



Tori valla üldplaneeringu lähteseisukohad  
Ettepanekute küsimiseks

Versioon: märts 2020

Tori vald  
2020

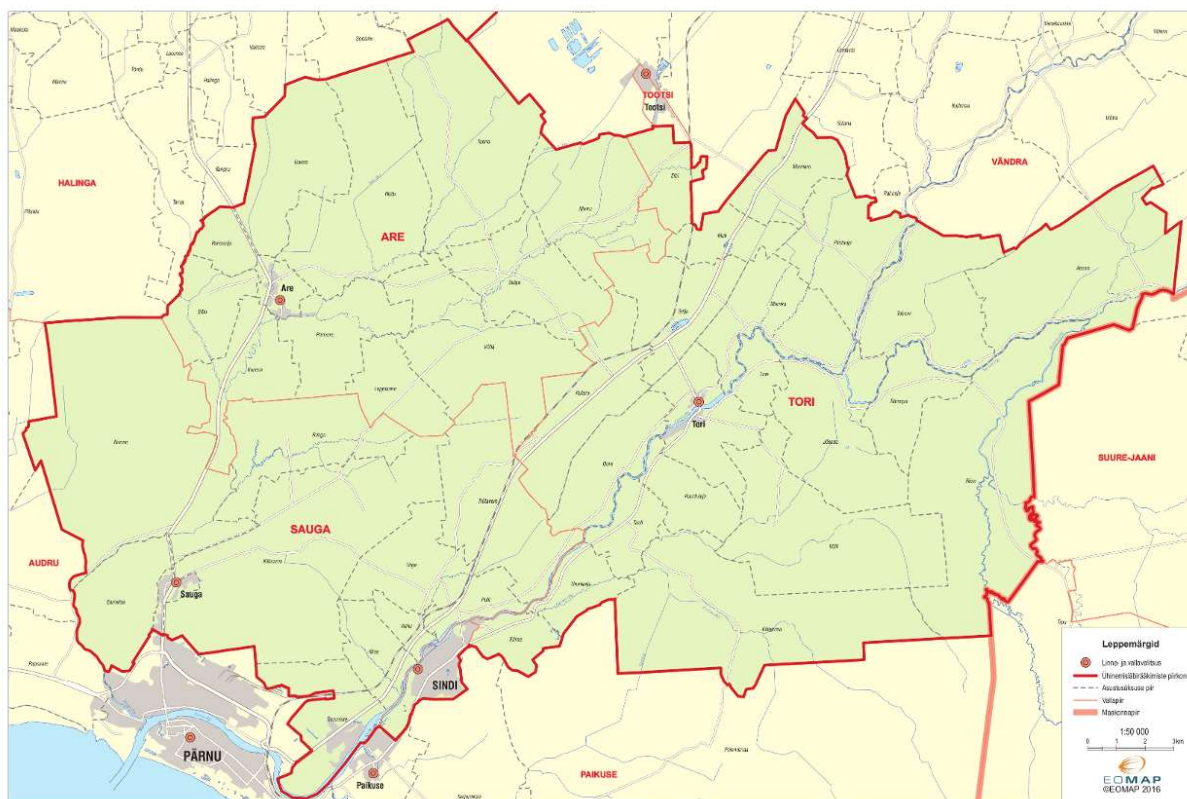
## Sisukord

1. Üldinfo.....	3
2. Planeeringu koostamise vajadus.....	4
3. Planeeringu koostamise eesmärk.....	4
4. Planeeringuga lahendamist vajavad ülesanded .....	4
4.1. Transpordivõrgustiku ja muu infrastruktuuri, sealhulgas kohalike teede, raudteede, sadamate ning väikesadamate üldise asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine..	5
4.2. Kohaliku tähtsusega jäätmekäitluskohtade asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine .....	5
4.3. Tehnovõrkude ja -rajatiste üldise asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine .	5
4.4. Olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoha valimine .....	6
4.5. Avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendatud või kaldaga funktsionaalselt seotud ehitise üldiste ehituslike tingimuste ja asukoha määramine .....	6
4.6. Asustuse arengut suunavate tingimuste täpsustamine.....	7
4.7. Supelranna ala määramine .....	7
4.8. Tänavade kaitsevööndi laiendamine.....	7
4.9. Kõrgveepiiri märkimine suurte üleujutusalaaladega siseveekogul .....	7
4.10. Rohevõrgustiku toimimist tagavate tingimuste täpsustamine ning sellest tekkivate kitsenduste määramine.....	8
4.11. Kallasrajale avaliku juurdepääsu tingimuste määramine .....	8
4.12. Kalda ehituskeelu vööndi suurendamine ja vähendamine .....	8
4.13. Kohaliku omavalitsuse üksuse tasandil kaitstavate loodusobjektide ja nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine .....	8
4.14. Väärtuslike põllumajandusmaade, rohealade, maastike, maastiku üksikelementide ja looduskoosluste määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine .....	8
4.15. Maardlatest ja kaevandamisest mõjutatud aladest tekkivate kitsenduste määramine ...	9
4.16. Miljööväärtuslike alade ja väärtuslike üksikobjektide määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine .....	9
4.17. Kohaliku tähtsusega kultuuripärandi säilitamise meetmete, sealhulgas selle üldiste kasutustingimuste määramine.....	9
4.18. Planeeringuala üldiste kasutus- ja ehitustingimuste, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevate tingimuste, maakasutuse juhtotstarbe, maksimaalse ehitusmahu, hoonestuse kõrguspiirangu ja haljastusnõuete määramine.....	9

