



TORI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Sindi

16. aprill 2026 nr 39

Miia katastriüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Detailplaneeringu koostamise algatamise eesmärgiks on jagada Tammiste külas asuv Miia katastriüksus kaheks krundiks ning näha ette üks elamumaa ja üks transpordimaa krunt. Elamumaale planeeritakse üksikelamu koos abihoonetega. Detailplaneeringuga määratakse elamumaa krundile ehitusõigus ja hoonestusala ning lahendatakse vajalik taristu, sh parkimine ja juurdepääsud, sademevee lahendus. Samuti planeeritakse heakord ning haljastus.

Päas moodustatavatele kruntidele on Ristiku teelt.

Detailplaneeringualal asub Miia katastriüksus, katastritunnusega 73001:001:1338, sihtotstarbega maatulundusmaa.

Planeeringuala suurus on 4438.0 m².

Katastriüksus on hoonestamata.

Kehtivas Sauga valla üldplaneeringus on ala määratud rohekoridoriks ning ala on osa väärtuslikust maastikust (Niidu-Tammiste metsamaastik). Detailplaneeringuala asub Tammiste külas. Naabruses on mets ja ühepereelamu. Läheduses asub projekteeritav kaitseobjekt Tammiste metsade kaitseala. Mitte väga kaugel ühepereelamute rajoon.

Kehtiva üldplaneeringu järgi asub planeeritav katastriüksus väljaspool tiheasustusala, selle piiril.

Määratud on tingimused roheline võrgustiku toimimise tagamiseks. Antud detailplaneeringuga seonduvad tingimused on järgmised:

Säilitada tuleb roheline võrgustiku terviklikkus, sidusus ja vältida loodusalade killustamist. Rohelise võrgustiku toimimiseks tuleb tagada, et looduslike ja poollooduslike alade osatähtsus tugialadel ei langeks alla 90% pindalast ning koridorides alla 70% koridori keskmisest läbimõõdust. Rohelise võrgustiku tuumalade reaalne ulatus ei tohi väheneda üle 10%. Vältida senise maa sihtotstarbe (maatulundusmaa) ja juhtfunktsiooni (metsamaa, põllumaa) muutmist. Muutmisvajadus peab olema igakülgset põhjendatud. Vältida uute elamualade rajamist ja olemasolevate laiendamist roheline võrgustiku aladele. Asustuse kavandamisel (sh piirete paigutamisel) ei tohi läbi lõigata roheline võrgustiku koridore. Alla 3 ha suurusele kinnistule ei ole lubatud elamuid ehitada ilma detailplaneeringuta. Loomade liikumise takistamise vältimiseks on piirdeaedade rajamine lubatud ainult vahetult ümber õueala, välja arvatud juhul, kui tarastamine on õigustatud tulenevalt maade põllumajanduslikust kasutusest.

Rohelise võrgustiku aladel võib arendada tavapäraselt, roheline võrgustikuga arvestavat majandustegevust, ja väärtuslikud märgalad, veekogude kaldaalad, vääriselupaigad, kaitsealad, I ja II kategooria kaitsealuste liikide elupaigad ja teised seadustest tulenevate piirangutega alad. Rohelise võrgustiku aladel tuleb säilitada väärtuslikud taimekooslused ja elupaigad, säilitada aladele iseloomulikud looduslikud pinnavormid ja veekogude kaldaalade looduslikkus. Poollooduslikke kooslusi tuleb majandada.

Uue koostatava Tori valla üldplaneeringu tarbeks on valminud Tori valla rohevõrgustiku analüüs ning rohevõrgustiku toimimise tagamiseks vajalike tingimuste määramine. Antud analüüsi järgi jääb suur osa planeeritavast alast rohevõrgustikust välja.

Koostatava detailplaneeringuga tehakse ettepanek kehtiva üldplaneeringu muutmiseks. Kehtivas üldplaneeringus ei ole planeeritavale alale juhtotstarvet määratud. Olemasolev katastriüksuse maatulundusmaa sihtotstarve muudetakse elamumaaks.

Miia katastriüksuse naaber, Ristiku tee 56 on elamumaa, vahetus läheduses on suur ühepere elamute ala. Tegemist on üksikelamu planeeringuga, plaanis ei ole rajada mitmest pereelamust koosnevat asumit. Planeering on võimalik koostada nii, et muutusega kaasnev mõju on minimaalne. Miia kinnistu on piisavalt suur, et sinna kavandatav üksikelamu ei häiri rohekoridori toimimist, ega ole otseses vastuolus ka väärtusliku maastiku soovitustega. Arvestada saab üldplaneeringu poolt ette nähtud tingimustega, et häiringud oleks võimalikult minimaalsed. Üldplaneeringu tingimused võimaldavad vähesel määral looduslike alade vähendamist rohelises võrgustikus.

Lisaks ei ole ette näha, et Miia kinnistu hoonestamine aktiveeriks kinnisvaraarendust piirkonnas laiemalt, sest selleks ei ole piisavalt sobivaid maauksuseid. Valdav osa rohekoridorist on ümbritsevatel suurtel riigi- ja eraomandis olevatel maatulundusmaa kinnistutel. Planeeritava katastriüksuse sihtotstarbe muutmine vastavalt kirjeldatule on asjakohane.

