



TORI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Sindi

16. aprill 2026 nr 42

Mesika tn 3 kinnistu detailplaneeringu kehtestamine

Tori vallas Tammiste külas asuva Mesika tn 3 kinnistu detailplaneering algatati ja keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH) jäeti algatamata Tori Vallavolikogu 15. veebruari 2024 otsusega nr 235.

Kinnistule kavandatakse abihoonet, mille tõttu kinnistu täisehitusprotsent ületab üldplaneeringukohast maksimaalset täisehitusprotsenti. Kõrvalhoone paiknemise määrab maaküttetorustikust vaba ala. Abihoonet planeeritakse krundi lääneossa, juurdepääs jääb Mesika tänavalt.

Kinnistul kehtib Sauga Vallavolikogu 16. juuni 2008 otsusega nr 42 kehtestatud Mesika tn 1 kinnistu detailplaneering, mille kohaselt on kinnistule määratud ehitusõigus kahe hoone ehitamiseks kokku kuni 200 m² ehitisealuse pinnaga, hoonete arv on lubatud kuni kaks, kõrgus kuni 7,7 m.

Mesika tn 3 kinnistu (73001:008:1970) sihtotstarve on 100% elamumaa kogupindalaga 1075 m². Kinnistu paikneb Mesika ja Pilliroo tänava ääres. Põhja suunas külgneb kinnistu Mesika põik 1 (73001:008:1969) ja Pääsusilma tn 2a (80901:001:0670) kinnistutega, läänest Pilliroo tn 10 (73001:008:1247) kinnistuga.

Kehtiva Sauga valla üldplaneeringu alusel jääb planeeringuala tiheasustusosalal paiknevale väikeelamu maa-alale (EV). Üldplaneeringu seletuskirjas on välja toodud hoonestustingimused, mh ka krundi suurim lubatud täisehituse %, mis on 10-20%, seejuures tiheasustusosaladel on täiendav tingimus, et 1200 m² kuni 3000 m² suurustel kinnistutel on täisehitus kuni 15% (lubatud on ehitada elamu ja kuni kaks abihoonet). Planeeringuga kavandatav tegevus ei vasta kehtivale üldplaneeringule. Arvestades planeeringualaga hõlmatud krundi suurust (1075 m²) on üldplaneeringu kohaselt täisehitus lubatud 20% kinnistust. Kinnistul asub elamu ehitusaluse pinnaga 200 m² ja võimaliku abihoonet planeerimisega ületab see krundi täisehitusprotsenti. Eeldatav täisehitus on 25% krundi pinnast.

Hoonestustingimustes on välja toodud ehitusjoon ja selle kaugus sisetest vähemalt 10 m. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud olemasoleva olukorraga, kus Mesika tn 3 kinnistul asuv elamu paikneb nimetatud ehitusjoonest lähemal. Sellest tulenevalt on planeeringus kavandatud abihoonet paigutamine olemasoleva elamuga samale joonele, et tagada krundi hoonestuse ruumiline terviklikkus ja vältida ebahühtlast hoonestuslahendust.

Eelnevast lähtuvalt on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga, kuid mitte

üldplaneeringu põhilahenduse ulatusliku muutmisega. Üldplaneering seab üldiselt asjakohased tingimused elamupiirkonna arenguks, kuid teatud juhtudel jäävad mõistliku suurusega (ca 200 m²) pereelamu ja abihoone ehitamiseks piirangud liiga kitsaks.

Arvestades kinnistu kuju ja hoonestuse paiknemist on võimalik kinnistule paigutada mõistliku suurusega abihoone nii, et see ei avalda ülemäärast negatiivset mõju naaberkinnistutele ja piirkonna hoonestusele.

Planeeringulahenduse aluseks on järgnevad kaalutlused:

1. Olemasoleva maaküttekontuuri asukoht. Abihoone on paigutatud selliselt, et see ulatuks võimalikult vähe katma olemasolevat maaküttekontuuri, sest kui paigaldada kontuurile päikesekiirguse takistuseks paksendusi/katteid, siis vähendab maakütte efektiivsust. Antud kontekstis tähendab see, et abihoonetele tuleb leida selline koht, mis kõige vähem mõjutaks olemasolevat maakütte võimekust.

