

LÄHTESEISUKOHAD

Sindi linn, Sindi keskuse (Jaama tänava lähiala) detailplaneeringu koostamiseks.

ÜLDOSA

Planeeringuala asub Tori vallas Sindi linnas Jaama tänava piirkonnas Pärnu jõe ja Paide mnt (Pärnu-Tori tee) vahelisel alal. Planeeringuala hõlmab osaliselt kinnistuid Kiriku park P1, Kiriku park P2, Hirveaia park P2, Kalamaja tee, Jaama põik, Kooli tänav L1 ja Ringi tänav L1, ning kogu ulatuses kõikki Jaama tänava äärseid kinnistuid sh Jaama tänava kinnistut, Raudtee tänava äärseid kinnistuid Jaama tänava ja Karja tänava vahelisel alal sh Raudtee tänav L2 kinnistut, Paide mnt 1, 1a ja 1b, Jaama park ja Ringi tn 1 kinnistut, Pioneeride pst ja Tööstuse tänava, Kooli tänava ning Jaama tänava vahelisele alale jäävaid kinnistuid sh nimetatud tänavate kinnistuid ning Kooli tn 2, Pärnu mnt 27, 27a, 29 ja 31 kinnistuid. Planeeringuala suurus on ~16 ha.

Sindi linnas ja planeeringualal puudub selgelt välja kujunenud linna keskus. Sindi keskuse välja arendamine on vajalik praegusest lahendusest inimsõbralikuma, mitmekesisema, tänapäevasema, esinduslikuma ja ajaloolist pärandit rõhutava avaliku ruumi loomiseks. Eesmärgiks on pakkuda linna elanikele ja külalistele meeldivat, turvalist linnakeskkonda ning tegevusvõimalusi igas vanuses inimesele igal aastaajal ning ühtlasi anda seeläbi impulssi kohaliku ettevõtluse ja kultuuri arenguks.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Sindi linna keskusala kaasajastamine sh keskväljaku ja sellega seotud taristu kavandamine ning Sindi keskuse arhitektuurikonkursi tulemuste elluviimiseks vajaliku ehitusõiguse määramine, planeeringuala tänavavõrgustiku, tehnovõrkude, liikluskorralduse, heakorralahenduste ja krundistruktuuri korrastamine, uute (vajadusel ka olemasolevate) kruntide maakasutuse juhtotstarbe, sihtotstarbe, hoonestusala ja ehitusõiguse määramine, olemasolevatele ja moodustatavatele kruntidele juurdepääsude tagamine, tehnovõrkude ja avalikult kasutatavate teede jaoks sundvalduse seadmine ning olemasolevate piirangute täpsustamine.

Planeeringuga tehakse ettepanek linna keskuse tihendamiseks muinsuskaitse eritingimustes lubatud aladel ja tingimustel.

Planeeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikuks muutmiseks ning tee ja tehnovõrkude rajamiseks Pärnu jõe ehituskeeluvööndisse.

OLEMASOLEV OLUKORD

ASUKOHT, HOONESTUS JA HALJASTUS

Planeeringuala asub Tori vallas Sindi linnas Jaama tänava piirkonnas. Planeeringuala piirneb Pärnu jõega, seejuures planeeringualast piki jõekallast ~800 meetrit ülesvoolu asub endise Sindi paisu asemele rajatud karestik ja kavandatav karestikukeskus. Lõunast ja kagust külgneb planeeringuala riigiteega nr 59 Pärnu-Tori tee (Paide mnt). Ülejäänud osas külgneb planeeringuala üldkasutatava maa ja elamumaadega. Planeeringuala täpsed piirid ja paiknemine on esitatud detailplaneeringu ala joonisel.

