

Detailplaneeringu algatamise teade

Avaldamise algus: 21.06.2023

Avaldamise lõpp: tähtajatu

Tori Vallavalitsus avaldab teadaande [planeerimisseaduse \(PlanS\) § 128 lõike 7](#) alusel.

Tori Vallavalitsus teatab Tori Vallavolikogu 15. juuni 2023 otsusega nr 175 algatatud detailplaneeringust ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise mittealgatamisest Tori vallas Sindi linnas Pärnu mnt 49 ja Pärnu mnt 51a katastriüksustel.

Detailplaneeringualal asuvad olemasolevad katastriüksused :

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

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

Planeeringuala suurus on ca 1716 m².

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 Sindi linna üldplaneeringu järgi elamuala. Juurdepääs planeeringualale on Pärnu maanteelt.

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

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. Kuna naabruses on kortermajade piirkond, läheduses rekreatsioonivõimalusi pakkuvad pargialad, kaugemale ei jää ka Pärnu jõgi ja rajatav kärestikukeskus ning piirkonnas on väljakujunenud infrastruktuur, siis kortermaja püstitamine antud asukohta on igati sobiv ja põhjendatud. Parkimine lahendatakse omal katastriüksusel, seega ei teki lisakoormust parkimise näol ka ümberkaudsetele tänavatele.

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 keskusasulate 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 kompaktse asustusega;
 - väärtustada väljakujunenud ruumilist linnastruktuuri, miljööd ja ajaloolist ehituspärandit. Säilitada linna- ja asulasüdameid, toetada seal teenuste mitmekülsust;
 - uushoonestuse kavandamisel arvestada piirkonnas väljakujunenud ehitusmahtude ja ehituslaadiga, seada eesmärgiks kõrge arhitektuuriline tase.

Pärnu maakonna üldplaneeringu kohaselt on Sindi üks väärtuslikest maastikest (A2).

Väärtuslike maastike valiku üldised kriteeriumid (lk 41, 42):

- maastik on piirkonna kultuurilis-ajaloolise identiteedi kandja;
- maastikul on kultuurilises, ökoloogilises ja sotsiaalses sfääris tähtis avalikkust huvitav roll;
- maastik on majandusressurss, mis õige majandamise korral võib kaasa aidata uute töökohtade loomisele;
- maastik on elukeskkonna oluline osa, mis aitab kaasa kohaliku kultuuri kujunemisele;
- maastik indiviidi ja ühiskonna heaolu olulise osana seab kõigile õigused ja kohustused;
- maastik on muutuv – muutused majanduses kiirendavad maastike ümberkujunemist.

Käesolevas planeeringus arvestatakse Pärnu maakonnaplaneeringu eesmärkidega.

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 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 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.

Seega, detailplaneeringuga kavandatud tegevuse elluviimisel ei ole põhjust eeldada KeHJS-e mõistes olulise ebasoodsa keskkonnamõju kaasnemist.

Detailplaneeringu koostamise algatamise ja KSH algatamata jätmise otsuse eelnõu kohta küsiti seisukohta Keskkonnaametilt ja Rahandusministeeriumilt.

Keskkonnaamet oma 03.05.2023 kirjaga nr 6-2/23/7989-2 teatas, et Keskkonnaamet on seisukohal, et lähtudes algatatava DP eesmärgist, esitatud KSH eelhindangust, planeeringuala keskkonnatingimustest ja teadaolevast informatsioonist, ei ole eeldada olulise keskkonnamõju ilmnemist (KeHJS § 22mõistes) ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik.

Rahandusministeerium oma 16.05.2023 kirjas nr 15-3/2810-2 teatas, et teadaoleva informatsiooni põhjal on Rahandusministeerium seisukohal, et KSH algatamine ei ole vajalik, kui planeeringus arvestatakse PlanS-s sätestatud elukeskkonna ning otstarbeka, mõistliku ja säästliku maakasutuse põhimõtetega.

Lisauuringute vajadus selgub detailplaneeringu koostamise käigus.

Dokumendid

- [Tori Vallavolikogu 15.06.2023 otsus nr 175](#)

Tori Vallavalitsus

Pärnu mnt 12, Sindi, Tori, Pärnumaa

Telefon: 4451881

E-post: TORI@TORIVALD.EE

Teadaande number 2087805