



TORI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Sindi

22. jaanuar 2026 nr 28

Mardioja katastriüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Rütavere külas asuva Mardioja katastriüksuse neljaks elamumaa krundiks ning üheks transpordimaa krundiks, mis on ette nähtud pääsuks kallasrajale, jagamine. Detailplaneeringuga tuleb ette näha juurdepääs elamumaa kruntidele, lahendada nelja elamukrundi veega varustatus ja võimalik tuletõrje veevõtukoht. Lisaks on detailplaneeringu eesmärgiks elamumaa katastriüksustele ehitusõiguse ja hoonestusala määramine, vajaliku taristu, sh parkimise, ning sademevee ärajuhtimise lahendamine, heakorra ja haljastuse tingimuste sätestamine. Pääs moodustatavale kruntidele nähakse ette Tori-Rütavere teelt.

Detailplaneeringuala asub Mardioja katastriüksusel (KÜ tunnus 80901:001:1160), sihtotstarve maatulundusmaa. Katastriüksus asub Pärnumaal Tori vallas Rütavere külas. Planeeringuala on hoonestamata. Katastriüksuse pindala on 34821 m². Sellest haritavat maad 32633 m², looduslikku rohumaad 1966 m² ning muud maad 222 m². Valdavalt on planeeringuala ümbruses hoonestamata katastriüksused. Planeeringualast edelas asuvad olemasoleva hoonestusega elumaaad.

Alal kehtiva Sauga valla üldplaneeringu kohaselt paikneb Mardioja kinnistu osaliselt roheline võrgustiku alal. Rohelise võrgustiku koridori jääb vahetult Pärnu jõega külgnev ala, mis on ka ehituskeeluvöönd. Lisaks on planeeringualal maaparandussüsteemidega ala ning väärtuslik põllumaa. Sauga valla üldplaneeringu seletuskirjas on toodud järgmised tingimused roheline võrgustiku toimimise tagamiseks: vältida uute elamualade rajamist ja olemasolevate laiendamist roheline võrgustiku aladele. Asustuse kavandamisel (sh piirete paigutamisel) ei tohi läbi lõigata roheline võrgustiku koridore. Loomade liikumise takistamise vältimiseks on piirdeaedade rajamine lubatud ainult vahetult ümber õueala, välja arvatud juhul, kui tarastamine on õigustatud tulenevalt maade põllumajanduslikust kasutusest.

Käesoleva detailplaneeringu raames hooneid ja piirdeaedasid roheline võrgustiku alale ei kavandata ning ei nähta ette ka muid tegevusi, mis vähendaks rohevõrgustiku sidusust ning maastiku väärtust. Rohelise võrgustiku ala säilib olemasolevas ulatuses. Rohekoridori ala jääb loomadele vaba läbipääsuga alaks.

Sauga valla üldplaneeringu seletuskirjas on toodud, et kinnisasjale, millel paikneb maaparandussüsteem, kehtivad maaparandusseadusest tulenevad nõuded. Kui kinnisasjal

paikneb maaparandussüsteem, võib selle kinnisasja siht- ja kasutusotstarvet muuta ning seda kinnisasja ümber kruntida, jagada, ühendada, liita või eraldada Põllumajandusameti (käesoleval hetkel Maa- ja Ruumiameti) eelneva kooskõlastuse alusel. Põllumajandusmaal on eluaseme rajamine lubatud hajaasustuse põhimõttel.

Samuti kehtib üldplaneeringu nõue, et maatulundusmaale, välja arvatud metsamaale, võib detailplaneeringuta ja sihtotstarvet muutmata ehitada ühe elamu ja selle juurde kuni viis abihoonet. Ehitise kavandamisel jälgida, et rajatav taristu (tee, elektriliin jm) oleks võimalikult maad säästev.

Hoonestustingimused:

- Krundi suurus – õueala ulatuses moodustatava elamumaa minimaalne suurus 1,0 ha.

See on ühtlasi ka minimaalne katastriüksuse pindala, millele antakse ehitusõigus.

