



TORI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Sindi

16. aprill 2026 nr 40

Kellukese tee 1 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Tori Vallavalitsusele on esitatud taotlus Tammiste külas Kellukese tee 1 (80601:001:0148) kinnistule detailplaneeringu koostamise algatamiseks.

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 mõjuhindang, et tagada ohutu ja toimiv liikluskorraldus.

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 Süsivälja (80601:001:0149) maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistuga, kirdest Tammiste tee 50 (73001:008:0630) elamumaa sihtotstarbega kinnistuga, kagust 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru 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 teenindusettevõtete maa-alasid.

Planeeringuala asub Altküla maaparandushoiuala nr 6112350010010 koosseisus. Planeeringualale ulatub kaguservas riigitee nr 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru (Tammiste tee) kaitsevöönd, mis on 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast.

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.

Arendustegevusel tuleb üldjuhul arvestada üldplaneeringuga kehtestatud arengusuundi. Üldplaneeringu muutmine detailplaneeringuga on võimalik erandkorras ja põhjendatud juhtudel.

Maakasutuse kavandamisel on lähtutud väljakujunenud asustusstruktuurist ja maakasutusest ning on arvestatud asutuse arengu ruumilist jätkuvust. Äri- ja tootmismaad on valdavalt kavandatud maanteede äärsetele aladele, kuhu juba on hakanud koonduma mitmete ettevõtete äri- ja tootmistegevus. Maakasutuse laiendamisel ja väljaarendamisel on oluline arvestada kavandatava ala terviklikkust: uued hoonestusalad peavad sobima ümbruskonda ja harmoneeruma olemasoleva asustusega. Planeeritava ala logistiline asukoht on hea.

Hoonete rajamisel, laiendamisel, rekonstrueerimisel tuleb tagada nende arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetse piirkonna miljöösse (hoonestuse mahud, üldilme, haljastus, krundipiirded jne). Peale hoonestuse ja kõvakattega pindade ehitamist peab ärimaa sihtotstarbega krundil haljastatavaks alaks (puud, põõsad, muru jne) jääma vähemalt 20% üldpindalast, 5% peab olema kõrghaljastatud (arvestatuna võrade projektsioone maapinnale, projektsioonipindala puuliigi täiskasvanud isendi keskmise näitaja järgi).

Antud detailplaneeringu puhul tuleb järgida ka üldisi kasutamise- ja ehitustingimused äri- ja teenindusettevõtete maa-alal: ehitustegevus toimub detailplaneeringu alusel. Detailplaneeringu koostamise kohustusega kaasneb keskkonnamõju eelhindamise läbiviimise kohustus. Keskkonnamõju eelhindangu põhjal otsustab kohalik omavalitsus keskkonnamõju hindamise läbi viimise vajalikkuse ja täpsusastme iga arenduse puhul eraldi.

Elamualadega vahetult külgnevatel aladel ei ole lubatud arendada elamistingimusi halvendavat äritegevust.

Parkimine lahendada detailplaneeringu koostamisel vastavalt arendatava ala täpsemale kasutusele ning kehtivatele parkimismääradele. Parkimise lahendamisel tuleb arvestada ka jalgratturite vajadustega, eelkõige teenindusfunktsiooniga hoone vm üldkasutatava hoone rajamisel. Ärimaade arendamisel tagada juurdepääs alale ka jalg- ja jalgrattateedega.

Maanteede äärsetel aladel tuleb detailplaneeringu lahendused kooskõlastada Transpordiametiga. Kohustuslik on liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrguga, kui ala kuulub vastavalt ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkonda.

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 Maa- ja Ruumiameti eelneva kooskõlastuse alusel.

Üldplaneeringu muutmissetpanekut sisaldava detailplaneeringu korral tuleb algatamisel anda keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang KSH läbiviimise vajaduse kohta.

