

TORI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

EELNÕU

Tori

mai 2021 nr

Ranna tn 1, 3 ja 5 kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

OÜ Logi-F (registrikood 10358961) juhatuse liige Olgert Margus esitas Tori Vallavalitsusele taotluse Tori vallas Sindi linnas Ranna tn 1, 3 ja 5 kinnistutele detailplaneeringu koostamise algatamiseks.

Detailplaneeringu peamiseks eesmärgiks on määrata Ranna tn 1 ja 3 katastriüksusel ehitusõigus kolmekorruseliste korterelamute ning Ranna tn 5 katastriüksusel üksikelamu ehitamiseks. Planeeringuga täpsustatakse kruntide piire ja määratakse sihtotstarbeks elamumaa.

Planeeringuala asub Tori vallas Sindi linnas ning hõlmab katastriüksusi Ranna tn 1 (kü tunnus 80901:001:0177, 100% ulatuses ärimaa), Ranna tn 3 (kü tunnus 80901:001:0179, 100% ulatuses ärimaa) ja Ranna tn 5 (kü tunnus 80901:001:0181, 100% ulatuses üldkasutatav maa). Planeeringuala suurus on ca 10 810 m². Planeeringuala hõlmab ka katastriüksuste lähiala, mis on vajalik juurdepääsu tagamiseks ümbritsevalt tänavavõrgult.

Planeeringualal kehtib Sindi Linnavalitsuse 15.11.2017 korraldusega nr 429 kehtestatud Supluse tn 1 detailplaneering. Detailplaneeringuga nähti ette kvartali liikluslahendus, tehnolahendused ja haljastus. Valdavalt planeeriti ühepereelamuid (36 ühepereelamu krunti), kuid Pärnu mnt äärde kavandati ka kaks ärimaa krunti, millelt ühepereelamutele üleminekuks kavandati neist jõe suunas kaks korterelamu/ridaelamu krunti. Ärimaa kruntide (Ranna tn 1 ja 3 katastriüksus) asemele soovitakse Ranna tn 1, 3, 5 kinnistu detailplaneeringuga kavandada elamukrundid korterelamute rajamiseks.

Sindi linna üldplaneeringu (2005) kohaselt on detailplaneeringualal maakasutuse juhtotstarve elamumaa. Elamuehituseks maa reserveerimisel on arvestatud juba olemasolevate elamupiirkondade, sotsiaal-ning teenindusasutuste paiknemise ja kättesaadavusega, võimaluste piires on arvestatud nende alade kaitstust saaste (müra, vingugaasid, tööstuslik saaste jne) eest. Üldplaneeringus on elamualad diferentseeritud ning on määratud lubatud mahud ja täpsemad maakasutuse sihtotstarbed. Tingimused on seatud, et erinevatel aegadel kujunenud linnaosade elamualadel oleks võimalik säilitada olemasolev struktuur ja välistada selle lõhkumist ebasobivate hoonetega või hoonestuse tihendamisega. Detailplaneeringualal määratud elamumaa liik E4 lubab määrata sihtotstarbeks väikeelamumaa, ärimaa, sotsiaalmaa, üldmaa ja transpordimaa, kuid korruselamumaa sihtotstarve ei ole alal lubatud.

Pärnu maakonna planeeringu (2018) kohaselt asub detailplaneeringuala linnalise asustusega alal. Tegemist on linnalise asustuse arenguks sobiliku alaga, mida iseloomustavad asustuse kompaktsus – nii olemasoleva hoonestuse tihedus (määratletud tiheasustusega paikkondadena), maakasutusfunktsioonide mitmekesisus (elamualad, tootmisalad, äripiirkonnad, kompaktsel asustusele omased puhkealad jms), ühtsed teede- ja tehnovõrgud ning mitmesuguste teenuste ja töökohtade olemasolu. Maakonnaplaneeringus on linnalise asustuse alad kavandatud eelisarendatavateks aladeks, mis on elanike, töökohtade ja teenuste peamiseks koondumiskohtadeks ka rahvastiku kahenemise tingimustes. Maakonnaplaneeringus on linnalise asustusega alade arendamise tingimusena välja toodud, et uushoonestuse kavandamisel tuleb arvestada piirkonnas väljakujunenud ehitusmahtude ja ehituslaadiga ja seada eesmärgiks kõrge arhitektuuriline tase, veeäärsed alad tuleb siduda avaliku ruumiga, kavandada sinna puhkealasid ja ühiskondlikke ehitisi, eelisarendada keskkonnasäästlikke ja tervislikke liikumisviise, arendada välja linnasisene ja -lähedane kergliiklusteede võrgustik ja ühendada see ühistranspordi võrgustikuga.

