

LÄHTESEISUKOHAD

Sindi kärestikukeskuse detailplaneeringu koostamiseks.

ÜLDOSA

Planeeringuala asub Tori vallas, osaliselt Sindi linnas, osaliselt Vainu ja Pulli külades Pärnu jõe kallastel. Planeeringuala suurus on ~14 ha. Planeeringuala hõlmab osaliselt kinnistuid Sindi pais (katastritunnus 74101:001:0341), Kalamaja tee (katastritunnus 74101:001:0316), Pärnu mnt 50 (katastritunnus 74101:001:0005) ja Pärnu jõgi V1 (katastritunnus 73001:001:1471) ning Veejaama (katastritunnus 73001:008:1006) kinnistut kogu ulatuses.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on olemasolevate katastriüksuste ümberkruntimine, kinnistule Sindi pais kärestikuspordi harjutus- ja võistluskeskuse ning jõeäärse puhkeala rajamiseks ehitusõiguse andmine, planeeringualale läbimõeldud ja turvaliste juurdepääsude loomine, kärestiku keskuse ja puhkealade toimimiseks vajaliku taristu asukohtade määramine ning looduslikult kauni jõeäärse ala atraktiivseks puhkealaks muutmine arvestades Sindi väärtusliku maastiku eripärasid ja tähelepanuväärseid elemente.

Planeering teeb ettepaneku maa-ala ümberkruntimiseks ja sihtotstarbe muutmiseks sotsiaalmaa, veekogude maa, transpordimaa ja tootmismaa sihtotstarbega maaüksusteks. Tootmismaa sihtotstarbega maaüksus on vajalik planeeringualal oleva veehaarde tarbeks eraldiseisva kinnistu moodustamiseks.

Detailplaneering teeb ettepaneku Pärnu jõe ehituskeeluvööndi vähendamiseks ulatuses, mis on vajalik keskuse peahoone, võistlustaristu, pealtvaatajate ala/puhkeala, veesõidukite veeskamiskohtade, paadisildade ja muu asjakohase taristu rajamiseks.

OLEMASOLEV OLUKORD

ASUKOHT, HOONESTUS JA HALJASTUS

Planeeringuala asub Tori vallas Pärnu jõe kallastel kunagise Sindi paisu lammutamisel rajatud tehiskärestiku ümbruses, Sindi kalevivabriku ajalooliste hoonete naabruses. Planeeringualast ~900 meetrit piki jõge allavoolu jõe vasakkaldal asub Sindi kiriku park, ~500 meetrit piki jõge ülesvoolu jõe vasakkaldal asub Sindi väliujula ning ~1 kilomeeter piki jõge ülesvoolu asub Urge-Sindi tee ja Sindi sild.

Planeeringuala läbib Pärnu jõgi. Pärnu jõe vasakkaldale jääv planeeringuala külgneb nii Sindi endise vabriku kui ka hetkel töötava vabriku hoonetega. Vasakkaldal oleva planeeringualaga külgnevad hoonestatud kinnistud on üldjuhul tootmismaa sihtotstarbega, vaid Kalamaja tee 1 (katastritunnus 80901:001:0152) on 20% ulatuses tootmismaa ja 80% ulatuses ärimaa sihtotstarbega kinnistu. Planeeringuala Pärnu jõe paremkaldal piirneb ühest küljest

maatulundusmaa sihtotstarbega maa-üksustega ja teiselt poolt endiste aiamaajade piirkonnaga, mis praegusel ajal on muutumas ühepereelamute piirkonnaks.

Planeeringuala on hoonestamata. Sindi paisu lammutamisel ja tehiskärestiku rajamisel rajati Pärnu jõe vasakkaldale ~470 meetri ulatuses ja paremkaldale ~400 meetri ulatuses maakividest kaldakindlustus.

Peamine juurdepääs vasakkaldal olevale planeeringualale toimub mööda munitsipaalomandis olevat Kalamaja teed, mis algab Sindi linna läbivast Pärnu maanteest Kiriku pargi (katastritunnus 74101:001:0288) ja Johann Christoph Wöhrmanni pagi (katastritunnus 74101:001:0297) vahelt. Lisaks on võimalik planeeringualale pääseda mööda Põhja tänava pikendusena rajatud uut teed. Pärnu jõe paremkaldale jäävale planeeringualale toimub ligipääs mööda Pulli külas asuvat Koolimaja teed.

LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

KEHTIVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID

Pärnu maakonnaplaneeringu järgi asub planeeringuala Pärnu linna mõjualas linnalise keskkonnaga kohalikus keskuses Sindi väärtuslikul maastikul ja külgneb rohekoridorina toimiva Pärnu jõega. Sindi väärtusliku maastiku läbiv element on järskude kallastega lammiorus voolav Pärnu jõgi, erinevates kohtades avanev kaunis vaade jõele ning jõe kallastel välja kujunenud asustus eeskätt kalevivabriku ümber kujunenud linnamaastik.

Maakonnaplaneeringus on antud suunised üldplaneeringutes linnalise asustusega alade arendamiseks. Muuhulgas on eesmärgiks väärtustada väljakujunenud ruumilist linnastruktuuri, miljööd ja ajaloolist ehituspärandit, säilitada linna- ja asulasüdameid, toetada seal teenuste mitmekülgset ning siduda vee-äärsed alad avaliku ruumiga, kavandada sinna puhkealaid ja ühiskondlikke ehitisi.

Kavandatav planeering ei ole vastuolus maakonnaplaneeringuga kuna see ei avalda negatiivset mõju Sindi väärtuslikule maastikule vaid pigem aitab paremini eksponeerida ja tutvustada kultuuriajaloolist, looduslikku ja identiteediväärtust ning kasutada olemasolevat looduslikku ja puhkeväärtust ning turismipotentsiaali. Samuti ei sea kavandatav planeering ohtu Pärnu jõe toimimist rohekoridorina.

Planeeringualal, mis jääb Pärnu jõe vasakkaldale kehtib Sindi linna üldplaneering, mille kohaselt asub planeeringuala osaliselt puhkealade maal ning osaliselt veekogu maal. Sindi paisu lammutamisel ja tehiskärestiku rajamisel muutus Pärnu jõe laius paisu piirkonnas, veepiir taandus ja tekkis juurde kasutatavat maad. Sellise arenguga ei ole Sindi linna üldplaneeringus arvestatud ning nüüdseks veekogu alt vabanenud maale ei ole määratud juhtotstarvet.

Alal kehtiva Sauga valla üldplaneeringu järgi asub planeeringuala Pärnu jõe paremkaldale jääv osa virgestusrajatiste maal. Virgestusrajatise maa Sauga valla üldplaneeringu kohaselt on puhke-, kultuuri- ja virgestusehitiste ning spordirajatiste maa-ala.

Antud detailplaneeringuga tehakse ettepanek Pärnu jõe vasakkaldal maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks ning ehituskeeluvööndi vähendamiseks karestiku keskuse ja selle tugistruktuuride rajamiseks. Sellest tulenevalt on tegemist Sindi linna üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Sindi linna üldplaneeringuga antud suunised kavandatavale tegevusele:

- Linnakodanike tervise huvides tuleb mitmekesistada puhkamis- ja sportimisvõimalusi ning rajada uusi mängu- ja spordiväljakuid. Ka olemasolevatele puhkealadele tuleb tagada hõlbus kergliikluse juurdepääs. (ptk 2.3.6. Säätva ja tasakaalustatud arengu tingimused);
- Planeerimisel, elamualade korraldamisel ja ehitustööde tegemisel tuleb haljastust käsitleda võrdväärse elemendina keskkonna tehnilike elementidega (hooned, teed, kommunikatsioonid) (ptk 2.3.6. Säätva ja tasakaalustatud arengu tingimused);
- Uute hoonete ehitusprojektide koostamisel tuleb arvestada olemasolevate hoonete kaugvaadete koridoridega (jõevaated, vaated loodusobjektidele või miljööväärtuslikele aladele).
- Detailplaneeringuid koostades tuleb kuritegevuse ennetamise planeerimiseks läbi viia kohaliku probleemipildi kaardistamine ning kohaliku probleempildi analüüs ja diskussioon;
- Arvestada turvalise keskkonna teguritega nagu võimalus lihtsalt orienteeruda (selged liiklusskeemid, tänavanimed, viidad, jalakäijate ülekäigukohad), mõistlikult valgustatud ja piisavalt laiad jalgteedega varustatud tänavad, autode parkimise võimalused, pimedate ja nn kahtlaste kohtade puudumine jmt.

