



TORI VALLAVALITSUS

Vastavalt nimekirjale

23.02.2026 nr 6-2.1/497

Tammiste külas Kellukese tee 1 kinnistu detailplaneeringu koostamine

Käesoleva kirjaga esitame teile kui planeerimisseaduse § 81 lõike 1 ja § 127 lg 1 ja 2 kohaselt planeeringu koostamisse kaasatud isikutele Kellukese tee 1 kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad nende kohta ettepanekute saamiseks.

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.

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 maanteeäärsetele 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 konkreetsetesse 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, projektsioonpindala puuliigi täiskasvanud isendi keskmise näitaja järgi).

Antud detailplaneeringu puhul tuleb järgida ka üldisi kasutamis- 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.

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

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 vastuolu 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 säästlikke 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.

Palume ettepanekud antud detailplaneeringu lähteseisukohtade täiendamiseks esitada meile hiljemalt 25.03.2026.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Signe Rõngas
abivallavanem

Esitatud: piirinaabrid: Päästeamet, Transpordiamet, Maa- ja Ruumiamet, Pärnu Vesi AS, Telia Eesti AS, Elektrilevi OÜ, Kellukese tee 2, Kellukese tee 2a, Susivälja ja Tammiste tee 50 kinnistute omanikud.

Lisa: Kellukese tee 1 kinnistu DP lähteseisukohad

Piret Kallas
planeerimisspetsialist
5198 4663 piret.kallas@torivald.ee