Ligikaudu kolmandiku planeeringualast moodustavad 1960-1980 aastatel pisut kaootiliselt rajatud paneelelamute kinnistud, millel on vajalik lahendada parkimiskorraldus, juurdepääsud ja erinevate tehnovõrkude paiknemine. Ligikaudu kolmandikul planeeringualast paiknevad muinsuskaitsealused hooned ja rajatised - hästi säilinud Sindi raudteejaama peahoone ja raudteejaama hoonete ansambel, endine haiglahoone Jaama tn 1 kinnistul, Raudtee tn 8, 10, 12, 14, 16 ja 18 elamud ning Raudtee tänav 20 paiknev Sindi Tarvitajate Ühisuse äri- ja eluhoone. Lisaks paiknevad alal neli kahekorruselist stalinistlikku kortermaja Jaama tänava ääres (Jaama 1a, 3, 5 ja 7), krundistruktuuri ja paiknemise poolest töölisasula ansambelisse kuuluvad elumajad Pärnu mnt 27, 29 ja 31, Vändra Tarbijate Ühistu kauplus Jaama tn 8 kinnistul, sotsiaalelamuks renoveeritav neljakorruseline paneelmaja Pärnu mnt 27a kinnistul ning Ringi tn 1 paiknev elamu-kauplus-teenindushoone kompleks. Hoonestamata aladest paiknevad planeeringualal üldkasutatavad maad Raudtee park P1 (sellel asub lahtine tuletõrje veevõtukoht), Jaama park, Noorte väljak, Abiturientide park, osaliselt Hirveaia park P2 ja Johann Christoph Wöhrmanni park ning muinsuskaitse- ja looduskaitsealune Kiriku park (katastriüksus Kiriku park P2 täielikult ja katastriüksus Kiriku park P1 osaliselt). Planeeringualale jäävad ka amortiseerunud korvpalliväljakuga haljasala Kooli tn 2 kinnistul ja toimiv kaasaegne mänguväljakute kompleks Jaama tn ääres Lastepark kinnistul.

Lisaks planeeringualal olevatele haljasaladele on planeeringualal olevad tänavad ääristatud lehtpuude alleede või puuderividega.

LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

KEHTIVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID

Pärnu maakonna planeering

Pärnu maakonna planeeringus on Sindi linn määratletud kui kohalik keskus, kus peaksid olema kättesaadavad teenused, mis rahuldavad elanike põhivajadusi. Pärnu linna läheduse ja hea ühenduse tõttu on Sindi määratletud kui linnalähedane keskuskant ning loetud ka Pärnu linnastu osaks (linna lähivööndise kuuluv ala), kuna on Pärnu linnaga tihedalt seotud (töötajate pendelränne, teenuste kasutamine).

Maakonnaplaneeringus määratud tingimused Pärnu linna lähivööndis arendamisel:

- tõsta keskuste kompaktsust, vältida linna ja keskuste lähialadele uute kompaksete hoonestusalade kavandamist;

- tagada teenuste kättesaadavus hea ühistranspordi korraldusega – elanikel peavad olema võimalused teenuskeskusesse sõiduks;
- arendada uut ja täiendada olemasolevat kergliiklusteede võrgustikku ohutuks liiklemiseks ning alternatiiviks auto- ja ühistranspordi kasutamisele;
- soodustada tööstusalade arengut, mis on aluseks uute töökohtade loomisel.

Maakonnaplaneeringus esitatud tingimused üldplaneeringute koostamiseks ja linnalise asustusega alade arendamiseks (loetelus on esitatud ainult antud juhul asjakohased tingimused):

