



## TORI VALLAVOLIKOGU

### OTSUS

Sindi

15. august 2024 nr 286

#### **Veskikaare tn 26, Veskikaare tn 35, Veski põik 3 ja Veski põik 4 kinnistute detailplaneeringu kehtestamine**

Tori Vallavolikogu 30.04.2020 otsusega nr 234 algatati Tori vallas Tammiste külas Veskikaare tn 26, Veskikaare tn 35, Veski põik 3 ja Veski põik 4 kinnistute detailplaneeringu koostamine ning jäeti algatamata keskkonnamõtjude strateegiline hindamine.

Planeeringuala asub Tammiste külas Veskikaare tn 26 (73001:008:1379), Veskikaare tn 35 (73001:008:1384), Veski põik 3 (73001:008:1399) ning Veski põik 4 (73001:008:1400), Veski põik 4a (80901:001:0906) katastriüksustel. Osaliselt jääb planeeringualasse ka Veskikaare tänav (73001:008:1353). Ümbruses on väljakujunenud hoonestusega väikeelamu alad. Planeeringualast loodesse jääb Jaama tn ja Pärnu linn. Juurdepääs planeeritavale alale on Veskikaare, Jaama ja Veski põik tänavalt.

Planeeringuala suurus on ligikaudu 1,2 ha.

Kehtiva Sauga valla üldplaneeringu kohaselt on tegemist rohealaga, millele on lubatud puhkeotstarbeliste ehitiste rajamine (nt mänguväljak, spordirajatised vmt). Detailplaneeringu lahendusega muudetakse kehtivat üldplaneeringut, kuna üldkasutatava maa sihtotstarbega katastriüksused muudetakse osaliselt elamumaaks. Olemasolevas mahus (ca 1 ha) üldmaa säilitamine piirkonnas ei ole otstarbekas ning peale piirkonda teenindanud tehnoarajatiste likvideerimist peab Tori vald otstarbekaks maakasutuse ümberhindamist ning maa kasutuselevõttu elamumaana ning piirkonda teenindava väljaehitatud ja heakorrastatud rekreatsioonialana.

Detailplaneeringuga jagatakse Veskikaare tn 26 ja 35 kinnistud elamumaa kruntideks, määratakse hoonestusalad ja ehitusõigus elamute ja abihoonete ehitamiseks. Planeeritakse tänava Veski põik läbimurre. Lisaks elamukruntidele nähakse ette ka avalik puhke- ja virgestusala.

Planeeringuala jagatakse neljaks elamumaa krundiks (nendest kolm üksikelamumaa - EP 100%) krunti ja üks kaksikelamumaa (EPk 100%) krunt), kaheks üldkasutatava maa krundiks

ning neid teenindavateks transpordimaa kruntideks. Planeeringuala kruntideks jaotamisel on arvesse võetud olemasolevaid rajatise (mänguväljak, tänavavalgustus), krundi looduslikku omapära, kaldeid, paiknemist päikese suhtes, juurdepääsuvõimalusi ning tehnovõrkude paigutamise loogilisust. Kruntide hoonestusalade määramisel on arvestatud kinnistule ulatuvate keskkonna- ja tehnovõrkudest tulenevate kujadega ning tuleohutusnõuetega.

Planeeritud ehitusõigus on toodud allolevalt:

- Hoonete arv – kuni 2 hoonet (üks elamu ja kuni üks abihoone), kaksikelamu krundil lubatud 2 abihoonet.
- Elamu maht peab olema suurem kui mistahes abihoone maht
- Suurim lubatud ehitisealune pind -
  - kaksikelamumaa krundil 300 m<sup>2</sup>, millest elamu maksimaalselt 260 m<sup>2</sup>;
  - üksikelamumaa krundidel 200 m<sup>2</sup>
- Korruselisus – elamu kuni 2 korrust, abihoone 1 korrus
- Hoonete maksimaalne kõrgus maapinnast – elamul 9 m, abihoonel 5 m
- Keldrikorrus – lubatud kasutades vajalikke ehitustehnilisi võtteid
- Katusekalle – 0-10 kraadi
- Hoonete minimaalne tuleohutusklass – TP-3
- Konstruksioone ja avatäiteid projekteerides tuleb arvestada võimaliku müra ja vibratsiooniga raudtee arendusalalt ja Jaama tänavalt.