4.19. Riigikaitse otstarbega maa-alade määramine ning maakonnaplaneeringus määratud riigikaitse otstarbega maa-alade piiride täpsustamine .....	9
4.20. Puhke- ja virgestusalade asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine .....	9
4.21. Asula või ehitiste kaitseks õhusaaste, müra, tugeva tuule või lumetuisu eest või tuleohtu vähendamiseks või metsatulekahju leviku tõkestamiseks lageraie tegemisel langi suurusele ja raievanusele piirangute seadmine .....	10
4.22. Müra normtasemetega kategooriate määramine .....	10
4.23. Liikluskorralduse üldiste põhimõtete määramine .....	10
4.24. Krundi minimaalsuuruse määramine .....	10
4.25. Alade ja juhtude määramine, mille esinemise korral tuleb detailplaneeringu koostamisel kaaluda arhitektuurivõistluse korraldamist .....	10
4.26. Detailplaneeringu koostamise kohustusega alade või juhtude määramine.....	10
4.27. Maareformiseaduse ja looduskaitseaduse tähenduses tiheasustusega alade määramine .....	11
4.28. Maaparandussüsteemide asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine .....	11
4.29. Üldplaneeringuga määratud ülesannete täitmiseks avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise, või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine .....	11
4.30. Sanitaarkaitsealaga veehaarete asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine	11
5. Planeeringu koostamiseks vajalikud uuringud .....	11
6. Planeeringu koostamisel arvestamist vajavad olulisemad strateegilised dokumendid .....	12
7. Planeeringu koostamise eeldatav ajakava.....	12
8. Planeeringu koostamisse kaasatavad isikud.....	13
9. Üldplaneeringu koosseis .....	15

## 1. Üldinfo

Vabariigi Valitsuse 12.01.2017. a määruse nr 6 “Are valla, Sauga valla, Sindi linna ja Tori valla osas haldusterritoriaalse korralduse ja Vabariigi Valitsuse 3. aprilli 1995. a määruse nr 159 „Eesti territooriumi haldusüksuste nimistu kinnitamine” muutmise” alusel moodustus 11.11.2017. a uutes piirides Tori vald.



**Joonis 1.** Haldusreformiga moodustatud Tori valla asukoht ja piirid ning ühinenud valdade nimetused ja piirid.

Tori Vallavolikogu 18.10.2018 otsusega nr 114 on algatatud Tori valla üldplaneeringu koostamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine.

Planeerimisseaduse § 6 p 12 kohaselt on planeeringu lähteseisukohad planeerimismenetluses algatamisel või pärast algatamist koostatav dokument, milles planeeringu koostamise korraldaja kirjeldab planeeringu koostamise vajadust, eesmärki ja ülesandeid, mida planeeringuga kavatakse lahendada, esitab planeeringu koostamise eeldatava ajakava ning annab ülevaate planeeringu koostamiseks vajalike uuringute tegemisest ja planeeringu koostamisse kaasatavatest isikutest.

## 2. Planeeringu koostamise vajadus

Haldusreformi järgses Tori vallas kehtivad endiste valdade territooriumidel järgmised üldplaneeringud:

- Are valla üldplaneering – kehtestatud Are Vallavolikogu 29. detsember 2009. a otsusega nr 73;
- Endise Tori valla üldplaneering – kehtestatud Tori Vallavolikogu 29. detsember 2009. a otsusega nr 22;
- Sauga valla üldplaneering - kehtestatud Sauga Vallavolikogu 5. detsembri 2016. a otsusega nr 97. Üldplaneering kehtestati osaliselt;
- Sindi linna üldplaneering – kehtestatud Sindi Linnavolikogu 13. oktoobri 2005. a otsusega nr 110 ja kehtestatud üldplaneeringu ülevaatamine kinnitatud Sindi Linnavolikogu 17. aprilli 2014. a otsusega nr 28.

