TORI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Sindi 19. august 2026 nr 67

Pika kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Tori Vallavalitsusele on esitatud taotlus Tammiste külas Pika kinnistule (80901:001:1413) detailplaneeringu koostamise algatamiseks.

Planeeringuga soovitakse jagada Pika kinnistu (pindala - 1,95 ha, 100% maatulundusmaa) 12-ks krundiks: kaheks liiklusmaa krundiks ja 10-ks elamumaa krundiks. Elamumaale on ette nähtud üksik- või kaksikelamute püstitamise võimalus. Kinnistu on hoonestamata. Juurdepääs tagatakse Ritsika tee ja Staadioni tänava kaudu.
Detailplaneeringuga määratakse hoonestusalad ja antakse ehitusõigus krundile elamu ja abihoonete ehitamiseks ning lahendatakse vajalik taristu ja haljastus.

Planeeringuala külgneb edelas Artna elamu-, Tammiste lasteaed-algkooli- ja Staadioni tee krundiga. Põhjas külgneb planeeringuala Vana-Pikamaa metsaga. Teistes suundades asuvad põllumajandusmaad (Pahkema, Kuke, Susivälja). Planeeringualale lähimad elamud on Artna (külgneb vahetult) ja Ees-Tammiku (130 m). Teisele poole Ritsika teed (80+ m) on kavandatud uuselamurajoon (Susimetsa arendusala). Pika planeeringuala külgneb vahetult Tammiste lasteaed-algkooli krundile kavandatud staadioniga, mille detailplaneering kehtestati 18.01.2024. Pika kinnistu detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada kavandatava kogukonnakeskuse ning selle juurde planeeritud staadioni ja spordiväljaku lähedusega ning vältida võimalikke vastuolusid kogukonnakeskuse tegevustega. Vajadusel tuleb planeeringulahenduses ette näha sobivad puhvrilahendused, sealhulgas haljastus või piirded elamuala ja staadioni vahel.

Kehtiva (Sauga vallas 2018 kehtestatud) üldplaneeringu (ÜP) kohaselt ei ole Pika kinnistu (koos ümbritsevate põllumajanduslike maadega) maakasutuse juhtotstarve määratletud. Selliseid määratlemata staatusega alasid markeeritakse ÜP joonisel valgena, nende puhul võib jätkuda tavapärane, üldjuhul põllumajanduslik tegevus. Pika DP ala jääb väljaspoole ÜP-ga piiritletud tiheasustuse piiri, külgnedes sellega lasteaia krundi kohal. Rohevõrgustikuga seonduvaid piiranguid üldplaneeringust ei tulene. Kehtivas üldplaneeringus on ette nähtud ehitustingimused nii tiheasustusalade, suvilapiirkondade kui väikeelamualade tarvis. Kõikidel neil juhtudel on elamukrundi minimaalne suurus 1200 m^2.
Pika kinnistule ei ole elamuehituse perspektiivi ette nähtud, ala pole ka liidetud kõrvalasuva tiheasustusala koosseisu. Seega tuleb käesolevat detailplaneeringut käsitleda

