



Tori Vallavalitsus

Teie: 23.08.2023 nr 6-2.1/2794

Meie: 25.09.2023 nr 14-3/2040-1

## **Ettepanekud Kalamaja tee 1 ja Kalamaja tee 3 katastriüksuste detailplaneeringu lähteseisukohtadele**

Tori Vallavalitsus teavitas 23.08.2023 kirjaga nr 6-2.1/2794 Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi Sindi linnas Kalamaja tee 1 ja Kalamaja tee 3 katastriüksuste detailplaneeringu (edaspidi detailplaneeringu) algatamisest. Sama kirjaga esitas planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 81 lõike 1 alusel arvamuse avaldamiseks detailplaneeringu lähteseisukohad. Käesolevaga esitab Regionaal- ja Põllumajandusministeerium oma seisukoha ruumilise planeerimise korraldamise valdkonnast.

Planeeringuala hõlmab hoonestatud Kalamaja tee 1 katastriüksust (80901:001:0152, sihtotstarve ärimaa 80% ja tootmismaa 20%, suurus 3684 m<sup>2</sup>) ja Kalamaja tee 3 katastriüksust (80901:001:0153, sihtotstarve tootmismaa 100%, suurus 9305 m<sup>2</sup>). Detailplaneeringuga luuakse eeldus endise tööstushoonete kompleksi asemele rajada spa-puhkemaja koos toitlustuse ja majutuskohtadega. Hüdrolektriijaama hoone kavandatakse rekonstrueerida muuseum-restoraniks. Elektriijaama endine veeväljutustiik soovitakse kasutusele võtta väikesemahulise püügivõimalusega kalakasvatuseks.

Sindi linna üldplaneeringus (kehtestatud 2005) on planeeringuala maakasutuse juhtotstarve tootmismaa. Ärimaa juhtotstarbe kavandamise ning Pärnu jõe ehituskeeluvööndi vähendamise vajaduse tõttu on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga, millele kohaldatakse üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust.

Tutvunud esitatud materjaliga, märgime järgmist.

1. Pärnu maakonna planeeringu (kehtestatud 2018) looduskeskkonna joonise kohaselt asub planeeringuala Sindi väärtuslikul maastikul. Lähteseisukohtades on toodud üldised kasutustingimused väärtuslike maastike säilitamiseks ning tingimused väärtuslike maastike omapära säilitamiseks. Palume tingimused üle vaadata ning lähteseisukohtades tuua vaid tingimused, mis planeeringulahendust toetavad ning mida tuleks detailplaneeringu koostamisel arvestada. Leiame, et asjakohased ei ole nt järgmised tingimused - väärtuslike maastike täpsemad piirid ja nende hooldamiseks vajalikud meetmed määrata üldplaneeringuga, tuulegeneraatorite ehitamine väärtuslikele maastikele on võimalik ainult üld- või eriplaneeringu alusel. Nimetatud tingimused ei puuduta otseselt konkreetset detailplaneeringut, vaid määravad, millistel juhtudel on vajalik üld- või eriplaneeringu koostamine.

2. Lähteseisukohtade alapeatükis „Eritingimused, uuringud, mõõdistused“ on toodud, et koostatud on Kilksama küla detailplaneeringu ala topo-geodeetiline uuring. Palume infot täpsustada ja viidata planeeringualaga seotud uuringule.
3. Lähteseisukohtades toodud ajakava on kohati raskesti arusaadav ning PlanS-iga vastuolus.
  - Kaheks esimeseks teostatavaks tegevuseks on toodud KSH vajalikkuse ja lähteseisukohtade kohta asjaomastelt asutustelt seisukohtade küsimine, vajadusel täiendamine ning Detailplaneeringu algatamine ja KSH mittealgatamine, sellest teatamine. Tori Vallavalitsuse kirjast aga selgub, et detailplaneering on algatatud ja lähteseisukohtadele küsitakse seisukohti pärast detailplaneeringu algatamist.
  - Selgusetuks jääb ajakavas valikuliste tegevuste järel toodud määratlus – vastavalt vajadusele. Selguse huvides palume siiski lisada kõikidele tegevustele kuluv hinnanguline aeg.
  - Ajakavas on järjestikuste tegevustena loetletud – Planeeringu avalik väljapanek ja arutelu, järelevalve; Planeeringu täiendamine vastavalt avaliku väljapaneku ja avalikul arutelu tulemustele; Vajadusel järelevalve Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumis. Järelevalve (täna kehtivas PlanS-is heakskiitmine) on toodud kahes mittejärjestikuses tegevuses.

Vastavalt PlanS 142 lõikele 2 kohaldatakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust. PlanS § 90 lõike 1 kohaselt esitatakse üldplaneeringut muutev detailplaneering heakskiitmiseks Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile. Seega toimub üldplaneeringut muutva detailplaneeringu kohustuslik heakskiitmine/heakskiitmata jätmine PlanS-is sätestatud nõuete kohaselt pärast avaliku väljapaneku ja arutelu toimimist ning avalikul väljapanekul esitatud ettepanekute alusel detailplaneeringu täiendamist. Palume ajakava täpsustada ja parandada.

Palume hoida Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi ruumilise planeerimise osakonda kursis detailplaneeringu menetlusega ja teavitada avalikest väljapanekutest ning aruteludest. Detailplaneeringu eskiislahendus esitada arvamuse avaldamiseks ja PlanS § 142 lõike 4 kohaselt täiendavate koostöötegijate ja kaasatavate määramiseks.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaia Sarnet

regionaalvaldkonna asekanstler

Raine Viitas

58851458 raine.viitas@agri.ee