



## **TORI VALLAVALITSUS**

### **KORRALDUS**

Sindi

19. veebruar 2025 nr 85

#### **Sindi linnas Kevade, Suve ja Tiigi tn kinnistute detailplaneeringu kehtestamine**

##### Üldinfo

Sindi linnas Kevade, Suve ja Tiigi tn kinnistute detailplaneering algatati Tori Vallavalitsuse 8. veebruari 2023 korraldusega nr 84.

Planeeringuala suurusega ca 42 316 m<sup>2</sup> asub Sindi linnas Kevade, Tiigi, Soo ja Pikk tn vahelisel alal. Detailplaneeringu alasse ei kuulu Pikk tn äärsed krundid. Planeeringualas asuvad veel transpordimaa katastriüksus Suve tänav ning osaliselt transpordimaa katastriüksus Tiigi tänav. Läheduses asuvad Kõrsa turbaraba ning Paide mnt. Planeeringualast läände jääb Tiigi park.

Detailplaneeringu koostamise algatamise eesmärgiks oli määrata olemasolevatele katastriüksustele juurdepääsud, hoonestusala ning ehitusõigus elamu ja abihoone või abihoonete ehitamiseks ning selleks vajaliku taristu paiknemine, anda haljastuse ja heakorra lahendused.

Planeeringualal on olnud suvilakooperatiiv. Nüüdseks on katastriüksused arenenud ühepere elamute piirkonnaks. Teedeäärsete katastriüksuste omanikud on juba ehitanud suuremad hooned, katastriüksused, millised jäävad ala siseosadesse, ei ole saanud piisavat võimalust arenemiseks.

Planeeringuga lahendati kõikidele katastriüksustele seadusega reguleeritud juurdepääsud. Selleks eraldi krunte ei moodustatud, nähti ette sundvalduse seadmine. Lahendati parkimisvõimalus ja liikluskorraldus.

Planeeringuga kavandati Suve tänava sõidutee laiuseks 4 m, olemasolevad kraavid säilitati, soovitati õueala liikluskorraldust.

Katastriüksustele määrati hoonestusala, ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused. Lähtuti Sindi linna üldplaneeringust ja väljakujunenud situatsioonist. Eelduseks oli endise suvilate rajooni arenemine ühtseks ja kvaliteetseks elukeskkonnaks.

Ehitusõigus määrati vastavalt: suurim lubatud ehitiste arv on üks põhihoone ja kaks abihoonet ning suurim lubatud põhihoone kõrgus on 8,5 m, nagu on määratud Sindi linna üldplaneeringus. Abihoonel suurim lubatud kõrgus 5 m. Erandiks on Tiigi tn 16 krunt, mille suurim lubatud ehitiste kõrgus on 9 m, kuna krundil asub olemasolev seadustatud 9-meetri kõrgune koone. Tehnoseadmed võivad ulatuda üle ehitusõiguses lubatud hoone kõrguse. Hoonete ehitamiseks lubatud suurim ehitisealune pind võib olla 30% krundi pindalast. Põhihoone (elamu) võib ehitada põhijoonisel esitatud

hoonestusala sisse. Ilma ehitusloa kohustuseta abihoone võib olla väljaspool hoonestusala. Abihoone ehitamisel on vajalik naaberkrundi omanik nõusolek juhul, kui see on krundi (sh tänava maa kui valla omandis oleva maa) piirile lähemal kui neli meetrit või kui see on vastava naaberkrundil oleva õiguslikul alusel püstitatud või püstitamisel oleva hoone tuleohutuskujas.

Planeeritud hoonete arhitektuurne lahendus peab sobituma piirkonna arhitektuurse stiiliga. Hoonete välisviimistluses peab kasutama peamiselt puit-, kivi- ja krohvmaterjali, mida võib kombineerida muude materjalidega. Kasutada ei tohi imiteerivaid materjale. Detailplaneeringuga ei piirata ehitusprojektide koostamisel hoonete ehituslikke tingimusi – lubatud on kõik võimalikud lahendused, mis sobivad kokku olemasolevate hoonete arhitektuuriga ja hoonetele esitatavate ohutusnõuetega. Tulepüsivusklass määrata projekteerimisel lähtuvalt ehitise kasutamise otstarbest ja sellele seatud nõuetest.

