



TORI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Sindi

19. märts 2026 nr 37

Tori alevikus Oore tee 7 katastriüksuse detailplaneeringu kehtestamine

Tori Vallavolikogu 17.08.2023 otsusega nr 183 algatati Tori vallas **Tori alevikus Oore tee 7 katastriüksuse detailplaneeringu** koostamine ning jäeti algatamata keskkonnamõjude strateegiline hindamine.

Detailplaneeringualal asub olemasolev Oore tee 7 katastriüksus, tunnus 80801:002:0780. Juurdepääs planeeringualale on Oore teelt. Planeeringuala suurus on ca 7335 m². Detailplaneeringu ala asub Pärnu jõe ääres, Oore tee ning jõe vahelisel alal. Põhja-kirde suunast külgneb planeeringuala hoonestatud elamumaaga Oore tee 3 (80801:002:0768), edela suunast on planeeringuala naabriks hoonestamata maatulundusmaa Mäeotsa (80801:002:0701).

Detailplaneeringuga lahendatakse Oore tee 7 katastriüksusele ehitusõiguse seadmine üksikelamule ja seda teenindavatele abihoonetele, tehnovõrgud, juurdepääs, parkimine ja haljastus. Planeeringuga nähakse ette hoonete suurimaks lubatud arvuks üks põhihoone ja 3 abihoonet, suurimaks ehitisealuseks pinnaks on 250 m², hoonete suurim lubatud kõrgus on põhihoonel 9 m ja abihoonetel 5 m.

Olemasolev maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksus muudetakse üksikelamumaaks. Ehituskeeluvööndisse jääv osa kavandatavast hoonestusalast paikneb asukohas, mis on juba varasemalt olnud hoonestatud vähemalt 100 aastat. Elamu rajatakse olemasoleva vundamendi peale. Planeeringuga tehakse ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Planeeringu lahendus on üldplaneeringut muutev.

Kehtiva Tori valla üldplaneeringu järgi on planeeritava ala juhtotstarve valdavalt „eraõu hoonestusega“, kusjuures nimetatud otstarbega osa on määratud ka perspektiivse tiheasustusala piiridesse. Jõe äärest ca 25 m ulatusega ala ja kinnistu edelanurk jäävad perspektiivse tiheasustusala piiridest välja ja on määratud rohekoridoriks. Kehtiva Tori valla üldplaneeringu kohaselt tuleb uuselamute rajamisel arvestada nende sobivust ümbruskonda ja haakumist olemasoleva asustusega, mida ka käesolevas detailplaneeringus tehakse. Planeeringu eesmärgid vastavad piirkonna arengu eesmärkidele ning planeeringu lahendus on üldplaneeringut muutev põhjusel, et hoonestusala kavandatakse osaliselt Pärnu jõe ehituskeeluvööndisse.

Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek on tehtud rohevõrgustiku osale, mis paikneb rohevõrgustiku koridori servaalas, mis tähendab, et rohevõrgustiku toimimise takistamist ega läbilõikamist ei toimu.

Kehtivas üldplaneeringus on rohevõrgustik määratud ainult nõlvani, umbes veekaitsevööndi ulatuses, seega üldplaneeringu tingimustega on planeeritav kooskõlas.

Planeeritava tegevuse realiseerimine ei lõika läbi väljakujunenud inimeste liikumisteid, 4 meetri laiune kallasrada jääb vabalt kasutatavaks. Lähim avalik juurdepääs kallasrajale ning supluskoht paiknevad Tori silla juures, planeeritavast alast ca 350 m kaugusel.

Üldplaneeringus on märgitud, et tulenevalt võimalikust maalihkeohust Pärnu jõe alamjooksul, ei ole hoonete rajamisel lubatud kalda ehituskeeluvööndi (Looduskaitseaduse kohaselt on see Pärnu jõel 50 m) vähendamine. Vajadusel tuleb läbi viia vastavad uuringud.

Vastavalt tööle „Tori valla Sauga ja Pärnu jõgede lihkeohtlike jõelõikude kaardistamine, lihkeohtlikel jõelõikudel ehituskeeluvööndi piiri määramine ning lihkeohu vältimise põhimõtete väljatöötamine“ (IPT Projektijuhtimine OÜ Töö nr 21-09-1707, Tallinn, 2022), on Oore tee 7 Tori alevik katastriüksusega külgnev Pärnu jõe kaldaosa maalihkeohutu lõik.

Detailplaneeringu menetluse käigus kaasati naaberkatastriüksuste omanikke ja puudutatud isikuid. Oore tee 3 katastriüksuse (kü) omanik ei olnud nõus tema kü-le Oore tee 7 kü-lt ulatuva puurkaevu piiranguvööndiga. Vastavalt veeseadus § 127 lg 1-le, heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal ning lähemal kui 50 meetrit sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist. Oore tee 3 omanik nõudis piirangu talumise eest kompensatsiooni. Tori vallavalitsus oli seisukohal, et Oore tee 3 kü nõutud kompensatsioon ei ole proportsionaalne planeeritava piiranguga, kuna põhitegevused peale heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimise on ka edaspidi alal lubatud, näiteks ehitamine, rajatiste püstitamine jne. Keelatud oleks üksnes heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine, mis aga Pärnu jõe vahetus läheduses ei oleks ka piiranguvööndist hoolimata keskkonnahoidlik tegevus.