Eesti territooriumi haldusjaotuse seaduse § 14<sup>1</sup> lõike 11 kohaselt algatab haldusterritoriaalse korralduse muutmise tulemusena moodustunud kohaliku omavalitsuse üksuse volikogu moodustunud kohaliku omavalitsuse üksuse üldplaneeringu ühe aasta jooksul kohaliku omavalitsuse üksuse volikogu valimiste tulemuste väljakuulutamise päevast arvates ning kehtestab üldplaneeringu kolme aasta jooksul selle algatamisest arvates.

## 3. Planeeringu koostamise eesmärk

Tori valla üldplaneeringu eesmärgiks on kogu valla territooriumi tasakaalustatud ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste ning ehitustingimuste määratlemine, maa- ja veealadele otstarbekaima ja jätkusuutlikuima kasutusviisi leidmine arvestades olemasolevate ja perspektiivsete ressursside parimat kasutusviisi ning planeerimisseaduse §-s 75 sätestatud ülesannete lahendamine.

Üldplaneeringu koostamisel arvestatakse seoseid valla lähiümbrusega (naaberomavalitsustega), et tagada sidusate võrgustike (taristud, roheline võrgustik jm) toimimine.

Üldplaneering koostatakse lähtudes asjakohastest õigusaktidest, planeeringutest, arengukavadest, kaitse-eeskirjadest jms dokumentidest, heast planeerimise tavast, asjaomaste asutuste ja isikute põhjendatud seisukohtadest. Üldplaneeringu koostamisega paralleelselt viiakse läbi keskkonnamõjude strateegiline hindamine (KSH), mille tulemusi arvestatakse üldplaneeringu koostamisel.

## 4. Planeeringuga lahendamist vajavad ülesanded

Üldplaneeringuga lahendatakse planeerimisseaduse § 75 lg 1 sätestatud ülesanded, mis on Tori valla ruumilises arengus asjakohased.

#### 4.1. Transpordivõrgustiku ja muu infrastruktuuri, sealhulgas kohalike teede, raudteede, sadamate ning väikesadamate üldise asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine

Suurematest teedest läbivad Tori valda põhimaanteed Tallinn-Pärnu-Ikla tee (nr 4) ja Pärnu-Rakvere-Sõmeru tee (nr 5) ja tugimaantee Pärnu-Tori (nr 59). Valda läbib ka Rail Baltic trass ning vallas paikneb Pärnu lennuväli. Üldplaneeringu koostamisel tuleb arvestada nimetatud objektidega kaasnevate kitsenduste ja häiringutega.

Vajalik on analüüsida rahvastiku liikuvust arvestades liikumissuundi, kasutajagruppide eripärasid ja arvestades säästva liikuvuse põhimõtteid.

Üldplaneeringu käigus täpsustatakse:

- Rail Baltic peatuse asukoht ja kaasnev taristu;
- ühendusteede vajadus ja asukohad (uus sild üle Pärnu jõe Sindi linnas, ühendus Pärnu kaubajaamaga ja lennujaamaga);
- oluliselt muudetavad teelõigud ja nendega kaasnevad muutused (Are ümbersõit, ...);
- teede ja tänavate arendamise põhimõtted sh välja töötada tingimused tänavakoridorile ja tänava kaitsevööndile erinevates tingimustes (peatänavatel, jaotustänavatel, tupiktänavatel);
- kohalike teede teekaitsevööndi laiust ja kaitsevööndi vähendamise tingimusi;
- kergliiklusteede realistlikud vajadused arvestades tänaseid ja perspektiivseid töö- ja elukohti ning liikumissuundi. Tori valla arengukava aastateks 2018-2030 on seadnud eesmärgiks valgustatud kergliiklusteede rajamine suuremate külade keskustesse ning enim kasutatavatele asulavälilistele teelõikudele. Üldplaneeringu protsessis leitakse neile võimalikud asukohad.;
- olemasolevate ja vajalike sildade asukohad ja kasutusvõimalused;
- väikesadamate võimalikud asukohad (nt Sindi kalasadam)
- avalikult kasutatavate paadi veeskamise kohtade vajadus (päästetöödeks, turismi arendamiseks, rekreatsiooniks jmt) ja asukohad.

#### 4.2. Kohaliku tähtsusega jäätmekäitluskohtade asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine

Üldplaneeringuga leitakse võimalikud jäätmejaamade asukohad ja haljastusjäätmete käitluskohad ning analüüsitakse jäätmekäitluskohtadest lähtuvate häiringute ennetus- ja/või leevendusmeetmete kehtestamise vajadust.

#### 4.3. Tehnovõrkude ja -rajatiste üldise asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine

Üldplaneeringus arvestatakse olemasolevate ja perspektiivsete põhivõrkude sh alajaamade/gaasijaotusjaamade (elekter, gaas) asukohtade ja nendest tulenevate kitsendustega.

