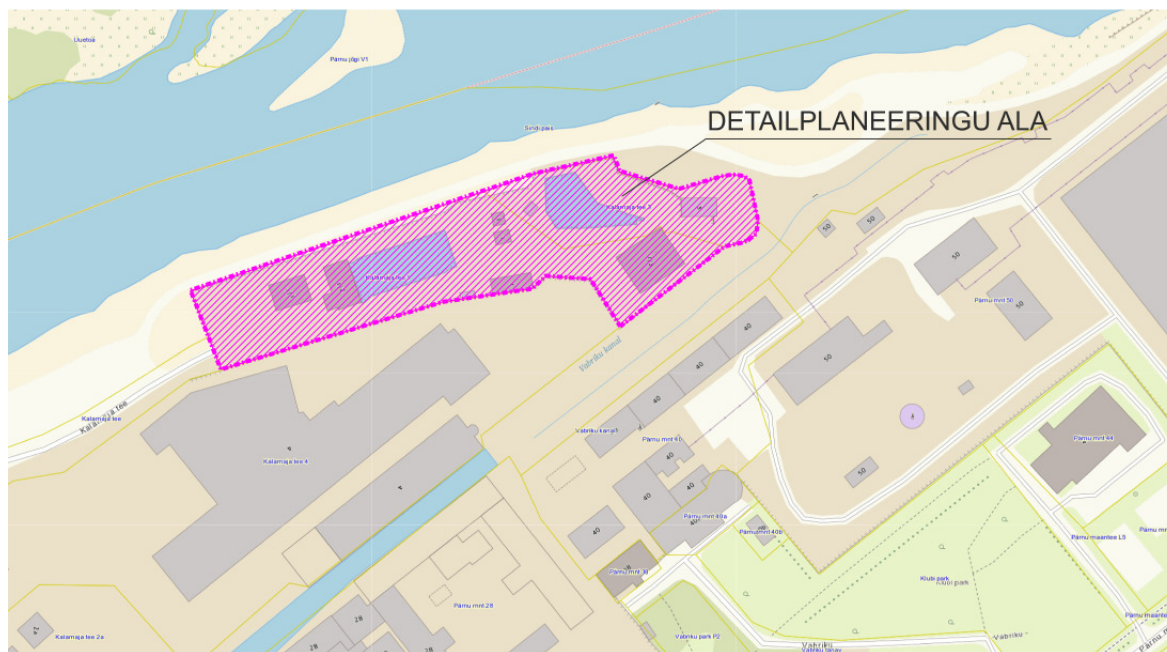


## LÄHTESEISUKOHAD

Kalamaja tee 1 ja Kalamaja tee 3 katastriüksuste detailplaneeringu koostamiseks.



## ÜLDOSA

rajada endiste tööstushoonete kompleksi asemele spa-puhkemajaks koos toitlustusega ja majutuskohtadega. Hüdroelektrijaama hoone kavandatakse rekonstrueerida muuseum-restoraniks. Kalakasvanduse suuremahulisest arendamisest kavatakse loobuda. Elektriijaama endine veeväljutustiik soovitakse kasutusele võtta puhkemajanduslikul eesmärgil – väikesemahuline kalakasvatus koos püügivõimalusega.

Kalamaja tee 1 ja Kalamaja tee 3 katastriüksustele määratakse 0-100% Ärimaa sihtotstarve ja 0-10% Tootmismaa sihtotstarve.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on rajada endiste tööstushoonete kompleksi asemele SPA-puhkemaja koos toitlustusega ja majutuskohtadega. Hüdroelektrijaama hoone kavandatakse rekonstrueerida muuseum-restoraniks. Kalakasvanduse suuremahulisest arendamisest kavatakse loobuda. Elektriijaama endine veeväljutustiik soovitakse kasutusele võtta puhkemajanduslikul eesmärgil – väikesemahuline kalakasvatus koos püügivõimalusega.

Kalamaja tee 1 ja Kalamaja tee 3 katastriüksustele määratakse 0-100% Ärimaa sihtotstarve ja 0-10% Tootmismaa sihtotstarve.