Detailplaneeringu alale on rajatud vee- ja kanalisatsioonitorustik. Planeering ei näe ette selle ümberehitamist, määratakse vajalikud servituudialad trassidele. Teede ääres ning katastriüksustel on kraavid. Planeeringuga on analüüsitud olemasolevat olukorda ning antud lahendus kogu detailplaneeringualal sademevee ärajuhtimiseks või immutamiseks. Kraavidele on määratud servituudialad.

Planeeringuga on määratud haljastuse ja heakorra põhimõtted, lahendatud on prügimajandus.

Sindi linna üldplaneeringus on antud piirkond tähistatud elamumaana E5. Selle kohaselt määratakse elamukrundi minimaalseks suuruseks, millele antakse ehitusõigus, 600 m<sup>2</sup>. Detailplaneeringuga ei moodustata juurde ühtegi uut krunti, mille suurus on vähem kui 600 m<sup>2</sup>. Detailplaneering ei muuda kehtivat Sindi linna üldplaneeringut.

### Menetlus

Detailplaneering võeti vastu Tori Vallavalitsuse 08.05.2024 korraldusega nr 271.

Avalik väljapanek toimus ajavahemikul 17.06-14.07.2024, avalik arutelu 06.08.2024.

Avalikul väljapanekul esitas kolm isikut planeeringulahenduse kohta arvamusi, mida vallavalitsus planeeringulahenduses ei arvestanud või vallavalitsus ei saanud arvamuse esitajalt tagasisidet planeeringulahenduse kohta pärast planeeringulahenduse selgitamist või vastuskirja saatmist. Vallavalitsus vastas kirjalikult M. Rubergile<sup>1</sup> ning D. Abinskovi ja R. Abinskova esindajale<sup>2</sup>. V. Palmissaarele ei vastatud kirjalikult, vaid tema soovi kohaselt korraldati 27.08.2024 vallavalitsuses kohtumine, kus tutvustati talle planeeringulahendust ning vastati arvamusele. Siiski jäadi vastuväidete osas eriarvamustele ja kuna kokkulepet ei saavutatud, siis Regionaal- ja Põllumajandusministeerium korraldas tulenevalt seadusest 08.10.2024 vaidlevate osapoolte – kirjalikke arvamusi esitanud isikute ja Tori Vallavalitsuse esindajate - ärakuulamise.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium oma 02.12.24 arvamuses nr 14-3/3943-2 tõi välja vajaduse antud detailplaneeringut täiendada järgmiselt: jätta ära ümberkeeramiskoht/teelaiendus Tiigi tn 8a krundil, mis on juurdepääsuteeks Suve tn 29 krundile, ja täiendada detailplaneeringu seletuskirjas kogu planeeringu alal määratud juurdepääsuteede määramise põhimõtteid, nende vajadust ja otstarbekust. Antud täiendused on detailplaneeringusse sisse viidud. Regionaal- ja

<sup>1</sup> Vastatud on meili teel, kirjad Amphoras 6-2.1/1962-3; 6-2.1/1962-4

<sup>2</sup> Kirjad 05.08.2024 nr 6-2.1/1962-6 ja 15.08.2024 nr 6-2.1/1962-8

Põllumajandusministeerium andis oma 28.12.24 kirjaga nr 14-3/3943-4 detailplaneeringule heakskiidu.

