



Visioon Virtsu vana kalatehase ala kogukondlikust kasutamisest

Alljärgnev on kokkuvõte Virtsu vana kalatehase ala (uue nimetusega Virtsu Kalatehase Keskus) kogukondliku kasutamise visioonist, mis on koostatud kohaliku kogukondliku visioneerimise protsessi raames detsembris 2021 - jaanuaris 2022 ja kooskõlas kinnistu praeguse eraettevõttest omaniku - K.MET AS plaanidega. Kirjeldame siin millistest teadmistest lähtudes näevad K.MET-i omanikud oma ettevõttele kõige perspektiivikamat arenemise kohta Virtsu kalatehase kinnistul ning millised võimalused selle ala kasutamisel tekivad kohalikul kogukonnal, lisaks sellele, et nad sellel maa-alal toimetama hakkavates ettevõtetes uusi töökohti saavad (alal tekib arvestuslikult 150-200 töökohta).

Kinnistu omanike vaade

Kuna K.MET-i põhiomanikud on Virtsu elanikud, siis on nad ka ise osa kohalikest kogukonnast ja osalenud aktiivselt selle toimetamistes ning valmis igati kaasa aitama kogukondlikule lähenemisele nüüd nende omanduses oleval maatükil – Virtsu vana kalatehase territooriumil. Kuna maapiirkonnas asuval suurel ettevõttel on paratamatult kanda ka kohalik sotsiaalne funktsioon, siis panustavad nad meelsasti lisaks oma äri arendamisele, ka oma koduküla arengusse ja kogukonnale töökohtade loomisse. Seetõttu on K.MET-i kolimine Kõmsilt Virtsu neile südameasjaks.

Ajalooliselt oligi K.MET-i omanikel algusest peale plaanis rajada K.MET-i tootmine Virtsu, kui perspektiivikamasse ja suuremasse asulasse, kuid selleks ei leidunud varem Virtsus sobivaid ruume. 1995 ja 2004 aastatel üritasid nad osta erinevaid vabanenud tootmishooneid Virtsus, kuid need tehingud ei õnnestunud. 2011 a. algatasid K.MET-i omanikud ettevõtluskeskuse rajamise tühermaale Virtsu alevi keskel. Kahjuks 10 aastaga see plaan ei materjaliseerunud, põhjuseks nii mõne krundinaabri vastuseis kui ka valla vähene toetus. Lõpuks, nagu ütlesid K.MET-i omanikud, tüdinesid ka nemad „tuuleveskitega” võitlemisest. Samal ajal oli kasutuseta seisnud vana kalatehase kinnistu ja hooned müügis. Selle hind oli aastate jooksul langenud, samas kui üldise ehitushindade tõusu tõttu seal olevate vanade „vundamentide” ja „majakarpide” väärtus tõusis.

2020 aasta lõpus kohaliku kogukonna koostatud „Virtsu aruka küla strateegia aastateks 2021-2030” tõi ühe suurima ja mõjusaima ettevõtmisena välja Virtsu uue ettevõtluskeskuse käivitamise. Samuti peeti selles väga oluliseks vana kalatööstuse piirkonna kasutuselevõttu. Siis tekkiski K.MET-i omanikel mõte vana kalatehase ala ära osta ja võimalda need kaks eesmärki seal korruga ellu viia. Oluline osa selle otsuse juures oli ka põhjus, et kuna tegemist on endise suurtööstuse alaga, siis on seal K.MET-ile eluliselt vajalik suurt elektrivõimsust pakkuv alajaam juba olemas.

Ehituseksperdi hinnangul on enamuse kalatehase territooriumil säilinud vanade hoonete kandekonstruktsioonid rahuldavas seisus ja neist on võimalik, odavamalt kui päris nullist ehitades, kohandada kaasaegseid tootmis-, teenindus- ja avalikke teenusteid võimaldavaid hooneid. Territooriumi suurimat kalakonservitsehhi hoonet saab veel hõlpsalt külgede suunas laiendada ja saavutada kuni 6000 m² suurune tootmishall, mis on just sobiv K.MET-i pikaajaste vajaduste rahuldamiseks. Ka vanu ja praegu räämas kontoripindu ja olmeruume annab uuesti kasutusse võtta. Territooriumil ja hoonetes on muidugi veel palju jäätmeid (ka keskkonnaohtlikke) ja prahti. Nende ja muude ohtlike konstruktsioonide eemaldamine ongi olnud 2021 aasta põhitegevus ja see jätkub veel sel aastalgi. Sellele vaatamata loodab K.MET

uuele pinnale kolida juba 2023 kevadel.

