



## MAA- JA RUUMIAMET

Tori Vallavalitsus  
tori@torivald.ee  
leles.luhse@torivald.ee

Teie 16.12.2025  
28.05.2026 nr 6-2.1/1718

Meie 22.12.2025 nr 6-3/23/9575-6  
15.06.2026 nr 6-3/23/9575-8

**Oti tee, Tammiku tee, Taara tee,  
Tõrukese tee, Nõmmeliivatee,  
Nõmmevahe tee, Nõmme tee, Haaviku  
tee, Kaasiku tee, Kaasikukaare tee  
katastriüksuste ja nende lähiala  
detailplaneering**

Edastasite Maa- ja Ruumiametile (MaRu) Oti tee, Tammiku tee, Taara tee, Tõrukese tee, Nõmmeliivatee, Nõmmevahe tee, Nõmme tee, Haaviku tee, Kaasiku tee, Kaasikukaare tee katastriüksuste ja nende lähiala detailplaneeringu (AB Artes Terrae OÜ töö nr 24036DP3).

Detailplaneering on algatatud Tori Vallavolikogu 17.08.2023 otsusega nr 184. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on lahendada Kilksama külas, hetkel elamualaks kujunenud endise suvilakooperatiivi alal, kogu elukorraldus tervikuna: lahendatakse liiklusskeem (kruntida välja teed nii, et oleks tagatud päästeauto liikumine ja teised vajalikud tuleohutuse nõuded, prügiauto liikumine ning lumekoristus, täpsustada juurdepääsud olemasolevatele katastriüksustele); lahendatakse vee ja kanalisatsioonisüsteem, tuletõrjevee võimalus, antakse sademevee lahendus; lahendatakse nõrk ja tugevvoolu trasside paiknemine, tänavavalgustus - kogu taristu tervikuna. Lisaks määratakse hoonestusala ning ehitusõigus elamu ja abihoone või abihoonete ehitamiseks, ehitiste ehituslikud ning arhitektuurilised tingimused, antakse haljastuse ja heakorra lahendus. Planeeringuala suurus on ca 20 ha ning see hõlmab 168 katastriüksust.

Sauga valla üldplaneeringus on planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks määratud väikeelamu maa-ala. Väikeelamu maa-alal on minimaalne elamukrundi suurus 1200 m<sup>2</sup> ja krundi suurim lubatud täisehitus 20%. Detailplaneeringuga eraldatakse olemasolevatest katastriüksustest maa-ala liiklusmaa tarbeks. Olemasolev olukord ei võimalda koostada üldplaneeringu kohast lahendust kuna tehnilise taristu kavandamiseks on vajalik moodustada väiksemad elamukrundid ning näha kruntidele ette suurem täisehitus. Tegemist on üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga, millele kohaldatakse üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust.

MaRu pädevusse kuuluvad mitmed valdkonnad, sh kohaliku omavalitsuse planeeringute heakskiitmine, riigimaade haldamine, maaparandus ja geodeetilised märgid. Käesoleva kirjaga esitab MaRu arvamuse detailplaneeringule riigivara valitseja ja planeeringu heakskiitja valdkonnast lähtuvalt ning kooskõlastuse maaparanduse valdkonnast lähtuvalt.

Planeeringu alas paiknevad järgmised riigi omandis olevad kinnisasjad, mille riigivara valitseja on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ja volitatud asutus MaRu:

- Moosi kinnisaja (tunnus 80901:001:0076; 155 431 m<sup>2</sup>; 100% M) põhjaserva on planeeritud kraav ning põhjanurka perspektiivne puurkaev ja joogivee survetõstepump. Lisaks on kavandatud perspektiivne rooveepuhasti ning selleni sõidutee ja plats.