Detailplaneeringuala jääb Sindi väärtuslikule maastikule ning detailplaneeringualast ca 300 m kaugusele põhja poole jääv Sindi vana raudtee sild on määratud silmapaistvalt ilusa vaatega kohaks. Sindi väärtusliku maastiku piirkond haarab kauni looduse Pärnu jõe kallastel, kus jõe paremale kaldale jäävad hajali asetsevad talud ja elamud ning vasakkaldale Sindi kalevivabriku ümber aja jooksul kujunenud linnamaastik. Maastiku läbiv element on järskude kallastega lammiorus voolav Pärnu jõgi, millele avanevad kaunid vaated Sindi vanalt raudteesillalt. Jõekallas mõlemal pool Sindi kalevivabriku hooneid on kasutusel puhkealana. Sindi linnale on iseloomulik rikkalik rohelus ja rahulik elutempo. Maakonnaplaneeringus on esitatud tingimused väärtuslike maastike säilitamiseks ja väärtuslike maastike omapära säilitamiseks.

Elamumaa sihtotstarbe määramine Ranna tn 1, 3 ja 5 katastriüksusele on üldiselt kooskõlas strateegiliste planeerimisdokumentidega kavandatud maakasutuse iseloomuga.

Sindi linna üldplaneeringu (2005) koostamisel on ala peetud sobivaks elamupiirkonna rajamiseks, kuid alal ei ole ette nähtud kortermajade ehitamist.

Pärnu maakonna planeeringu (2018) kohaselt on tegemist linnalise asustuse alaga, mis on elanike, töökohtade ja teenuste peamiseks koondumiskohtadeks ka rahvastiku kahenemise tingimustes.

Ranna tn 1 ja 3 kruntidel kavandatav hoonestus on võrreldes Supluse tn 1 detailplaneeringuga mõnevõrra kõrgem, kuid kõrgematelt kortermajadelt ülemineku üksikelamutele muudavad sujuvamaks jõe poole planeeritud kaks korterelamu/ridaelamu krunti, mis kavandati algselt ärimaalt ühepereelamutele üleminekuks. Lisaks asuvad läheduses olemasolevad kortermajad Pärnu mnt 62a ja 62b katastriüksusel. Ranna tn 5 katastriüksusele kavandatakse kuni 8,5 m kõrgust üksikelamut, nagu lubab ka Sindi linna üldplaneering.

Ranna tn 5 katastriüksusele kavandati Supluse tn 1 detailplaneeringuga mänguväljak. Kavandatav üksikelamu krunt sobitub üldiselt teiste Ranna tänava üksikelamu kruntidega. Mänguväljaku rajamiseks kavandatud ala asendamist elamumaaga kompenseerivad Ranna tn 1 ja 3 kruntidele kavandatavad mänguväljakud. Lisaks on elamupiirkonna vahetus läheduses Sindi linna puhkeala.

Maakonnaplaneeringu kohaselt jääb detailplaneeringuala Sindi väärtuslikule maastikule (A2). Maakonnaplaneeringus on esitatud tingimused väärtuslike maastike säilitamiseks ja väärtuslike maastike omapära säilitamiseks, mida on käsitletud KSH eelhinnangu peatükis 5.5.

Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada maakonnaplaneeringus esitatud linnalise asustusega alade arendamise tingimusega ning Supluse tn 1 detailplaneeringuga määratud tingimustega hoonestuse ja tehnolahenduste osas.

Planeeritava maa-ala kohta on koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang, kus on analüüsitud järgmisi võimalikke planeeringualaga seotud keskkonnamõjusid: pinnas, maa- ja loodusvarade kasutamine, jäätmete, põhja- ja pinnavesi, õhk, valgus, müra ja vibratsioon, soojus, kiirgus, lõhn. Koostaja: Kobras OÜ (reg nr 10171636).

Eelhindamise alusel ei kaasne kavandatava tegevusega olulisi keskkonnamõjusid.

Järgnevalt on esitatud tingimused ja ettepanekud, mida silmas pidada detailplaneeringu koostamise käigus, et vältida ja minimeerida võimalikke negatiivseid mõjusid.

