



TORI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Sindi

28. november 2023 nr 747

Kingukreegi ja Kingusaare kinnistute detailplaneeringu vastuvõtmine

Kingukreegi ja Kingusaare kinnistute detailplaneering algatati Tori Vallavalitsuse 22. veebruari 2023 korraldusega nr 120.

Planeeringuala suurusega 3,58 ha asub Tori vallas Rütavere külas Tori-Rütavere tee ja Pärnu jõe vahelisel alal. Maa sihtotstarve on maatulundusmaa 100 %. Kinnistud on hoonestamata.

Kehtivas Sauga valla üldplaneeringus on antud piirkond tähistatud põllumaana. Kavandatavat juhtfunktsiooni ei ole alale näidatud. Kinnistud jäävad rohelse võrgustiku koridori, kus eesmärgiks on olemasolevate maastiku- ja looduskoosluste säilitamine. Kaldaala tuleb säilitada võimalikult looduslikuna ja rohelse võrgustiku koridori mitte läbi lõigata.

Pärnu jõe kaldad on selles piirkonnas lihekohtlikud. IPT Projektijuhtimine OÜ on läbi viinud uuringu, et selgitada välja Tori valla territooriumile jäävate Pärnu ja Sauga jõgede kallastel lihekohtliku ala piir ning määrata jõgede kaldapiirkonnas tegutsemisel lihekohtu vältimiseks vajalikud tegevused. Uuringu kohaselt on Pärnu jõe lihekohtlikel aladel ehituskeeluvöönd 75 m veepiirist, sama piirang kehtib ka Kingukreegi kinnistul oleva oja kohta.

Ehituskeeluvööndi vähendamine (sh kaldakindlustuste, paadisadamate ja sildumiskohtade rajamine) nõlvastabiilsuse seiskohast on lubatud vaid siis, kui on tehtud pinnaseuuringud ja stabiilsusarvutused konkreetse lahenduse kohta.

Vastavalt 15.05.2023 koostatud täiendavale uuringule (IPT Projektijuhtimine OÜ töö nr 23-04-1808_B) on oja kallaste stabiilsus tagatud vähemalt 2,23 kordse varuga ning ehituspiirangu kehtestamine oja kallastel ei ole vajalik ega mõistlik.

11.10.2023 tehti eelnimetatud uuringu lisana täiendav uuring ka jõe kalda stabiilsuse hindamiseks ning arvutuste kohaselt on jõe kalda stabiilsus Kingukreegi kinnistu lõigul tagatud vähemalt 1,43 kordse varuga ning täiendava ehituspiirangu kehtestamine ei ole ka seal vajalik ega mõistlik. Kingusaare kinnistu jõekalda stabiilsuse hinnangu andmisel tugineti järgmistele asjaoludele:

- Kingusaare kinnistu asub kontrollitud nõlva vahetus läheduses (ca 50 m);
- jõesängis paikneb moreen;
- võimalike lihetee tsoon ulatub mitte kaugemale kui 35 m veepiirist.

Seega ei ole ka Kingusaare kinnistu piires täiendava ehituspiirangu kehtestamine vajalik ega mõistlik

Ehitusõigusega määratakse olemasolevatele Kingukreegi ja Kingusaare katastriüksustele krundi kasutamise sihtotstarve, kavandatavate hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala, hoonete suurim lubatud arv ning hoonete suurim lubatud kõrgus meetrites. Ehitusõiguse määramisel on arvestatud lääne poole jäävatel kinnistutel kehtestatud Kinguvahtra, Kingupihlaka, Kingukuuse ja Kingutamme detailplaneeringutega ja kehtiva üldplaneeringuga.

Väikeelamu maksimaalne korruselisus on kuni kaks korrust. Lubatud maksimaalseks ehitise kõrguseks on 9 m, abihoonel 7 m maapinnast ning ehitada võib elamuhuone koos kuni 5 abihoonega. Põhi- ja kõrvalhoonete paiknemine väljaspool hoonestusala ei ole lubatud. Rajatiste ja alla 20 m² ehitisealuse pinnaga hoonete paiknemine väljaspool hoonestusala on lubatud, va ehituskeeluvööndis. Suurim lubatud ehitisealune pind mõlemal kinnistul on 700 m². Hoonetel kasutada viilkatust, mille katusekalle on 30⁰-50⁰. Katusekattematerjalideks võivad olla kivi, plekk, rullmaterjalid. Uute hoonete ehitamisel tuleb järgida piirkonnale omast arhitektuurilist üldpilti: ehitusmahtusid, katusekaldeid ja - tüüpe, korruselisust, ehitusmaterjale jne. Kasutada tohib puitu, viimistletud betooni, krohvi, kivi, tellist või nende kombinatsiooni (üldplaneeringu kohaselt peaks peamiselt kasutama puitu). Hooned peavad olema esteetilised ka jõe poolt vaadatuna.

Kivist või puidust läbipaistmatud piirdeaiaid ei tohi olla kõrgemad kui 1,6 m ja võrkaiad või osaliselt läbipaistvad puitaiad kõrgemad kui 2 m.

Kuna kinnistu asub rohelise võrgustiku alal, siis tuleb silmas pidada, et loomade liikumise takistamise vältimiseks peab vähemalt 70% kinnistust jääma piiretest vabaks. Piirdeaedade rajamine on lubatud ainult vahetult ümber õueala, see tähendab, et ümber detailplaneeringuga määratud hoonestusala (näidatud põhijoonisel). Aiaga ei pea piirama tervet hoonestusala, aga arvestada, et piirded peavad igal juhul jääma hoonestusala sisse. Antud lahenduse puhul pole piirdeaedu lubatud rajada Pärnu jõe veepiirist lähemale kui 50 m.

Katastriüksuse omanik vastutab haljastuse ja heakorra eest ning ei satu vastuollu seadustega. Kaldaala tuleb säilitada võimalikult looduslikuna ja rohelise võrgustiku koridori mitte läbi lõigata.

Arvestada tuleb veeseadusest tuleneva nõudega, et veekaitsevööndis on puittaimestiku raie keelatud, välja arvatud maaparandussüsteemi ehitamiseks ja hoiuks.

Detailplaneeringu koostamise kohustus tuleneb kehtivast üldplaneeringust, mille kohaselt uue hoonestuse rajamisel Pärnu ja Sauga jõe kaldale (200 m tavalisest veepiirist) ja/või väärtuslike maastike aladele tuleb koostada detailplaneering. Detailplaneeringuga ei muudeta Sauga valla kehtivat üldplaneeringut.

Detailplaneering on kooskõlastatud asjaomaste riigiasutustega ja menetlusse on kaasatud piirinaabrid.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 134 ning Tori Vallavolikogu 20.02.2020 määruse nr 106 „Maakorraldusliku, planeerimis- ja ehitusalase tegevuse ning ehitusseadustikust tuleneva riikliku järelevalve korraldamine Tori vallas“ § 3 punkti 2 annab Tori Vallavalitsus
k o r r a l d u s e:

1. Võtta vastu Tori vallas Rütavere külas Kingukreegi ja Kingusaare kinnistute detailplaneering esitatud kujul ja mahus.

2. Tori Vallavalitsusel korraldada punktis 1 nimetatud detailplaneeringu avalik väljapanek.
3. Korraldust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades vaide Tori Vallavalitsusele haldusmenetluse seaduses või kaebuse Tallinna Halduskohtu Pärnu kohtumajale halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Lauri Luur
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Siiri Jõerand
vallasekretär