Lisaks on kinnistul veel hulk teisi hooneid. Osa neist on väga heas seisukorras, millele kindlasti koostöös teiste ettevõtjatega, vallaga ja kohaliku kogukonnaga mingi otstarve leitakse.

Kogu krundi 8,5 hektari suurusel pindalast on K.MET-ile tootmise ja tegevuse tarbeks vajalik vaid ca 1,5 hektarit. Teine kuni 1,5 ha suurune osa krundist läheks avalikku kasutusse. Ülejäänud on K.MET-i omanikel plaanis müüa neile, kes on seal valmis tegevust arendama. Sel viisil saab K.MET ka osaliselt tagasi kinnistu ostule ja selle puhastamisele kulunud investeeringust.

Virtsu kalatehase ajalugu

Virtsu kalatehase eellugu sai alguse juba 1944. aastal, kui Virtsu loodi Läänemere kalurilt kala vastuvõtu punkt, mille asukohaks oli endine Virtsu mõisa magasiait. 1949. aastal aga alustati kalatehase tootmishoonete ehitamist kirjeldatavas asukohas, mis sel ajal kujutas endast vaid kitsast kõrgemat rannikuriba ja sellega piiratud lahesoppi. Kalavastuvõtupunkti organisatsiooni baasil rajatigi siis Virtsu Kalatehas riikliku kalatöötlemisettevõttena.



Järgnevate tegutsemisaastate jooksul jõuti selgusele, et kui tahetakse saada rohkem toodangut, tuleb tootmist laiendada ja seadmeid uuendada. Tollel nõukogude okupatsiooni ajal oli uusi seadmeid aga praktiliselt võimatu osta, mistõttu loodi eksperimentaal-tsehh, kus inseneritasemega metallitöömehed hakkasid ise vajalikke seadmeid ehitama.

Lisaks sellele tegutsesid kalatehase territooriumil veel mitmed kohaliku kalurikolhoosi allasutused: konservitsehh koos laboratooriumiga, plekitsehh, rookimistsehh, valmiskauba ladu, katlamaja, külkhoone, ehitusosakond, puidutsehh ja kontor. Territooriumile ehitati ka biopuhasti.

2000. aastal, mil Virtsu kalatööstus pankroti tõttu (kadusid tellimused Venemaalt) tegevuse lõpetas, sai tehase uueks omanikuks Pärnu suurim kalatööstus AS Maseko, mis lootis tehase taaskäivitada. Paraku tulutult, sest kalanduses toimusid sel ajal suured muutused - kohalikkude kala jäi vähemaks ja Euroopa importkala pakkumine kasvas. Virtsu kalatehase alal toimus viimase 20 aasta jooksul töö üksnes minimaalselt, peamiselt vaid külhhoones kala väikepartiidena külmutamisel. Muud hooned seisisid kasutuseta, hoolduseta ja lagunesid.

Vana kalatehase olemasoleva olukorra kirjeldus

Kalatehase ala paikneb Pärnu maakonnas, Läänemere rannas, Virtsu alevikus.

Risti-Virtsu-riigimaantee ja Suure väina vahelisel maa-alal. Ala krundi pindala on 85692 m² ja aadress on Tallinna mnt 31 (maaüksuse katastritunnus 43001:001:0884).



Maaüksus on hoonestatud ja varustatud vanade tehnovõrkudega. Maa-ala on valdavalt lauge reljeefiga, hoonestuse vahel on olemasolevad lagunened asfalt ja kruusakattega juurdepääsuteed, muus osas on rohumaataimkattega ja kohati võsastunud. Maapinna kõrgus merepinnast jääb vahemikku 1,8 - 3,3 m, langusega mere suunas. Mõõda maaüksuse piiri kulgeb kõrge võrkaed. Maa-ala piirneb maismaa poolt erinevate teiste maaüksustega, mille otstarve on jäätmeoidla, ärimaa, tootmismaa, elumumaa, maatulundusmaa, tee ja läänest merega. Maaüksusel asub Virtsu vanasadama sadamakai.