Detailplaneeringu lahenduse koostamisel selgitatakse välja vajadus ehituskeeluvööndi vähendamiseks ning sellekohase ettepaneku tegemiseks.

## OLEMASOLEV OLUKORD

Detailplaneeringualal asuvad olemasolevad katastriüksused :

Kalamaja tee 1 tunnus 80901:001:0152, sihtotstarve Ärimaa 80%, Tootmismaa 20%, pindala 3684 m<sup>2</sup>

Kalamaja tee 3 tunnus 80901:001:0153, sihtotstarve Tootmismaa 100%, pindala 9305 m<sup>2</sup>

Planeeringuala suurus on 12989 m<sup>2</sup>.

Detailplaneeringu ala asub Pärnu jõe ääres, Kalamaja tee 4, Vabriku kanal ja Sindi pais katastriüksuste vahel. Planeeritav ala on hoonestatud, alal on kehtiv detailplaneering „Sindi

linnas Kalamaja tee 1 ja Kalamaja tee 3 Raho forell detailplaneering“, mis on kehtestatud 10.10.2017 Sindi Linnavolikogu otsusega nr 373. Detailplaneering nägi alale ette kalakasvanduse rajamist koos tegevust toetava infrastruktuuri ja hoonestusega (laohooned, grillmajakesed, monitooringu- ja kalaseirejaam jne).

Varasemalt on Kalamaja tee 1 ja Kalamaja tee 3 krunditel tegeletud kalakasvatusega, mistõttu alal on kalatiigid ja kalakasvatusega seotud tootmishooned.

Katastriüksusel Kalamaja tee 4 asub tootmine. Danspin AS-i peamiseks tegevuseks on villase vaibalõnga värvimine. Katastriüksusele Sindi pais on rajamisel Sindi kärestikukeskus. Vabriku kanal katastriüksus on hetkel kasutuseta, kuid tulevikus on plaanis kasutada seda kärestikukeskuse tarbeks.

Planeeringuala paikneb trassidega varustatud piirkonnas. Planeeringualal on olemasolev veevarustus. Kalamaja tee 1 krundil asub 2 suurkaevu. Reovesi on võimalik suunata olemasolevasse ühiskanalisatsiooni.

Planeeringu ala asub väljakujunenud hoonestusega Sindi linna keskosas.

## **LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS**

### **KEHTIVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID**

Alal kehtiv Sindi linna üldplaneering väärtustab Pärnu jõe kalda vahetut lähedust, määrab ilusa vaatega sektori Sindi paisule ja planeeringualale – kuna pais on vahepeal likvideeritud, siis paisule avanevat vaadet praeguseks säilinud ei ole. See on asendunud vaatega kärestikulisele jõelõigule.

Sindi linna üldplaneeringuga jäeti kehtima varem koostatud detailplaneeringud. Koostatavat detailplaneeringut saab lugeda üldplaneeringut muutvaks, sest muudetakse alal kehtiva detailplaneeringuga kavandatud maakasutust. Kehtiv detailplaneering näeb alale ette kalakasvanduse rajamist koos tegevust toetava infrastruktuuri ja hoonestusega (laohooned, grillmajakesed, monitooringu- ja kalaseirejaam jne). Tootmismahuks on kavandatud u 100 tonni vikerforelli juurdekasvu aastas. Arvestades, et piirkonna kasutus on vahepeal oluliselt muutunud (pais ja elektrienergia tootmine on likvideeritud ja piirkonnal on aktiivne puhkemajanduslik arengusuund), siis soovitakse järgida muutunud olukorda ning piirkonnas kasvanud nõudlust puhkemajandusliku infrastruktuuri järele.

Pärnu maakonnaplaneeringu kohaselt jääb planeeritav ala väärtuslikule maastikule (A2-Sindi). Sindi väärtuslik maastik 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. Sindi linna kohal jõeorg kitseneb, jõe linnapoolsed kaldad muutuvad eriti järsuks, tõustes kohati püstloodis kuni 10 meetrit üle veepinna. Maastiku muudab eriti uhkeks Sindi veehoidla, mis esialgselt rajati Sindi kalevivabriku elektrijaama tarbeks, sellest ajast on säilinud ka elektrijaama hoone.

