



TORI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Sindi

24. mai 2023 nr 327

Jänesselja tn 22 kinnistu detailplaneeringu kehtestamine

Jänesselja tn 22 kinnistu detailplaneering algatati Tori Vallavalitsuse 19. jaanuari 2022 korraldusega nr 38.

Tori Vallavalitsuse 30. juuni 2022 korraldusega nr 502 jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine Jänesselja tn 22 kinnistu detailplaneeringu koostamiseks.

Planeeringuala suurusega 26988 m² asub Sauga aleviku tööstuspiirkonnas Vahtra tänava ääres. Põhjast ja läänest külgneb planeeringuala Vahtra tn kinnistutega, lõunast Keskuse tn ja Jänesselja tn kinnistutega, idast Tallinn-Pärnu-Ikla maanteega. Kinnistule juurdepääs on Vahtra tänava kaudu.

Planeeringuga jagatakse Jänesselja tn 22 kinnistu kaheks tootmismaa krundiks ja üheks transpordimaa krundiks.

Kruntide ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud arv krundil, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete lubatud maksimaalne kõrgus, hoonete suurim lubatud sügavus.

Krundile 1 (planeeringu joonisel HA-1) on lubatud ehitada kuni 5 hoonet. Krundi täisehitusprotsent on 50%. Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus maapinnast on 14 m, hoonete lubatud korruselisus on 3 maapealset korrust ja 1 maa-alune korrus, lubatud katusekalle 0-25°.

Krundile 2 (planeeringu joonisel HA-2) on lubatud ehitada kuni 4 hoonet. Krundi täisehitusprotsent on 20%. Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus maapinnast on 14 m, hoonete lubatud korruselisus on 3 maapealset korrust ja 1 maa-alune korrus, lubatud katusekalle 0-25°.

Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele:

- Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline, keskkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav.
- Planeeritavad hooned peavad oma suuruse, kõrguse ja asukohaga moodustama ruumilise rütmi.
- Kruntidele projekteeritavad hooned peavad sobima piirkonna üldise arhitektuurse ilmega, kasutada ühesuguseid materjale ning kokkusobivat värvilahendust.
- Välisviimistlusmaterjalid peavad olema väärivad, kvaliteetsed, ajas vastupidavad ning esinduslikud.

- Hoonete fassaadid peavad olema igast küljest esinduslikud.

Keelatud on:

- Imiteerivad materjalid.
- Erksad, intensiivsed ja „ultra“ -värvitoonid.

Haljastamisel ja heakorrastamisel jälgida piirkonnas väljakujunenud põhimõtteid.

Võib rajada kuni 2.5 m kõrguseid piirdeid. Piirde tüüp võrkpiire (k.a. keevispaneelaed). Soovituslik on piirdeid kombineerida madalhaljastusega – hekid, kääbuspuu sordid (N: mägimännid)

Hoonestusala ja krundi piiri vahelisele alale on planeeritud puhverhaljasala, kuhu on ettenähtud rajada kõrghaljastus.

Sauga valla üldplaneeringus on planeeringuala ja lähipiirkond määratud perspektiivseks tootmis- ning äri- ja teenindusettevõtete maa-alaks, kus ehitustegevus toimub detailplaneeringu alusel.

Äri- ja teenindusettevõtte maa-ala on kaubandus-, teenindus-, toitlustus-, majutus-, büroo- ja pangahoone, postkontori, tankla ja turu maa-ala. Nimetatud juhtotstarve võib esineda ka kõrvalotstarbena, mille vajadus ja osakaal täpsustatakse detailplaneeringuga. Tootmise maa-ala on tootmis- ja tööstushoone ning tootmis- ja tööstusrajatise, põllumajandusliku tootmishoone ja -rajatise maa-ala.

Tootmise maa-alade kavandamise eesmärk on tingimuste loomine ettevõtluse arendamiseks. Detailplaneering on üldplaneeringu kohane.

Lennuvälja mõjupiirkonda jäävate alade arendamisel tuleb projekteerimise käigus prognoosida mürataseme suurus ja sellest lähtudes projekteerida hoone(te)le nõutava heliisolatsiooniga piirdekonstruktsioonid. Kõikide mõjupiirkonda jäävate äri- ja avalikku funktsiooni kandvate hoonete projektid tuleb kooskõlastada Terviseametiga. Suure reostuskoormusega ettevõtete puhul on soovitatav rakendada lokaalset eelpuhastust enne reovee ühiskanalisatsiooni juhtimist.

Ärimaade arendamisel tagada juurdepääs alale ka jalg- ja jalgrattateedega.

Detailplaneering võeti vastu Tori Vallavalitsuse 22. märtsi 2023 korraldusega nr 175, avalik väljapanek toimus 13.04-26.04.2023, mille käigus ei esitatud ühtegi ettepanekut ega vastuväidet. Planeeringulahendus on kooskõlastatud asjaomaste riigiasutustega ja menetlusse on kaasatud piirinaabrid.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 139 lõike 1 ning Tori Vallavolikogu 20. veebruari 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 Sauga alevikus Jänesselja tn 22 kinnistu 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 Rahandusministeeriumi riigihalduse ministrile ja riigi maakatastri pidajale 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)
Priit Ruut
abivallavanem
vallavanema ülesannetes

(allkirjastatud digitaalselt)
Siiri Jõerand
vallasekretär