



TORI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Sindi

16. mai 2024 nr 267

Ranna tn 1, 3 ja 5 kinnistute detailplaneeringu kehtestamine

Tori vallas Sindi linnas Ranna tn 1, 3 ja 5 kinnistute detailplaneering algatati ja keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH) jäeti algatamata Tori Vallavolikogu 17. juuni 2021 otsusega nr 352.

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, millel on 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.

Ranna tn 1, 3, 5 kinnistute detailplaneeringuga kavandatakse 4790 m² suurusele Ranna tn 1 krundile kaks korterelamut ja mänguväljak ning 4636 m² Ranna tn 3 krundile samuti kaks korterelamut ja mänguväljak. Mänguväljakud on mõeldud avalikuks kasutamiseks ja selleks on sõlmitud isiklik kasutusõigus valla kasuks. Mõlemal krundil on kavandatud ehitisealuseks pinnaks maksimaalselt 1000 m² ning lubatud täisehitusprotsent on 22%. Kortereelamud on kuni 13 m kõrgused maapinnast, soklikorruse ja 3 maapealse korrusega. Kortermajade juurde on ette nähtud kokku 110 parkimiskohaga parklad, kus on arvestatud kaks parkimiskohta korteri kohta ja kaheksa külaliste parkimiskohta. Lisaks on planeeritud parklad ratastele.

1384 m² suurusele Ranna tn 5 krundile on kavandatud üksikelamu ja abihoone. Ehitistaluseks pinnaks on ette nähtud maksimaalselt 243 m². Lubatud on kuni kahe hoone rajamine. Hoonete maksimaalne kõrgus maainnast on elamul 8,5m, abihoonel 6,5m.

Juurdepääsuteede ja liikluslaheduse kavandamisel lähtutakse kehtivast Supluse tn 1 detailplaneeringust. Juurdepääs rajatakse olemasolevalt Supluse tänavalt Ranna tänava kaudu. Haljastuse ja ala heakorra osas lähtutakse samuti kehtivast Supluse tn 1 detailplaneeringust. Haljastust planeeritakse nii kortermajade vahele ja mänguväljakute ümbrusesse kui ka ümbruses asuvate olemasolevate tänavate äärde.

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.

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek kehtiva Sindi linna üldplaneeringu muutmiseks. Ranna tn 1, 3, 5 kinnistute detailplaneeringuga soovitakse loobuda põhiotstarbe alajaotuses E4 ettenähtud ärimaa otstarbest ning osaliselt asendada see elamumaa alajaotusega EK, mis näeb ette võimaluse rajada korruselamuid. Üldkasutatava maa otstarbega krunti (mänguväljak, sportimisala) eraldi krundina ei moodustata, asendatakse E1 väikeelamualaga. Ala põhisihtotstarvet muuta ei soovita (E), vaid täpsustada alajaotust.

Kehtivas detailplaneeringus olid Ranna tn 1 ja 3 ette nähtud ärihooned. Majandussituatsioon ja turuanalüüs on näidanud, et sellises mahus ärihoonete rajamine pole antud asukohas otstarbekas, uued äripinnad ei leiaks kasutust. Samas on piirkonnas kinnisvaraturul puudus kaasaegsetest mugavustega korteritest (noored pered, üksikud elanikud, uued töötajad, vanurid- kellel enamasti pole soovi ega võimalust üksikelamute ehitusega ja hooldusega tegeleda, kuid vajaksid elamispinda). Ärihooned asendatakse käesolevas planeeringus korterelamutega. Üldplaneering ei välista piirkonnas üldisemalt korterelamute 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.

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, millega on planeeringu koostamisel arvestatud.

Detailplaneering võeti vastu Tori Vallavolikogu 17. augusti 2023 otsusega nr 189. Planeeringu avalik väljapanek toimus 18.09-18.10.2023, mille jooksul arvamusi ja ettepanekuid ei esitatud.

Planeeringulahendus on kooskõlastatud asjaomaste riigiasutustega ja menetlusse on kaasatud piirinaabrid.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium oma 12.01.2024 kirjas nr 14-3/2132-2 andis heakskiidu Tori vallas Sindi linnas Ranna tn 1, 3 ja 5 kinnistute detailplaneeringule.

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

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Tori vallas Sindi linnas Ranna tn 1, 3 ja 5 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