- Valida intensiivselt tolmu tekitavate tööde teostamiseks soodsad ilmastikuolud (arvestades tuule tugevuse, tuule suuna ja õhuniiskusega) ning rakendada vajadusel meetmeid tolmamise vähendamiseks (nt niisutamine).
- Detailplaneeringu koostamisel tuleb pöörata tähelepanu jalakäijate ja kergliiklejate ohutusele elumupiirkonna sisestel teedel ning mõelda läbi elumupiirkonna ühendamine olemasolevate kergliiklusteedega.
- Detailplaneeringu koostamisel on liikluse mõju vähendamiseks soovitatav teeäärsetele aladele planeerida kõrgema taimestikuga haljastust, mis visuaalse barjäärina müra põhjustatud häiringut vähendab.
- Detailplaneeringuga tuleks suunata tähelepanu energiasäästlike hoonete rajamisele, et toetada hea õhukvaliteedi säilimist.
- Kuigi päevaseks ajaks ei ole ehitustöödele müra piirväärtust kehtestatud, tuleb tekitatavat müra minimeerida ka päevasel ajal, kasutades tehniliselt korras masinaid ja vältides asjatut müra teket.
- Detailplaneeringus tuleb juhtida tähelepanu vajadusele arvestada tehnoseadmete tekitatava müra puhul keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 kehtestatud müra normtasemeid.
- Detailplaneeringu koostamisel tuleb pöörata tähelepanu kemikaalide ja ehitusjäätmekäitluse puudutavate keskkonnakaitse abinõude rakendamisele ja ohutusnõuete järgimisele ehitustöödel.
- Pinna- ja põhjavee saastumise ohu minimeerimiseks tuleb pidada kinni veeseaduses ja selle alamaktides sätestatud nõuetest, rakendada ehitustöödel keskkonnakaitse abinõusid ja pidada kinni tavapärastest ohutusnõuetest.
- Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada, et sademevee ärajuhtimine ei tohi halvendada pinnase niiskustingimusi naaberkinnistutel ega mõjutada planeeringuala ääres asuva Pärnu jõe veekvaliteeti.
- Detailplaneeringus tuleb juhtida tähelepanu jäätmekäitluse korraldusele ja tagada jäätmeveoks vajalik ligipääs.
- Detailplaneeringu koostamisel tuleb järgida Supluse tn 1 detailplaneeringus esitatud põhimõtet säilitada maa-alal olevad ilusamad puud ja põõsad, et säilitada maa-alal kõrghaljastatud looduslik ilme.
- Detailplaneeringu koostamisel tuleb näha ette meetmed valgusreostuse vältimiseks (nagu suunatud valgustuse kasutamine).

- Detailplaneeringu koostamisel tuleb järgida Supluse tn 1 detailplaneeringus kavandatud meetmeid Pärnu jõe le ligipääsu võimaldamiseks.

Detailplaneeringu koostamise algatamise ja KSH algatamata jätmise otsuse eelnõu kohta küsitakse seisukohta Keskkonnaametilt, Päästeametilt ja Rahandusministeeriumilt.

Tulenevalt planeerimisseaduse § 4 lg 4, § 127 lg 1 ja Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määrusest nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringu kooskõlastamise alused“, tehakse planeeringu koostamisel koostööd valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb.

Tulenevalt planeerimisseaduse § 127 lg 2 ja 3, kaasatakse planeeringu koostamisse isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, isikud, kes on avaldanud soovi olla selle koostamisse kaasatud ning isikud, kelle huve planeering võib puudutada.

Lähtudes eeltoodust ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 128 lõike 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 2 punkti 4 ja § 35 lõiked 3 ja 5, Tori Vallavolikogu 20.02.2020 määruse nr 106 „Maakorraldusliku, planeerimis- ja ehitusalase tegevuse ning ehitusseadustikust tuleneva riikliku järelevalve korraldamine Tori vallas“ § 2 lõike 3 ning Logi-F OÜ poolt esitatud detailplaneeringu algatamise taotluse annab Tori Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada detailplaneeringu koostamine Tori vallas Sindi linnas Ranna tn 1, Ranna tn 3 ja Ranna tn 5 kinnistutel.
2. Kinnitada planeeritava maa-ala asukohaskeem, mis on käesoleva otsuse lahutamatu lisa.
3. Jätta Ranna tn 1, Ranna tn 3 ja Ranna tn 5 kinnistute detailplaneeringu koostamiseks keskkonnamõju strateegiline hindamine algatamata, kuna koostatava detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad tegevused ei oma olulist keskkonnamõju.
4. Detailplaneering koostada vastavalt juhendmaterjalidele, millised on kättesaadavad veebilehel <http://planeerimine.ee/> ja rahandusministeeriumi veebilehel (<http://www.fin.ee/ruumiline-planeerimine>). Detailplaneeringu seletuskirja mahus esitada muuhulgas planeeringu elluviimiseks vajalikud tegevused ja nende järjekord (PlanS § 3 lõige 5).
5. Enne detailplaneeringu koostamise alustamist tuleb detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikul sõlmida Tori Vallavalitsusega asjakohane leping detailplaneeringu koostamiseks, sh planeeringu koostamise täpsustatud ajakava.
6. Tori Vallavalitsusel avaldada teade detailplaneeringu algatamisest ja keskkonnamõjude hindamise algatamata jätmisest Ametlikes Teadaannetes, Tori valla veebilehel ja ajalehes Pärnu Postimees.
7. Tori Vallavolikogu võib detailplaneeringu koostamise lõpetada, kui koostamise käigus ilmnevad asjaolud, mis välistavad planeeringu elluviimise tulevikus, kinnisasja omanik esitab taotluse detailplaneeringu koostamise lõpetamiseks; planeeringu koostamise eesmärk muutub oluliselt koostamise käigus.

8. Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades vaide Tori Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses või kaebuse Tallinna Halduskohtu Pärnu kohtumajale halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.
9. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Enn Kuslap
volikogu esimees

Lisa "Asukohaskeem"
Tori Vallavolikogu mai 2021 otsuse nr ... juurde

