



TORI VALLAVALITSUS

Vastavalt nimekirjale

25.03.2026 nr 6-2.1/814

Eametsa külas Vana-Niida kinnistute detailplaneeringu koostamine

Käesoleva kirjaga esitame teile kui planeerimisseaduse § 81 lõike 1 ja § 127 lg 1 ja 2 kohaselt planeeringu koostamisse kaasatud isikutele Vana-Niida kinnistute detailplaneeringu lähteseisukohad nende kohta ettepanekute saamiseks.

Tori Vallavalitsusele on esitatud taotlus Eametsa külas Vana-Niida kinnistutele (73001:001:0001 ja 73001:001:0002) detailplaneeringu koostamise algatamiseks. Planeeringualasse on hõlmatud Kuremarja tee alla jäävad teemaa osad erakinnistutest ja Nigula tee, et võimaldada juurdepääsude lahendamiseks.

Detailplaneeringu eesmärk on Vana-Niida kinnistud jagada elamumaa sihtotstarbega ja „mitmefunktsionaalse“, nt ärimaad ja/või kortermajade/ridamajad või need koos toimivatena, sihtotstarbega kruntideks, määrata hoonestusalad ja ehitusõigus elamute ning abihoonete ja ärihoonete ehitamiseks, samuti ehitiste ehituslike ja arhitektuuriliste ning kujunduslike tingimuste, tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine. Kruntide suurus ja arv täpsustub detailplaneeringu koostamise käigus.

Lisaks hoonestusele kavandatakse juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustatus ning keskkonnakaitse, heakorrasuse ja haljastuse tingimused. Planeeringuga nähakse ette võimalus alale planeeritavate teede perspektiivseks ühendamiseks kohalike teede võrgustikuga läbi ida pool asuva Kalevi kinnistu (73001:001:0821) ja ühendatakse lääne pool asuv Niitjõe tee 9 kinnistu (73001:001:0842) kohaliku Niitjõe teega. Samuti lahendatakse kohaliku Kuremarja tee paiknemine planeeringuala lõunaosa piires.

Sauga jõe ja Niitjõe tee vahele jääv ala korrastatakse ja sinna rajatakse teerajad jalakäijatele, istepingid ja säilitatakse jõeäärne keskkond ja taimestik. Viiakse läbi sanitaarraie haigete puude eemaldamiseks ja kujundatakse (pool)looduslik niiduala.

Planeeringuala, suurusega ca 18,5 ha, asub Eametsa külas kahel pool Nigula teed. Põhjas suunas piirneb planeeringuala Sauga jõega, läänest maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistutega Niitjõe tee 7, Niitjõe tee 9 ja Oltre-Uuetoa, lõunast maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistutega Oltre-Kiilu ja Sepa, itta jääb Kuremarja teeäärne elamuala ja Nigula teeäärne elamuala, maatulundusmaa sihtotstarbega Kalevi kinnistu ja Niitjõe tee ning Niida tee elamupiirkond.

Kehtiva Sauga valla üldplaneeringu kohaselt ei ole alale kavandatud elamumaa sihtotstarbega krunte, ala on tähistatud põllumaana ja eraldi juhtfunktsiooni ei ole määratud.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Sauga valla üldplaneeringu muutmiseks.

Antud piirkonnas ja planeeritava ala vahetus läheduses on üldplaneeringuga määratud elamualasid, seega on juhtfunktsiooni muutmise elamualaks olemasoleva olukorraga kooskõlas. Tegemist on suhteliselt linna lähedal asuva piirkonnaga, mis asub sarnaste elamupiirkondade vahetus läheduses ning moodustab suhteliselt kompaktse asula koos Nigula tee ja Sauga jõe vahele jäävate elamualadega.

Eelistada tuleb uute arendustegevuste koondamist olemasolevatesse keskustesse, tagamaks sellega juba toimivate keskuste jätkusuutlikkust ja täiendavat arengut, sh teenuste ja töökohtade olemasolu. Kavandatava tegevuse ala jääb kiiresti areneva Sauga aleviku lähipiirkonda ning arvestades, et piirkonnas on tüüpiline maaline hajaasustus praktiliselt hävinud, järgib see ka Eametsa külas välja kujunenud asustus- ja hoonestusstruktuuri.

Maakasutuse laiendamisel ja väljaarendamisel on oluline arvestada kavandatava ala terviklikkust: uued hoonestusalad peavad sobima ümbruskonda ja harmoneeruma olemasoleva asustusega. Hoonete rajamisel, laiendamisel, rekonstrueerimisel tuleb tagada nende arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetse piirkonna miljösse (hoonestuse mahud, üldilme, haljastus, krundipiirded jne).

Detailplaneering on võimalik koostada vastavalt üldplaneeringus väikeelamu maa-alale seatud tingimuste kohaselt, samuti järgida ka üldisi kasutamise- ja ehitustingimused äri- ja teenindusettevõtete maa-alal, kuigi võimalik funktsioon kavandatakse eeldatavalt elamumaa juhtotstarve kõrvalotstarbena. Elamualadega vahetult külgnevatel aladel ei ole lubatud arendada elamistingimusi halvendavat äritegevust.

Palume ettepanekud antud detailplaneeringu lähteseisukohtade täiendamiseks esitada meile hiljemalt 24.04.2026.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Helle-Triin Hansumäe

vallaarhitekt abivallavanema ülesannetes

Esitatud: piirinaabrid: Päästeamet, Keskkonnaamet, Maa- ja Ruumiamet, Pärnu Vesi AS, Telia Eesti AS, Elektrilevi OÜ, ELASA, Niitjõe tee 3, Niitjõe tee 4, Niitjõe tee 7, Niitjõe tee 9, Oltre-Uuetoa, Kalevi, Nigula tee 51, Kuremarja tee 2, 4, 6, 8 ja 10, Sepa, Oltre-Kiilu kinnistute omanikud.

Lisa: Vana-Niida kinnistute DP lähteseisukohad

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