- tagada ala ruumiline ja funktsionaalne terviklikkus ning mitmekesisus, tagada erinevate funktsioonide/teenuste, elu-, puhke- ja ettevõtlusefunktsiooni koostoimimine;
- järgida olemasolevat asustusstruktuuri seda võimalusel tihendades, eelistada tühjana seisvate hoonete ja maa-alade taaskasutusele võtmist. Uute suuremate elamualade kavandamisel siduda need olemasoleva kompaktse asustusega;
- väärtustada väljakujunenud ruumilist linnastruktuuri, miljööd ja ajaloolist ehituspärandit. Säilitada linna- ja asulasüdameid, toetada seal teenuste mitmekülgust;
- uushoonestuse kavandamisel arvestada piirkonnas väljakujunenud ehitusmahtude ja ehituslaadiga, seada eesmärgiks kõrge arhitektuuriline tase;
- tagada roheline võrgustiku sidusus nii linnalise asula siseselt kui ka väliste roheline võrgustiku elementidega;
- vee-äärsed alad siduda avaliku ruumiga, kavandada sinna puhkealaid ja ühiskondlikke ehitisi;
- põhimõtted linnaruumi loodus- ja kultuuriväärtuste säilimiseks näha ette üldplaneeringuga. Tagada kaasaegsed puhkevajadused;
- eelisarendada keskkonnasäästlikke ja tervislikke liikumisviise, arendada välja linnasisene ja -lähedane kergliiklusteede võrgustik ja ühendada see ühistranspordi võrgustikuga;
- Pärnu linnas ja selle lähiümbruses soodustada ühistranspordi kasutamist;

Maakonnaplaneeringu looduskeskkonna kaardi kohaselt paikneb Sindi linn peaaegu kogu ulatuses Sindi väärtuslikul maastikul. Piirkond 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. Kaunid vaated jõe avanevad Sindi vanalt raudteesillalt. Maastikuliselt on Pärnu jõega seotud looduskaitsealune Sõpruse park ja dendropark. Arhitektuurse väärtusega ja ajaloomälestisteks tunnistatud hooneid on Sindis 62: kalevivabriku hooned ja vabriku elamud Pärnu maantee ääres, endise Sindi raudteejaama hooned koos kõrvalasuva kolme puitelamuga Paide maantee ääres (ehitatud 1927 -1929), vanad puitelamud Kooli ja Raudtee tänava ääres, kalevivabriku meistrite elamud Wöhrmanni puiesteel. Peamiselt paiknevad riikliku tähtsusega mälestised grupiti

kesklinnas, mistõttu puudereaga ääristatud tänavatel liikudes on hästi aimatav 20. sajandi alguse miljöo.

Maakonnaplaneeringus esitatud üldised kasutustingimused väärtuslike maastike säilitamiseks (loetelus on esitatud ainult antud juhul asjakohased tingimused):

- väärtuslike maastike täpsemad piirid ja nende hooldamiseks vajalikud meetmed määrata 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.

Maakonnaplaneeringus esitatud 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.

Maakonnaplaneeringus esitatud soovitud maastikuväärtuste suurendamiseks:

- muinsuskaitseobjektidele tagada juurdepääsud ja peatuskoht, vaadete avamine ja objektide eksponeerimine. Kaitsevööndi ulatus täpsustada üldplaneeringuga;
- kaitstavatele loodusobjektidele juurdepääsude tagamine, peatuskohtadeks maa reserveerimine, hooldamine ning vaadete avamine ja eksponeerimine;
- arhitektuurilistele vaatamisväärsustele juurdepääsude tagamine, peatuskohad ja parklad, objektide tähistamine ja eksponeerimine.

Maakonnaplaneeringus esitatud üldised tingimused üldplaneeringute koostamiseks ja kultuuriväärtuste säilitamiseks:

- üldplaneeringus maakasutus- ja ehitustingimuste seadmisel arvestada ajaloolise maakasutuse ja asustustraditsioonidega ning säilitada kultuuriväärtuslikud elemendid, sh ajaloolised vaated;
- arvestada maakonna piirkondliku kultuuri (Kihnu kultuur, Soomaa piirkonna elulaad jt) eripära säilitamise vajadusega;
- maa-alad, kuhu on kontsentreerunud väärtuslikud kultuuripärandi objektid, määrata vajadusel miljööväärtuslikeks aladeks, seada neile kaitse- ja kasutustingimused üldplaneeringuga. Kaaluda 20. sajandi arhitektuuri-, militaar- ja maaehituspärandi, pärandkultuuriobjektide kaitse alla võtmist kohalikul tasandil ning seada neile kaitse- ja kasutustingimused;
- miljööväärtuslike alade ja väärtuslike üksikobjektide kaitse- ja kasutustingimuste määramisel pöörata tähelepanu hoonestuse väärtusele, millised miljööalal paiknevatest ehitistest on väärtuslikud säilitatavad ehitised, millised mitte;