üldplaneeringu põhilahendust muutvana.
Arendustegevusel tuleb üldjuhul arvestada üldplaneeringuga kehtestatud arengusuundi. Üldplaneeringu muutmine detailplaneeringuga on võimalik erandkorras ja põhjendatud juhtudel.
Maakasutuse kavandamisel on lähtutud väljakujunenud asustusstruktuurist ja maakasutusest ning on arvestatud asustuse arengu ruumilist jätkuvust. Maakasutuse laiendamisel ja väljaarendamisel on oluline arvestada kavandatava ala terviklikkust: uued hoonestusalad peavad sobima ümbruskonda ja harmoneeruma olemasoleva asustusega. Planeeritava ala logistiline asukoht on hea (Pärnu kesklinna 6–7 km, kohapeal rahulik, samas arenev elukeskkond). Asustuse tihenemine Tammiste küla keskuses (eriti lasteaeda ja algkooli silmas pidades) on pigem positiivne ja vastab üldisele (kohaliku keskuse) visioonile.
Hoonete rajamisel, laiendamisel, rekonstrueerimisel tuleb tagada nende arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetsesse piirkonna miljöösse (hoonestuse mahud, üldilme, haljastus, krundipiirded jne).
Antud piirkonnas ja planeeritava ala vahetus läheduses on üldplaneeringuga määratud elamualasid, seega on juhtfunktsiooni muutmine elamualaks olemasoleva olukorraga kooskõlas ja loogiline jätk. Tegemist on suhteliselt linna lähedal asuva piirkonnaga, mis asub sarnaste elamupiirkondade vahetus läheduses ning moodustab kompaktse asula koos Ritsika ja Kellukese tee äärde jäävate elamualadega.
Detailplaneering on võimalik koostada vastavalt üldplaneeringus väikeelamu maa-alale seatud tingimuste kohaselt.
Koostatavas Tori valla üldplaneeringus (algatatud 2018) on kavas ehitustingimuste, sh ehituskruntide minimaalne pindala täpsustamine valla eri piirkondade lõikes. Pika DP ala koos lähialaga on koostatavas ÜP-s ette nähtud elamualana. ÜP tarbeks on 2021–2023 koostatud mitmeid uuringuid: rohevõrgustiku toimimise analüüs, Sauga ja Pärnu jõelõikude lihkeohtlikkuse uuring, ettevõtlusuuring, mürakaart ja müra vähendamise tegevuskava, kultuuriväärtuslike objektide ja -alade analüüs. Otsest puutumust nendel uuringutel Pika DP alaga ei ole.
Kuigi koostatavas ÜP-s nähakse Pika DP ala ette elamualana, kehtib täna jätkuvalt endise Sauga valla ÜP. Kehtivas üldplaneeringus ei ole Pika kinnistule elamuehituse perspektiivi ette nähtud, ala pole ka liidetud kõrvalasuva tiheasustusala koosseisu. Seega tuleb käesolevat detailplaneeringut käsitleda üldplaneeringu põhilahendust muutvana.

Üldplaneeringu muutmise ettepanek on põhjendatud, kuna planeeringuala omadused ei võimalda maa efektiivset põllumajanduslikku kasutamist. Kinnistu on pindalalt väike ning paikneb olemasoleva asustuse vahetus läheduses, mistõttu ei moodusta see põllumajanduslikult toimivat tervikut. Planeeringualal ei ole eeldusi kaasaegseks põllumajanduslikuks tootmiseks ning maa kasutamine elamuarenduseks on antud asukohas otstarbekam ja vastab piirkonna tegelikule ruumilise arengu suunale.

Pärnu maakonnaplaneeringu kohaselt asub planeeringuala Tammiste piirkonnas, mis on linnalise asustusega Pärnu linna lähiümbruse kant, mis on Pärnu linna kui tõmbekeskuse mõjusfääris. Maakonnaplaneeringus on välja toodud tingimused üldplaneeringutes linnalise asustusega alade arendamiseks. Üheks tingimuseks on tagada ala ruumiline ja funktsionaalne terviklikkus ning mitmekesisus, tagada erinevate funktsioonide ja teenuste, elu-, puhke- ja ettevõtlusefunktsiooni koostoimimine. Maakonnaplaneering planeeringualale olulisi tingimusi ei sea. Detailplaneering ei ole vastuolus Pärnu maakonnaplaneeringu 2030+ põhimõtetega.

Üldplaneeringu muutmisettepanekut sisaldava detailplaneeringu korral tuleb algatamisel anda keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang KSH läbiviimise vajaduse kohta.