Lisaks eeltoodule on menetluse kestel täiendavalt korrigeeritud hoonestusala ulatust Suve tn 13 ja Suve tn 15 kruntidel, kuna laekus kruntide omaniku poolt soov olemasoleva hoone seadustamiseks. Hoonestusala muutmine ei lisa mõjutusi ega täiendavaid kohustusi või piiranguid naaberkruntide omanikele. Korrigeeritud on ka seoses lisandunud informatsiooniga Suve tn 46 krundil oleva abihoone seaduspärasust. Antud hoone on ehtisregistris arvel olev hoone. Kuna on tegemist olemasoleva situatsiooniga, siis piiranguid naaberkrundi omanikule planeeringulahenduse täpsustamisega ei lisandunud. Kirjeldatud muudatused ei tinginud planeerimisprotsessis täiendavate toimingute tegemist.

Tulenevalt asjaolust, et ministeeriumi juhiste tõttu muudeti osaliselt Tiigi tn 8a kinnistule jäävat sundvalduse ala, siis edastati korrigeeritud lahendus D. Abinskovile ja R. Abinskovale, võimaldades isikutel esitada seisukoht 10 Päeva jooksul kirja saamisest. Isikud tähtaegselt seisukohta korrigeeritud lahendusele ei esitanud.

### Vastuväited ja arvamused

1. V. Palmissaar ei ole nõus detailplaneeringus sätestatud tingimusega, mille kohaselt Suve tn 22 krundil (Pos 13) on kuur nähtud ette lammutada. Ta selgitab, et kuur on plekist ning pole tuleohtlik. Väikesele krundile mõlemasse otsa on paigaldatud elektripostid koos kinnitustrossidega, mistõttu pole tal kuuri kuhugile mujale panna. Kraavi täitis ta seepärast, et Suve tn 20 ajas kraavid kinni ning tema maatükk hakkas üle ujutama.

PlanS § 3 lõike 1 kohaselt on planeering konkreetse maa-ala kohta koostatav terviklik ruumilahendus, millega määratakse maakasutus- ja ehitustingimused. Detailplaneeringu seletuskirja peatükis 2.6.4 „Sademevee ärajuhtimine“ on selgitatud, et üldine põhimõte on, et olemasolev kraavide ja truupide süsteem säilitatakse ja kraavi(de) truupi(desse) panemist ei tehta. Kruntide siseselt on määratud servituudialad mõlemale poole kraavi võimalikuks kraavide rekonstrueerimiseks ja hooldamiseks. Kraavi rekonstrueerimisel ja puhastamisel on vaja liikuda kraavi servas 3 m laiusel alal ehitustehnikaga. Servituudialasse ei või ehitada ehitisi ega istutada puid, mis takistavad kraavide rekonstrueerimist ning puhastamist.

Seletuskirja peatükis 2.2 on toodud, et ilma ehitusloa kohustuseta abihoone võib olla väljaspool hoonestusala. Abihoone ehitamisel on vajalik naaberkrundi omaniku nõusolek juhul, kui see on krundi piirile lähemal kui 4 meetrit või kui see on vastava naaberkrundil oleva õiguslikul alusel püstitatud või püstitamisel oleva hoone tuleohutuskujas.

Planeeringu põhijoonise kohaselt on kuur ehitatud kraavi peale ning ulatub ka üle naaberkrundi piiri. Kuur on näidatud lammutatava ehitisena, kraavile on näidatud teenindamise servituut (3+3 m). Kui endist suvilapiirkonda soovitakse edasi arendada elamupiirkonnaks, mis on ka detailplaneeringu üks eesmärkidest, siis kraavide võrgustik ning kraavide toimimine sademevee ja pinnasevee ärajuhtimise vahendina on planeeringualal ülioluline. Olemasolev kuur on ehitatud kraavi peale ning üle naaberkrundi piiri, see takistab kraavi avamist ning kraavi toimimist. Seega on detailplaneeringus põhjendatult seatud tingimus, et nimetatud kuur tuleb lammutada või teiselaldada. Krunt on piisavalt suur, et kuuri saaks teiselaldada sobivasse asukohta. Ühel kinnisasjal omandiõiguse teostamisel ei tohi kahjustada piiramatult

naabrite ja teiste puudutatud isikute huve. Kuivendus- ja sademeveesüsteemi toimimine on oluline kogu piirkonna jaoks hea elukeskkonna tagamisel.