Ehitisregistri andmetel on maaüksusel järgmised hooned (sulgudes ehitusalune pind):

1. konservitsehh (5897 m²)
2. külmhoone (2217 m²)
3. plekitsehi hoone (1783 m²)
4. soolamistsehh (1328 m²)
5. ettevalmistustsehi hoone (1074 m²)
6. katlamaja (1147 m²)
7. kaarhall-kinosaal (791 m²)
8. eksperimentaal-töökoda (715 m²)
9. ladu-kaarhall (452 m²)
10. kontorihoone (302 m²)
11. olmehoone-garaaž (175 m²)
12. puhurite hoone (121 m²)
13. soolahoidla (77 m²)
14. väravahoone (64 m²)
15. pumbamaja (87 m²)
16. ülepumpamisjaam (47 m²)
17. veetorn (20 m²)
18. kompressorihooone (24 m²)
19. masuudipumbamajad (80 m² ja 40 m²)
20. jahutusvee pumbamaja (83 m²)
21. veepumbamaja (112 m²)

Kokku hoonete alune pind: 16 636 m² (umbes 20 % maast)



Maa-ameti andmetel põhjustavad maaüksusel kitsendusi geoloogilise uuringu ala, korduv üleujutusala, veekogu kallasrada, ranna- või kalda veekaitsevöönd, ranna- või kalda piiranguvöönd, ranna- või kalda ehituskeeluvöönd, kahe puurkaevu veehaarde sanitaarkaitsealad, elektri õhu ja maa-kaabliiinid ja avalikult kasutatava tee kaitsevöönd.

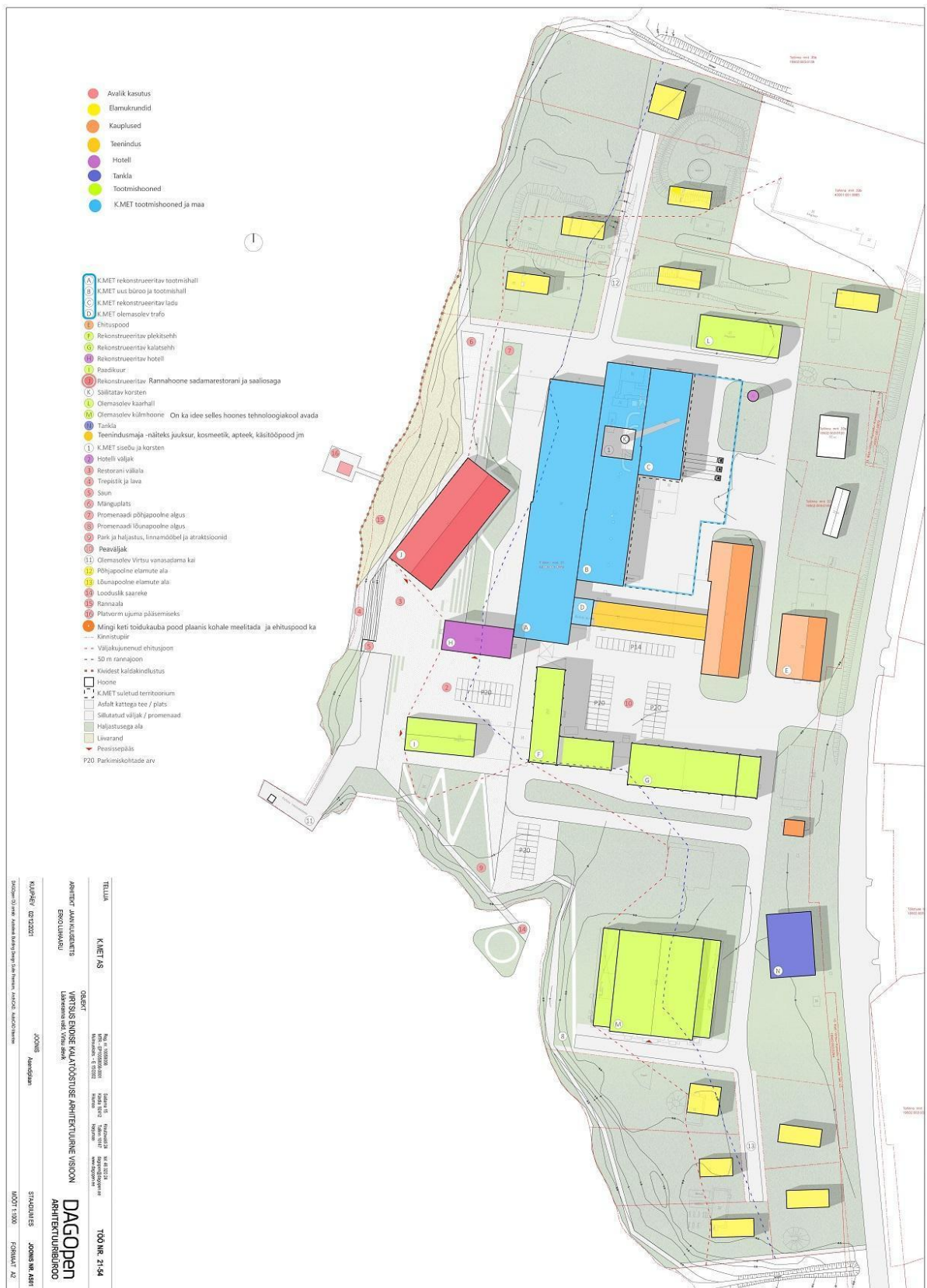
Maaüksusel asuvad ka vanad ja taaskasutatavad taristud - veetorustik, kanalisatsioonitorustik, sadevete torustik, elektri ja sideliinid ning 3 alajaama. Mere poolt piirneb kinnistu Väinamere hoiualaga, Natura 2000 Väinamere linnualaga ja Natura 2000 Väinamere loodusala. Kuna ei kavandata tegevust mere-alale, siis eeldatav otsene mõju hoiualale puudub.

