht, parkimisala). Palume viia vastavusse.
5. Maa-ameti kaardirakenduses on näha, et planeeringualal paikneb olemasolev kaskede puistu. Detailplaneeringu põhijoonisel ei ole informatsiooni olemasolevate puude ja säilitatavate puude kohta. Käsitletud on üksnes ühte säilitatavat puud Ranna tn 5 kinnistul. Detailplaneeringu KSH eelhinnangu väärtusliku maastiku käsitlevas osas on toodud: „Detailplaneeringu koostamisel tuleb lähtuda Supluse tn 1 detailplaneeringus välja toodud põhimõttest, et arenduse käigus tuleb säilitada maa-alal olevad ilusamad puud ja põõsad, et säilitada maa-alal kõrghaljastatud looduslik ilme“. Arvestades, et tegemist on väärtusliku maastiku alale kavandatava uue linnalise elukeskkonnaga on maastiku sidususe tagamiseks ja maastiku väärtuste säilimiseks oluline arendustegevuse käigus säilitada olemasolevat heas tervislikus ja haljastuslikus seisukorras olevat haljastust. Palume detailplaneeringu haljastuslahendus kaasajastada ja täpsustada.
6. Ranna tn 5 kinnistule kavandati hetkel kehtiva Supluse tn 1 kinnistu detailplaneeringuga mänguväljak, mis koostatava detailplaneeringuga asendatakse elamukrundiga. Puhkeala kaotamise kompenseerimiseks on korterelamu kruntidele kavandatud avalikult kasutatavad mänguväljakud. Samas on detailplaneeringu seletuskirjas toodud, et kui korterelamute mänguväljakud ei jää avalikku kasutusse peab üksikelamu krunt jääma avalikuks alaks. Palume detailplaneeringuga anda selge ja elluviidav lahendus ning tagada piirkonnas avalikult kasutatava mänguväljaku olemasolu.
7. Palume planeeringu põhijoonisel vormistada selgemalt planeeringuala piir (paksema joonega), olemasolevate kinnistute piirid ja muudetud krundi piirid. Tähistada kinnistutele juurdepääsud.
8. Krundi kasutamise sihtstarvete määramisel soovitame lähtuda Keskkonnaministeeriumi poolt 2002 välja antud juhendmaterjalist „Planeeringute leppemärgid“ ja eristada krundi kasutamise sihtotstarvetena korterelamumaa (EK) ja pereelamumaa (EP), mitte lähtuda katastriüksuse sihtotstarvete määratlusest (elamumaa 001).

Lähtudes esitatud detailplaneeringu materjalidest ja PlanS § 142 lõike 4 alusel ning arvestades riigihalduse ministri 11.11.2021 käskkirja nr 153 punktis 2 antud volitust, määrab Rahandusministeerium, lisaks lähteseisukohtades toodud Päästametile ja Keskkonnaametile, täiendavaks asutuseks Transpordiameti (Urge-Sindi kõrvalmaantee) ja Terviseameti (müra) kellega tuleb planeeringu koostamisel teha koostööd ja Ranna tn 1, 3 ja 5 kinnistute detailplaneering kooskõlastada.

Koostöö tegemisel tuleb kohalikul omavalitsusel lähtuda Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määrusest nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“.

Palume kohalikul omavalitsusel tagada, et detailplaneeringu koostamisse oleksid kaasatud kõik isikud, kelle õigusi võib planeeritava tegevuse elluviimine puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla kaasatud planeeringu koostamisel. Detailplaneeringu lähteseisukohtades on kaasatavatena välja toodud planeeringuala piirinaabrid ja puudutatud isikud. Täpsustame, et puudutatavate isikutena on vajalik planeeringumenetlusse kaasata ka üle Ranna ja Supluse tänavate paiknevad kinnistute omanikud (Pärnu mnt 62b, Supluse tn 6, Ranna tn 2) ja üle Pärnu maantee paiknev kinnistu omanik (Silla tn 9).

Palume hoida Rahandusministeeriumi regionaalhalduse osakonna Pärnu talitust kursis detailplaneeringu menetlusega ja esitada täiendatud detailplaneeringu lahendus arvamuse avaldamiseks enne planeeringu vastuvõtmist.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaia Sarnet
regionaalvaldkonna asekanstler

Merilin Rosenberg 58041423
Merilin.Rosenberg@fin.ee