- Krundi kasutamise sihtotstarve – elamumaa (M, EE)

Kavandatav detailplaneering näeb ette neli elamumaa krundi suurusega vähem kui 1 ha.

Piirkonnas on juba kehtivad detailplaneeringud, millised on ette näinud elamumaa krunte väiksemaid kui 1 ha. Samuti on hoonestatud naaberkatastriüksused väiksemad kui 1 ha. Juurde planeeritavaid elamukrunte ei ole palju. Nelja uue elamukrundiga moodustub antud piirkonda koos olemasolevate Nepi tee 1,2,3 ja 4 katastriüksustega kompaktne elamuala. Katastriüksuste suurused on 7000-9000 m² vahel, mis tähendab, et tegemist on siiski hajusalt asustatud alaga, mitte tiheasustusega. Jagades antud katastriüksused kolmeks, moodustuksid ebaproportsionaalsed piklikud krundid, millistel oleks ebamugav leida sobivat hoonestusala ning majandada elutegevust. Teeäärsel krundil oleks suures ulatuses teekaitsevöönd ning jõeäärsel ehituskeeluvöönd. Kaheks jagades oleksid planeeritavad krundid ebaproportsionaalselt suured, arvestades mõlemal pool juba olemasolevaid ja planeeritud katastriüksuseid ja krunte. Samuti on otstarbeks ja majanduslikult oluliselt kergem rajada ja hiljem hooldada nelja katastriüksuse peale ühist tekkivat juurdesõiduteed, puurkaevu ja tuletõrje veevõtukohta. Seega on antud katastriüksuse jagamine neljaks elamukrundiks põhjendatud ning otstarbekas.

Detailplaneering muudab sellega kehtivat Sauga valla üldplaneeringut.

Planeeritava maa-ala kohta on koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang, kus on analüüsitud võimalikke planeeringualaga seotud keskkonnamõjusid. Koostaja: Hendrikson DGE (reg nr 10269950).

Kokkuvõtvalt: antud eelhindangus käsitleti Mardioja kinnistu detailplaneeringuga kavandatava tegevuse seoseid asjakohaste strateegiliste planeerimisdokumentidega, hinnati planeeringuga kavandatava tegevuse eeldatavaid keskkonnamõjusid ning vajadusel pakuti välja leevendavad meetmed. Eelhindangus jõuti järeldusele, et detailplaneeringuga kavandatud tegevuse elluviimisel ei ole põhjust eeldada KeHJS-e mõistes olulise ebasoodsa keskkonnamõju kaasnemist.

Detailplaneeringu koostamise algatamise ja KSH algatamata jätmise otsuse eelnõu kohta küsiti seisukohta Keskkonnaametilt, Maa- ja Ruumiametilt, Transpordiametilt ning Päästeametilt.

Keskkonnaamet oma 19.06.2025 seisukohaga nr 6-5/25/11402-2 esitas alljärgnevalt märkused KSH eelhindangu täiendamiseks:

1. Ptk-s 2 on käsitlemata jäänud Pärnu maakonna planeeringu teemaplaneering „Pärnu jõe ja kaldaala ruumilise arengu perspektiiv ning seosed mereplaneeringuga“. Teemaplaneeringuga on seatud Pärnu, Sauga ja Reiu jõgede ning nende kaldaala ruumilise arengu põhimõtted ja suundumused. Teemaplaneering täpsustab Pärnu maakonna planeeringut Pärnu, Reiu ja Sauga jõgede vee- ja kaldaala kasutamisega seotud teemades. Vabariigi Valitsuse kehtestas teemaplaneeringu 19.12.2024 korraldusega nr 258.
2. Ptk 3.2, lk 14 nahkhiirte kohta esitatu ei ole korrektne. Planeeringuala ei kattu II

kaitsekategooria liigi põhja-nahkhiire leiukohaga. Viidatud elupaik koodiga KLO9112961 asub Pärnu linnas Vanapargis. Samuti on ekslikult kirjutatud, et kavandatava tegevuse kohast ca 180 m kaugusele jäävad mitmete nahkhiirte liikide leiukohad. Õige on mainida, et planeeringuala külgneb leiukohtadega, mis antud juhul on seotud konkreetset Pärnu jõe vooluveekoguga kui toitumisalaga. Sellest lähtuvalt tuleb selgitada täiendavalt tegevuse mõju toitumisalale.