- kavandada miljööväärtuslikele aladele puhke-, rekreatsiooni-, õppe- ja muid tegevusi;
- määratleda vaatekoridorid maanteedelt ning tagada vaated kultuurilooliselt olulistele objektidele ja väärtuslikele maastikele üldplaneeringuga;
- väärtustada ja tagada ehituspärandi säilimine läbi kasutamise.

Maakonnaplaneeringus on välja toodud, et kohalikes keskustes on vajalik tagada kohalikud põhiteenused, mille sage kasutamine rahuldab elanike igapäevaelu põhivajadused (haridus, tervis, turvalisus, vaba aeg). Nende teenuste osutamine eeldab lihtteenustega võrreldes suuremat asjatundjate meeskonda ja kõrgemate investeerimis- ja majandamiskuludega taristut.

Sindi linn piirneb Pärnu jõega, mis kuulub Natura 2000 loodusalade võrgustikku ning on maakonnaplaneeringus määratud rohekoridoriks.

Kavandatav planeering oma keskusala tihendamise ja teenuste mitmekesistamise ning ajaloopärandi väärtustamisega toetab maakonnaplaneeringu väärtuseid ja arengusuundumusi.

Sindi linna üldplaneering

Alal kehtiva Sindi linna üldplaneeringu järgi asub planeeringuala valdavalt elamualal (liigitus E2, E3, vähesel määral E4) ja puhkealal, vaid raudteejaama kompleksi kuuluvate hoonete alused maad (Paide mnt 1, 3, 5, 7 ja 9) on määratud üldkasutatava alana, Jaama tn 1 kinnistu maakasutuse juhtotstarbeks on määratud segahoonestusala ning Ringi tn 2a katlamaja maakasutuse juhtotstarbeks tootmisala (mis on ette nähtud linna tsentraalküttemajanduse arenguks).

Planeeringualal asuval Jaama tänava pikendusel avaneb märkimisväärne vaade Pärnu jõele. Samuti avanevad vaated Pärnu jõele planeeringualast ~200 meetrit nii üles kui allavoolu jõe vasakkaldal.

Planeeringualale jäävad miljööväärtusega hoonestusalad Raudtee tänava ja Kiriku pargi piirkonnas, millest viimane jääb valdavalt planeeringualast väljapoole J. C. Wöhrmanni puistee piirkonda ja Sindi raekoja piirkonda.

Üldpõhimõttena on Sindi linna üldplaneeringus välja toodud, et linnakodanike tervise huvides tuleb mitmekesistada puhkamis- ja sportimisvõimalusi ning rajada uusi mängu- ja spordiväljakuid. Ka olemasolevatele puhkealadele tuleb tagada hõlbus kergliikluse juurdepääs. Planeerimisel, elamualade korraldamisel ja ehitustööde tegemisel tuleb haljastust käsitleda võrdväärse elemendina keskkonna tehnilike elementidega (hooned, teed, kommunikatsioonid). Uute objektide projekteerimisel tuleb osutada tähelepanu ka liikluse ja parkimise optimaalsele korraldamisele, millega saab oluliselt parandada elukeskkonna välisilmet, õhu puhtust ja vähendada mürataset. Uute hoonete projekteerimisel tuleb arvestada nende sobivust olemasoleva arhitektuurse ruumiga ja Sindis väljakujunenud ehitustraditsioonidega. Kaasaegsed ja arhitektuurset väärtust omavad usehitised tõstavad linna mainet.