2. Liikluskorraldus. Arvestades krundi kuju, suurust, õueala, küttekontuuri ja olemasoleva eluhoone paiknemist, on planeeritav abihoone paigutatud Pilliroo tn ja Mesika tn ristmiku lähedale, kuid teedest võimalikult kaugele, võttes arvesse abihoone gabariite. Olemasolevat liikluskorraldust käesoleva planeeringuga muuta ei ole võimalik, kuid planeeringu koostamisel on antud soovitusel ja meetmed, et oleks tagatud elamupiirkonnale kohane madala kiirusega liikluskeskkond. Uuemetsa teelt sissesõidul on ka mitteametlik liiklusmärk, mis kutsub liiklejaid hoidma madalat sõidukiirust, mille alusel võib väita, et maksimaalne kiirus alal ei tohi olla üle 30 km/h või siis on tegemist õuealaga. Kui ilmneb, et antud ristmikul kiputakse liiklusseadust eirama ja tekitatakse ohtlikke olukordi, on võimalik rakendada täiendavaid meetmeid, nt rajada künnis, mis on tõhus meede liikluskiiruse vähendamisel.

3. Abihoone sobivus keskkonda. Valdavalt on piirkonnas eluhooned tänava ääres, kuid tulenevalt krundi kujust ja olemasoleva eluhoone paiknemisest, on detailplaneeringuga tehtud ettepanek paigutada abihoone Mesika ja Pilliroo tänavate ristmikule, kinnistul oleva elamuga samale joonele.

Käesolev detailplaneering näeb ette, et tuleb tagada abihoone arhitektuurne sobivus olemasoleva elamuga, mis tagab selle, et olemasolev ühekorruseline elamu ja abihoone mõjuvad ruumiliselt ühe kompleksina. Samuti on nõue kooskõlastada eskiisid vallaarhitektiga, mis tagab abihoone sobivuse ümbritsevasse keskkonda.

4. Alternatiivsed asukohad. Ühe alternatiivse abihoone asukohana on hinnatud ka asukohta Mesika tn 3 põhjanurgas, kuid seal ei ole see sisuliselt teostatav, sest toob kaasa endaga mitmeid tehnilisi probleeme seoses olemasoleva maja ja abihoone konstruktsioonide ühendamise. Samuti seab see täiendavaid kitsendusi Pääsusilma tn 2a ja Mesika tn 1 kinnistute omanikele või siis tuleks nende poole kavandada tulemüür, mis varjaks võrreldes senise hoonestusega oluliselt rohkem päikest ja oleks ka esteetiliselt mitesobiv lahendus antud piirkonnas.

Abihoone asukoht Mesika tn 3 kinnistul on põhjalikult kaalutud ning planeeritav asukoht on antud ruumilist olukorda, naabrite huve ja maaomaniku soove arvesse võttes sobivaim.

Detailplaneering võeti vastu Tori Vallavolikogu 19. juuni 2025 otsusega nr 340, avalik väljapanek toimus 28.07-26.08.2025, millele järgnes avalik arutelu 28. augustil.

Detailplaneeringu menetluse ajal on laekunud detailplaneeringu lahendusele arvamusi ja vastuväiteid.

Kokkuvõtvalt leitakse esitatud vastuväidetes ja arvamustes, et Mesika tn 3 detailplaneeringu koostamine üldplaneeringut muutva detailplaneeringuna ei ole piisavalt põhjendatud ega vasta üldplaneeringu muutmise erandlikkuse põhimõttele. Samuti leitakse, et kavandatud lahendus ei arvesta üldplaneeringus sätestatud ehitusjoone nõuet, ei sobitu piirkonna väljakujunenud hoonestuslaadi ja krundistruktuuriga ning ei taga piisavat liiklusohutust ega nähtavust tänavate ristmikul. Täiendavalt tuuakse esile, et

planeeringulahenduses esineb vastuolusid ja ebaselgust, alternatiivsete lahenduste kaalumise on ebapiisav ning tehnovõrkude ja -rajatiste paiknemine ei ole piisavalt lahendatud. Samuti leitakse, et kavandatav lahendus ei arvesta teekaitsevööndi nõuetega ning võib põhjendamatult eelistada üksikisiku huvi avalikule huvile, kahjustades õiguskindlust ja elukeskkonna kvaliteeti.