Sauga valla üldplaneeringuga määratud üldised kasutamis- ja ehitustingimused virgestusrajatise maa-alal on järgnevad:

- maa-alale on võimalik rajada mänguväljakuid ja terviseradu;
- detailplaneeringu koostamisel on võimalik maa-alale püstitada rajatise nagu mänguväljakute kompleks, laululava, seikluspark, teemapark, väliujula, vabaõhu tenniseväljak, golfiväljak, liuväli, staadion, spordi- või puhkeotstarbeline sildumisala jms ning kokkulepitava osatähtsuse ulatuses maa-alast ka vastava otstarbega hooneid;
- tagada kõrghaljastuse säilimine.

MAAKASUTUSPIIRANGUD

Planeeritaval alal kehtivad järgmised maakasutuspiirangud:

- geodeetilised märgid (nr 213420 Kalamaja tee katastriüksusel ja nr 205620 Veejaama katastriüksusel);

- Pärnu jõe (Keskkonnaregistri kood VEE1123500) piiranguvöönd ja ehituskeeluvöönd;
- avalik ja avalikult kasutatav veekogu Pärnu jõgi (Keskkonnaregistri kood VEE1123500);
- Suuroja (Keskkonnaregistri kood VEE1145000) piiranguvöönd;
- Pärnu jõe hoiuala (Keskkonnaregistri kood KLO2000293) NB! Seoses kärestiku rajamisega muutus jõe laius ja veepiir, Pärnu jõe hoiuala piir kulgeb enne paisu lammutamist olnud veepiiri mööda;
- III kategooria kaitsealuse liigi hink (*Cobitis taenia*) leiukoht (Keskkonnaregistri kood KLO9120983) NB! Seoses kärestiku rajamisega muutus jõe laius ja veepiir, mistõttu on osad elupaigana märgitud kohad hävinud ja Maa-ameti looduskaitse kaardirakendus selles osas ebatäpne;
- III kategooria kaitsealuse liigi võldas (*Cottus gobio*) leiukoht (Keskkonnaregistri kood KLO9102677) NB! Seoses kärestiku rajamisega muutus jõe laius ja veepiir, mistõttu on osad elupaigana märgitud kohad hävinud ja Maa-ameti looduskaitse kaardirakendus selles osas ebatäpne;
- maa-alune vee ja kanalisatsiooni survetorustik 500mm ja suurem (koodid 190000013 ja 190000014);
- veealune vee ja kanalisatsiooni torustik jões (koodid 190000015 ja 190000016);
- sideehitis maismaal (170171758);
- elektrimaakaabelliin (KKL118538860, MKL230032077, MKL233100095);

ERITINGIMUSED, UURINGUD, MÕÕDISTUSED

- Töö teostamiseks kasutada nõuetekohast geodeetilist alusplaani mõõtkavas 1:500 (olemas on 2019 aastal tehtud Sindi kärestiku rajamise järgsed geodeetilised alusplaanid)
- Elektritaristuga ristumised tuleb kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga
- Arvestada OÜ Hendrikson & Ko poolt 2021. aastal koostatud KSH eelhinnanguga

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.

OÜ Hendrikson & Ko koostas 2021. aastal Sindi kärestikukeskusega seotud tegevuste osas KSH eelhinnangu arvestades Sindi kärestikukeskuse arhitektuurikonkursi tulemusi.

EELHINNANGUTE KOKKUVÕTE

Koostatud KSH eelhindangus jõuti järeldusele, et kavandatud lahenduse kohane projekti elluviimine ei too kaasa olulisi ja pikaajalisi mõjusid Pärnu jõe vee seisundile ning seetõttu puuduvad ka mõjud vee-elustikule, sh kalastikule. Läbi viidud Natura eelhindamise tulemusel jõuti järeldusele, et kärestikukeskuse rajamisel on ebasoodne mõju Natura 2000 Pärnu jõe loodusala kaitse-eesmärkidele välistatud ning puudub vajadus edasi liikuda täis- ehk asjakohase hindamise etappi ning seetõttu puudub ka Natura 2000 alade kaitsest lähtuv vajadus algatada KSH.

Samuti jõuti KSH eelhindangus järeldusele, et kavandatava tegevuse puhul ei ole alust eeldada, et kavandatavate tegevuste ellu viimisega kaasneks oluline ebasoodne keskkonnamõju keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes, mistõttu ei ole otstarbekas algatada detailplaneeringu KSH.