Transpordiamet oma 27.06.2025 seisukohtadega nr 7.2-2/25/9471-2 andis suunised planeeringu koostamiseks. Need käsitlesid planeerinalale juurdepääsu, teekaitsevööndit ning sellega seonduvaid piiranguid, nõuet kõrgemate ning kontaktalas olevate planeeringute arvestamise kohta, riigitee kaitsevööndi kujutamist planeeringujoonisel, parkimist, vajalikke nähtavuskolmnurki, tehnovõrkude ning nende kujade kajastamist ja arvestamist planeeringus, sademevee lahendust, planeeringu elluviimist. Märgiti, et Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Anti nõuded geodeetilisele alusplaanile, planeeringus kasutatavatele tähistele. Juhiti tähelepanu, lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega ning planeerida leevendusmeetmed.

Maa- ja Ruumiamet oma 27.06.2025 arvamuses nr 6-3/25/9207-2 märgib, et PlanS kohaselt koostatakse detailplaneering eelkõige üldplaneeringu elluviimiseks. PlanS § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut. Detailplaneeringu algatamise otsuse eelnõus on üldplaneeringu muutmise vajaduse põhjenduseks toodud, et kuna ühe detailplaneeringuga on piirkonda juba kavandatud elamumaa krunte, mis on väiksemad kui 1 ha ja hoonestatud neli naaberkatastriüksust on väiksemad kui 1 ha, siis on kavandatav tegevus otstarbekas. Eelnõus ei ole toodud põhjendusi, miks ei ole otstarbekas üldplaneeringu nõuet järgides kavandada planeeringualale hajaasustusele omast asustusstruktuuri planeerides kaks või kolm elamumaa krunti ning säilitades väärtusliku põllumajandusmaa sihtotstarbelist kasutamist ning miks on vajalik väiksemate kruntide moodustamist jätkata ja laiendada piirkonnas kompaktset hoonestusala.

Keskkonnaameti seisukohad on võetud arvesse ja KSH eelhinnangut on täiendatud. Transpordiameti seisukohad võetakse arvesse planeeringu koostamisel. Maa- ja Ruumiameti arvamuse järgi on detailplaneeringu algatamise eelnõule lisatud täiendav selgitus, miks on otstarbekas antud katastriüksus jagada neljaks elamumaa krundiks.

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 lõike 3 Tori Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada detailplaneeringu koostamine Tori vallas Rütavere külas Mardioja katastriüksusel vastavalt lisatud skeemile.
2. Kinnitada planeeritava maa-ala asukohaskeem, mis on käesoleva otsuse lahutamatu lisa.

3. Jätta 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/>. Detailplaneeringu seletuskirja mahus esitada muuhulgas planeeringu elluviimiseks vajalikud tegevused ja nende järjekord (PlanS § 3 lõige 5).
5. Tori Vallavalitsusel korraldada teavitamine detailplaneeringu algatamisest ja keskkonnamõjude hindamise algatamata jätmisest vastavalt kehtivale seadusandlusele.
6. Tori Vallavolikogu võib detailplaneeringu koostamise lõpetada, kui koostamise käigus ilmnevad asjaolud, mis välistavad planeeringu elluviimise tulevikus, kinnisasja omanik esitab taotluse detailplaneeringu koostamise lõpetamiseks; planeeringu koostamise eesmärk muutub oluliselt koostamise käigus.
7. Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades vaide Tori Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses või kaebuse Tallinna Halduskohtu Pärnu kohtumajale halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.
8. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Marko Šorin
volikogu esimees

Lisa
Asukohaskeem