Virtsu Kalatehase Keskuse planeeritava lahenduse kirjeldus

Omanik plaanib maaüksuse kruntida järgmiselt: 8 krunti tootmishoonetele ja ladudele, 2 krunti kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoonetele, 1 krunt majutushoonele, 11 krunti elamutele (üksik või paariselamud) ja krundid turismiobjektile, rannahoonele, paadisadamale. Krundid saaksid ühendatud teedega (kokku 1 km) ja ette on nähtud ka krunt parklale. Eeltoodud viisil maaüksuse kruntimise plaan on indikatiivne ja võib planeerimismenetluse käigus muidugi muutuda. Seda eelkõige maakasutuse otstarbeka korraldamise vajadustest lähtudes. Lõplik maaüksuse kruntimise ja sihtotstarvete määramine selgub läbi detailplaneeringu protsessi, mis võtab arvesse nii maaomaniku kui Lääneranna Vallavalitsuse seisukohti ning kohaliku piirkonna ettevõtluse ja elanike elukorralduse vajadusi.

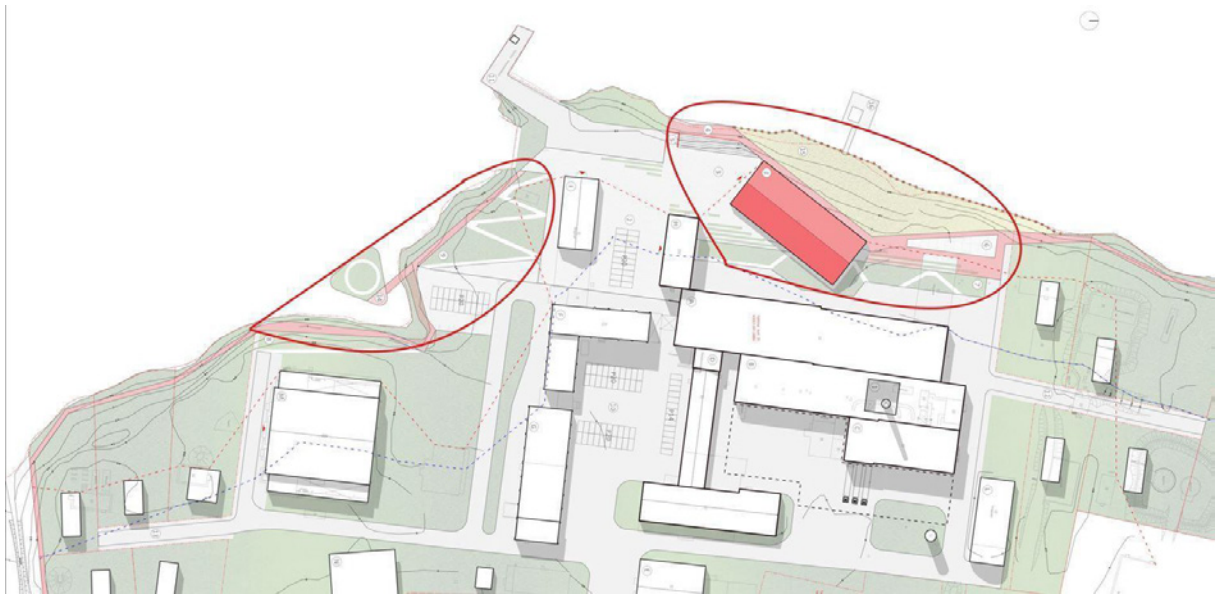
Tekkivatele kruntidele hoonestusalade ja ehitusõiguse määramine annab neile õiguse hoonete