KSH eelhindangus on arvestatud, et kärestikukeskuse võistlusala sammastiku rajamise tööd ajastatakse tehnilistel põhjustel madalvee perioodiks. Kui projekti kavandamise edasistes etappides kavandatav tegevus selles osas muutub, siis on vajalik uuesti kaaluda mõju Pärnu jõe elupaigale ja elustikule (sh Natura 2000 Pärnu jõe loodusalale).

VALLA SEISUKOHAD PLANEERINGU LAHENDUSE OSAS

Planeeringu koostamisel ja ülesannete lahendamisel tuleb arvestada järgnevate seisukohtadega:

- Lahendada juurdepääs planeeringualale ja planeeringuala liikluskeem sh pääs veesõidukiga jõe, autode/busside parkimine. Planeeringualale peab olema juurdepääs sõiduautoga sh veesõidukite veeskamiseks, bussiga, veokiga ning kergliiklusvahenditega. Kergliikluse ühe liikumisteenuse arvestada kinnistut Vabriku kanal (katastritunnus 74101:001:0290) ning kinnistut Pärnu mnt 28 (katastritunnus 74101:001:0008) (Pärnu mnt 28 hoonete ning Pärnu mnt 38 (katastritunnus 74101:001:0002) ja Pärnu mnt 40 (katastritunnus 74101:001:0006) hoonete vahelist ala. Arvestada perspektiivse juurdepääsuga läbi Pärnu mnt 50 kinnistu (katastritunnus 74101:001:0005) tänavakoridori Pärnu maantee L5 (katastritunnus 74101:001:0344) suunas.
- Näha ette hoonestusalad ja ehitusõigus kavandatavatele hoonetele ja rajatistele s.h keskuse peahoonele ning määrata asukohad võistlusala pealtvaatajate ning võistlustaristu rajatiste, veeskamiskoha(kohtade) ning paadisildade jaoks:
 - Keskuse peahoone jaoks vajalik ehitusalune pindala on 1050 m²;
 - võistlusala pealtvaatajate ala (võistlusvälisel ajal ohutult kasutatav avalik puhkeala) on vajalik kogu kärestiku ulatuses peamiselt jõe vasakkaldale, vähemal määral ka paremkaldale;
 - võistlustaristu hulka kuuluvad jõe kohal olevad väravad, stardiplatvormid, ajutised ujuvplatvormid (päästeplatvormid) jmt;
 - võistlejate ja pealtvaatajate puhkealad sobitada planeeringualale. Planeeringuala peab olema multifunktsionaalne nt talvel mingi osa kasutatav uisuväljakuna;

- veeskamiskohad ja paadisillad nii kärestikust üles- kui allavoolu jääval alal ning kärestiku keskel võistluste ajal ohutuse ja operatiivse päästmise tagamiseks. Avalikult kasutatava veesõidukite veeskamise kohale (üks koht kärestikust allavoolu ja üks koht kärestikust ülesvoolu) juurdepääsu rajamisel tuleb arvestada, et Päästeamet reageerib veeõnnetustele põhiautoga, mis on oma olemuselt veoauto kerghaagisega. Juurdepääsutee projekteerimisel tuleb arvestada päästeauto massiga ja lisaks manööverdamise platsi vajadusega.
- Teha ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks ulatuses, mis on vajalik keskuse peahoone, võistlustristu, pealtvaatajate ala, puhkealade, veesõidukite veeskamiskohtade, paadisildade ja muu vajaliku taristu rajamiseks.
- Planeeringualal olevate katastriüksuste ümberkruntimine ja sihtotstarvete määramine vastavalt tegelikule olukorrale (arvestades Pärnu jõe veepiiri, olemasoleva veehaarde suurust) ja planeeringulahendusele.
- Planeeringuala hoonete (ja rajatiste) veevarustuse ja kanalisatsiooni lahendamine vastavalt OÜ Sindi Vesi tehnilistele tingimustele.
- Välisvalgustuse sh võistlusala valgustuse ja planeeringuala hoonete (ja rajatiste) elektrivarustusega liitumiseks vajalikud Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused.
- Kavandatavate hoonete soojavarustus lahendada kaugkütte või lokaalsete lahenduste (soojuspumbad) baasil. Keelatud on keskkonda saastavate raskeõlide ja kivisöe kasutamine.
- Sideühenduste tarbeks planeerida mikrotorustik lähima valguskaabliühenduseni.
- Lahendada planeeringuala haljastus. Uue haljastuse kavandamisel tuleb vältida võõrliikide nimekirja ja keskkonnaministri 07.10.2004 määrusega nr 126 „Looduslikku tasakaalu ohustavate võõrliikide nimekiri“ kuuluvate taimede kasutamist.