2. M. Ruberg ei ole nõus, et Suve tn 14 maaüksusele (Pos 19) nähakse detailplaneeringuga ette sundvalduse seadmise vajadus juurdepääsu jaoks ning servituudi vajadusega ala kraavi hooldamiseks. Ta leiab, et see on tema krundist suure osa sundvõõrandamine, kuna ta ei saa suurt osa maaüksusest enam vabalt kasutada. Olukorras, kus sademeveesüsteem ei toimi, sest truubid ei ole õigetel kõrgustel, ei näe ta vajadust luua kraavi teenindamise servituute. Ta teeb ettepaneku, et Suve tänava kraavid ja truubid jääks valla hoolde, kuid elamukruntide vahelised kraavid võiksid omanikud ise korda teha. Naaberkatastriüksuste Suve tn 16 ja 18 omanike juurdepääsuks on tema maale juba servituut seatud.

Kitsendused ei vähenda katastriüksuste pindala. Detailplaneeringu eesmärk on leida kogu planeeringualal lahendus olemasolevatele katastriüksustele juurdepääsuks ning sademevee ärajuhtimiseks. Detailplaneeringus on kirjas, et tänavate äärsed kraavid korrastatakse, samuti on vajadus eramaadel paiknevate kraavide renoveerimiseks. Servituudid nähaksegi ette selleks, et saaks kraavid korrastada ja neid hooldada, et kraavide süsteem töotaks. Tegemist on tasase ja niiske alaga, kus tuleb ette näha kraavidena vee ärajuhtimist ja seetõttu on vajalik ka vastavate servituutide seadmine. Et ehitusoid teha (millega saab kogu sademevee süsteemi töökorda) on vaja ka naabrite vahelist ühist panust ja servituutide seadmist.

Detailplaneeringu seletuskirja peatükis 2.6.4 on selgitatud, et üldine põhimõte on, et olemasolev kraavide ja truupide süsteem säilitatakse ja kraavi(de) truupi(desse) panemist ei tehta. Vältimatu truubi rajamise vajaduse korral tuleb tegevus kooskõlastada vallavalitsusega, kooskõlastamise käigus selgub, kas on vajalik koostada ehitusprojekt. Kruntide siseselt on määratud servituudialad mõlemale poole kraavi võimalikuks kraavide rekonstrueerimiseks ja hilisemaks hoolduseks. Kraavi rekonstrueerimisel ja puhastamisel on vaja saada liikuda kraavi servas 3 m laiusel alal ehitustehnikaga. Servituudialasse ei või ehitada ehitisi ega istutada puid, mis takistavad rekonstrueerimist ning puhastamist. Kuna krundisisesed kraavid teenindavaid ümbritsevad maaomanikke ühtemoodi (kraav kuivendab ka juhul, kui ei asu selle läheduses oleval krundil), siis tuleb kraavide rekonstrueerimine teha maaomanike vahel ühiselt. Kruntide siseste kraavide rekonstrueerimisel on otstarbekas üle korrigeerida tänavakraaviga ühendava truubi kõrgus selliselt, et tänaval olevast kraavist ei hakkaks vesi voolama krundil olevasse kraavi. Samuti lepivad rekonstrueeritava kraavi täpse asukoha kokku maaomanikud omavahel vastavalt planeeringus esitatud sademevee lahendusele.

PlanS § 126 lõike 1 punkt 17 kohaselt on detailplaneeringu üks ülesannetest servituutide seadmise vajaduse märkimine. Kuna kohalik omavalitsus on planeeringut koostades leidnud, et kruntide vahelised kraavid jäävad naaberkruntide omanike valdusesse ja neid hooldavad krundiomanikud ise, siis on servituutide seadmise vajaduste märkimised planeeringus igati asjakohased ja õigustatud. Servituudi seadmise vajadusega ala võib krundiomanik kasutada, keelatud on sellele alale ehitada ja istutada puid, mis seaks takistusi kraavide hooldamisele. Kuna krundi piiril on tuleohutusnõuetest tulenevalt ehitamine niigi kitsendatud, siis seal täiendavalt servituudivajadusega ala kasutamise piiramine ei ole krundi omanikule ülemäärane, kuid väga oluline piirkonna sademe- ja pinnavee ärajuhtimise jaoks. Sobivuse korral erinevate piirangute kokku koondamine ühele alale on kooskõlas otstarbeka, mõistliku ja säästva maakasutuse põhimõttega.