Üldplaneeringu koostamisel analüüsitakse ja täpsustatakse:

- veevarustuse tagamise lahendusi, määratakse perspektiivsed ühisveevärgiga kaetavad alad ja hajaasustuses veevarustuse tagamise põhimõtted (kas üksikud puurkaevud või ühiskasutuses puurkaevud), samuti (arendusaladel) rajatavate puurkaevude sanitaarkaitsealadest tekkivaid kitsendusi;
- sadeveekanalisisatsiooniga kaetavaid alasid ja sadevee käitlemise tingimusi väljaspool sademeveekanalisisatsiooniga kaetud ala;
- reoveekogumisaladid koos perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetava alaga, mis käesoleval ajal veel ei ole reoveekogumisalaks määratud või sellega hõlmatud;
- tuletõrje veevõtukohtade võrgustikku ja veevõtukohtade kasutusmugavust. Töötatakse välja tuletõrje veevõtukohtade arendamise suunised vastavalt asustuse eripärale;
- kaugküttevõrgu toimivust, piisavust ja arenguperspektiivi. Täpsustatakse roheline energia soodustamise võimalusi;
- gaasivõrgu laiendamise vajadust ja võimalusi;
- sidevõrgustiku arendamise vajadust ja võimalusi sidevõrgu arengu soodustamiseks hajaasustuses;
- tänavavalgustuse säästvaid lahendusi;
- tehnovõrkudest ja -rajatistest tuleneva mõju vältimise ja vähendamise võimalikke rakendatavaid meetmeid (ehitamine rajatistest tervislikule ja ohutule kaugusele, müratõkke rajatised, visuaalse reostuse vältimine ...).

Lisaks analüüsitakse ja määratletakse taastuenergia tootmist suunavaid tingimusi sh taastuenergia tootmise viise, kavandamise põhimõtteid ja ruumilist paiknemist.

Üldplaneeringuga määratakse (väike)tuulikute püstitamise ja päikese-elektrijaamade rajamise üldised tingimused.

#### 4.4. Olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoha valimine

Olulise ruumilise mõjuga ehitistest on Tori vallas Pärnu lennuväli ja Sauga tankla.

Üldplaneeringus arvestatakse nende objektide kaitsevöönditega ja objektide iseloomust lähtuvate piirangutega.

Üldplaneeringu koostamise käigus analüüsitakse tuuleparkide rajamiseks sobivaid asukohti.

Samuti analüüsitakse, kas valla territooriumil on sobilikku kohta mõne olulise ruumilise mõjuga ehitise jaoks ja kui siis millise jaoks.

#### 4.5. Avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendatud või kaldaga funktsionaalselt seotud ehitise üldiste ehituslike tingimuste ja asukoha määramine

Üldplaneeringus määratakse sildumis ja lautrikohtade üldised ehituslikud tingimused. Avalikust huvist lähtuvad võimalikud väikesadamate ja paadi veeskamise kohtade asukohad selguvad punktis 4.1. nimetatud analüüsi käigus.

#### 4.6. Asustuse arengut suunavate tingimuste täpsustamine

Üldplaneeringuga tuleb ruumilist keskkonda kohandada nii kahanevale ja vananevale elanikkonna kui kasvava ja nooreneva elanikkonnaga piirkondadele. Piirkondade arendamisel arvestatakse rahvastiku prognoosi.

Keskuste arendamiseks on vajalik eelkõige lähtuda tihendamise printsiibist, millega eelistatakse tühjana seisvate ja ala-kasutatud maa-alade ja hoonete kasutusele võtmist ning olemasoleva taristu ära kasutamist uute asustamata alade kasutuselevõtmise asemel. Hajaasustuses on vajalik väärtustada väljakujunenud asustusstruktuuri luues samas võimalused asustuse laiendamiseks.

Valla keskuste edasise arengu suunamiseks on vajalik keskuste mõtestamine ja sellest lähtuvalt nende arendamise eelistuste määramine.

Määratakse ettevõtluseks sobivad alad ja nende kasutustingimused. Ettevõtluse ja tootmise arendamise suunamisel arvestatakse vastava analüüsi tulemusi.

Üldplaneeringu koostamise käigus analüüsitakse sotsiaalse taristu olemasolu ja vajadusi ning määratakse sotsiaalse infrastruktuuri arendamiseks vajalikud alad ja nende kasutustingimused.

Analüüsitakse kehtivat üldplaneeringut muutvate detailplaneeringute põhjuseid. Töötatakse välja tingimused, mis võimaldavad edaspidi üldplaneeringut muutvate detailplaneeringute hulka minimeerida.

Vaadatakse üle kehtestatud, kuid realiseerimata detailplaneeringud ning võimalused ja vajadused nende kehtetuks tunnistamiseks. Töötatakse välja üldised kriteeriumid, millele tuginedes saab üle 5 aasta vanuseid ja mitteasjakohaseid planeeringuid edaspidi kehtetuks tunnistada.