ning neid teenidavate teede ja tehnovõrkude ehitamiseks. Krundid on võimalik müüa erinevatele huvilistele. Virstu Kalatehase Keskusesse kruntide/hoonete omandamiseks on juba avaldanud huvi paar tootmisettevõtet, hotellipidaja, ehitustarvete kauplus, apteek ja suurem keti-kauplus. Maaüksuse mõlemad otsa-alad on plaan reserveerida elamutele (11 krunti), sest Virtsus on elamispindadest puudus. Unikaalse asukohaga päikeseloojangu vaatega mereäärsed elamukrundid võiksid Virtsu meelitada ettevõtlikke jõukamaid elanikke, kes omakorda saaksid ka kohaliku kogukonda panustajateks. Nende majade elanikele kindlustatakse ka paadikoht sadamakai ääres ja talvine paadi hoiustamine paadikuuris.



Visioon avaliku kasutusega ala ja hoonete kasutamiseks

Omanike ja kogukonna ühine soov on, et Virtsu Kalatehase Keskuse merega piirnev maa-ala kavandada üldkasutatavateks puhketsoonideks (piiritletud alloleval plaanil punase joonega; rannahoone punase kastina). Nende alade ja hoonete kasutamise ideesid koguti ja ettepanekuid vaagiti üheskoos kohaliku kogukonna koosolekul 29. jaanuaril.



Idee on ehitada kogu kinnistut läbiv mereäärne kergliiklus-kõnnitee (pikkus 750 m). See paneks aluse ka võimalikule rannapromenaadile, mis kunagi võiks jõuda otsaga Virtsu vanalinna/linnuseneni. Selle äärde saaks kujundada istumispaid, liivaranna koos merre paigaldatava ujumissillaga, parginurga mängu- ja rekreatsioonivahenditega ning muude võimalike väikevormidega, mis muudaks ala mõnusaks nii suurtele, kui väikestele.

Visioneerimisprotsessi raames leiti ka, et rannaalale lähima endise kalasoolamise tsehhi hoone võiks kujundada ühiskondliku kasutusega Rannamajaks. Selle ühekordse ehitise pindala on 1400 m². See näeb praegu küll halb välja, kuid konstruktsioonid on spetsialistid hinnanud heaks ja hoone tervikuna renoveerimiskõlblikuks. Praeguse nägemuse kohaselt mahuksid hoonesse rannarestoran ja publi, ning suurem osa ruumist jääks katusealuseks, kus võimalik üritusi korraldada, milles võiksid asuda näiteks turuhoone, restoran, rannahoone, saun ja suur multifunktsionaalne saal (umbes 1000 m²), millel on hea akustika ja sobib seega ka kontsertideks. Selle hoone kasutamine ja haldamine võiks toimuda



kohaliku kogukonna poolt, kuid nõuab siis ka vastava organisatsiooni loomist.

Lisaks rannahoonele ja rannarajale, võiks kohalike arvates avalikus kasutuses olla ka meres asuv väike laid, millele pääseks kauni silla abil.

Sinna laiule või olemasoleva veetorni otsa võiks püstitada linnuvaatlustorni, mis oleks atraktsiooniks ka turistidele. Omaette vaatamisväärsus on suur ja kõrge endise katlamaja kivikorsten, millele uue kasutus- ja eksponeerimisvõimaluse leidmine annab võimaluse uuele

Rannamaja praegune olukord



Virtsu keskuse juba kaugemaltki nähtavaks tegemiseks.

Vanasadama kaudu oleks võimalik luua ka paadiühendus Virtsu praamisadama ja vanalinna sadamaga ning pakkuda võimalusi veesportialade arendamiseks.

Ja muidugi on kogukonnal võimalus huvi puhul ka teiste hoonete kasutamiseks (võimalusel teha eel-kokkulepped nende kruntide/hoonete tulevaste omanikega) näiteks väikese käsitöö-remondikoja loomiseks, kogukonnas ühiskasutatavate vahendite seadmete rendi- ja hoiukohaks või leida pinda muu kohaliku elu edendava äri-, tootmise-, teeninduse või kultuuriasutuse käivitamiseks.