Planeeritavas piirkonnas kehtib Jaama tee ja Veski kinnistute detailplaneering, mis on kehtestatud Sauga Vallavolikogu 21.12.2004 otsusega nr 84. Detailplaneeringuga oli Veskikaare tn 26 katastriüksusele kavandatud piirkonda teenindav puurkaev ning Veskikaare tn 35 katastriüksusele piirkonda teenindav reoveepuhasti. Kruntide suurused tuletati tehnoarajatiste kaitsevööndite ulatusest. Kavandatu realiseeriti, kuid 2019. aastal likvideeriti nii puurkaev kui reoveepuhasti, kuna piirkond ühendati ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga. 2018 aastal ehitati Veskikaare tn 26 katastriüksuse lõunaossa piirkonda teenindav mänguväljak.

Elamutele on määratud arhitektuurinõuded:

Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaaegne ja kõrgetasemeline, piirkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav. Kogu ala arhitektuurne üldilme peab olema ühtne. Hoonete projekteerimisel lähtutakse juba püstitatud hoonete arhitektuurist. Krundile projekteeritavad hooned peavad olema sarnase arhitektuurse käekirjaga ning sobima piirkonna üldise arhitektuurse ilmega, kasutada ühesuguseid materjale ning kokkusobivat värvilahendust. Välisviimistlusmaterjalid peavad sobima ümbritsevasse keskkonda ja harmoneeruma väljakujunenud arhitektuurse olukorraga. Välisviimistlusmaterjalid peavad olema väärivad, kvaliteetsed, ajas vastupidavad ning esinduslikud.

Keelatud on imiteerivad materjalid, vooderduseta palkmaja ehitamine, intensiivsed ja „ultra“ -värvitoonid.

Juurdepäas planeeringualale on Veskikaare, Jaama ja Veski põik tänavalt.

Osadele kruntidele rajatakse juurdepääsuks täiendavalt avalikult kasutatav tee Veskikaare tänavalt. Teemaa laiuks on planeeritud 12 m, mis võimaldab mahutada teemaale minimaalselt 4,5 m laiuse sõidutee, haljasribad, tänavavalgustuse, tehnovõrgud ning kraavi. Määratud on haljastuse osakaal krundi piires ja krundi piirete olemus.

Ette on nähtud tuleohutuse nõuded. Kirjeldatud on hoonete vahelised kujad ning lahendatud on tuletõrjevee varustus.

Lahendatud on trasside paiknemine ning sademevee ärajuhtimine.

Planeeringulahendus on koosõlastatud asjaomaste riigiasutustega ja trassivaldajatega. Menetlusse on kaasatud Regionaal- ja Põllumajandusministeerium, Pärnu Linnavalitsus, piirinaabrid ning detailplaneeringu alal paiknevate kinnistute omanikud, Tammiste-Veskimetsa külaselts.

Detailplaneering võeti vastu 21.03.24 Tori Vallavolikogu otsusega nr 246.

Planeeringu avalik väljapanek toimus 19.04-20.05.2024. Avaliku väljapaneku tulemuste avaliku arutelu toimus 28.05.2024. Avaliku väljapaneku ajal ei laekunud ühtegi kirjalikku arvamust.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium oma 20.06.2024 kirjaga nr 14-3/2677-1 andis heakskiidu Tori vallas Tammiste külas Veskikaare tn 26, Veskikaare tn 35, Veski põik 3 ja Veski põik 4 kinnistute detailplaneeringule.

Lähtudes eelöeldust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 139 lõike 1, Tori Vallavolikogu otsustab:

1. Kehtestada Veskikaare tn 26, Veskikaare tn 35, Veski põik 3 ja Veski põik 4 kinnistute detailplaneering lisatud kujul ja mahus.
2. Vallavalitsusel korraldada teatamine detailplaneeringu kehtestamisest 30 päeva jooksul detailplaneeringu kehtestamise päevast arvates vastavas kohalikus ajalehes Pärnu Postimees ning 14 päeva jooksul Tori valla veebilehel ja veebilehel Ametlikud Teadaanded.
3. Vallavalitsusel saata detailplaneeringu kehtestamise otsus ning kehtestatud detailplaneering Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi regionaalministrile ja riigi maakatastri pidajale 14 päeva jooksul detailplaneeringu kehtestamise päevast arvates.
4. Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades vaide Tori Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses või kaebuse Tallinna Halduskohtu Pärnu kohtumajale halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.
5. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Jana Malõh  
volikogu esimees