3. D. Abinskoy ja R. Abinskova leiavad, et planeeringulahendus kahjustab Tiigi tn 8a krundi (Pos 45) omanike huve juhul, kui Suve tn 29 krundile (Pos 44) kavandatakse sundvalduse seadmisega juurdepääs Tiigi tänava poolt. Ta teeb ettepaneku määrata juurdepääs Suve tänava poolt, sest seal juurdepääsutee kasutamine koormab kruntide omanikke vähem. Tema hinnangul saab sundvalduse seada vaid olemasolevale teele, kuid olemasolevat teed Tiigi tänava tupikus ei ole. Seda kinnitab ka asjaolu, et tänava katastriüksuse alal, kavandatava juurdepääsutee piirkonnas asub pumpla. Suve tn 29 krundi suvila on samuti pigem Suve tänava pool. Tiigi tn 8a pool on Suve tn 29 krundil peenrad ja autoga sinna ei pääse. Sissesõit Suve tänava poolt ongi kasutusel juurdepääsuks autoga ja ei vaja eraldi tee rajamist. Seda teed pidi sõidavad Suve tn 21 ja 27 omanikud, lisandub vaid Suve tn 29. Arvamuses leitakse, et planeeringualale on rajatud vee- ja kanalisatsioonitorustik ning planeering ei näe ette selle ümberehitamist ning määratakse vajalikud servituudi alad trassidele. Joonisel on näidatud sundvaldus teele kuni Suve tn 21 kinnistuni (st trasside asukohas) ning vee- ja kanalisatsioonitrassidele kuni Tiigi tn 8a kinnistuni (k.a), st 5-6 m pikemalt. Jääb arusaamatuks, miks ei saa teeservituut Suve tänava poolt olla sama pikk kui trassiservituut, mis läbib nelja kinnistut ja ulatub Tiigi 8a kinnistule. Tiigi 8a kinnistule võib ette näha vaid kraavi teenindamise servituudi.

11.08.2024 esitatud arvamuste täpsustuskirjas toovad isikud veelkord välja, et Suve tn 29 kinnistule on võimalik ja mõistlik määrata juurdepääs Suve tänavalt, mida juurdepääsuks juba kasutavad mitmed kinnistud, ja kus tee kasutamine koormab kinnistu omanikke vähem, kui Tiigi tänava suunalt. Leitakse, et juurdepääsutee otstarbekust, naabrite õiguste riivet ja muid olulisi asjaolusid on planeeringus puudulikult hinnatud.

Suve tn 29 juurdepääsu lahendus on märgitud põhijoonisele nii noolega kui sundvalduse alana. Planeeringulahendusega on oluliselt vähendatud katastriüksuste Suve tn 21, 23, 25, 27 koormust läbipääsu tagamise osas. Jääb ära ühe katastriüksuse tarbeks Suve tn 21 ja 27 katastriüksustelt läbi liikumine. Kuna katastriüksustest läbipääs on olemasolevast olukorrast tingituna kavandatud minimaalse laiusega, siis autoga ligipääs Suve tn 29 katastriüksusele on Suve tn poolt, läbi viie katastriüksuse raskendatud ning seetõttu ei ole tegemist otstarbeka lahendusega. Lisaks ei ole vaja ette näha täiendavat läbipääsu ala, mis on ligikaudu 23,3 m pikk. Ettepaneku kohaselt oleks sissesõidu ala kogupikkus Suve tn poolt ligikaudu 51 m ja sellel puuduks manööverdamise ja pööramise jaoks vajalik ruum. Tee on ebamugavalt pikk ja kitsas tagurdavatele autodele. Arvestades veel, et lisaks Suve tn 29 autodele liiguksid sama teekoridori mööda ka Suve tn 21 ja 27 autod, siis on tagurdamine äärmiselt raskendatud ehk ebareaalne.