Perspektiivse puurkaevu sanitaarkaitseala on 30 m ning selle alast edasi heitvee immutamise keeluala raadiusega 50 m. Reoveepuhasti kuja raadius on 100 m. Kavandatakse ka vee- ja kanalisatsioonitrassid. MaRu 22.12.2025 kirjaga nr 6-3/23/9575-6 oleme edastanud seisukoha, et kavandatava vee- ja kanalisatsiooniehitiste alale tuleb kavandada eraldi krunt, mis võõrandatakse riigivaraseaduses sätestatud korras kohalikule omavalitsusele. MaRu-le 28.05.2026 edastatud lahenduses on puurkaevu, pumpla ning perspektiivse reoveepuhasti ja tee ja platsi jaoks kavandatud 8299 m<sup>2</sup> suurune tootmismaa kasutamise sihtotstarbega krunt pos 166. Puurkaevu sanitaarkaitseala ning heitvee immutamise keeluala ja reoveepuhasti kuja ulatuvad Moosi kinnisasja osale, mis jääb väljapoole krundi pos 166 ala.

- Nõmmeliiva tee 8 kinnisasjale (tunnus 80901:001:0555; 864 m<sup>2</sup>) on planeeritud 837 m<sup>2</sup> suurune ühepere elamumaa krunt pos 63, millele on kavandatud hoonestusala kuni kolme hoone püstitamiseks. Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala on 209 m<sup>2</sup>. Kinnisasja lõunaosast on kavandatud äralõige planeeritud teemaa jaoks ning põhjaosast äralõige kergtee rajamiseks. Nõmmeliiva tee 8 kinnisasjale on planeeringus näidatud olemasolev vabaehitis. MaRu-le teadaolevalt on ehitis lammutatud 2023. aastal. Palume likvideerida selle planeeringu joonistelt.
- Nõmmeliiva tee 11 kinnisasjale (tunnus 80901:001:0422; 938 m<sup>2</sup>) on planeeritud 920 m<sup>2</sup> suurune ühepere elamumaa krunt pos 68, millele on kavandatud hoonestusala kuni kolme hoone püstitamiseks. Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala on 230 m<sup>2</sup>. Kinnisasja põhjaosast on kavandatud äralõige planeeritud teemaa jaoks. Nõmmeliiva tee 11 kinnisasjale on planeeringus näidatud olemasolev vabaehitis. MaRu-le teadaolevalt on ehitis lammutatud 2023. aastal. Palume likvideerida selle planeeringu joonistelt.

Lisaks paiknevad planeeringu alas järgmised katastrisse kantud maaüksused, mille osas on maareform lõpule viimata:

- Tammiku tee 45 maaüksus (tunnus 80901:001:0420; 781 m<sup>2</sup>), millel paikneb ehtisregistrisse kantud hoone (aiamaja (EHR kood 121295477)) ning sellega piirnev Tammiku tee L45 maaüksus (tunnus 80901:001:0577; 53 m<sup>2</sup>). Tammiku tee 45 ja osaliselt Tammiku tee L45 maaüksustest on planeeritud 810 m<sup>2</sup> suurune ühepere elamumaa kasutuse sihtotstarbega krunt pos 36;
- Oti tee 25 maaüksus (tunnus 80901:001:0389; 210 m<sup>2</sup>), millel paikneb Elektrilevi OÜ alajaam Haaviku:(Pärnu M). Maaüksus paikneb väljaspool planeeringuala piiri, kuid sellele on kavandatud madalpinge maakaabel. Planeeritud Oti tee katastriüksuse piir on osaliselt läbi Oti tee 25 maaüksuse ala, kuid planeeringu joonistele ei ole kantud Oti tee 25 maaüksuse olemasolevat piiri.

MaRu reformimata maade kaardirakendusse lisatud info kohaselt viiakse Tammiku tee 45 maaüksuse osas läbi ostueesõigusega erastamine, Tammiku tee L45 maaüksusel transpordimaana munitsipaalomandisse andmine ning Oti tee 25 maaüksusel on maareformi läbi viimise võimalikuks viisiks märgitud riigimaale hoonestusõiguse seadmine. Tammiku tee 45 ja Oti tee 25 maaüksustele planeeritud lahendus palume edastada arvamuse avaldamiseks maaüksustel asuvate ehitiste omanikele.