Kohtumised K.MET-i omanike ja Virtsu kohalike vahel on näidanud tugevat kogukondlikku huvi piirkonna koordineeritud ja koostööpõhisele arengule. Sellel alal on potentsiaali saada ligiõmbavaks ja huvipakkuvaks mitte ainult Virtsule vaid tervele Lääneranna vallale. Asukoht Eesti ühe olulisema sadama läheduses, riigimaantee kõrval ja Lääneranna valla suuruselt teises asulas, on kohalike soov vana kalatehase ala kasutussevõtuks igati loogiline.



Vajalikud tegevused kinnistu kasutuselevõtuks

Käesolevalt on detailplaneeringuga kogu kinnistu sihtotstarbeks määratud tootmismaa. Selleks, et seal arendada erinevaid tootmise, äri, avalike teenuste ja elukondlikke tegevusi tuleb kinnistule koostada uus detailplaneering. K.MET on käivitanud selle algatamise protsessi koostöös arhitektuuribürooga DAGOpen, kelle abiga on valminud ka siin esitatud visioonipildid ja -plaanid. Detailplaneeringu koostamist korraldab vastavalt planeerimiseseadusele Lääneranna vallavalitsus. Koostatav uus detailplaneering saab kogu kinnistul tulevase arendus- ja ehitustegevuse aluseks. See annab ka aluse kavandatava taristu võimalikult optimaalseks paigutuseks kooskõlas ametlike piirangutega ja arvestades keskkonnakoormust ning majandusliku ja avaliku huvi aspekte.

Koostatava detailplaneeringuga luuaksegi eeldused Virtsu arengustrateegias kahe suure sihtmärgi realiseerumiseks järgmise 5-7 aasta jooksul.

Kui detailplaneering valmib ja krundid paigas, siis edasi on pall paljus kohaliku rahva käes. Seega peaks kogukond valmistuma juba lähiajal otsuseks, kas ja kuidas võtta ette Virtsu Kalatehase Keskuses avaliku ala ja rannahoone omandamine, korrastamine ja haldamine. Lisaks krundi ostule K.MET omanikelt kuluks rannahoone esialgsele renoveerimisele ja korrastamisele hinnanguliselt kuni 150 tuhat eurot. Avaliku ala halduskoormust saab edaspidi loodetavasti jagada ka Lääneranna vallaga, kuid rahalist toetust sealt Virtsu kogukond vaevalt saab. Seega tuleb kogukonnal leida tegutsemiseks nii rahastus kui ka haldusmudel, mis olid samuti aruka küla strateegias märgitud kui kestlikku elu kindlustavad tegevused.

Praegu juba on järgmise sammuna kevadel plaanis kogukonna talgud tulevase võimaliku rannahoone ümbruse koristamiseks. Eks nende käigus saab siis ka plaane ja otsuseid ette valmistada.

Lisavõimalus: Taastuenergia tootmine ja kasutamine Kalatehase Keskuses

Kuna Kalatehase Keskusesse kolib kindlasti K.MET-i tootmisettevõtte, siis tekib suur elektrienergia vajadus (praegu 520 kW, kuid plaanitud tulevikus kuni 800 kW). Seda on võimalik täielikult rahuldada tarbimisega elektrivõrgust, sest olemas on alajaam eraldi 10kV toitekaabliga otse 500 m kaugusel asuvast 110kV alajaamast. Kokku on Kalatehases elektrivõimsust praegu saadaval 2,2 MW, millest K.MET perspektiivne võimsustarve 0,8 MW moodustaks vaid 36%.

Kuid arvestades keskkonna ja majandusliku säästlikuse põhimõtteid on mõistlik omakasutuseks kohapeal taastuenergia tootmine. K.MET ise plaanib tootmishoone katusele päikese-elektrijaama, kuid see ei täidaks kogu võimsuse vajadust isegi suvise päikesepaiste korral. Seega on võimalus K.MET-i ja ka teiste elektritarbijate jaoks toota päikesest elektrit ka naaberhoonete katustel ning sobiva tuulegeneraatorite lahenduse leidmisel ka tuulest. See plaan on kenasti kooskõlas ka Virtsu aruka küla strateegiaga.

K-MET-i üks omanikest Aimar Roomets kutsub kogukonda kaastööle, öeldes: „Täna on see veel vaid ilus unistus ja piltidel olev räämas kalatehas endiselt karm reaalsus. Kuid ajas tagasi vaadates on ju Virtsus nii mõndagi väärtuslikku korda saadetud. Ka kalatehas ei ole enam nii hullult kole, kui aasta tagasi. Unistame ja tegutseme!”