Kalamaja 1 ja Kalamaja 3 kinnistutel kehtib 10.10.2017. a Sindi Linnavalitsuse otsusega nr 373 kehtestatud Raho Forell detailplaneering. Planeeringu eesmärgiks oli olemasolevate kruntide piiride muutmine, kruntide ehitusõiguse määramine, olemasolevate rajatiste (kalakasvatusebasseini ja kalatiigi) ümberehitamine ja endise lammutatud kalakasvatushoone asukohale uue hoone rajamine. Planeeringu seletuskirja kohaselt on varasemate planeeringutega jõe ehituskeeluvööndit vähendatud 15 m-le. Kalamaja tee 1 krundi ida- ja lõunaküljel on viidud hoonestusalad krundi piirini, ülejäänud alal kehtiva ehituskeeluvööndi piirini. Kalamaja tee 3 krundil on ehitiste ja rajatiste hoonestusala kogu krundi ulatuses. (HEJ, pais, veeväljavoolu tiik, kaldakindlustused jm selle tarbeks vajalikud rajatised.)

KOOSTAMISE PROTSESS

- Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Tori Vallavalitsus
- Detailplaneeringu algatab ja kehtestab Tori Vallavolikogu
- Detailplaneering komplekteerida kahes eksemplaris paberkandjal ja üks eksemplar CD-l

- Detailplaneering peab kehtestamiseks esitamisel vastama riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 "Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded".

KOOSTÖÖ

Detailplaneering koostatakse koostöös asutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb:

- Keskkonnaamet
- Päästeamet

Detailplaneeringu koostamisse kaasatakse isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla selle koostamisse kaasatud:

- Rahandusministeerium
- Muinsuskaitseamet
- Keskkonnaagentuur (katastriüksuste Sindi pais, Pärnu jõgi V1 ja Veejaama valitseja volitatud asutus)
- Eesti Aerutamisföderatsioon
- Elektrilevi OÜ
- OÜ Sindi Vesi
- Telia Eesti AS
- Piirnaabrid: Sindi linnas Kalamaja tee 1, 2a, 3, 4, Pärnu mnt 28, 38, 40 ja 50, Vainu külas Uuetoa, Juhkama ning Pulli külas Kandle tee 1, 2 ja Koolimaja tee 5a omanikud.

Seadusest tulenevad kooskõlastused tuleb saavutada enne detailplaneeringu vastuvõtmist. Tori Vallavalitsusel on õigus kooskõlastuste vajadust ja lähteseisukohti täpsustada detailplaneeringu menetlemise protsessi käigus.

AJAKAVA

- Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja KSH eelhinnangu koostamine: valminud oktoobris 2021
- Detailplaneeringu algatamine ja KSH mittealgatamine ja algatamisest teatamine: november 2021
- Detailplaneeringu lähteseisukohtadele ettepanekute küsimine ja ettepanekute alusel lähteseisukohtade täiendamine: detsember 2021 - jaanuar 2022
- Detailplaneeringu koostaja hankimine ja lepingu sõlmimine: detsember 2021 - jaanuar 2022
- Planeeringulahenduse sisuline koostamine (sh vajadusel geoaluse täpsustamine) ja lahendusvariantide avalik tutvustamine (eskiislahendus): ~kolm kuud.

- Planeeringu eelnõu esitamine kooskõlastamiseks ja arvamuse andmiseks ning Rahandusministeeriumile täiendavate koostöötegijate ja kaasatavate määramiseks: ~kolm kuud
- Planeeringu vastuvõtmine ja avalikust väljapanekust teatamine: kaks kuud
- Planeeringu avalik väljapanek ja arutelu: kaks kuni kolm kuud
- Planeeringu esitamine Rahandusministeeriumile heakskiitmiseks: kaks kuud
- 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.

Lähteseisukohad kehtivad kaks aastat detailplaneeringu algatamisest. Vajadusel täpsustatakse lähteseisukohti protsessi käigus.

Koostas:

Sigrit Kasemets

üldplaneeringu spetsialist

jaanuar 2021, esitatud ettepanekute alusel täiendatud jaanuar 2022