Üldplaneeringuga on määratud maakasutuse sihtotstarbe liigid iga põhiotstarbe juurde ja sätestatakse, et vastava põhisihotstarbega alal ei või kõrvalkasutus ületada 40%, välja arvatud segahoonestusega alal, kus seda ei piirata. Detailplaneeringuga võib täpsustada maakasutuse sihtotstarvete lubatud kasutuse mahte, mida võib väljendada protsentides, kuid ei saa määrata maakasutuse sihtotstarbe liiki (alaliiki) või mahtu, mida käesolevas üldplaneeringuga pole ette nähtud. Elamumaa kõrvalotstarvetena on lubatud ärimaa, sotsiaalmaa ja transpordimaa funktsioon. Tootmismaa kõrvalotstarvetena on lubatud ärimaa, transpordimaa ja jäätmehoidlamaa. Üldkasutatava maa kõrvalotstarvetena on lubatud transpordimaa ja kaitsealune maa. Segahoonestusalal on lubatud kasutusotstarveteks elamumaa, ärimaa, tootmismaa, sotsiaalmaa ja transpordimaa.

Elamumaade arendamisel on oluline, et erinevatel aegadel kujunenud linnaosade elamualadel oleks võimalik säilitada olemasolev struktuur ja välistada selle lõhkumist ebasobivate hoonetega või hoonestuse tihendamisega, seetõttu on üldplaneeringus elamualad diferentseeritud (üldplaneeringu tabel 3) ja määratud lubatud mahud ning täpsemad maakasutuse sihtotstarbed.

Segahoonestusalade puhul on arvestatud olemasolevat olukorda, kus maa-ala on kasutusel mitmel ja üksteisega lahutamatu põimunud otstarbel, on otstarbekas mitte määrata kõrvalotstarvete ranget suhet käesoleva üldplaneeringuga. Reserveeritud segahoonestusega aladel on lubatud nii äritegevus, väiketootmine, elamine jt.

Puhkealade arendamiseks on reserveeritud maid puhkeala põhisihotstarbega (P), mis ei luba hoonete ehitamist Pärnu jõe kallastele, mida tuleb suure rekreatiivse väärtuse tõttu lugeda hinnaliseks looduslikuks ressursiks, linna parkidesse ja haljasaladele, linna äärealadel asuvatesse metsadesse ega linna tänavate äärsetesse haljasvöönditesse ja haljasribadele.

Linna atraktiivsuse alus on elamute, administratiivhoonete, puhkekeskuste, teeninduse, koolide, kultuuriasutuste optimaalne võrk. Üldkasutatavate alade osas on välja toodud, et Sindi linna eesmärgiks on sotsiaalse infrastruktuuri arendamine vastavalt asustustihedusele ning tingimuste loomine, kus elanikel oleks võimalik saada vajalikke sotsiaalteenuseid ja tunda ennast linna ühtses sotsiaalses ruumis turvaliselt ning kus linnal oleks võimalik arendada kõigile avatud kultuuri- ja puhkealast teenust.

Miljööväärtuslikel hoonestusaladel tuleb tähelepanu pöörata sellele, et säiliks alade omapära, nende ehituslike motiivide ja vormide väljakujunenud suhe. Vältida kõiki omaduselt või väljanägemiselt piirkonnale vööraid elemente.

Ehitamise printsiibid Sindi linnas lähtuvad põhimõttest, et linnaehituslikku miljööd kujundavad nii arhitektuur, haljastus, kui ka tänavavõrk ja krundijaotus. Sageli tähendab see seda, et väärtuslik pole niivõrd iga maja üksinda, kui neist kujunev ansambel või kooslus. Täpsemalt on ehituslikud tingimused esitatud Sindi linna üldplaneeringu peatükis 6.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek olemasolevate katastriüksuste ümberkruntimiseks võimaldamaks maa-ala paremat kasutamist ja atraktiivse linnakeskuse kujundamist. Planeeringuga tehakse ettepanek jõeäärse vaateplatvormi, puhkerajatiste ja vajalike tehnovõrkude rajamiseks Pärnu jõe kaldale. Antud planeeringuga tehakse lisaks ettepanek maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks ulatuses, mis on vajalik Sindi linna keskväljaku ja selle toimimiseks vajaliku taristu rajamiseks. Samuti on vajalik analüüsida planeeringualal väljakujunenud maakasutuse vastavust üldplaneeringu kohasele maakasutusele ning muuta maakasutuse juhtfunktsiooni praegustele oludele vastavaks. Kuna detailplaneering teeb ettepaneku üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikuks muutmiseks on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Tori valla arengukava aastateks 2018-2030