#### 4.7. Supelranna ala määramine

Tori valla arengukava aastateks 2018-2030 on seadnud eesmärgiks turvaliste ujumiskohtade väljaarendamise. Üldplaneeringu koostamise käigus kaardistatakse olemasolevad supluskohad ning täpsustatakse vajalike supluskohtade asukohti ja supluskohti teenindava taristu vajadust.

#### 4.8. Tänavade kaitsevööndi laiendamine

Tänavade kaitsevööndi laiendamise vajadust ette ei näe. Vajadusel täpsustub see üldplaneeringu protsessi käigus.

#### 4.9. Kõrgveepiiri märkimine suurte üleujutusalaadega siseveekogul

Suurimad üleujutusriskiga alad paiknevad Soomaa Rahvusparki territooriumil. Vajab täpsustamist, kas Sindis on jätkuvalt üleujutusohuga ala. Kõrgveepiiri märkimise vajadus selgub üldplaneeringu koostamise käigus.



#### 4.10. Rohevõrgustiku toimimist tagavate tingimuste täpsustamine ning sellest tekkivate kitsenduste määramine

Täpsustada maakonnaplaneeringuga määratud rohevõrgustiku piire. Täpsemat analüüsi vajab rohevõrgustik asulate juures. Selgitatakse välja rohevõrgustiku ja asustuse arengu vahelised konfliktikohad ja konfliktide vältimise võimalused.

#### 4.11. Kallasrajale avaliku juurdepääsu tingimuste määramine

Üldplaneeringu koostamise käigus analüüsitakse kallasrajale avalike juurdepääsude paiknemist (kus ja kui palju peaks olema) ning töötatakse välja tingimused, mis tagavad kallasrajale avalike juurdepääsude tekkimise ja säilimise.

Üldplaneeringu kaardile kantakse avalikult kasutatavad juurdepääsud kallasrajale.

#### 4.12. Kalda ehituskeelu vööndi suurendamine ja vähendamine

Üldplaneeringu koostamise käigus on vajalik täpsustada ehituskeeluvööndi suurendamise vajadust ja ulatust Sauga ja Pärnu jõe lihkeotlikel kalda-aladel.

Hetkel kehtivas endise Tori valla üldplaneeringus on leitud, et tootmishoonete ehitamisel (va vanade taluhoonete taastamine ja veekasutusega seotud ehitised) Pärnu jõe kallastel väärtuslike maastike ulatuses tuleb suurendada ehituskeeluvööndi ulatust kuni 100 meetrini. Vajalik analüüsida selle nõude vajalikkust, täpseid asukohti ja ehituskeeluvööndi ulatust (kuni 100 m raskesti rakendatav).

Samuti vajalik välja selgitada alad, kus oleks otstarbekas ehituskeeluvööndit vähendada sh määrata ehituskeeluvööndi vähendamise ulatus.

#### 4.13. Kohaliku omavalitsuse üksuse tasandil kaitstavate loodusobjektide ja nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine

Keskkonnaregistri andmetel ei ole Tori valla territooriumil ühtegi kohaliku kaitse all olevat objekti. Vajadus kohaliku kaitse aluste objektide loomiseks võib selguda üldplaneeringu koostamise käigus.

#### 4.14. Väärtuslike põllumajandusmaade, rohealade, maastike, maastiku üksikelementide ja looduskoosluste määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine

Hetkel vallas kehtivates üldplaneeringutes on peetud oluliseks väärtuslike maastike, põllumaade ja pärandkultuuri objektide säilitamist ning seatud tingimused nende kaitse tagamiseks.

Üldplaneeringu koostamise käigus analüüsitakse olemasolevat olukorda, selgitatakse välja väärtuslikud metsa- ja põllumaad ning väärtuslikud maastikud ja ilusa vaatega kohad, vajadusel täpsustatakse väärtuslike objektide asukohti ja nende heas seisundis säilimiseks vajalikke kaitse- ja kasutustingimusi.

4.15. Maardlatest ja kaevandamisest mõjutatud aladest tekkivate kitsenduste määramine  
Selgitatakse välja olemasolevad ja perspektiivsed kaevandused ja täpsustatakse neist tekkivad kitsendused.

Määratakse maardlate rajamise, kasutamise ja rekultiveerimise üldised tingimused ning antakse suunised maa-alade kaevandamisjärgseks maakasutuseks.

4.16. Miljööväärtuslike alade ja väärtuslike üksikobjektide määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine

Vaadatakse üle kehtivate üldplaneeringutega määratud miljøöväärtuslikud alad ja üksikobjektid, vajadusel täpsustatakse/täiendatakse nende loetelu ja piire ning kaitse ja kasutustingimusi.