Planeeritava maa-ala kohta on koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang, kus on analüüsitud järgmisi võimalikke planeeringualaga seotud keskkonnamõjusid: pinnas, maa- ja loodusvarade kasutamine, jäätmeteke, põhja- ja pinnavesi, õhk, valgus, müra ja vibratsioon, soojus, kiirgus, lõhn. Koostaja: Andres Tõnisson, keskkonnaekspert.
Vastavalt KeHJS §22 on keskkonnamõju oluline kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.
Arvestades Pika kinnistu detailplaneeringuga kavandatud tegevuse (kuni üheteistkümne elamukrundi moodustamine, kuhu võiks kaksikelamute puhul tekkida kuni 22 eluaset) iseloomu, kohapealseid keskkonnatingimusi, võimalikku mõju naabruskonnale, ning kaaludes arendustegevusega kaasneda võivat keskkonnamõju saab väita, et tõenäosus olulise mõju ilmnemiseks puudub, KSH algatamise vajadust ei ole. KSH kaalumise vajadus tuleb mitte niivõrd sisulisest keskkonnaohust, kuivõrd vastuolust kehtiva üldplaneeringuga (soov rajada tiheasustuse mõõtu elamuala hajaasustuse ja väärtusliku põllumaa alale).

Detailplaneeringu koostamise algatamise ja KSH algatamata jätmise otsuse eelnõu kohta küsitakse seisukohta Keskkonnaametilt ja Maa- ja Ruumiametilt.
Keskkonnaamet oma 08.06.2026 kirjas nr 6-2/26/10529-3 tõi välja, et EELIS andmetel ei asu planeeringuala kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis. Keskkonnaamet on seisukohal, et lähtudes DP eesmärgist, esitatud KSH eelhinnangust, planeeringuala keskkonnatingimustest ja teadaolevast informatsioonist, ei ole eeldada olulise keskkonnamõju ilmnemist (KeHJS § 22 mõistes) ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. DP koostamisel palume lähtuda KSH järeldustest, üldistest keskkonnakaitselistest meetmetest ja planeerimisseaduse § 126 lg-st 1.
Keskkonnaameti pädevusse jäävatel teemadel märkused puuduvad.

Maa- ja Ruumiamet oma 18.06.2026 kirjas nr 6-3/26/7545-2 esitas arvamuse detailplaneeringule maaparanduse ja planeeringu heakskiitja valdkonnast lähtuvalt.
1. Sauga valla üldplaneeringus juhtotstarbeta alal, nn valgel alal jätkub üldplaneeringus määratud põhimõtte kohaselt tavapärane, üldjuhul põllumajanduslik tegevus. Detailplaneeringuga soovitakse hajaasustusalana määratletud põllumajanduslikule maale rajada tiheasustusalale omast elamupiirkonda. KSH eelhinnangus ja vallavolikogu otsuse eelnõus on põgusalt põhjendatud, et planeeritava ala logistiline asukoht on hea (Pärnu kesklinna 6–7 km, kohapeal rahulik, samas arenev elukeskkond), asustuse tihenemine Tammiste küla keskuses (eriti lasteaeda ja algkooli silmas pidades) on pigem positiivne ja vastab üldisele (kohaliku keskuse) visioonile. Detailplaneeringu algatamise otsuses ei ole selgitatud, miks on vajalik üldplaneeringus kokkulepitud maakasutust muuta - miks ei peaks jätkuma planeeringualal üldplaneeringu järgne tegevus, miks on vajalik hõivata uut põllumajanduslikus kasutuses olevat maad elamuarenduse tarbeks. Palume otsuse eelnõud täiendada vastavate selgitustega. Juhime tähelepanu, et planeerimisseaduses sätestatud põhimõtte kohaselt saab detailplaneeringuga teha ettepaneku muuta üldplaneeringut vaid põhjendatud vajadusel.
2. Tori Vallavalitsus koostab üldplaneeringu eskiislahendust, KSH eelhinnangu peatükis 2 „Seosed teiste planeerimisdokumentidega“ pole toodud, missugused ehitus- ja maakasutustingimused on planeeringualale uue üldplaneeringuga kavandatud. Märgime, et kompaktse asustuse laiendamist on vajalik põhjalikult analüüsida just üldplaneeringu raames. Palume tagada kahe koostatava planeeringu omavaheline kooskõla.
3. Väärtuslikule põllumajandusmaale ehitamise võimaluste väljaselgitamiseks palume kaasata detailplaneeringu koostamisse Regionaal- ja Põllumajandusministeerium, kes vastutab põllumajandusmaa kaitse ja kasutuspoliitika eest.
4. Esitatud materjalide põhjal on MaRu seisukohal, et KSH-d ei ole vajalik algatada, kui