Hetkel kehtivas Tori valla arengukavas on probleemina välja toodud, et Sindi linna vallakeskuseks kujundamiseks puuduvad kindlad plaanid ning linn ei ole arendustegevuseks ja investeerimiseks atraktiivne. Eesmärgiks on seatud, et Sindi keskusale on koostatud detailplaneering ning alased arendatakse planeeringule tuginedes järjepidevalt ja suunatult.

Tori valla arengukava on uuendamisel ning uue arengukava mustandis on elukoha avaliku ruumi valdkonna arendamise põhimõtteks kõigi planeeringute ja arenduste osas jälgida, et loodaks piirkonna vajadustest lähtuvalt sõbralik ja turvaline keskkonnahoidlik tervik, mis sobituks olemasoleva keskkonna ja kultuuriväärtustega. Valdkonna eesmärkideks on luua tiheasustusega piirkondadesse konkreetse ala elanike vajadustele vastav atraktiivne avalik ruum, tagada kogu vallas piisavalt rohealade ja puhkevõimaluste olemasolu ning avaliku ruumi arendamine läbipaistva otsustusprotsessi kaudu ja üldistest elukeskkonna arendamise põhimõtetest lähtuvalt.

Tugeva kogukondliku identiteedi ja kodanikuühiskonna edasiarendamise valdkonnas on põhimõtteks arendada vallas välja atraktiivne, heas seisukorras ja aktiivselt kasutuses olev kultuuri- ja sporditaristu, mida kasutatakse igas eas elanike ja külaliste poolt, ning kultuurivaldkonnas keskenduda tegevustele, mis aitavad paremini tuua esile Tori valla ajaloo- ja kultuuripärandit.

Muinsuskaitse eritingimused

Kultuuripärandi spetsialist (tase 7) Maris Mändel on 2021 aastal koostanud ja Muinsuskaitseametiga kooskõlastanud Sindi keskuse ala detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused. Muinsuskaitse eritingimuste peatükis 4 on põhjalikult välja toodud säilitatavate hoonete, rajatiste ja maastikuelementide loetelu, Sindi õigeusu kiriku pargi kasutustingimused, kruntide tükeldamise ja uushoonestuse rajamise tingimused ning nõuded piirdeaedadele.

MAAKASUTUSPIIRANGUD

Planeeritava alal kehtivad järgmised maakasutuspiirangud:

