



TORI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Sindi

17. august 2023 nr 185

Kalamaja tee 1 ja Kalamaja tee 3 katastriüksuste detailplaneeringu koostamise algamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algamata jätmine

Raho OÜ juhatuse liige Hans Toode esitas Tori Vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu koostamise algamiseks Sindi linnas Kalamaja tee 1 ja Kalamaja tee 3 katastriüksustel. Detailplaneeringu koostamise algamise eesmärgiks on rajada endiste tööstushoonete kompleksi asemele SPA-puhkemaja koos toitlustusega ja majutuskohadega. Hüdrolektrijaama hoone kavandatakse rekonstrueerida muuseum-restoraniks. Kalakasvanduse suuremahulisest arendamisest kavatakse loobuda. Elektrijaama 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.

Detailplaneeringualal asuvad olemasolevad katastriüksused: Kalamaja tee 1, katastriüksuse tunnus 80901:001:0152, sihtotstarve ärimaa 80%, tootmismaa 20%, pindala 3684 m² ja Kalamaja tee 3, katastriüksuse tunnus 80901:001:0153, sihtotstarve tootmismaa 100%, pindala 9305 m². Planeeringuala suurus on 12989 m².

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 kruntidel 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.

Planeeringuala asub väljakujunenud hoonestusega Sindi linna keskosas.

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 printsiibist 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 elektriijaama hoone säilitamine ja eksponeerimine. 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: Lemma OÜ (registrikood 11453673).

KSH eelhindangus 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, müra- 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 avariolukordade 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 keskkonnameetmeid: 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.

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 küsiti seisukohta Keskkonnaametilt, Keskkonnaagentuurilt, Rahandusministeeriumilt ja Muinsuskaitseametilt.

Eeltoodud asutuste seisukohad on:

Muinsuskaitseamet oma 05.07.2023 kirjaga nr 5.1-17.5/1181-1 avaldab seisukoha, et detailplaneeringu alal ei ole mälestisi ega kaitsevööndit, muinsuskaitsealisi tingimusi ei esitata.

Kirjas juhitakse tähelepanu, et kui mistahes paigas avastatakse ehitamisel, teede, kraavide ja trasside rajamisel või muude mulla- ja kaevetööde tegemisel arheoloogiline kultuurkiht või maasse, veekogusse või selle põhjasetetesse mattunud ajaloolised ehituskonstruksioonid, on leidja kohustatud tööd peatama, säilitama koha muutmata kujul ning viivitamata teavitama sellest ametit (Muinsuskaitse seadus § 31 lg 1).

Keskkonnaagentuur oma seisukohta ei esitanud.

Keskkonnaamet oma 06.07.2023 kirjas nr 6-5/23/12602-2 avaldab seisukoha, et EELIS-e3 andmetel ei asu planeeringuala kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis. Keskkonnaamet on seisukohal, et lähtudes algatava detailplaneeringu (DP) eesmärgist, esitatud KSH eelhinnangust, planeeringuala keskkonnatingimustest ja teadaolevast informatsioonist, ei ole eeldada olulise keskkonnamõju ilmumist (KeHJS § 22mõistes) ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. DP koostamisel on vajalik arvestada KSH eelhinnangu järelduste ja keskkonnakaitsemeetmetega ning täita PlanS § 126 lg-s 1 sätestatud punkte. Juhitakse tähelepanu, et tuleb täpsustada alal kehtivat detailplaneeringu kirjeldust ning uue DP-ga tuleb teha ettepanek Pärnu jõe EKV vähendamiseks, sest DP eesmärk ja lahendus saab olema erinev sellest, mille alusel on tehtud Keskkonnaministeeriumi otsus 2003. aastal. Palutakse algatamise otsuse eelnõud sellele vastavalt täiendada. Nõustutakse Natura eelhindamise järeldusega, et lähtuvalt kavandatavast tegevusest on välistatud olulise ebasoodsa mõju esinemine Natura 2000 võrgustikku kuuluva Pärnu jõe loodusala kaitse-eesmärkidele ja terviklikkusele, mistõttu ei ole vajalik Natura asjakohane hindamine. Palutakse täpsustada planeeringualal paiknevate puurkaevude sanitaarkaitseala ja hooldusala olemasolu. Juhitakse tähelepanu, et KeHJS § 35 lg 5 p 5 alusel peab KSH algatamata jätmise otsuse eelnõu sisaldama kokkuvõtlikult KSH algatamata jätmise põhjendust ehk tooma eelhinnangust kõige olulisemad järeldused välja.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium oma 14.07.2023 kirjaga nr 14-3/641 avaldas arvamust, et teadaoleva informatsiooni põhjal on Regionaal- ja Põllumajandusministeerium seisukohal, et KSH algatamine ei ole vajalik, kui planeeringus arvestatakse PlanS-s sätestatud elukeskkonna parendamise ning otstarbeka, mõistliku ja säästliku maakasutuse põhimõtetega.

Juhiti tähelepanu, et ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek on vaja teha ka koostatava detailplaneeringuga ning märkida see asjaolu vallavolikogu otsuse eelnõus.

Esitatud seisukohad ja märkused on arvesse võetud.

KSH eelhinnang on Tori Vallavolikogu 17.08.2023 otsuse nr 185 juurde lisatud.

Detailplaneeringu algatab Tori Vallavolikogu, koostamist korraldab Tori Vallavalitsus, kehtestab Tori Vallavolikogu.

Lähtudes eeltoodust ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 128 lõike 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi 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 Kalamaja tee 1 ja Kalamaja tee 3 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. Otsusega on võimalik tutvuda Tori valla kodulehel <https://www.torivald.ee/detailplaneeringud>.
5. Detailplaneering koostada vastavalt juhendmaterjalidele, millised on kättesaadavad veebilehel <http://planeerimine.ee/> ja veebilehel (<http://www.fin.ee/ruumiline-planeerimine>). Detailplaneeringu seletuskirja mahus esitada muuhulgas planeeringu elluviimiseks vajalikud tegevused ja nende järjekord (PlanS § 3 lõige 5).
6. Enne detailplaneeringu koostamise alustamist tuleb detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikul sõlmida Tori Vallavalitsusega asjakohane leping detailplaneeringu koostamiseks, sh planeeringu koostamise täpsustatud ajakava.
7. Tori Vallavalitsusel korraldada teavitamine detailplaneeringu algatamisest ja keskkonnamõjude hindamise algatamata jätmisest vastavalt kehtivale seadusandlusele.
8. 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.
9. Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades vaide Tori Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses või kaebuse Tallinna Halduskohtu Pärnu kohtumajale halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.
10. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Jana Malõh
volikogu esimees

Lisad

1. Maa-ala asukohaskeem
2. KSH eelhinnang