Pärnu maakonnaplaneeringu kohaselt asub planeeringuala Tammiste piirkonnas, mis on linnalise asustusega Pärnu linna lähiümbruse kant, mis on Pärnu linna kui tõmbekeskuse mõjusfääris. Maakonnaplaneeringus on välja toodud tingimused üldplaneeringutes linnalise asustusega alade arendamiseks. Üheks tingimuseks on tagada ala ruumiline ja funktsionaalne terviklikkus ning mitmekesisus, tagada erinevate funktsioonide ja teenuste, elu-, puhke- ja ettevõtlusefunktsiooni koostoimimine. Maakonnaplaneering planeeringualale olulisi tingimusi ei sea. Detailplaneering ei ole vastuolus Pärnu maakonnaplaneeringu 2030+ põhimõtetega.

Planeeritava maa-ala kohta on koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang, kus on analüüsitud järgmisi võimalikke planeeringualaga seotud keskkonnamõjusid: pinnas, maa- ja loodusvarade kasutamine, jäätmeteke, põhja- ja

pinnavesi, õhk, valgus, müra ja vibratsioon, soojus, kiirgus, lõhn. Koostaja: OÜ Lemma (reg nr 11453673).

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.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on tagada Tammiste küla jätkusuutlik areng ning teenuste pakkumise mitmekesisus, turvaline ja elava keskkonna kujundamine.

Tegemist on kehtivat Sauga valla üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe osas. Puudub oluline vastuolo üldplaneeringu üldiste põhimõtetega.

Kauplusehoone kavandamine peab toimuma võimalikult terviklike, hästi läbikaalutud ruumiliste visioonide ja terviklahenduste alusel. Rajatavad ehitised peavad sobima ümbritsevasse keskkonda ja harmoneeruma olemasolevatega omavahel oma proportsioonide, mahtude ning välisviimistlusmaterjalide poolest. Ehitiste paigutamisel maastikku tuleb lisaks lähiümbrusele arvestada ka piirkonna terviklahendusega ja vaadetega väärtuslikele maastikuelementidele. Uue hoonestuse kavandamisel tuleb väärtustada olemasolevat elukeskkonda ning arvestada piirkonna elamute elukvaliteedi püsimisega. Kõik muutused tuleb kavandada selliselt, et naaberkruntide elukeskkond ei halveneks. Eelistada tuleb säästlike lahendusi nii hoone ehitusel, hoone energiatarbes kui ka hoone paiknemises ja logistikas. Parkimiskohtade kavandamisel lähtuda igal üksikjuhtumil tegelikust vajadusest. Parkimiskohtade arvestamisel arvestada ligipääsetavust, kaugust ühistranspordipeatustest ja kesksusest. Eelistada parkimiskohtade asemel haljastatud õuealade säilitamist ja parklate liigendamist haljastusega.

KSH eelhinnangu 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 väärtuslike või tundlike 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 ülennormatiivsete 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 keskkonnatingimustest 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.

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

Keskkonnaamet andis oma 23.03.2026 kirjas nr 6-2/26/3622-2 teada, et on tutvunud otsuse eelnõu ja selle lisadega ning on seisukohal, et menetletava Kellukese tee 1 kinnistu detailplaneeringuga ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju KeHJS § 22 mõistes ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeeringu menetluse käigus planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 määratud ülesannete täitmisel.

Maa- ja Ruumiamet tõi oma 13.03.2026 kirjas nr 6-3/26/2744-3 välja järgmist:

1. Kellukese tee 1 katastriüksus on PRIA põllumassiivide registris arvel haritava maana ning kuulub Altküla maaparandushoivalasse. Koostatava üleriigilise planeeringu üks põhialuseid on säilitada asustuse suunamisel võimalikult palju põllu- ja metsamassiive. Kompaktsuse saavutamiseks tuleb vältida uute tehisalade teket loodusaladele. Eeltoodust tulenevalt palume kaaluda Tammiste külas kauplusele asukohta, mis ei asuks kasutusel oleval põllumaal. Märgime, et kuna Tori valla uue üldplaneeringu koostamine on pooleli, on vajalik kompaktse asustuse laiendamist põhjalikult analüüsida just üldplaneeringu raames.
2. Põllumajandusmaale ehitamise võimaluste väljaselgitamiseks palume kaasata detailplaneeringu koostamisse Regionaal- ja Põllumajandusministeerium, kes vastutab põllumajandusmaa kaitse ja kasutuspoliitika eest.
3. KSH eelhinnangu kohaselt ei ole piirkonnas teadaolevaid arendusi, millega kaasneks oluline koosmõju. Samas on valla kaardirakenduse andmetel 2024. aastal Kellukese tee äärde kehtestatud juba kaks detailplaneeringut (Susimetsa detailplaneering ning Kellukese tee 3, 5 ja T1 kinnistu detailplaneering). Seega lisandub Kellukese teele planeeritud liikluskoormusele veelgi täiendavat liiklust. Palume täiendada detailplaneeringu algatamise otsust selle teabe ja võimalike mõjude analüüsiga. Lisaks tuleb planeerimisel tagada turvaline liikluskorraldus Kellukese tee ja Pärnu–Rakvere–Sõmeru maantee ristmikul, mistõttu palume kaasata detailplaneeringu koostamisse liikumisturvalisuse hindamiseks Politsei- ja Piirivalveamet.
4. Esitatud materjalide põhjal on MaRu seisukohal, et KSH-d ei ole vajalik algatada, kui eelhinnangu ja asutuste seisukohtade põhjal on veendumus, et olulist keskkonnamõju ei teki. Planeeringulahendus peab lähtuma planeerimisseaduses (PlanS) sätestatud elukeskkonna parendamise ning säästliku maakasutuse põhimõtetest. Juhime tähelepanu, et vastavalt PlanS § 4 lg 2 p-le 5 peab kohalik omavalitsus tagama planeeringu elluviimisega kaasnevate majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonna mõjude hindamise. PlanS § 126 lg 1 p 12 kohaselt on detailplaneeringuga võimalik seada keskkonnatingimusi tagavaid nõudeid.

Tulenevalt planeerimisseaduse § 4 lg 4, § 127 lg 1 ja Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määrusest nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringu kooskõlastamise alused“, tehakse planeeringu koostamisel koostööd valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb.

Tulenevalt planeerimisseaduse § 127 lg 2 ja 3, kaasatakse planeeringu koostamisse isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, isikud, kes on avaldanud soovi olla selle koostamisse kaasatud ning isikud, kelle huve planeering võib puudutada.

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 ning detailplaneeringu algatamise taotluse, Tori Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada detailplaneeringu koostamine Tori vallas Tammiste külas Kellukese tee 1 kinnistul.
2. Kinnitada planeeritava maa-ala asukohaskeem, mis on käesoleva otsuse lahutamatu lisa.
3. Jätta Kellukese tee 1 kinnistu 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/> ning Maa- ja Ruumiameti veebilehel (<https://maaruum.ee/ruumiloome-ehitus-ja-planeerimine/planeerimine/ruumiline-planeerimine>). Detailplaneeringu seletuskirja mahus esitada muuhulgas planeeringu elluviimiseks vajalikud tegevused ja nende järjekord (PlanS § 3 lõige 5).
5. Enne detailplaneeringu koostamise alustamist tuleb detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikul sõlmida Tori Vallavalitsusega asjakohane leping detailplaneeringu koostamiseks, sh planeeringu koostamise täpsustatud ajakava.
6. Tori Vallavalitsusel avaldada teade detailplaneeringu algatamisest ja keskkonnamõjude hindamise algatamata jätmisest Ametlikes Teadaannetes, Tori valla veebilehel ja ajalehes Pärnu Postimees.
7. 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.

8. Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavastegemisest, esitades vaide Tori Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses või kaebuse Tallinna Halduskohtu Pärnu kohtumajale halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.
9. Otsus jõustub teatavastegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Marko Šorin
volikogu esimees

Lisad

1. Asukohaskeem
2. KSH eelhindang