Üldised kasutustingimused väärtuslike maastike säilitamiseks:

- väärtuslike maastike täpsemad piirid ja nende hooldamiseks vajalikud meetmed määrata üldplaneeringuga;
- ehituskeeluvööndi ulatus (suurendamine või vähendamine) ranna- ja kaldaaladel täpsustada üldplaneeringuga;
- hoonestuse planeerimisel väärtuslikule maastikule järgida olemasolevat ajaloolist asustust, arvestades ajaloolise teede- ja tänavate võrgu ning ehitustraditsioonidega;
- säilitada ajaloolist maakasutust, põllumajandusmaastiku avatust ja vaateid väärtuslikele maastikuelementidele;
- tagada kaunite teelõikude avalik kasutus;
- tagada kaunite veeteelõikude läbitavus.

Tingimused väärtuslike maastike omapära säilitamiseks:

- maa sihtotstarbe muutmisel arvestada, et säiliks maastikumuster;
- hoonete ehitamisel või ümberehitamisel säilitada ja sobitada maastikule omaseid hooneid ja elemente;
- uute ehitusalade ja joonehitiste rajamisel säilitada olemasolevad väärtused ja sobitada uued elemendid kooskõlas olemasolevatega;
- tuulegeneraatorite ehitamine väärtuslikele maastikele on võimalik ainult üld- või eriplaneeringu alusel;
- väärtuslike märgalade kuivendamine on keelatud, v.a juhtudel, kui alale on antud kaevandamise luba;
- juhul, kui väärtuslikul maastikul soovitakse kaevandada maavaravaru, hinnata kavandatava tegevuse mõju väärtuslikule maastikule ning säilitada ala väärtused maksimaalselt. Maavaravaru kaevandamise lõppedes korrastada ala selliselt, et see sobituks väärtusliku maastikuga;
- maastikele parema juurdepääsetavuse tagamiseks kavandada meetmed üldplaneeringuga;
- maastikuökoloogilisest printsübist lähtuvalt säilitada looduslikud kooslused saarekestena kultuurmaastikes. Kui looduslikke kooslusi on paiguti napilt, täiendada neid maastikke uue haljastusega ja metsatukkadega.

Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada planeeringuala paiknemisega väärtuslikul maastikul. Tagada tuleb uute ehitiste sobitumine olemasolevasse maastikumustrisse. Oluline on elektriamaa hoone säilitamine ja eksponeerimine.

Käesolevas planeeringus arvestatakse Pärnu maakonnaplaneeringu eesmärkidega,

## **ERITINGIMUSED, UURINGUD, MÕÕDISTUSED**

Koostatud on Kilksama küla detailplaneeringu ala topo-geodeetiline uuring, Geodeesia24 OÜ, aprill 2022, töö nr 5637-21.

## **KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE VAJADUS**

Tulenevalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 2 p 3 tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhinnang, kui koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punktis 1 või 3 sätestatud juhul.

Planeeritava maa-ala kohta on koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang, kus on analüüsitud võimalikke planeeringualaga seotud keskkonnamõjusid.

Koostaja: Lemma OÜ (registrikood 11453673).

Eelhinnangus jõuti järeldusele, et detailplaneeringuga kavandatud tegevuse elluviimisel ei ole põhjust eeldada KeHJS-e mõistes olulise ebasoodsa keskkonnamõju kaasnemist.