**Maa- ja Ruumiamet nõustub riigivara volitatud asutusena kavandatud lahendusega**, sh Moosi kinnisasjale krundi pos 166 kavandamisega ning Nõmmeliiva tee 8 ja Nõmmeliiva tee 11 kinnisasjadest äralõigete planeerimisega.

Märgime, et Regionaal- ja Põllumajandusministeerium esitas planeeringu heakskiitja valdkonnast lähtuvalt detailplaneeringu eelnõu kohta arvamuse 14.08.2024 kirjas nr 14-3/2768-1. Kirjas esitatud ettepanekutega arvestatud ei ole, mistõttu esitame need alljärgnevalt uuesti.

1. Detailplaneeringu joonistel on detailplaneeringu nimetuseks Kilksama küla detailplaneering, seletuskirjas aga Oti tee, Tammiku tee, Taara tee, Tõrukese tee, Nõmmeliivatee, Nõmmevahe tee, Nõmme tee, Haaviku tee, Kaasiku tee, Kaasikukaare tee katastriüksuste ja nende lähiala detailplaneering. Palume selguse huvides nii seletuskirjas kui joonistel nimetada detailplaneeringut sama nimetusega nagu vallavolikogu selle algatas.

2. Detailplaneeringuga on kõikidele elamumaa kruntidele ette nähtud ühiskanaliseerimise ja -veevärgiga liitumise võimalus. Elamumaa kruntidest eraldatakse tee- ja tänavamaa krundid. Lisaks on igale tänavale planeeritud välisvalgustuse liini kaabel. Detailplaneeringust ei selgu, kes ehitab välja ühisveevärgi ja -kanaliseerimise ning välisvalgustuse. Peatükis 2.11 „Planeeringu elluviimine“ on toodud vaid planeeritud elamumaa kruntide ehitusõiguse realiseerimised ning ühenduste rajamised tehnovõrkudega. Samuti ei selgu, kelle omandisse jäävad moodustatud tee- ja tänavamaa krundid ning millal toimub olemasolevatest katastriüksustest tee- ja tänavamaa kruntide eraldamine, millal toimub kergliiklusteeks vajamineva maa võõrandamine. Üheselt arusaamise eesmärgil palume planeeringu elluviimise peatükki täiendada vastava informatsiooniga.

Märgime lisaks, et kuna detailplaneering on ehitustegevuse ja maakorralduse aluseks ning planeeringulahendus antud detailplaneeringu puhul puudutab väga palju osapooli, siis peab detailplaneering olema selge ja üheselt arusaadav. PlanS § 3 lõike 4 kohaselt kuuluvad planeeringu juurde lisad, mis sisaldavad teavet mh planeeringu elluviimiseks vajalike tegevuste ja vajaduse korral nende järjekorra kohta.

Juhul kui kohalik omavalitsus otsustab mitte arvestada mõne käesolevas kirjas toodud ettepanekuga, siis palume saata põhjendatud seisukohad nendega mitteametustamise kohta.

Planeeringuala piirneb Kilksama(PÜ-521) maaparandusehitiste (maaparandussüsteemi/ehitise kood 6114520020070/002 ja 6115060020110/001) kraavidega. Krundid pos 154 ja 166 asuvad kraavkuivendusega Kilksama(PÜ-521) maaparandusehitise (6114520020070/002) maa-alal. **Maa- ja Ruumiameti maaparanduse osakonna kooskõlastuskiri (11.06.2026 kiri nr 6.2-2/20264) on lisatud käesolevale kirjale eraldi failis.**

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Raine Viitas  
juhtivspetsialist  
Planeeringute osakond

Lisad: Maa- ja Ruumiameti maaparanduse osakonna 11.06.2026 kiri nr 6.2-2/20264

Teadmiseks: Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi maa- ja ruumipoliitika osakond

Marge Siimer (maaparanduse osakond)  
5918 0145 marge.siimer@maaruum.ee

Kadri Tani (riigimaa strateegia osakond)  
5697 1416 kadri.tani@maaruum.ee

Raine Viitas (planeeringute osakond)  
5885 1458 raine.viitas@maaruum.ee