4.17. Kohaliku tähtsusega kultuuripärandi säilitamise meetmete, sealhulgas selle üldiste kasutustingimuste määramine

Analüüsitakse teadaolevaid ja kehtivates üldplaneeringutes käsitletud pärandkultuuri objekte ning vajadusel tehakse ettepanekud kultuuripärandi objektide nimekirja täiendamiseks või parandamiseks.

Määratakse üldised kaitse- ja kasutustingimused erinevat liiki kultuuripärandi objektide säilimiseks.

4.18. Planeeringuala üldiste kasutus- ja ehitustingimuste, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevate tingimuste, maakasutuse juhtotstarbe, maksimaalse ehitusmahu, hoonestuse kõrguspiirangu ja haljastusnõuete määramine  
Töötatakse välja võimalikult ühtsed kogu vallas toimivad põhimõtted kompaktsusega alade, hajaasustusega piirkondade ning ettevõtlusalade arendamiseks ja ehitustingimuste seadmiseks. Vajadusel määratakse tingimused mürarikkasse piirkonda ehitamisele.

4.19. Riigikaitse otstarbega maa-alade määramine ning maakonnaplaneeringus määratud riigikaitse otstarbega maa-alade piiride täpsustamine

Määratakse riigikaitse otstarbega maa-alad, seejuures määratakse riigikaitsemaale reservsihtotstarve juhuks kui riigikaitsemaad ei kasutata või kui maa kasutamine riigikaitse otstarbel lõpetatakse.

4.20. Puhke- ja virgestusalade asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine

Analüüsitakse olemasolevat puhke- ja virgestusalade võrgustikku ja sinna kuuluvate alade kasutamismugavust. Puhkealad vaadeldakse koosmõjus kergliiklusteede ja matkaradade võrgustikuga ning puhkemetsa funktsiooniga.

Määratakse tingimused uute puhke- ja virgestusalade sh vajaliku taristu rajamiseks ning puhke- ja virgestusalade kasutamiseks.

4.21. Asula või ehitiste kaitseks õhusaaste, müra, tugeva tuule või lumetuisu eest või tuleohu vähendamiseks või metsatulekahju leviku tõkestamiseks lageraie tegemisel langi suurusele ja raievanusele piirangute seadmine

Analüüsitakse vajadust seada asulate, tööstus- ja ettevõtlusalade sh kaevandusalade ümber õhusaaste, müra, tuule leviku tõkestamiseks piiranguid metsa majandamisel.

4.22. Müra normtasemete kategooriate määramine

Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 57 alusel määratakse mürakategooriad I – VI.

Koostatava mürakaardi ja välisõhus leviva keskkonnamüra vähendamise tegevuskava alusel määratakse müra leviku tõkestamiseks vajalikud leevendusmeetmed vältimaks müra levikut puhke- ja virgestusaladele, elamutele ja müratundlikele haridus-, sotsiaal- ja kultuurirajatistele.

4.23. Liikluskorralduse üldiste põhimõtete määramine

Täpsustatakse liikluskorralduse üldiseid põhimõtteid sh nii mootorsõidukite kui ka jalgrataste parkimiskorralduse põhimõtteid, liiklusohutust suurendavaid meetmeid sh valgustust, puhkealadele juurdepääsusi, kergliiklusteede täiendavat vajadust, raskeveokite liiklust vallateedel ja liiklusohutuse mõttes ebatavalisi alasid ja nende parendusmeetmeid.

4.24. Krundi minimaalsuuruse määramine

Analüüsitakse olemasolevat maakasutust, sealjuures krundi suuruseid ja senist praktikat krundi minimaalsuuruse määramisel valla erinevates piirkondades ning vajadusel seatakse tingimused krundi suurusele vastavalt maakasutuse juhtotstarbele ja piirkonnale.

4.25. Alade ja juhtude määramine, mille esinemise korral tuleb detailplaneeringu koostamisel kaaluda arhitektuurivõistluse korraldamist

Täpsustatakse alad ja juhud, millal tuleb detailplaneeringu koostamisel kaaluda arhitektuurivõistluse korraldamist.

4.26. Detailplaneeringu koostamise kohustusega alade või juhtude määramine

Täiendavate detailplaneeringu koostamise kohustusega alade määramise vajadust hetkel ette ei nähta. Vajadus selleks võib selguda üldplaneeringu koostamise käigus.

Oluline on määrata detailplaneeringu koostamise kohustusega juhud ja määrata üldplaneeringut muutvate detailplaneeringute juhud.

#### 4.27. Maareformiseaduse ja looduskaitseaduse tähenduses tiheasustusega alade määramine

Vaadatakse üle kehtivate üldplaneeringutega määratud tiheasustusalade piirid ja vajadusel korrigeeritakse neid.