Tori Vallavalitsus on eeltoodud arvamuse ning vastuväidete osas oma seisukoha kujundanud ning arvamuse esitajale ka kirjalikult vastanud. Vallavalitsus leiab lisaks eeltoodud põhjendustele, et:

- detailplaneeringu koostamine ning sellega üldplaneeringu täpsustamine on käesoleval juhul põhjendatud, lähtudes planeerimisseaduse § 142 lõikest 1, mille kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut. Käesoleval juhul ei ole tegemist üldplaneeringu põhilahenduse ulatusliku muutmisega, vaid üksikjuhtumiga, mis tuleneb konkreetse kinnistu eripärast (selle kuju ja paiknemine) ja olemasolevast hoonestusest;

- abihoone asukoha määramisel on kaalutud erinevaid asjaolusid, sealhulgas olemasolevat maaküttetorustikku, mille toimimise tagamiseks on valitud lahendus, mis seda võimalikult vähesel määral mõjutab. Planeeringu seletuskirjas on seatud tingimused, mis tagavad abihoone arhitektuurse sobivuse olemasoleva elamuga ning selle sobitumise ümbritsevasse keskkonda;

- planeeringulahenduses on arvestatud olemasoleva elamu paiknemisega ning sellest tulenevalt on abihoone kavandatud samale ehitusjoonele. Tegemist on ehitusjoone täpsustamisega konkreetse krundi ulatuses, mis ei muuda üldplaneeringu põhimõtteid ega piirkonna ruumilist terviklahendust;

- liiklusohutuse osas on vallavalitsus lähtunud asjakohastest juhistest ning kaalunud erinevaid lahendusvõimalusi. Täiendavalt telliti nähtavuse analüüs, mille kohaselt ei takista kavandatav abihoone nähtavust ristmikul. Arvestades piirkonnas kehtivat madalat sõidukiirust ning võimalust rakendada vajadusel täiendavaid liiklusohutust parandavaid meetmeid, ei ole alust järeldada, et kavandatav lahendus halvendaks liiklusohutust. Küll aga on arvamuse esitaja ettepanekust lähtuvalt ette nähtud ristmikule nähtavuskolmnurk, miks peab olema piisav vahend liiklusohutuse tagamiseks;

- puudub vastuolu teekaitsevööndi nõuetega. Mesika ja Pilliroo tänavad on avalikult kasutatavad teed, millel on ehitusseadustikust tulenev teekaitsevöönd. Teekaitsevöönd aga ei välista automaatselt sinna hoonete rajamist, kui see ei ole vastuolus muude normide ja ohutusega üldisemalt. Veelgi enam, EhS § 72 lg 4 sätestab, et detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel võib detailplaneeringu koostamise kohustusega hooneid ehitada tee kaitsevööndisse, kui see on lubatud detailplaneeringus või riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringus. Käesoleva detailplaneeringu menetluses on tuvastatud, et abihoone paiknemine teekaitsevööndis ei ohusta ega takista kaitsevööndi eesmärkide tagamist.

Eeltoodud põhjendustest lähtuvalt on vallavalitsus leidnud, et planeerimismenetluses on kaalutud kõiki ettepanekuid ja vastuväiteid ning lahendatud probleemkohad, mistõttu on planeeringulahendus kõikide osapoolte õigusi ning huve arvestav.

Planeerimismenetluses on vallavalitsus kasutanud talle seadusega antud kaalutusõigust, hinnates erinevaid huve ja asjaolusid.

Planeeringulahendus on kooskõlastatud asjaomaste riigiasutustega, menetlusse on kaasatud piirinaabrid ja puudutatud isikud.

Maa- ja Ruumiamet on oma 25.03.2026 kirjas nr 6-3/25/6160-4 andnud planeeringule heakskiidu.

Lähtudes eelöeldust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 139 lõike 1, Tori Vallavolikogu
o t s u s t a b:

1. Kehtestada Mesika tn 3 kinnistu detailplaneering lisatud kujul ja mahus.
2. Vallavalitsusel korraldada teatamine detailplaneeringu kehtestamisest 30 päeva jooksul detailplaneeringu kehtestamise päevast arvates vastavas kohalikus ajalehes Pärnu Postimees ning 14 päeva jooksul Tori valla veebilehel ja veebilehel Ametlikud Teadaanded.
3. Vallavalitsusel saata detailplaneeringu kehtestamise otsus ning kehtestatud detailplaneering Maa- ja Ruumiametile ja riigi maakatastri pidajale 14 päeva jooksul detailplaneeringu kehtestamise päevast arvates.
4. Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades vaide Tori Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses või kaebuse Tallinna Halduskohtu Pärnu kohtumajale halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.
5. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Marko Šorin
volikogu esimees