- kaitstav loodusobjekt Sindi kiriku park (Keskonnaregistri kood KLO1200554)
- ehitismälestis Sindi õigeusu kiriku park (Kultuurimälestiste registri kood 16779);
- Ehitismälestised Sindi linna haigla (Kultuurimälestiste registri kood 16753), elamu Sindis Raudtee t. 8 (registri kood 16799), elamu Sindis Raudtee t. 10 (registri kood 16800), elamu Sindis Raudtee t. 12 (registri kood 16801), elamu Sindis Raudtee t. 14 (registri kood 16802), elamu Sindis Raudtee t. 16 (registri kood 16804), elamu Sindis Raudtee t. 18 (registri kood 16805), elamu Sindis Raudtee t. 20 (registri kood 16806), elamu kelder Sindis Paide mnt. 7 (registri kood 16771), elamu kuur Sindis Paide mnt. 7 (registri kood 16770), elamu Sindis Paide mnt. 7 (registri kood 16769), elamu Sindis Paide mnt. 5 (registri kood 16767), elamu kuur Sindis Paide mnt. 5 (registri kood 16768), elamu Sindis Paide mnt. 3 (registri kood 16765), elamu kuur Sindis Paide mnt. 3 (registri kood 16766), Sindi raudteejaama pagasiruum (registri kood 16763), Sindi raudteejaama peahoone (registri kood 16762), Sindi raudteejaama käimla (registri kood 16764) ja nende ühine kaitsevöönd, mis ulatub lisaks ehitiste alustele kinnistutele ka katastriüksustele Jaama park, Noorte väljak, Ringi tänav L1, Lastepark, Jaama tänav, Raudtee tänav L2, Paide mnt 9, Raudtee park P1 ja Karja tänav L2;
- Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse kohaselt puurkaevud Pärnu mnt 27a katastriüksusel (74101:001:0411) (Keskonnaregistri koodid PRK0006490 ja PRK0006491), tegelikult paiknevad nimetatud puurkaevud Sindi kalevivabriku territooriumil;
- Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse kohaselt veehaarde PRK0006496 (Raudtee tänav 15) sanitaarkaitseala (50 m). Keskonnaregistri järgi on veehaarde aadressiks märgitud Raudtee tn. 20, kpl. "Jaama". Detailplaneeringu käigus on vajalik kindlaks teha puurkaevu õige asukoht, töömaht ja sanitaarkaitseala ulatus.
- geodeetilised märgid Pärnu mnt, Jaama tn ja Paide mnt ääres (nr 228603, 9198, 9126, 9203, 9128, 229067)
- alajaamad Apteegi:(Pärnu M) Jaama tn 8a katastriüksusel (74101:001:0081) ja Haigla:(Pärnu M) Jaama tn 1c katastriüksusel (80901:001:0037)
- erinevad elektri õhu- ja maakaabelliinid ning sideliinid, mille asukohad ja tunnused on nähtavad Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduses;
- kaugküttevõrgu elemendid, mille kohta saab infot dokumendist „Sindi linna soojusmajanduse arengukava aastateks 2015-2025 (<https://www.riigiteataja.ee/akt/418042017017>);
- vee- ja kanalisatsioonitrassid, mille kohta saab infot dokumendist Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2021-2032 ja selle lisadest, mis on kättesaadavad <https://www.torivald.ee/majandus-ja-keskkond-arengukavad>

- avalikult kasutatavad teed ja tänavad (teatud lõikudes) Pärnu mnt, Jaama tänav, Kalamaja tee, Turu tänav, Kooli tänav, Tööstuse tänav, Pioneeride pst, Ringi tänav, Raudtee tänav, Karja tänav ja Paide mnt.
- avalikult kasutatava Pärnu jõe (Keskonnaregistri kood VEE1123500) veekaitsevöönd, ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd;
- planeeringuala piirneb Pärnu jõe hoiualaga (Keskonnaregistri kood KLO2000293);
- planeeringuala piirneb Wöhrmanni pst äärsete ehitismälestiste (Sindi vabriku meistrite elamud Wöhrmanni pst 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14 ja 18) ühise kaitsevööndiga.

ERITINGIMUSED, UURINGUD, MÕÕDISTUSED

- Kasutada nõuetekohast geodeetilist alusplaani mõõtkavas 1:500. (Vallavalitsus on tellinud selle 2020 aastal ja annab planeeringu koostajale.)
- Arvestada muinsuskaitse eritingimustega.
- Arvestada 2022 aasta märtsis valmiva uuringu „Tori valla lihkeohtlike jõelõikude kaardistamine, lihkeohtlikel jõelõikudel ehituskeeluvööndi piiri määramine ning lihkeohu vältimise põhimõtete väljatöötamine“ tulemustega.

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 eelhindang, kui koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punktis 1 või 3 sätestatud juhul.

Eelhindangu kokkuvõte

Eelhindamise tulemusena selgus, et kavandatav tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea eeldatavalt ohtu inimese tervist, heaolu ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Võttes aluseks detailplaneeringuga kavandatut, võib planeeringuga kaasnevaid keskkonnamõjusid lugeda väheoluliseks, mistõttu puudub vajadus KSH menetluse algatamiseks Sindi linnas Sindi keskuse (Jaama tänava lähiala) detailplaneeringu osas.