Vahtra kü omanik esitas vastuväite planeeringulahendusele, soovides planeeringulahenduses Oore tee 7 kü-le rajatavast puurkaevust Vahtra kü-le veeühenduse planeerimist. Sellega ei nõustunud Oore tee 7 omanik. Vahtra kü omanik esitas seejuures täiendavad vastuväited, et Oore tee 7 detailplaneeringu koostamisel ei ole arvestatud Vahtra kinnistu huvidega, küsides kuidas lahendatakse tuleviku perspektiivis Vahtra kinnistu veega varustamine. Vahtra kp omanik leidis, et Vahtra kinnistu tuleviku perspektiivi arvestades kahandab detailplaneeringuga kavandatavad kitsendused/kaitsevöönd kinnistu hoonestamis ja kommunikatsioonide rajamist millest tulenevalt langeb kinnistu kasutamise võimalused kui ka väärtus olulisel määral.

Tori Vallavalitsus oma vastuses Vahtra kü omanikule andis teada, et koostatud on Tori valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2021-2032. Selle kohaselt on ette nähtud rajada Tori alevikku Pärnu jõe paremkalda asundusele ühine vee- ja kanalisatsioonivõrk. Selgitati, et Oore tee 7 detailplaneeringu lahendusest tulenev puurkaevu piiranguvöönd ei piira Vahtra kinnistule tulevikus ehitiste püstitamist ega puurkaevu rajamist. Lähtudes Oore tee 7 detailplaneeringu lahendusest tulenevast puurkaevu piirangust, on võimalik Vahtra kinnistule reovee kanalisatsioonisüsteemi imbväljakut rajada, kuna Oore tee 7 planeeritava puurkaevu kaitsetsoon ei ulatu tervikuna üle Vahtra katastriüksuse. Oore tee 7 kü-le planeeritav puurkaev konkreetselt ei too kaasa reovee kanalisatsiooni imbväljakut välistavaid piiranguid, vaid pigem on need piirangud juba Vahtra kinnistul olemas, tulenevalt kinnistu enda mõõtmetest. Vahtra kü-le rajatav imbväljak tooks igal juhul aga kaasa ka piirangud naaberkatastriüksustele - neil ei ole võimalik antud imbväljakust 60m lähemale rajada ühtegi salv- või puurkaevu. Seega on võimalik, et naaberkatastriüksuste omanikud Vahtra katastriüksusele rajatava imbväljakuga ei nõustu. Oore tee 7 katastriüksus on eraomand ning detailplaneeringuga ei ole õigust nõuda sellele planeeritava puurkaevu vee jagamist naaberkinnistutega.

Eeltoodust tulenevalt ei nähtu, et naaberkatastriüksustele ulatuvad piirangud oleksid niivõrd ulatuslikud või ebaproportsionaalsed, et takistaksid detailplaneeringu lahenduse elluviimist. Seetõttu tuleb jätta naaberkatastriüksuste omanike vastuväited arvestamata.

08.04.2025 toimus planeeringu eskiislahenduse avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu, millest ei võtnud osa kumbki vastuväidete esitaja. Kirjeldatud vastuväidetega ei jätkatud. Samuti ei esitatud vastuväiteid detailplaneeringu lahenduse avalikustamise ajal.

Planeeringulahendus on kooskõlastatud asjaomaste riigiasutustega ja trassivaldajatega. Menetlusse on kaasatud Maa- ja Ruumiamet, piirinaabrid ning detailplaneeringu alal paikneva kinnistu omanik.

Detailplaneering võeti vastu 21.08.2025 Tori Vallavolikogu otsusega nr 350.

Planeeringu avalik väljapanek toimus 26.11.2025.-28.12.2025. Avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu toimus 13.01.2026.

Maa- ja Ruumiamet oma 13.02.2026 kirjaga nr 6-3/25/1628-6 andis heakskiidu Oore tee 7 katastriüksuse detailplaneeringule.

Lähtudes eelöeldust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 139 lõike 1, Tori Vallavolikogu o t s u s t a b:

1. Kehtestada Tori alevikus Oore tee 7 katastriüksuse detailplaneering lisatud kujul ja mahus.
2. Vallavalitsusel korraldada teatamine detailplaneeringu kehtestamisest 30 päeva jooksul detailplaneeringu kehtestamise päevast arvates vastavas kohalikus ajalehes Pärnu Postimees ning 14 päeva jooksul Tori valla veebilehel ja veebilehel Ametlikud Teadaanded.
3. Vallavalitsusel saata detailplaneeringu kehtestamise otsus ning kehtestatud detailplaneering Maa- ja Ruumiametile, riigi maakatastri pidajale, 14 päeva jooksul detailplaneeringu kehtestamise päevast arvates.
4. Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades vaide Tori Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses või kaebuse Tallinna Halduskohtu Pärnu kohtumajale halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.
5. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Marko Šorin
volikogu esimees

Lisa
Oore tee 7 detailplaneering