Võib osutada vajalikuks kompaktse hoonestusega alade ja nende kasutustingimuste ja kitsenduste määramine.

Analüüsitakse vajadust teha ettepanekuid asustusüksuse piiride muutmiseks nt Sauga aleviku ja Pärnu linna vahel, Pärnu linna ja Kilksama küla vahel, Sindi linna ja Kõrsa küla vahel.

#### 4.28. Maaparandussüsteemide asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine

Määratakse maaparandussüsteemide ja nendega vahetult piirnevate alade üldised kasutuspõhimõtted ja kitsendused, et tagada maaparandussüsteemide toimimine kogu ulatuses.

#### 4.29. Üldplaneeringuga määratud ülesannete täitmiseks avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise, või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine

Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajadus võib tekkida seoses kallasrajale avalike juurdepääsude määramisega, avalikus kasutuses olevate teede, tänavate, parklate, kergliiklusteede rajamisega või nende avalikuks kasutamiseks määramisega, tehnilise taristu rajamisega ning valla arenguks vajalike teiste objektide ehitamisega.

Vajadus sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise märkimiseks üldplaneeringus selgub tööprotsessi käigus.

#### 4.30. Sanitaarkaitsealaga veehaarete asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine

Vaadatakse üle ja kantakse kaardile ühisveevärgi puurkaevud ja nendest tingitud kitsendused. Analüüsitakse vajadust uute puurkaevude asukohtade ja neist tingitud kitsenduste määramiseks.

Üldplaneeringuga lahendamist vajavate ülesannete loetelu võib täiendada üldplaneeringu koostamise kestel.

### 5. Planeeringu koostamiseks vajalikud uuringud

Üldplaneeringu põhilahenduse väljatöötamiseks koostatakse alljärgnevad analüüsid:

- Olemasoleva ja perspektiivse maakasutuse analüüs;
- Transpordiühenduste ja liikuvuse analüüs;

- Rahvastiku analüüs ja prognoos - lähiminevikus toimunud muutused elanike arvulises koosseisus ja rändes. Tulevikutrendide prognoos;
- Ettevõtluse ja tööhõive analüüs sh ettepanekud võimalikeks arenguteks;
- Tori valla mürakaart ja välisõhus leviva keskkonnamüra vähendamise tegevuskava;
- Taastuvenergia tootmist suunavate tingimuste täpsustamine sh taastuvenergia tootmise viiside, kavandamise põhimõtete ja ruumilise paiknemise täpsustamine;
- Sauga ja Pärnu jõe kallastel ehituskeeluvööndi suurendamise/vähendamise vajaduse analüüs ja asukohtade määramine;
- Keskkonnamõjude strateegiline hindamine (stsenaariumite lõikes).

## 6. Planeeringu koostamisel arvestamist vajavad olulisemad strateegilised dokumendid

- Pärnu maakonna planeering (kehtestatud riigihalduse ministri 29.03.2018. a käskkirjaga nr 1.1-4/74);
- Pärnu maakonna planeeringu teemaplaneering „Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn– Pärnu Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 92,0- 170,0" (kehtestatud Pärnu maavanema 01.10.2012. a korraldusega nr 529);
- Pärnu maakonnaplaneering „Rail Baltic raudtee trassi koridori asukoha määramine" (kehtestatud riigihalduse ministri 13.02.2018. a käskkirjaga nr 1.1-4/40);
- Pärnu maakonna planeeringu teemaplaneering „Soomaa piirkonna teemaplaneering" (kehtestatud riigihalduse ministri 09.12.2018. a käskkirjaga nr 1.1-4/182);
- Pärnumaa arengustrateegia “Pärnumaa 2035+” (heaks kiidetud kõigi Pärnumaa omavalitsuste volikogude poolt 2018. a novembris-detsembris);
- Tori valla arengukava 2018-2030 (kinnitatud Tori Vallavolikogu 23.01.2020 määrusega nr 94);
- Tori valla erinevates piirkondades kehtivad üldplaneeringud (vt p 2);
- Tori valla erinevates piirkondades kehtivad ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arendamise kavad;
- Tori valla erinevates piirkondades kehtivad jäätmekavad;
- Looduskaitseliste objektide kaitse-eeskirjad;
- Kehtivad detailplaneeringud.

