

Detailplaneeringu algatamise teade

Avaldamise algus: 05.05.2022

Avaldamise lõpp: tähtajatu

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

Tori Vallavalitsus teatab Tori Vallavolikogu 21. aprilli 2022 otsusega nr 73 algatatud detailplaneeringust ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise mitteamalgatamisest Tori vallas Sindi linnas Kalda tee 3 kinnistul.

Planeeritav ala hõlmab Kalda tee 3 (18096 m², 74101:006:0053, ärimaa 100%) kinnistut, mis asub Tori vallas Sindi linnas Pärnu jõe ja Kalda tee vahelisel alal. Kalda tee 3 kinnistule ulatub Pärnu jõe ehituskeeluvöönd ning piiranguvöönd. Kinnistu asub üleujutusohuga alas, mistõttu kavandatakse eluhooned Kalda tee äärde. Juurdepääs kinnistutele on Kalda teelt.

Detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistu jagada neljaks (4) elamumaa krundiks, määrata ehitusõigus ja hoonestusalad üksikelamute ja abihoonete ehitamiseks ning planeerida vajalik taristu.

Kehtiva Sindi linna üldplaneeringu kohaselt on Kalda tee 3 kinnistu seal varem kehtestatud (ja tänaseks kehtetuks tunnistatud) detailplaneeringu järgi ärimaa. Samas ümbruskonnas on valdavad elamumaa põhisihotstarbega alad. Üldplaneeringu seletuskirjas on toodud üldiste arhitektuurireeglite ja ehituspõhimõtete juures välja, et oluline on Sindi linnale omase linnaruumi säilimisega ning põhiliseks elamutüübiks peab jääma ühepereelamu. Minimaalne krundi suurus käesoleval planeeringualal on 1000 m². Üldplaneeringus on seatud ka mitmeid nõudeid hoonete paiknemisele krundil (nt min 5 m kinnistu piirist, max 3 hoonet jmt), hoonete mõõtmetele (nt üksikelamu max kõrgus 8,5 m), piiretele (nt max kõrgus 1,5 m ja läbipaistmatud piirded tänavääl ääres ei ole lubatud).

Kavandatav tegevus ei vasta kehtivale Sindi linna üldplaneeringule, kuna on maa sihtotstarvet muutev – ärimaast elamumaaks. Samas ei ole kavandatav tegevus sisuliselt vastuolus piirkonnas tänaseks välja kujunenud olukorraga, kus planeeritava kinnistu piirkonnas on tegemist sisuliselt elamualaga.

Pärnu maakonnaplaneeringu kohaselt jääb Sindi linn Pärnu linnaga väga tihedalt seotud Pärnu linnastu piiresse. Pärnu linnastu hõlmab Pärnu linna vahetus lähiümbruses paiknevad asulad ja neid on võimalik käsitleda võrdlemisi ühtse tiheasustusega Pärnu linnapiirkonnana. Sellises alas on eelistatud keskuste kompaktsuse tõstmist. Maakonnaplaneeringus on täpsustatud ka rohevõrgustiku elementide paiknemist ning seatud tingimusi, mida arvestada võrgustiku toimivuse tagamiseks. Rohelise võrgustiku toimimiseks on otstarbekas kasutada ehituskeeluvööndit jõgede ääres, kus rohelise võrgustiku koridori laiuks on ehituskeeluvööndi ulatus.

Käesolev detailplaneeringuala jääb tervikuna Via Baltica trassikoridori. Vastavalt teemaplaneeringu „Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn – Pärnu – Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 92,0 – 170,0“ seletuskirjale on Via Baltica maantee riigi jaoks oluline, et tagada liikumisvõimalused nii rahvusvahelisel kui kohalikul tasandil. Sellest tulenevalt on trassikoridori reserveerimine ja sinna tee rajamise võimaluse loomine riiklik huvi. Kõigi uute üld- ja detailplaneeringute koostamisel tuleb maantee asukohaga ettenähtud koridoris arvestada. Teemaplaneeringuga on soovitatud trassikoridoris vältida sotsiaalobjektide või uute elamute kavandamist. Nende planeerimisel tuleb tagada müra jms keskkonnasaaste arvestamine objekti ehitaja poolt, kasutades insenertehnilisi meetmeid (müra summutavad seinad, akna jne konstruktsioonid, arendaja poolt rajatavad müratõkked vms) või näha ette tee ja hoonestuse vahele täiendav haljastus. Detailplaneeringutes, kus elamud või müratundlikud sotsiaalfunktsiooniga hooned nähakse ette uuele teele lähemale kui 300 m, tuleb läbi viia mürahinnang.

Planeeritava maa-ala kohta on koostatud keskkonnamõtju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang, kus on analüüsitud järgmisi võimalikke planeeringualaga seotud keskkonnamõtjusi: pinnas, maa- ja loodusvarade kasutamine, jäätmete, põhja- ja pinnavesi, õhk, valgus, müra ja vibratsioon, soojus, kiirgus, lõhn. Koostaja: OÜ Hendrikson & Ko (reg nr 10269950).

Eelhindangus jõuti järeldusele, et Kalda tee 3 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, Transpordiametilt, Terviseametilt ja Rahandusministeeriumilt.
Lisauuringute vajadus selgub detailplaneeringu koostamise käigus.

Dokumendid

- [Tori Vallavolikogu otsus nr 73, 21.04.2022](#)

Tori Vallavalitsus
Pärnu mnt 12, Sindi, Tori, Pärnumaa
Telefon: 4451881
E-post: TORI@TORIVALD.EE

Teadaande number 1918488