## **EELHINNANGU KOKKUVÕTE**

KSH eelhinnangus analüüsiti olemasolevat olukorda ning hinnati kavandatava tegevuse mõju keskkonnale. Natura eelhindamise tulemusel jõuti järeldusele, et detailplaneeringu elluviimisel on ebasoodne mõju Natura 2000 Pärnu jõe loodusala kaitse-eesmärkidele välistatud ning puudub vajadus Natura asjakohase hindamise teostamiseks. Kavandatav tegevus ei põhjusta olulist looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist ning ei avalda ebasoodsat mõju taimestikule, rohevõrgustikule või bioloogilisele mitmekesisusele. Planeeringu realiseerimisega ei saa eeldada tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustumist, näiteks ebasoodsat mõju hüdrogeoloogilistele tingimustele ja veerežiimile. Kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Tegevusega ei

kaasne liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste olulist suurenemist ning ülenormatiivsete saastetasemete esinemist. Tegevusel esineb positiivne sotsiaalmajanduslik mõju ning mõju kultuuriväärtustele. Samuti ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket. Alal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, mistõttu ei ole eeldada olulist pinnase või vee reostust, mis seaks piiranguid kavandatavale majandustegevusele. Kavandatava tegevusega ei kaasne avariiolekordade esinemise tõenäosuse kasvu ning ebasoodsat mõju õhukvaliteedile või kliimale. Puuduvad muud olulised asjaolud, mis planeeringu koostamisel tingiks KSH algatamise vajadust.

Märgiti, et planeeringu koostamisel tuleb siiski arvestada järgmisi keskkonnaametiteid:

Pärnu jõgi ja selle kaldaalad on olulised nahkhiirte toitumisalad, tuleb vältida võimalikku õist valgusreostust. Kui olemasolevaid puurkaeve soovitakse säilitada, siis tuleb jälgida nende sanitaarkaitsealal ja hooldusalal kehtivaid nõudeid. Sademevesi on soovitatav käidelda planeeringualal maksimaalselt kasutades looduslähedasi sademeveelahendusi. Hoonestuse kavandamisel tuleb arvestada võimaliku tööstusaladelt tuleneva mürahäiringuga. Ehitustegevusel mürarikkaid ja vibratsiooni põhjustavaid töid teostada ainult tööpäevadel tööajal. Uushoonestuse kavandamisel arvestada võimaliku üleujutuse riskiga. Uushoonestus tuleb projekteerida üleujutusriskidele vastupidavalt.

Eelhinnangus jõuti järeldusele, et detailplaneeringuga kavandatud tegevuse elluviimisel ei ole põhjust eeldada keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes olulise ebasoodsa keskkonnamõju kaasnemist.

## **SEISUKOHAD PLANEERINGU LAHENDUSE OSAS**

- Määrata detailplaneeringu alal olevatele katastriüksusele hoonestusala ja ehitusõigus.
- Kaaluda ehituskeeluvööndi vähendamise vajadust. Vajadusel teha ettepanek ehituskeelu vööndi vähendamiseks.
- Uute hoonete kavandamisel ning olemasolevate ümberehitamisel tuleb arvestada naabruses olevate elamute ehitusmahtude ja ehituslaadiga.
- Veevarustus ja kanalisatsioon lahendada ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni baasil. Vee- ja kanalisatsioonisüsteemide planeerimiseks võtta aluseks Sindi Vesi OÜ tehnilised tingimused.
- Elektri- ja sidetrassi planeerimiseks küsida Elektrilevi OÜ-lt tehnilised tingimused.
- Sidetrassi planeerimiseks küsida teenusepakkujalt tehnilised tingimused.
- Juurdepääs lahendada Kalamaja tee kaudu. Arvestada menetluses olevat Sindi karestikukeskuse detailplaneeringu lahendust, mille järgi on Kalamaja tee 3 katastriüksusele nähtud ette täiendav juurdepääs teenindava transpordi tarbeks servituudi alana.
- Parkimine lahendada omal kinnistul. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavad.
- Planeeringu joonistel näidata planeeringualal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ja muu taristu. Planeeringuga anda lahendus alal paiknevate puurkaevude kohta.
- Planeeringus käsitleda ning näidata joonistel planeeringuala sademevee ärajuhtimise lahendus.
- Sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks kasutatavaid looduslähedasi lahendusi, nagu rohealaid, viibetiike, vihmaaedasid, imbkraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujunduse kaudu, vältides sademevee reostumist, ei käsitleta

sademevee suublasse juhtimisena veeseaduse tähenduses (veeseadus(VeeS)§ 129 lg 1 ja 3).