eelhinnangu ja asutuste seisukohtade põhjal on veendumus, et olulist keskkonnamõju ei teki. Planeeringulahendus peab lähtuma planeerimisseaduses sätestatud elukeskkonna parendamise ning säästliku maakasutuse põhimõtetest. Juhime tähelepanu, et vastavalt PlanS § 4 lg 2 p-le 5 peab kohalik omavalitsus tagama planeeringu elluviimisega kaasnevate majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonna mõjude hindamise. PlanS § 126 lg 1 p 12 kohaselt on detailplaneeringuga võimalik seada keskkonnatingimusi tagavaid nõudeid.

Tulenevalt planeerimisseaduse § 4 lg 4, § 127 lg 1 ja Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määrusest nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringu kooskõlastamise alused“, tehakse planeeringu koostamisel koostööd valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb.

Tulenevalt planeerimisseaduse § 127 lg 2 ja 3, kaasatakse planeeringu koostamisse isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, isikud, kes on avaldanud soovi olla selle koostamisse kaasatud ning isikud, kelle huve planeering võib puudutada.

Detailplaneeringu algatab Tori Vallavolikogu, koostamist korraldab Tori Vallavalitsus, kehtestab Tori Vallavolikogu. Otsusega saab tutvuda Tori valla veebilehel www.torivald.ee

Lähtudes eeltoodust ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 128 lõike 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 2 punkti 1 ja § 35 lõiked 3 ja 5, Tori Vallavolikogu 20.02.2020 määruse nr 106 „Maakorraldusliku, planeerimis- ja ehitusalase tegevuse ning ehitusseadustikust tuleneva riikliku järelevalve korraldamine Tori vallas“ § 2 punkti 3 ning detailplaneeringu algatamise taotluse, Tori Vallavolikogu
o t s u s t a b:

1. Algatada detailplaneeringu koostamine Tori vallas Tammiste külas Pika kinnistul.

2. Kinnitada planeeritava maa-ala asukohaskeem, mis on käesoleva otsuse lahutamatu lisa.

3. Jätta Pika kinnistu detailplaneeringu koostamiseks keskkonnamõju strateegiline hindamine algatamata, kuna koostatava detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad tegevused ei oma olulist keskkonnamõju.

4. Detailplaneering koostada vastavalt juhendmaterjalidele, millised on kättesaadavad veebilehel http://planeerimine.ee/ ning Maa- ja Ruumiameti veebilehel (https://maaruum.ee/ruumiloome-ehitus-ja-planeerimine/planeerimine/ruumiline-planeerimine). Detailplaneeringu seletuskirja mahus esitada muuhulgas planeeringu elluviimiseks vajalikud tegevused ja nende järjekord (PlanS § 3 lõige 5).

5. Enne detailplaneeringu koostamise alustamist tuleb detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikul sõlmida Tori Vallavalitsusega asjakohane leping detailplaneeringu koostamiseks, sh planeeringu koostamise täpsustatud ajakava.

6. Tori Vallavalitsusel avaldada teade detailplaneeringu algatamisest ja keskkonnamõjude hindamise algatamata jätmisest Ametlikes Teadaannetes, Tori

valla veebilehel ja ajalehes Pärnu Postimees.

7. Tori Vallavolikogu võib detailplaneeringu koostamise lõpetada planeerimisseaduse § 129 lõikes 1 sätestatud juhtudel.

8. Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades vaide Tori Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses või kaebuse Tallinna Halduskohtu Pärnu kohtumajale halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

9. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Marko Šorin
volikogu esimees

Lisad
1. Asukohaskeem
2. KSH eelhinnang