VALLA SEISUKOHAD PLANEERINGU LAHENDUSE OSAS

Planeeringu koostamisel ja ülesannete lahendamisel tuleb arvestada Sindi keskväljaku arhitektuurivõistluse tulemustega ja järgnevate seisukohtadega:

- krundistruktuuri korrastamiseks teostada ümberkruntimised kavandatava keskväljaku piirkonnas, Jaama tänava ümberehitamiseks ja teiste arhitektuurikonkursi tulemuste

elluviimiseks, Kooli tänava ja Pioneeride pst vahelisele alale jäävatele kortermajadele juurdepääsude tagamiseks ning Raudtee tänav 12, 14 ja 16 jagamisel tekkinud/tekkivate kruntide juurdepääsu tagamiseks sh Väike-Karja tänava ja Jaama põik tänavate ühendamiseks uue moodustatava tänavaga;

- määrata uute kruntide maakasutuse juhtotstarve, hoonestusala ja ehitustingimused;
- määrata planeeringualal piirkondade tegeliku kasutusega kooskõlas olev maakasutuse juhtotstarve (nt Jaama tn 8, Noorte väljak, Jaama 4b kinnistute piirkonnas);
- anda ehitusõigus Kalamaja tee äärde Pärnu jõe kaldale tee ja vaateplatvormi ning vajalike tehnovõrkude ehitamiseks;
- korrastada tänavavõrk sh kavandada uus tänav Väike-Karja tänava ja Jaama põik tänava ühendamiseks. Lahendada kinnistutele juurdepääsud, vajadusel selgitada välja juurdepääsu tagamiseks sundvalduse seadmise ulatus;
- lahendada planeeringuala liikluskorraldus ja parkimiskorraldus;
- tagada hea ligipääsetavus ühistranspordile sh kavandada uus peatus koos vajaliku taristuga;
- määrata virgestusalad koos vajalike rajatistega;
- selgitada välja vee-, kanalisatsiooni- ja sadeveetrasside tarbeks sundvalduse seadmise vajadus ja ulatus;
- selgitada välja kaugküttetorustiku tarbeks sundvalduse seadmise vajadus ja ulatus;
- täpsustada vajadusel olemasolevaid piiranguid (ehituskeeluvöönd, muinsuskaitsealuste objektide kaitsevöönd, puurkaevude sanitaarkaitsevöönd jmt);
- lahendada planeeringuala haljastus sh tänavate äärne haljastus. Säilitada Pärnu jõe ääres olemasolev kõrghaljastus kaldaastangul ja selle ülemise serva lähedal, kuna taimejuurtel on oluline roll nõlvade tasakaalustamisel ja pinnase ankurdamisel. Olemasolevate taimekoosluste ja elupaikade säilitamine on oluline ka roheline võrgustiku koridori toimimiseks.

KOOSTAMISE PROTSESS

- Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Tori Vallavalitsus
- Detailplaneeringu algatab ja kehtestab Tori Vallavolikogu
- Detailplaneering komplekteerida kahes eksemplaris paberkandjal ja üks eksemplar digitaalsel andmekandjal.
- 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
- Muinsuskaitseamet
- Transpordiamet
- Päästeamet
- Terviseamet

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

- Rahandusministeerium
- Pärnumaa Ühistranspordikeskus
- Elektrilevi OÜ
- SW Energia OÜ
- Planeeringualale jäävate kinnistute ja külgnevate kinnistute 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 ja seisukohtade küsimine: vastavalt vajadusele
- Detailplaneeringu algatamine, *KSH mittealgatamine* ja otsusest teatamine: kaks kuud
- Planeeringu koostaja hankimine: kaks kuud
- Planeeringulahenduse koostamine: kolm kuud
- Planeeringu eelnõu avalik väljapanek ja avalik arutelu: 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

oktoober 2021