



TORI VALLAVALITSUS

Detailplaneeringu koostamisse
kaasatavad isikud ja koostöötegijad

27.01.2026 nr 6-2.1/226

Mardioja katastriüksuse detailplaneeringu koostamise algatamisest teatamine.

Vastavalt planeerimisseaduse § 142 lg 2, § 127 lg 1 ja 2 teatame Tori Vallavolikogu 22.01.2026 otsusega nr 28 algatatud Mardioja detailplaneeringust ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise mitteamatamisest.

Detailplaneeringuala asub Tori vallas Rütavere külas Mardioja katastriüksusel, (kü tunnus 80901:001:1160). Planeeringuala on hoonestamata. Katastriüksuse pindala on 34821 m². Sellest haritavat maad 32633 m², looduslikku rohumaad 1966 m² ning muud maad 222 m². Sihtotstarve on maatulundusmaa 100%. Valdavalt on planeeringuala ümbruses hoonestamata katastriüksused. Planeeringualast edelas asuvad olemasoleva hoonestusega elamumaad. Põhjas, üle Tori-Rütavere tee asub maa-ala milline on jagatud elamukruntideks, aga ehitustegevust ei ole alustatud.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada Rütavere külas asuva Mardioja katastriüksus neljaks elamumaa krundiks ning üheks transpordimaa krundiks, mis on ette nähtud pääsuks kallasrajale. 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.

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.

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.

Kavandatav detailplaneering näeb ette neli elamumaa krunti suurusega vähem kui 1 ha. Detailplaneering muudab sellega kehtivat Sauga valla üldplaneeringut kuna kehtiva üldplaneeringu järgi on minimaalne katastriüksuse pindala, millele antakse ehitusõigus 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 otstarbekas 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.

Detailplaneeringu lahenduse koostamisel arvestatakse Pärnu maakonnaplaneeringu eesmärkidega.

Planeeritava maa-ala kohta on koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang, kus on analüüsitud võimalikke planeeringualaga seotud keskkonnamõjusid.

Koostaja: Hendrikson DGE (reg nr 10269950).

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 kirjaga nr 6-5/25/11402-2 esitas 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.

KSH eelhindangut on täiendatud vastavalt.

Transpordiamet oma 27.06.2025 kirjaga nr 7.2-2/25/9471-2 andis teada, et lähtudes KeHJS § 33 lg 6 ei ole Transpordiametil vastuväiteid keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamata jätmise otsusele. Täiendavalt esitati seisukohad

planeeringu koostamiseks. Antud seisukohti võetakse planeeringu koostamisel arvesse.

Maa- ja Ruumiamet oma 27.06.2025 kirjaga nr 6-3/25/9207-2 nõustub, et KSH algatamine ei ole vajalik, kui eelhinnangu kaudu on jõutud järeldusele, et olulist negatiivset keskkonnamõju ei kaasne. Märgiti, et planeeringulahenduse koostamisel tuleb arvestada PlanS-s sätestatud elukeskkonna parendamise ning otstarbeka, mõistliku ja säästliku maakasutuse põhimõtetega. 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. Samas palub MaRu veelkord kaaluda üldplaneeringu muutmise ning hajaasustusele omase asustustruktuuri ning väärtusliku põllumajandusmaa säilitamise vajadust piirkonnas. MaRu hinnangul on otstarbekas järgida valla üldplaneeringus sätestatud põhimõtet ning ei ole mõistlik järgida põllu- ja metsamaa varasemalt väikesteks elamumaa kruntideks jagamise praktikat piirkonnas.

Üldplaneeringu muutmist on kaalutud vallavalitsuses täiendavalt. Ning jõutud järeldusele, et arvestades juba väljakujunenud situatsiooni, olemasolevaid katastriüksuseid ja hoonestust lähinaabruses ning seda, et mõju, mis kaasneb põllumaa asemel väiksemate elamukruntide kui 1 ha moodustamisel (detailplaneering ei ole üldplaneeringu kohane), ei ole keskkonda häiriv ning väljakujunenud hajaasustuse struktuuri lõhkuv kuna krundid ei ole oluliselt väiksemad kui 1 ha ning neid ei ole palju, siis jäädakse üldplaneeringut muutva detailplaneeringu juurde. Pikemalt on põhjendus toodud antud kirjas eespool. Planeeringu algatamise eelnõud on täiendatud vastavalt.

Lisauuringute vajadus selgub detailplaneeringu koostamise käigus.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Signe Rõngas
abivallavanem

Lisa: Mardioja katastriüksuse detailplaneeringu koostamise algatamise ja KSH mittealgatamise otsus.

Esitatud: Päästeamet, Maa- ja Ruumiamet, Keskkonnaamet, Transpordiamet
katastriüksuste omanikud: Kaasiku-Jõe; Nepi tee 4; Nepi tee 2; Mardioja
Elektrilevi AS, Telia Eesti AS

Leles Luhse
planeerimisspetsialist
tel: 53599927
leles.luhse@torivald.ee