

Detailplaneeringu algatamise teade

Avaldamise algus: 24.08.2023

Avaldamise lõpp: tähtajatu

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

Tori Vallavalitsus teatab Tori Vallavolikogu 17. augusti 2023 otsusega nr 185 algatatud detailplaneeringust ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise mittealgatamisest Tori vallas Sindi linnas Kalamaja tee 1 ja Kalamaja tee 3 katastriüksustel.

Algamise ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise mittealgatamise otsuse ning teiste planeeringu materjalidega saab tutvuda valla kodulehel <https://www.torivald.ee/detailplaneeringud>.

Detailplaneeringu koostamise algatamise eesmärgiks on rajada endiste tööstushoonete kompleksi asemele SPA-puhkemaja koos toitlustusega ja majutuskohtadega. Hüdrolektrijaama hoone kavandatakse rekonstrueerida muuseum-restoraniks. Kalakasvanduse suuremahulisest arendamisest kavatsetakse 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 tunnus 80901:001:0152, sihtotstarve Ärimaa 80%, Tootmismaa 20%, pindala 3684 m²

Kalamaja tee 3 tunnus 80901:001:0153, sihtotstarve Tootmismaa 100%, pindala 9305 m².

Planeeringuala suurus on ca 1298 m².

Detailplaneeringu ala vt Lisa 1 Tori Vallavolikogu 17. augusti 2023 otsuse nr 185 juurde.

Detailplaneeringu ala asub Pärnu jõe ääres, Kalamaja tee 4, Vabriku kanal ja Sindi pais katastriüksuste vahel. Planeeringu ala asub väljakujunenud hoonestusega Sindi linna keskosas. Juurdepääs planeeringualale on Kalamaja teelt. 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 puurkaevu. Reovesi on võimalik suunata olemasolevasse ühiskanalisatsiooni.

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. Koostatav detailplaneering on üldplaneeringut muutev, sest muudetakse alal kehtiva detailplaneeringuga kavandatud maakasutust. Kaalutakse ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku tegemist.

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.

Planeeritava maa-ala kohta on koostatud Sindi linnas Kalamaja tee 1 ja Kalamaja tee 3 kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang, kus on analüüsitud võimalikke planeeringualaga seotud keskkonnamõjusid.

Koostaja: Lemma OÜ (reg nr 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 liikluskooormuse, 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 avariiolukordade 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 keskkonnaameteid:

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 mürarahäiringuga. 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 keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes olulise ebasoodsa keskkonnamõju kaasnemist.

Detailplaneeringu koostamise algatamise ja KSH algatamata jätmise otsuse eelnõu kohta küsiti seisukohta Keskkonnaametilt, Keskkonnaagentuurilt, Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumilt ja Muinsuskaitseametilt. Laekunud seisukohad võeti arvesse.

Lisauuringute vajadus selgub detailplaneeringu koostamise käigus.

Dokumendid

- [Tori Vallavolikogu 17.08.2023 otsus nr 185](#)

Tori Vallavalitsus

Pärnu mnt 12, Sindi, Tori, Pärnumaa

Telefon: 4451881

E-post: TORI@TORIVALD.EE

Teadande number 2111337