



TORI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Sindi

29. märts 2023 nr 192

Tori alevikus Muraka tee 1 kinnistu detailplaneeringu vastuvõtmine

Tori alevikus Muraka tee 1 kinnistu detailplaneering algatati Tori Vallavalitsuse 3. juuni 2020 korraldusega nr 388.

Detailplaneeringu algatamisel oli koostamise esialgseks eesmärgiks jagada Muraka tee 1 kinnistu neljaks elamumaa, üheks ühiskondlike ehitiste maa ja üheks transpordimaa krundiks, määrata moodustatavatele kruntidele hoonestusalad ja ehitusõigus elamute ja abihoonete ning noortekeskuse rajamiseks.

Planeeringu eesmärk on menetluse jooksul vähesel määral muutunud. Seonduvalt olemasoleva situatsiooni muutumisega puudub vajadus rajada noortekeskust, seega on detailplaneeringu koostamise lõplik eesmärk jagada Muraka tee 1 kinnistu viieks elamumaa krundiks, lisaks ette näha üks krunt 0-100% elamumaa ja 50-100% ärimaa sihtotstarbega ning üks transpordimaa krunt. Moodustatavatele kruntidele määratakse hoonestusalad, ehitusõigus, lahendatakse trassid ning kanalisatsiooni võimalus.

Planeeringuala suurus on ~1,3 ha, maa sihtotstarve on maatulundusmaa. Planeeritav kinnistu asub Tori alevikus Pärnu-Tori tee (Selja mnt) ja Tori-Massu tee ristmiku ääres ning külgneb Muraka tee 3 (katastritunnus 80801:002:0198), Muraka tee 5 (katastritunnus 80801:002:0246), Rohtla (katastritunnus 80802:001:0588) ja Selja mnt 10 (katastritunnus 80801:002:0170) elamumaa sihtotstarbega kinnistutega ning reformimata maaribaga Muraka tee 5b (katastritunnus 80901:001:0566). Planeeringu ala jääb kehtiva Tori valla üldplaneeringuga määratud tiheasustusalale.

Juurdepääs krundile on riigimaanteelt nr 19272 Tori-Massu tee.

Kruntide ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud arv krundil, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete lubatud maksimaalne kõrgus, hoonete suurim korruselisus, lubatud katusetüüp ja kalded.

Lubatud on:

1. POS 2-6 üksikelamu maa, 1 põhihoone ja 3 abihoonet, kõrgus hoonetel: põhihoonel 9m ja abihoonetel 5m, korruselisus: põhihoonel 2 ja abihoonetel 1, katusetüübiks on määratud viilkatus 40°-50°.
2. POS 1 krundil paikneb olemasolev hoone ja abihooned, üks abihoone on ette nähtud lammutada, see jääb trasside jaoks vajalikule koridori alale. Krundile on määratud erinevad kasutuse äri sihtotstarbed, nagu

kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa, väikeettevõtluse hoone ja väiketootmise hoone maa, kontori- ja büroohoone maa, majutushoone maa. Lisaks üksikelamumaa ja korterelamu maa sihtosttarve. Hoonete arv krundil: 1 põhihoone ja 3 abihoonet, põhihoone kõrgus jääb olemasolev, lubatud on renoveerimiseks vajalik kõrguse muutmine, abihoonete maks. kõrgus on 5m. korruselisus olemasolev hoone 3, abihooned 1, olemasoleval hoonel säilib olemasolev katusekalle, abihoonetel 40°-50°.

Ette on nähtud üks liiklusmaa sihtotstarbega krunt, POS 7, kvartali sisese tee ja tuletõrjervee mahuti tarbeks.

Detailplaneeringuga on lahendatud veevarustus ja reovee kanalisatsioon, antud on sademevee lahendus.

Haljastamisel ja heakorrastamisel jälgida piirkonnas väljakujunenud põhimõtteid. Piiretele on esitatud arhitektuursed nõuded, need peavad sobima hoonete arhitektuurikeelega, piirete maks. Kõrgus on 1,6 m.

Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele:

- Arhitektuur peab olema planeeritavasse avalikku ruumi sobiv, piirkonnale iseloomulikke arhitektuurseid lahendusi tagav, heatasemeline ja keskkonda rikastav.
- Tagada tuleb hoonestuse tasakaalustatud välisviimistluse lahendus (peab sobima ümbritsevasse keskkonda ja harmoneerima väljakujunenud arhitektuurse olukorraga). Hooned tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud põhimõtete järgi.
- Hoonete projekteerimisel tuleb eelistada looduslikke kvaliteetseid viimistlusmaterjale. Katusekattematerjalideks on lubatud kõik kvaliteetsed materjalid. Keelatud on imiteerivad materjalid nii fassaadi kui katusekattematerjalide puhul.

Kehtivas Tori valla üldplaneeringus ei ole määratud alale perspektiivset maakasutuse juhtfunktsiooni. Üldplaneeringus kirjeldatud maakasutuse strateegia kohaselt toimub Tori vallas keskkonna ruumiline arendamine läbi detailplaneeringute, juhul kui piirkonnas on detailplaneeringute kohustus. Kuna planeeringuala asub Tori alevikus ja üldplaneeringuga määratud tiheasustuslal, siis on detailplaneeringu koostamine kohustuslik.

Alal kehtivas üldplaneeringus on seatud elu- ja sotsiaalkeskonnaga seotud alade arendamise eesmärkideks muuhulgas rahuliku ja turvalise elukeskkonna säilitamine ja arendamine ning elamupiirkondade, puhkemaastike ja ühiskondlike objektide vahelise kergliiklusteede võrgu arendamine. Kavandava planeeringuga aidatakse kaasa olemasoleva elukeskkonna rahulikumaks ja turvalisemaks muutmisele kuna hetkel kasutusest väljas olev võsastunud maa-ala võetakse kasutusse. Samuti on kavandatav tegevus kooskõlas eelnimetatud teise eesmärgiga kuna äri või elamu otstarbega objekti ja teisi elamuid plaanitakse rajada olemasoleva kergliiklustee äärde, mis läbi on tagatud säästliku transpordi kasutamise võimalus. Kehtiva Tori valla üldplaneeringu kohaselt tuleb uuselamute rajamisel arvestada nende sobivust ümbruskonda ja haakumist olemasoleva asustusega.

Kehtiva Tori valla üldplaneeringu kohaselt on piirkonna arendamisel oluline, et juurdepääsuteed ei segaks piirkonna elanikke ja ettevõtjaid, ehitised sobituks ümbruskonna arhitektuuriliste lahenditega ja parkimine oleks korraldatud.

Detailplaneering on kooskõlastatud asjaomaste riigiasutustega ja menetlusse on kaasatud piirinaabrid ning puudutatud isikud.

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 Tori alevikus Muraka tee 1 kinnistu detailplaneering esitatud kujul ja mahus.
2. Tori Vallavalitsusel korraldada punktis 1 nimetatud detailplaneeringu avalik väljapanek.
3. Korraldust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavastegemisest, esitades vaide Tori Vallavalitsusele haldusmenetluse seaduses või kaebuse Tallinna Halduskohtu Pärnu kohtumajale halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.
4. Korraldus jõustub teatavastegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Lauri Luur
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)
Siiri Jõerand
vallasekretär