Pärnu maakonna planeering näeb ette maakondlikud ruumilise planeerimise põhimõtted. Olulisemad tingimused, mis on seotud antud planeeringukontekstiga on järgmised:

Maaliste piirkondade arendamise eeldused ja võimalused täpsustada üldplaneeringuga. Eelistada uute arendustegevuste koondamine olemasolevatesse keskustesse, tagamaks sellega juba toimivate keskuste jätkusuutlikkust ja täiendavat arengut, sh teenuste ja töökohtade olemasolu. Maalises piirkonnas vältida linnalise asustuse kavandamist, va põhjendatud juhul ettevõtlusalasid. Väärtuslike maastike säilitamiseks on antud tingimused: väärtuslike maastike täpsemad piirid ja nende hooldamiseks vajalikud meetmed määrata üldplaneeringuga, ehituskeeluvööndi ulatus (suurendamine või vähendamine) ranna- ja kaldaaladel täpsustada üldplaneeringuga, hoonestuse planeerimisel väärtuslikule maastikule järgida olemasolevat ajaloolist asustust, arvestades ajaloolise teede- ja tänavate võrgu ning ehitustraditsioonidega, säilitada ajaloolist maakasutust, põllumajandusmaastiku avatust ja vaateid väärtuslikele maastikuelementidele, tagada kaunite teelõikude avalik kasutus. Tagada kaunite veeteelõikude läbitavus. Lisaks antakse juhised väärtuslike maastike omapära säilitamiseks. Antud detailplaneeringuga seonduvad on järgmised: maa sihtotstarbe muutmisel arvestada, et säiliks maastikumuster, hoonete ehitamisel või ümberehitamisel säilitada ja sobitada maastikule omaseid hooneid ja elemente, uute ehitusalade ja joonehitiste rajamisel säilitada olemasolevad väärtused ja sobitada uued elemendid kooskõlas olemasolevatega, uue hoonestuse kavandamisel järgida väljakujunenud asustus- ja hoonestusstruktuuri, säilitada olemasolevat looduskeskkonda, väärtuslikke maastikke ja väärtuslikke põllumajandusmaid, planeeringute koostamisel rakendada hajaasustusele tüüpilisi lahendusi.

Käesolevas planeeringus arvestatakse eelpool kirjeldatud Pärnu maakonnaplaneeringu eesmärkidega.

Planeeritava maa-ala kohta on koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang, kus on analüüsitud võimalikke planeeringualaga seotud keskkonnamõjusid (Töö koostaja: OÜ Linnak (reg nr 12913059). Töö nr.: 2513).

KSH eelhinnangu kokkuvõte on järgmine:

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.

Miia kinnistu detailplaneeringu realiseerimine ei too endaga kaasa olulisi vahetuid keskkonnamuutusi ja/või -ohte, mis vajaks KSH menetlust. Üksikelamu planeerimine vähendab mõnevõrra kinnistul metsamaa osakaalu, aga mõju on suhteliselt vähene ja ei välju kehtiva maakonna ja üldplaneeringu piiridest. Detailplaneeringuga on võimalik seada täpsemad tingimused, et Miia kinnistu toimiks ka hoonestatuna rohekoridori osana nii, et see ei piira oluliselt loomade liikumist.

Lähtuvalt eelnevast ei ole vajadust algatada Tori vallas Tammiste külas Miia kinnistu detailplaneeringu KSH menetlust.

Detailplaneeringu koostamise algatamise ja KSH algatamata jätmise otsuse eelnõu kohta on küsitud seisukohta Keskkonnaametilt, Maa- ja Ruumiametilt, Päästeametilt.

Keskkonnaamet oma 10.02.2026 kirjaga nr 6-2/26/1642-2 juhib tähelepanu, et KSH eelhinnangus on selle koostamise aluseks toodud KeHJS § 6 lg 2 p 22, kuna tegemist on üldplaneeringut muutva DP-ga, siis tuleneb KSH eelhinnangu koostamise kohustus KeHJS § 33 lg 2 p-st 3 ja planeerimisseaduse § 142 lg 1 p-st 1 ja lg-st 6. Lisatakse, et täiendavad märkused puuduvad. Vastav parandus on KSH eelhinnangusse sisse viidud.

Maa- ja Ruumiamet oma 13.02.2026 kirjaga nr 6-3/26/1152-2 märgib mõned vajadused detailplaneeringu lähteseisukohtade täpsustamiseks, nagu vajadus KSH eelhinnangus pakutud meede keskkonnamõju vähendamiseks seada tingimuseks ka lähteseisukohtades. Viia lähteseisukohtades määratud piirdeiaa maksimaalne lubatud kõrgus vastavusse KSH eelhinnangus märgitule. Antakse teada, et esitatud materjalidele tuginedes on MaRu seisukohal, et KSH-d ei ole vajalik algatada, kui eelhinnangu ja asutuste seisukohtade põhjal on veendumus, et olulist keskkonnamõju ei kaasne. Planeeringulahenduse koostamisel tuleb arvestada PlanS-s sätestatud elukeskkonna parendamise ning otstarbeka, mõistliku ja säästliku maakasutuse põhimõtetega. Märgitakse, et vastavalt PlanS § 4 lõike 2 punktile 5 tuleb kohalikul omavalitsusel tagada, et detailplaneeringu koostamisel hinnatakse selle elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid. Vastavalt PlanS § 126 lõike 1 punktile 12 on võimalik detailplaneeringuga seada keskkonnatingimusi tagavad nõuded. Detailplaneeringu lähteseisukohti on korrigeeritud vastavalt.

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, Tori Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada detailplaneeringu koostamine Tori vallas Tammiste külas Miia katastriüksusel.
2. Kinnitada planeeritava maa-ala asukohaskeem, mis on käesoleva otsuse lahutamatu lisa.
3. Jätta detailplaneeringu koostamiseks KSH 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 keskkonnamõtjude hindamise algatamata jätmisest vastavalt kehtivale seadusandlusele.
6. Tori Vallavolikogu võib detailplaneeringu koostamise lõpetada, kui koostamise käigus ilmnevad asjaolud, mis välistavad planeeringu elluviimise tulevikus, kinnisaşa 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

Lisad

1. Asukohaskeem
2. KSH eelhinnang