- Suublasse juhitud sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ sätestatud sademevee saasteainesisalduse piirväärtustele (VeeS § 129 lg 4 ja 5).
- Säilitada võimalikult palju olemasolevat kõrghaljastust
- Planeeringus määrata ehitusjärjekorrad.
- Planeeringuala tuleohutusnõuded kajastada vastavuses kehtivale seadusandlusele.
- Lisada planeeringusse nõue: kui mistahes paigas avastatakse ehitamisel, teede, kraavide ja trasside rajamisel või muude mulla- ja kaevetööde tegemisel arheoloogiline kultuurkiht või maasse, veekogusse või selle põhjasetesse mattunud ajaloolised ehituskonstruksioonid, on leidja kohustatud tööd peatama, säilitama koha muutmata kujul ning viivitamata teavitama sellest ametit (Muinsuskaitse seadus § 31 lg 1).
- Detailplaneeringu koostamisel hinnata selle elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid.

## **KOOSTAMISE PROTSESS**

- Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Tori Vallavalitsus
- Detailplaneeringu algatab ja kehtestab Tori Vallavolikogu
- Detailplaneering komplekteerida kehtestamiseks ühes eksemplaris paber kandjal ja digitaalselt.
- Detailplaneering peab kehtestamiseks esitamisel vastama riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 “Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”.

## **KOOSTÖÖ**

- Päästeamet
- Maa-amet
- Keskkonnaamet

## **KAASAMINE**

Planeeringualal asuvate Kalamaja tee 1 ja Kalamaja tee 3 omanik

Naabruses asuva katastriüksuse Kalamaja tee 4 kinnisasja hoonestajad Danspin AS-i ning

LaDeInvest OÜ.

Elektrilevi OÜ

Sindi Vesi OÜ

Telia Eesti AS

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium

Seadusest tulenevad kooskõlastused tuleb saavutada enne detailplaneeringu vastuvõtmist. Tori Vallavalitsusel on õigus kooskõlastuste vajadust ja lähtesisukohti täpsustada ja täiendada detailplaneeringu menetlemisel.

Planeeringu koostamisse kaasatakse isikud, kelle õigusi ning huve planeering võib puudutada ja isikud, kes on avaldanud soovi olla selle koostamisse kaasatud.

## AJAKAVA

- KSH vajalikkuse ja lähteseisukohtade kohta asjaomastelt asutustelt seisukohtade küsimine, vajadusel täiendamine: teostatud.
- Detailplaneeringu algatamine ja KSH mitteamatamine, sellest teatamine: teostatud.
- Planeeringulahenduse sisuline koostamine (eskiislahendus): neli kuud hankelepingu sõlmimist.
- Planeeringu eskiislahenduse avalik väljapanek ja avalik arutelu: vastavalt vajadusele
- Planeeringu eelnõu täiendamine vastavalt eskiislahenduse avalikustamise tulemustele: Kahe nädala jooksul pärast eskiislahenduse avalikku arutelu.
- Planeeringu kooskõlastamine ja arvamuse küsimine: kolm kuud.
- Planeeringu täiendamine vastavalt kooskõlastustele ja arvamuste avaldamisele tulemustele: üks kuu.
- Planeeringu vastuvõtmine ja avalikust väljapanekust teatamine: kaks kuud
- Planeeringu avalik väljapanek ja arutelu, järelevalve: kolm kuud.
- Planeeringu täiendamine vastavalt avaliku väljapaneku ja avalikul arutelu tulemustele: kolm nädalat peale avalikku arutelu.
- Vajadusel järelevalve Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumis.
- Planeeringu komplekteerimine, materjalide esitamine: üks kuu.
- Planeeringu kehtestamine ja sellest teatamine: kaks kuud
- PlanS § 139 lõike 2 alusel tehakse detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus hiljemalt kolme aasta möödumisel detailplaneeringu algatamisest arvates.

Vajadusel täpsustab vallavalitsus lähteseisukohti protsessi kestel.

Koostas:

Leles Luhse

planeerimisspetsialist