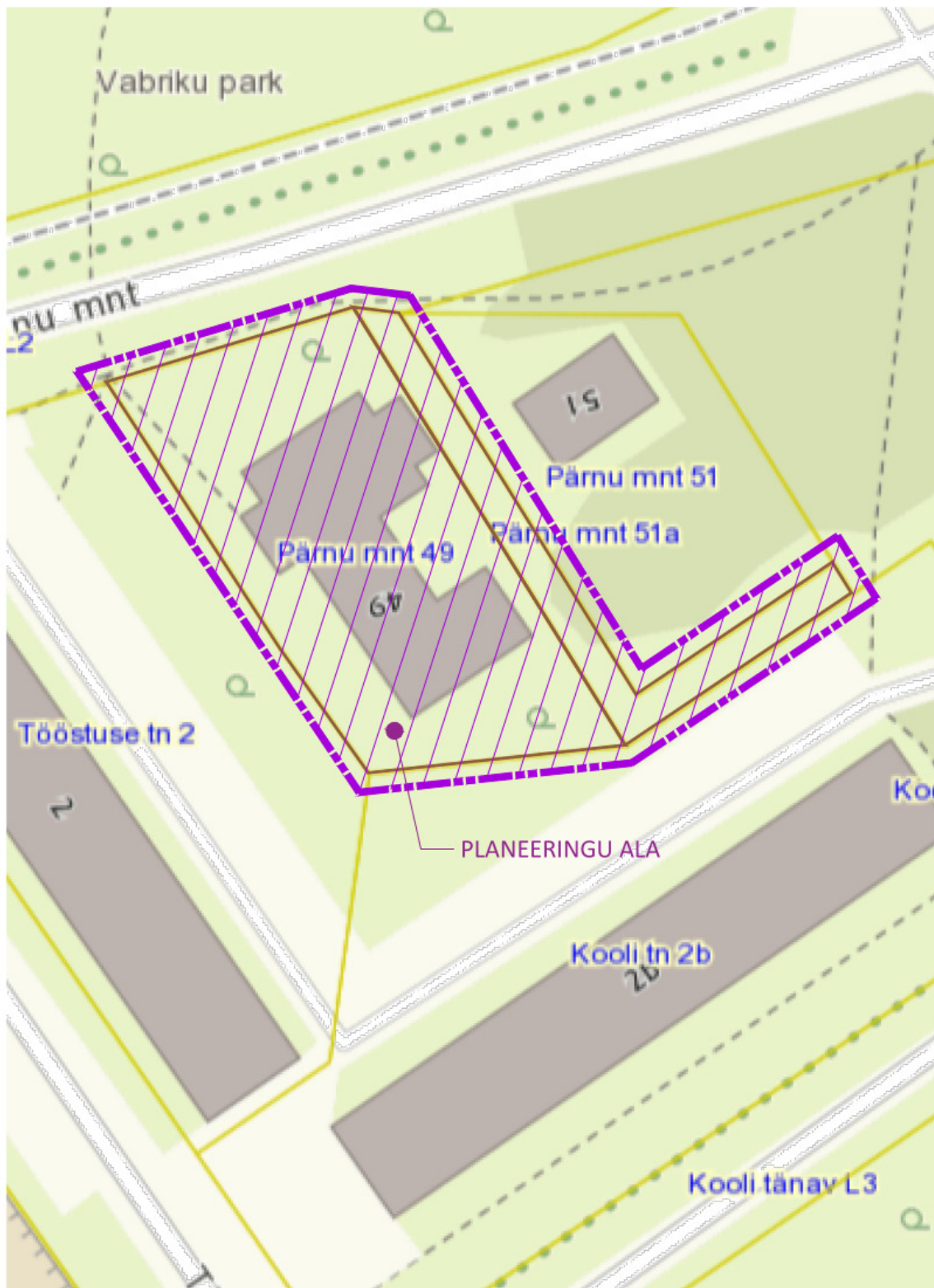


LÄHTESEISUKOHAD

Sindi linnas Pärnu mnt 49 ja Pärnu mnt 51a katastriüksuste detailplaneeringu koostamiseks.



ÜLDOSA

Detailplaneeringu koostamise algatamise eesmärgiks on määrata Pärnu mnt 49 katastriüksusele ehitusõigus ja hoonestusala kolmekordse kortermaja ehitamiseks ning lahendada vajalik taristu, sh parkimine ja juurdepääsud.

Katastriüksuse täisehituseks planeeritakse ca 33% (470 m²). Pärnu mnt 51a katastriüksusele määratakse tee ja tänava maa sihtotstarve (LT) ning vajadusel moodustatakse Pärnu mnt 51a katastriüksusest uus krunt juurdepääsu tarbeks Pärnu mnt 49 ja Pärnu mnt 51 katastriüksustele.

Planeeritava maa-ala kohta on koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang, kus on analüüsitud võimalikke planeeringualaga seotud keskkonnamõjusid. Koostaja: OÜ Linnak (reg nr 12913059).

