



TORI VALLAVALITSUS

Detailplaneeringu koostamisse
kaasatavad isikud ja koostöötegijad

29.04.2026 nr 6-2.1/1216

Detailplaneeringu koostamise algatamisest teatamine

Vastavalt planeerimisseaduse § 142 lg 2, § 127 lg 1 ja 2 teatame Tori Vallavolikogu 16. aprilli 2026 otsusega nr 40 algatatud detailplaneeringust ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise mittealgatamisest Tori vallas Tammiste külas Kellukese tee 1 kinnistul.

Planeeritav ala asub Tammiste külas väljaspool kompaktselt asustatud ala. Kellukese tee 1 kinnistu pindala on 10020 m², sihtotstarve 100% maatulundusmaa.

Kellukese tee 1 kinnistu piirneb loodest Susivälja (80601:001:0149) maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistuga, kirdest Tammiste tee 50 (73001:008:0630) elamumaa sihtotstarbega kinnistuga, kagust 5 Pärnu-RakvereSõmeru tee (73001:008:1003) transpordimaa sihtotstarbega kinnistuga ja edelast Kellukese kergliiklustee L1 (80901:001:0685) transpordimaa sihtotstarbega kinnistuga.

Teisel pool Kellukese teed paiknevad ärimaa sihtotstarbega Kellukese tee 2a (80901:001:0644) kinnistul Hepa OÜ Tammiste tankla ja Kellukese tee 2 (80901:001:0643) Tammiste Konsumi (Coop) kauplus. Lähipiirkonnas on mitmeid olemasolevaid ning perspektiivseid tootmis-, äri- ja teenindustevõtete maa-alasid.

Planeeringuga soovitakse Kellukese tee 1 kinnistu muuta 100% ärimaaks. Moodustatavale ärikrundile määratakse ehitusõigus kauplusehoone rajamiseks ning lahendatakse vajalik taristu. Planeeritavale hoonestusalale kavandatakse kuni 1800 m² ehitusaluse pinnaga ja kuni 9 m kõrge ühekorruseline kauplusehoone. Parkimiskohti on kavandatud arvutuslikult 56. Krundipiire ei muudeta. Kinnistu on hoonestamata. Juurdepääs tagatakse Kellukese teelt. Optimaalse liikluslahenduse leidmiseks tuleb planeeringuprotsessi kaasata teedeinsener ning vajaduse korral läbi viia mõjuhinnang, et tagada ohutu ja toimiv liikluskorraldus.

Kehtiva Sauga valla üldplaneeringu järgi asub planeeringuala Tammiste küla tiheasustusala piiril, täpsemalt määramata juhtotstarbeta maatulundusmaal (valge ala). Detailplaneeringu elluviimiseks tuleb muuta Kellukese tee 1 kinnistu maakasutuse sihtotstarve ärimaaks. Hetkel on maakasutuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa ja seal tegeletakse põllumajandusega, kuid see ei ole määratletud väärtusliku põllumajandusmaana kehtiva üldplaneeringu ja maakonnaplaneeringu mõistes.

Planeeritava maa-ala kohta on koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang, kus on analüüsitud järgmisi võimalikke planeeringualaga seotud keskkonnamõjusid: pinnas, maa- ja loodusvarade kasutamine, jäätmete, põhja- ja pinnavesi, õhk, valgus, müra ja vibratsioon, soojus, kiirus, lõhn. Koostaja: OÜ Lemma (reg nr 11453673).

KSH eelhindangu koostaja ei pea keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist detailplaneeringule vajalikuks järgnevatel põhjustel:

- 1) kavandatav tegevus ei põhjusta olulist looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist;
- 2) planeeringualal puuduvad kõrge väärtusega kooslused ja elupaigad. Kaitsealuseid liike ei esine;
- 3) detailplaneering ei avalda olulist ebasoodsat mõju Sauga valla ÜP-s määratud rohevõrgustikule, väärtuslikule põllumaale ega väärtuslikele maastikele;
- 4) planeeringu realiseerimisega ei saa eeldada tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustumist;
- 5) planeeringuga hõlmatud ala lähipiirkonnas ei paikne kaitstavaid loodusobjekte, maastikuliselt ja ökoloogiliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, seega kavandatav tegevus neid ebasoodsalt ei mõjuta;
- 6) planeeringuga ei kaasne ebasoodsat mõju Natura 2000 võrgustiku aladele;
- 7) kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara.
- 8) tegevusega ei kaasne olulist õhusaaste suurenemist ning ülenormatiivsete saastetasemete esinemist. Liikluskoormuse kasvust tulenev liikluse müra tase jääb eeldatavalt normtasemete piiresse;
- 9) kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket;
- 10) alal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, mistõttu ei ole eeldada olulist pinnase või vee reostust, mis seaks piiranguid kavandatavale majandustegevusele;
- 11) suured asfaltkattega pinnad ja katusepinnad võivad kuumalaine korral maa-alal levivaid temperatuure tõsta (võimendada), asjakohane on leevendavate meetmete rakendamine ja funktsionaalsete katusepindade (päikesepaneelid, haljaskatused vms) eelistamine;
- 12) lähtudes ala ja selle lähiümbruse keskkonnamõju tingimustest ja maakasutusest, ei ole ette näha detailplaneeringu esialgse eskiisiga kavandatud mahus kauplusehoone rajamisel antud asukohas olulist ebasoodsat keskkonnamõju.
- 13) puuduvad muud olulised asjaolud, mis planeeringu koostamisel tingiks KSH algatamise vajadust.

Lisauuringute vajadus selgub detailplaneeringu koostamise käigus.

Planeeringu materjalidega saab tutvuda Tori valla kodulehel
<https://www.torivald.ee/menetluses-detailplaneeringud#kellukese-tee-1-dp>

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Signe Rõngas
abivallavanem

Lisa: Detailplaneeringu koostamise algatamise ja KSH mittealgatamise otsus

Esitatud: Maa- ja Ruumiamet, Päästeamet, Keskkonnaamet, Transpordiamet, Regionaal- ja Põllumajandusministeerium, Politsei- ja Piirivalveamet, piirinaabrid, puudutatud isikud

Piret Kallas
planeerimisspetsialist
5198 4663 piret.kallas@torivald.ee