OTSUS

EELNÕU

Sindi                                                                                     veebruar 2026 nr

**Miia katastriüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine**

Detailplaneeringu koostamise algatamise eesmärgiks on jagada Tammiste külas asuv Miia katastriüksus kaheks krundiks. Näha ette üks elamumaa ja üks transpordimaa krunt.

Määrata elamumaa krundile ehitusõigus ja hoonestusala ning lahendada vajalik taristu, sh parkimine ja juurdepääsud. Anda sademevee lahendus, planeerida heakord ning haljastuse paiknemine.

Pääs moodustatavatele kruntidele on Ristiku teelt.

Detailplaneeringualal asub Miia katastriüksus, tunnusega 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.

Kehtivas üldplaneeringus on määratud tingimused rohelise võrgustiku toimimise tagamiseks. Antud detailplaneeringuga seonduvad tingimused on järgmised:

Säilitada tuleb rohelise 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 igakülgselt põhjendatud. Vältida uute elamualade rajamist ja olemasolevate laiendamist rohelise võrgustiku aladele. Asustuse kavandamisel (sh piirete paigutamisel) ei tohi läbi lõigata rohelise 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 tavapärast, rohelise võrgustikuga arvestavat majandustegevust, va 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 Tori valla üldplaneeringu tarbeks on koostatud Tori valla rohevõrgustiku analüüs ning rohevõrgustiku toimimise tagamiseks vajalike tingimuste määramine. Consultare OÜ 2023. Antud analüüsi järgi jääb suurem osa planeeritavast rohevõrgustikust välja.

Koostatava detailplaneeringuga on kavas teha ettepanek kehtiva üldplaneeringu muutmiseks.

Maatulundusmaa 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 rohelisest võrgustikus.

Lisaks ei ole ette näha, et Miia kinnistu hoonestamine tooks aktiviseeriks kinnisvaraarendust piirkonnas laiemalt, sest selleks ei ole piisavalt sobivaid maaüksuseid. 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.

1. 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.

„Miia kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang“

Tammiste küla, Pärnu linn

Koostaja: OÜ Linnak (reg nr 12913059). Töö nr.: 2513

Kokkuvõte.

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 keskkonnamõju strateegilise hindamise (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 küsitakse seisukohta Keskkonnaametilt, Maa- ja Ruumiametilt, Päästeametilt.

Detailplaneeringu algatab Tori Vallavolikogu, koostamist korraldab Tori Vallavalitsus, kehtestab Tori Vallavolikogu. Otsusega saab tutvuda Tori valla veebilehel [www.torivald.ee](http://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 Tori Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada detailplaneeringu koostamine Tori vallas Tammiste külas Miia katastriüksusel vastavalt lisatud skeemile.
2. Kinnitada planeeritava maa-ala asukohaskeem, mis on käesoleva otsuse lahutamatu lisa.
3. Jätta 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/>. Detailplaneeringu seletuskirja mahus esitada muuhulgas planeeringu elluviimiseks vajalikud tegevused ja nende järjekord (PlanS § 3 lõige 5).
5. Tori Vallavalitsusel korraldada teavitamine detailplaneeringu algatamisest ja keskkonnamõjude hindamise algatamata jätmisest vastavalt kehtivale seadusandlusele.
6. 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.
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.

Marko Šorin

volikogu esimees

Eelnõu algataja

Tori Vallavalitsus

Eelnõu koostaja

Leles Luhse

planeerimisspetsialist

05.01.2026

Eelnõu esitaja

Signe Rõngas

abivallavanem