Eelhindangus jõuti järeldusele, et detailplaneeringuga kavandatud tegevuse elluviimisel ei ole põhjust eeldada KeHJS-e mõistes olulise ebasoodsa keskkonnamõju kaasnemist.

OLEMASOLEV OLUKORD

Detailplaneeringualal asuvad katastriüksused :

Pärnu mnt 49 tunnus 74101:001:0252, sihtotstarve ärimaa 100%

Pärnu mnt 51a tunnus 80901:001:0424, sihtotstarbeta maa, katastriüksusel asub ehitismälestise Elamu Sindis Pärnu mnt 51 reg nr 16788 kaitsevöönd.

Detailplaneeringu ala asub Pärnu mnt ääres, Tööstuse tn 2, Kooli tn 2b ja Pärnu mnt 51 vahelisel alal. Tööstuse tn 2 ja Kooli tn 2b asuvad paneelmajad, Pärnu mnt 51 asub ehitismälestis Elamu Sindis Pärnu mnt 51 reg nr 16788. Planeeringu ala asub väljakujunenud hoonestusega Sindi linna keskosas.

Valdavalt on antud detailplaneeringu lähiümbrus elamuala. Läheduses on pargialad. Üle Pärnu mnt asub Vabriku park. Pärnu mnt 51 kõrval on Kooli park. Naabruses on kortermajade piirkond, läheduses rekreatsioonivõimalusi pakkuvad pargialad, kaugele ei jää ka Pärnu jõgi ja rajatav kärestikukeskus, piirkonnas on väljakujunenud infrastruktuur.

Pärnu mnt 49 on eraomandis, Pärnu mnt 51a munitsipaalomandis. Naaberkindistud on Kooli tn 2b eraomandis, Tööstuse tn 2 segaomandis, Pärnu mnt 51 munitsipaalomandis.

LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

KEHTIVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID

Sindi üldplaneering näeb ette detailplaneeringu alal elamuala E3, mis tähendab, üksikelamu püstitamise võimalust, maksimumkõrgusega 8,5 m. Elamualale E3 ei ole lubatud korterelamut ehitada. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Sindi linna üldplaneeringu muutmiseks.

Pärnu maakonna planeering näeb ette maakondlikud ruumilise planeerimise põhimõtted. Olulisemad tingimused, mis on seotud antud planeeringukontekstiga on järgmised:

- Ruumilise arengu põhimõtted: Asustuse arengu suunamisel on aluseks tugev keskusesulate võrgustik (p 1.3. Ruumilise arengu põhimõtted ja suundumused lk 16).
- Tingimused üldplaneeringute koostamiseks ja linnalise asustusega alade arendamiseks (lk 38):

- järgida olemasolevat asustusstruktuuri seda võimalusel tihendades, eelistada tühjana seisvate hoonete ja maa-alade taaskasutusele võtmist. Uute suuremate elamualade kavandamisel siduda need olemasoleva kompaktses asustusega;
- väärtustada väljakujunenud ruumilist linnastruktuuri, miljööd ja ajaloolist ehituspärandit. Säilitada linna- ja asulasüdameid, toetada seal teenuste mitmekülgust;
- uushoonestuse kavandamisel arvestada piirkonnas väljakujunenud ehitusmahtude ja ehituslaadiga, seada eesmärgiks kõrge arhitektuuriline tase.

Eeltoodu alusel saab väita, et planeeringuga kavandatu on kõnesolevasse asupaika sobiv.

ERITINGIMUSED, UURINGUD, MÕÕDISTUSED

KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE VAJADUS

Tulenevalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 2 p 3 tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhinnang, kui koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punktis 1 või 3 sätestatud juhul.

Planeeritava maa-ala kohta on koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang, kus on analüüsitud võimalikke planeeringualaga seotud keskkonnamõjusid. Koostaja: OÜ Linnak (reg nr 12913059).

Eelhinnangus jõuti järeldusele, et detailplaneeringuga kavandatud tegevuse elluviimisel ei ole põhjust eeldada KeHJS-e mõistes olulise ebasoodsa keskkonnamõju kaasnemist.

EELHINNANGU KOKKUVÕTE

Vastavalt KeHJS §22 on keskkonnamõju oluline kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

Pärnu mnt 49 ja Pärnu mnt 51a kinnistu detailplaneeringu näol on tegemist Sindi linna üldplaneeringu muutmise ettepanekut tegeva detailplaneeringuga. Sindi linna üldplaneering seab ette elamualadel E3 hoonestuse maksimaalseks kõrguseks 8,5 m ning rõhuasetuse pereelamute arendamisele.

Antud asukohta arvesse võttes ning arvestades samuti sellega, et lisaks Pärnu mnt 49 kinnistu vahetus läheduses olevatele korterelamutele on linnas ka väiksemaid korterelamuid, siis ei ole tegelikult mõjuvat põhjust, miks antud krundil peaks ehitama 8,5 m kõrguse väikese korterelamu või pereelamu.

