



TORI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Sindi

15. juuni 2023 nr 175

Pärnu mnt 49 ja Pärnu mnt 51a katastriüksuste detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Lexer Capital OÜ juhatuse liige Erkki Krünberk esitas Tori Vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu koostamise algatamiseks Sindi linnas Pärnu mnt 49 ja Pärnu mnt 51a katastriüksustel.

Detailplaneeringu koostamise algatamise 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.

Katastriüksuse täisehituseks planeeritakse ca 33% (470 m²). Pärnu mnt 51a katastriüksusele määratakse tee ja tänava maa sihtotstarve (LT) ning vajadusel moodustatakse Pärnu mnt 51a katastriüksusest uus krunt juurdepääsu tarbeks Pärnu mnt 49 ja Pärnu mnt 51 katastriüksustele.

Detailplaneeringualal asuvad olemasolevad katastriüksused :

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

Pärnu mnt 51a tunnus 80901:001:0424, sihtotstarbeta 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.

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

Detailplaneeringu (DP) koostamise algatamise ja KSH algatamata jätmise otsuse eelnõu kohta on küsitud 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. DP koostamisel on keskkonnakaitseliste tingimustega võimalik piisaval määral arvestada täites PlanS§ 126 lg-s 1 sätestatud punkte. Ühtlasi juhtis tähelepanu, et planeeringualast põhja poole, üle Pärnu mnt, jäävad II kaitsekategooria

käsitiivaliste elupaigad ning võimalusel tuleks vältida tööde teostamisel tugevaid ülespoolesuunatud valgustuslahendusi. Lisaks juhiti tähelepanu ka vajadusele lahendada sademevee ärajuhtimine korrektselt ja seadusandluses ette nähtud viisil.

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. Vastavalt PlanS § 4 lõike 2 punktile 5 tuleb kohalikul omavalitsusel tagada, et detailplaneeringu koostamisel hinnatakse selle elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid. Vastavalt PlanS § 126 lõike 1 punktile 12 on võimalik detailplaneeringu koostamise käigus määrata vajalikud keskkonnatingimusi tagavad nõuded. Palume eeltooduga detailplaneeringu koostamisel arvestada.

Detailplaneeringu algatab Tori Vallavolikogu, koostamist korraldab Tori Vallavalitsus, kehtestab Tori Vallavolikogu. Otsusega saab tutvuda Tori valla veebilehel www.torivald.ee

Lähtudes eeltoodust ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 128 lõike 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnamõjuhindamissüsteemi seaduse § 33 lõike 2 punkti 1 ja § 35 lõiked 3 ja 5, Tori Vallavolikogu 20.02.2020 määruse nr 106 „Maakorraldusliku, planeerimis- ja ehitusalase tegevuse ning ehitusseadustikust tuleneva riikliku järelevalve korraldamine Tori vallas“ § 2 lõike 3 Tori Vallavolikogu
o t s u s t a b:

1. Algatada detailplaneeringu koostamine Tori vallas Sindi linnas Pärnu mnt 49 ja Pärnu mnt 51a katastriüksustel vastavalt lisatud skeemile.
2. Kinnitada planeeritava maa-ala asukohaskeem, mis on käesoleva otsuse lahutamatu lisa.
3. Jätta detailplaneeringu koostamiseks keskkonnamõju strateegiline hindamine algatamata, kuna koostatava detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad tegevused ei oma olulist keskkonnamõju.
4. Detailplaneering koostada vastavalt juhendmaterjalidele, millised on kättesaadavad veebilehel <http://planeerimine.ee/> ja rahandusministeeriumi veebilehel (<http://www.fin.ee/ruumiline-planeerimine>). Detailplaneeringu seletuskirja mahus esitada muuhulgas planeeringu elluviimiseks vajalikud tegevused ja nende järjekord (PlanS § 3 lõike 5).
5. Enne detailplaneeringu koostamise alustamist tuleb detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikul sõlmida Tori Vallavalitsusega asjakohane leping detailplaneeringu koostamiseks, sh planeeringu koostamise täpsustatud ajakava.
6. Tori Vallavalitsusel korraldada teavitamine detailplaneeringu algatamisest ja keskkonnamõju hindamise algatamata jätmisest vastavalt kehtivale seadusandlusele.
7. Tori Vallavolikogu võib detailplaneeringu koostamise lõpetada, kui koostamise käigus ilmnevad asjaolud, mis välistavad planeeringu elluviimise tulevikus,

kinnisasja omanik esitab taotluse detailplaneeringu koostamise lõpetamiseks; planeeringu koostamise eesmärk muutub oluliselt koostamise käigus.

8. Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades vaide Tori Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses või kaebuse Tallinna Halduskohtu Pärnu kohtumajale halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.
9. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Jana Malõh
volikogu esimees