Tiigi tn 8a katastriüksust kasutades on Suve tn 29 ligipääs oluliselt parem, ligipääsu tee on suures osas juba olemas. Läbi ühe katastriüksuse, Tiigi tn 8a, on vaja ette näha ligikaudu 9,6 m pikkune juurdepääsu ala. Tagatud on auto manööverdamiseks ja pööramiseks vajalik ruum Tiigi tänaval, Suve tn 29 katastriüksusele saab auto sõita otse, pöoret ei ole vaja sooritada. Ka kulude optimeerimise seisukohast on otstarbekam ja vähem kulukam seada sundvaldus ja rajada tee Tiigi tn 8a kinnistu kaudu, kuivõrd sundvalduse ala eest makstav võimalik hüvitis ning rajatav tee oleks Suve tn lahendusega võrreldes oluliselt väiksem. Planeeringus ette nähtud hoonestusala arvestab planeeringus ette nähtud ligipääsuga krundile.

PlanS § 131 lõike 3 kohaselt tuleb kohalikul omavalitsusel detailplaneeringuga tagada planeeringualale sh planeeringuga kavandatud kruntidele juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt. Detailplaneeringuga on avalike teede asukohad kavandatud Suve, Kevade ja Tiigi tänavatele. Lisaks on ette nähtud sundvalduse seadmise vajadusega

alad elamukrunte läbivatele juurdepääsudele, mille kaudu toimub elamukruntidelt ühendus avalikule teele.

Planeeringulahenduses ettenähtud juurdepääsu korral Suve tn 29 krundile Tiigi tn 8a omanikule niivõrd ulatuslikke riiveid ei kaasneks. Tegemist on kinnistu nurgas paikneva maalõiguga, Tiigi tn 8a kaudu juurdepääs jääb välja võimalikust hoonestusalast. Juurdepääsu alale on ette nähtud ka kraaviservituut ja seega ei too juurdepääs kaasa olulisi piiranguid, kuna nagunii tuleneb piirang juba kraavi tõttu. Naabrite vaheliste suhete kindlaksmääramisel tuleb kaaluda poolte õigustatud huvisid. Ühel kinnisasjal omandiõiguse teostamisel ei tohi kahjustada piiramatult naabrite ja teiste puudutatud isikute huve ja avalikke huve. Kuid ka naabri õigused ei ole piiramatud. On paratamatu, et ühe kinnisasja arendamine võib mõjutada naaberkinnisasja kasutamist. Vallavalitsus on arvamuse esitaja ettepanekut kaalunud, kaalutud on juurdepääsule erinevaid asukohaalternatiive ning püütud leida parim ja sobivaim lahendus. Vallavalitsus on planeeringulahenduse koostamisel arvestanud ka olemasolevast keskkonnast ning asukohast tulenevaid asjaolusid, seepärast erinebki Suve tn 29 krundile määratud juurdepääsu lahendus planeeringuala valdavast lahendusest. Vallavalitsus on Tiigi tn 8a omanike märkustest lähtuvalt aga nõustunud muutma juurdepääsuteed (sundvalduse ala) ümberkeeramiskoha osas ning vähendanud seeläbi kitsenduse ulatust. Kokkuvõttes on antud planeeringulahendus kõige optimaalsem ning otstarbekam.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 139 lõike 1 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. Kehtestada Tori vallas Sindi linnas Kevade, Suve ja Tiigi tn 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 korraldus ning kehtestatud detailplaneering Maa- ja Ruumiametile 14 päeva jooksul detailplaneeringu kehtestamise päevast arvates.
4. Korraldust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades vaide Tori Vallavalitsusele haldusmenetluse seaduses või kaebuse Tallinna Halduskohtu Pärnu kohtumajale halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Lauri Luur  
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)  
Siiri Jõerand  
vallasekretär