Olemasolevat keskust on otstarbekas tihendada. Arvestades olemasolevat hoonestust, on kavandatava 3-korruselise viilkatusega kortermaja näol leitud mõistlik kompromiss 5-korruseliste kortermajade ja väikse muinsuskaitse aluse puithoone vahele.

Arvestades eelnevat ei ole vajadust algatada Tori vallas, Sindi linnas, Pärnu mnt 49 ja Pärnu mnt 51a kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlust.

SEISUKOHAD PLANEERINGU LAHENDUSE OSAS

- Määrata Pärnu mnt 49 katastriüksusele ehitusõigus korterelamu ja vajadusel abihoone ehitamiseks.
- Näha ette Pärnu mnt 51a katastriüksuse jagamine kaheks krundiks nii, et moodustuks eraldiseisev juurdepääsu võimalus Pärnu mnt 49 ja Pärnu mnt 51 katastriüksustele.
- Hoonestuse kavandamisel tuleb arvestada naabruses olevate elamute ehitusmahtude ja ehituslaadiga.
- Krundi piirdeid ja hekki krundi piirile ei rajata.
- Tagada mälestise Elamu Sindis Pärnu mnt 51 (reg. nr. 16788) vaadeldavus ja ehitusmahtude sujuv üleminek.
- Veevarustus ja kanalisatsioon lahendada ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni baasil. Vee- ja kanalisatsioonisüsteemide planeerimiseks võtta aluseks Sindi Vesi OÜ tehnilised tingimused.
- Elektriga liitumiseks küsida Elektrilevi OÜ-lt tehnilised tingimused.
- Sidetrassiga liitumiseks küsida teenusepakkujalt tehnilised tingimused.
- Juurdepääs lahendada Pärnu mnt kaudu.
- Parkimine lahendada oma kinnistul. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavad.
- Planeeringu joonistel näidata planeeringualal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ja muu taristu.
- Planeeringus käsitleda ning näidata joonistel planeeringuala sademevee ärajuhtimise lahendus.
- Säilitada sõidutee juures paiknev tamm.
- Planeeringus määrata ehitusjärjekorrad.
- Planeeringuala tuleohutusnõuded kajastada vastavuses kehtivale seadusandlusele.
- Detailplaneeringu koostamisel hinnata selle elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid.

KOOSTAMISE PROTSESS

- Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Tori Vallavalitsus
- Detailplaneeringu algatab ja kehtestab Tori Vallavolikogu
- Detailplaneering komplekteerida kehtestamiseks ühes eksemplaris paber kandjal ja digitaalselt.
- Haldusleping sõlmida enne kehtestamist.
- Detailplaneering peab kehtestamiseks esitamisel vastama riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 "Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded".

KOOSTÖÖ

- Päästeamet
- Muinsuskaitseamet

KAASAMINE

- Tööstuse tn 2 korteriühistu, Kooli tn 2b korteriühistu, Lexer Capital OÜ
- Elektrilevi OÜ
- Sindi Vesi OÜ

- Telia Eesti AS
- Rahandusministeerium

Seadusest tulenevad kooskõlastused tuleb saavutada enne detailplaneeringu vastuvõtmist. Tori Vallavalitsusel on õigus kooskõlastuste vajadust ja lähteseisukohti täpsustada ja täiendada detailplaneeringu menetlemisel.

Planeeringu koostamisse kaasatakse isikud, kelle õigusi ning huve planeering võib puudutada ja isikud, kes on avaldanud soovi olla selle koostamisse kaasatud.

AJAKAVA

- KSH vajalikkuse ja lähteseisukohtade kohta asjaomastelt asutustelt seisukohtade küsimine, vajadusel täiendamine: üks kuni kaks kuud.
- Detailplaneeringu algatamine ja KSH mitteamalgatamine, sellest teatamine: üks kuu.
- Planeeringulahenduse sisuline koostamine ja lahendusvariantide avalik tutvustamine (eskiislahendus): neli kuud.
- Planeeringu kooskõlastamine ja arvamuse küsimine: kolm kuud.
- Planeeringu vastuvõtmine ja avalikust väljapanekust teatamine: kaks kuud.
- Planeeringu avalik väljapanek ja arutelu, järelevalve: kaks kuni kolm kuud.
- Planeeringu komplekteerimine, materjalide esitamine, planeeringu kehtestamine ja sellest teatamine: kaks kuud.
- PlanS § 139 lõike 2 alusel tehakse detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus hiljemalt kolme aasta möödumisel detailplaneeringu algatamisest arvates.

Lähteseisukohad kehtivad kaks aastat detailplaneeringu algatamisest. Vajadusel täpsustab vallavalitsus lähteseisukohti protsessi kestel.

Koostas:
Leles Luhse
planeerimisspetsialist