## 7. Planeeringu koostamise eeldatav ajakava

Tegevus	Eeldatav aeg
Üldplaneeringu (ÜP) ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) koostamise algatamine	Tori Vallavolikogu 18.10.2018 otsus nr 114
ÜP lähteseisukohtade ja KSH väljatöötamise kavatsuse (VTK) koostamine	veebruari-märts 2020

ÜP lähteseisukohtade ja KSH VTK kohta ettepanekute küsimine	märts-aprill 2020
Uuringute „Tori valla mürakaardi ja välisõhus leviva keskkonnamüra vähendamise tegevuskava koostamine“ ja „Asustuse ja ettevõtluse arengut suunavate tingimuste täpsustamine“ rahastustaotluse ettevalmistamine ja esitamine	märts 2020
ÜP lähteseisukohtade ja KSH VTK täiendamine laekunud ettepanekute alusel	aprill-mai 2020
ÜP lähteseisukohtade ja KSH VTK avalikustamine valla kodulehel	mai 2020
Riigihanke „Tori valla üldplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine“ läbiviimine	mai-juuni 2020
ÜP töörühmade töökoosolekud ja avalikkuse kaasamine	mai-september 2020
ÜP eelnõu ja KSH aruande eelnõu koostamine ja selleks vajalike uuringute ja analüüside läbiviimine	mai 2020 – jaanuar 2021
ÜP ja KSH aruande eelnõu avalik väljapanek	veebruar-märts 2021
Avaliku väljapaneku ajal esitatud arvamustele vastamine, ÜP ja KSH eelnõu täiendamine. Avaliku arutelu toimumise ajast teavitamine	märts-aprill 2021
ÜP ja KSH aruande eelnõu avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu	mai 2021
ÜP ja KSH aruande eelnõu avaliku väljapaneku ning avaliku arutelu tulemuste avalikustamine	juuni 2021
ÜP ja KSH aruande täiendamine vastavalt avaliku väljapaneku ja arutelu tulemustele	mai-juuli 2021
ÜP ja KSH aruande eelnõu esitamine kooskõlastamiseks ja arvamuse andmiseks	august 2021
ÜP ja KSH aruande täiendamine vastavalt laekunud ettepanekutele	september-oktoober 2021
ÜP ja KSH aruande vastuvõtmine	november 2021
ÜP avalik väljapanek	detsember 2021
Avaliku väljapaneku käigus saadud ettepanekute/vastuväidete üle otsustamine ja vastamine. Avaliku arutelu toimumise ajast teavitamine	jaanuar-veebruar 2022
ÜP avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu	veebruar 2022
ÜP avaliku väljapaneku ning avaliku arutelu tulemuste avalikustamine	märts 2022
ÜP täiendamine vastavalt avaliku väljapaneku ja arutelu tulemustele. Vajadusel täiendav kooskõlastamine valitsusasutustega	märts-mai 2022
ÜP esitamine Rahandusministeeriumile heakskiitmiseks	juuni 2022
ÜP kehtestamine	august 2022

## 8. Planeeringu koostamisse kaasatavad isikud

Üldplaneeringu koostamise ja üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise protsessi kaasatakse järgmised ametid ja riigiasutused:

- Rahandusministeerium
- Maaeluministeerium
- Majandus-ja Kommunikatsiooniministeerium
- Siseministeerium
- Keskkonnaministeerium
- Kaitseministeerium
- Keskkonnaamet
- Maa-amet
- Riigimetsa Majandamise Keskus
- Maanteeamet
- Lennuamet
- Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet
- Päästeamet
- Politsei- ja Piirivalveamet
- Muinsuskaitseamet
- Põllumajandusamet
- Terviseamet
- Veterinaar- ja Toiduamet

Üldplaneeringu koostamise ja üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise protsessi kaasatakse järgmised omavalitsused:

- Pärnu linn
- Põhja-Pärnumaa vald
- Põhja-Sakala vald

Üldplaneeringu koostamise ja üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise protsessi kaasatakse järgmised ettevõtted ja organisatsioonid:

- Eesti Energia AS
- Elektrilevi OÜ
- Elering AS
- Eesti Gaas AS
- SW Energia OÜ
- AS Pärnu Vesi
- Sindi Vesi OÜ
- Rail Baltic Estonia OÜ
- Telia Eesti AS
- Tele 2 Eesti AS
- Elisa Eesti AS
- Eesti Lairiba Arenduse SA
- Eesti Tuuleenergia Assotsiatsioon
- OÜ Utilitas

- Eesti Keskkonnaühenduste Koda
- SA Pärnumaa Arenduskeskus
- MTÜ Eesti Erametsaliit
- Metsatervenduse Osühing
- Valga Puu OÜ
- OÜ Metsagrupp
- Karo Mets OÜ
- Erenka OÜ

Lisaks kaasatakse üldplaneeringu koostamise protsessi valla elanikud, kinnistute omanikud ja planeeringu koostamisest huvitatud organisatsioonid.

## 9. Üldplaneeringu koosseis

### 9.1. Seletuskiri

### 9.2. Kaardimaterjal

Üldplaneeringu kaart mõõtkavas 1:20 000

Asulate väljavõtted mõõtkavas 1:5 000