



## HÄADEMEESTE VALLAVALITSUS

### KORRALDUS

Hädemeeste vald

18. juuni 2025 nr 260

#### **Uulu külas Soometsa tee 19 ja Soometsa tee 21 kinnistute detailplaneeringu vastuvõtmine**

Hädemeeste Vallavalitsus algatas oma 01.08.2024 korraldusega nr 289 Uulu küla Soometsa tee 19 (katastritunnus 84801:001:0531, pindala 3921 m<sup>2</sup>, sihtotstarve tootmismaa 100%) ja Soometsa tee 21 (katastritunnus 84801:001:0532, pindala 2845 m<sup>2</sup>, sihtotstarve tootmismaa 100%) kinnistute detailplaneeringu (edaspidi detailplaneeringu), mille planeeringuala suurus on 6766 m<sup>2</sup>. Juurdepääs planeeringualale on tagatud olemasoleva 19333 Uulu-Soometsa-Hädemeeste tee kaudu.

Detailplaneeringu eesmärgiks on maaüksuste liitmine üheks ja ehitusõiguse andmine uute tootmis-/ärihoonete ehitamiseks. Planeeritav maaüksuse maakasutus on tootmismaa 55-100% ning ärimaa 0-45%. Detailplaneeringus nähakse ette planeeritava krundi täisehituseks 40%, kavandatavate hoonete arvuks kuni 3 ning planeeritavate hoone kõrguseks kuni 13 m. Oluline on seejuures, et lahendusega oleks tagatud võimalus rajada tootmis/ärihoone mõõtmetega 36 m x 85 m. Lisaks määrata tehnovõrkude, liikluse, parkimise ja haljastuse lahenduse põhimõtted.

Detailplaneering on kooskõlas kehtiva Tahkuranna valla üldplaneeringuga (kehtestatud Tahkuranna Vallavolikogu 31.05.2012.a määrusega nr 11). Üldplaneeringuga on planeeringualale määratud tootmismaa (T) juhtotstarve. Planeeringuala asub detailplaneeringu kohustusega alal. Riigitee 19333 Uulu-Soometsa-Hädemeeste tee L1 äärde on ette nähtud kergliiklustee, mis käesoleval ajal on alates põhimaanteest 4 Tallinna-Pärnu-Ikla tee kuni planeeringuala lõunapiirini välja ehitatud. Tootmismaa (üldplaneeringu kaardil tähisega T) ja tootmismaa reservmaa (üldplaneeringu kaardil tähisega TR) on lubatud rajada tootmismaa sihtotstarbega haakuvat maakasutust st tootmisega tegelevaid ettevõtteid, tööstusehitisi, nende laoplatse, olmeruume, sadamaehitisi, tootmishoonete teenindamiseks vajalikke büroosid, samuti kõiksugu rajatisi, mis on vajalikud tootmisprotsessi korraldamise jaoks, arvestades üldplaneeringus sätestatud piiranguid tootmise keskkonnaohtlikkuse astmele. Reserveeritud tootmismaale võib rajada samuti jäätmekäitlusehitisi, tehnorajatisi, alajaamasid jms.

Hädemeeste Vallavalitsus edastas 12.05.2025 kirjaga nr 6-1/46-11 detailplaneeringu kooskõlastamiseks asjaomastele asutustele ja isikutele.

SW Energia OÜ kooskõlastas detailplaneeringu 23.05.2025 kirjaga (registreeritud dokumendiregistris nr 6-1/46-14).

Keskkonnaamet loobus kooskõlastamisest 09.06.2025 kirjaga nr 6-2/25/9855-2. Päästeamet kooskõlastas detailplaneeringu 10.06.2025 kirjaga nr 7.2-3.4/1807-2. Transpordiamet kooskõlastas detailplaneeringu 10.06.2025 kirjaga nr 7.2-2/25/19644-5, kus tõi välja järgmist: „Võttes aluseks ehitusseadustiku (EhS) ja planeerimisseaduse (PlanS) kooskõlastame planeeringu. Palume planeeringu elluviimisel arvestada järgnevat.

1. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Peame sobilikuks, kui kavandatav komplektalajaam paigutatakse Soometsa tee 21 kinnistu edela nurka haljasalale ligikaudu 15 meetri kaugusele

riigitee katte servast (kergliiklusteest kinnistu poole). Selles asukohas on alajaama hooldustööde teostamiseks tagatud vajalik ohutu ligipääs kinnistu kõvakattega alalt.

2. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palume kaasata Transpordiametit menetlusse.“ Häädemeeste Vallavalitsus edastas 12.05.2025 kirjaga nr 6-1/46-12 Uulu külas Soometsa tee 19 ja Soometsa tee 21 kinnistute detailplaneeringu arvamuse avaldamiseks puudutatud isikutele ja asutustele.

Piirnevate kinnisasjade omanik esitas 20.11.2024 kirjaga oma seisukohad, kus tõi välja järgmist: „Hetkeseisuga OÜ GG-Group ei kooskõlasta Uulu külas Soometsa tee 19 ja Soometsa tee 21 kinnistute detailplaneeringut esitatud kujul.

GG-Groupile kuuluvad lähialal järgmised kinnistud:

84801:001:1673 – Uulu kergliiklustee L9

84801:001:1672 – Tööstuse tee

84801:001:1670 – Selja alajaam

84801:001:1661 – Tööstuse tee 2

84801:001:1660 – Tööstuse tee 1

Põhjendused ja ettepanekud:

1. Liiklusohutus ja kumulatiivne koormus

Kuna detailplaneeringu koostamise etapis ei ole veel täpselt teada, millist tegevust kruntidele kavandatakse, siis ei ole täpselt teada millise liikluskoormuse tõusu toob selle planeeringuga kavandatud hoonete rajamine piirkonda ja kuidas see mõjutab liiklusohutust, sealhulgas jalakäijate turvalisust.

Planeering ei arvesta piisavalt piirkonna liikluskoormuse kumulatiivseid mõjusid, mis tulenevad mitmest samaaegsest arendusest:

Soometsa tee 19 ja 21 planeeritav tootmishoone (kuni 3107 m<sup>2</sup>),

Lillepõllu kinnistu detailplaneering (lasteaed kuni 3000 m<sup>2</sup>),

Tööstuse tee arendus (tootmishooned kuni 7503 m<sup>2</sup>).

Probleem: Kitsas 19333 Uulu-Soometsa-Häädemeeste tee L1 ei taga ohutut liiklust, eriti tipptundidel.

Ettepanek: Tellida liiklusohutuse lisaanalüüsi koos kõigi piirkonna arenduste koosmõjuga (kumulatiivse mõjuga).

2. Tuleohutus ja tuletõrje veevarustus

Planeering ei arvesta piirkonna ühtlustatud tuletõrje veevajadust. Kavandatavad hooned ja nende paigutus suurendavad potentsiaalset tulekoormust. Kuna detailplaneeringu koostamise etapis ei ole veel täpselt teada, millist tegevust kruntidele kavandatakse, siis ei saa täielikult välistada ohtlike tuleohtlike mõjuside (koosmõjude) tekkimist sealhulgas suurõnnetusi.

Ettepanek: Tagada kogu arendusala ulatuses piisav tuletõrjevee olemasolu ning tellida tuleohutuse ja tuletõrjevee lisaanalüüsi koos kõigi piirkonna arenduste koosmõjuga (kumulatiivse mõjuga).

3. Keskkonna- ja ruumimõju

Kuna detailplaneeringu koostamise etapis ei ole veel täpselt teada, millist tegevust kruntidele kavandatakse, siis ei saa täielikult välistada keskkonnoahtlikke mõjuside tekkimist. Lisaks viitab planeering, et tegemist on olulise ruumilise mõjuga ehitisega (ORME). Samas pole koostatud KSH eelhinnangut, mis oleks kohustuslik Vabariigi Valitsuse määruse nr 102 ja KeHJS alusel.

Ettepanek: Viia läbi KSH eelhinnang ja käivitada KOV eriplaneering.

Juhime tähelepanu, et kui tegemist on ORME kavandamisega, tuleb PlanS § 95 lg 1 kohaselt juhul, kui ORME asukohta ei ole ÜP-s määratud, koostada ORME püstitamiseks kohaliku omavalitsuseeriplaneering (KOV EP). Kui tegu on ORME-ga, siis on oleks KOV EP raames vajalik ka KSH läbiviimine.

ORMEse kuulumise põhjendused (Vabariigi Valitsuse määrus nr 102, § 1 ja lisa 1):

Vabariigi Valitsuse määruse nr 102 kohaselt loetakse ORME-ks nt:

1. Tööstus- või logistikahooned, mille ehitisealune pind ületab 3000 m<sup>2</sup> (planeering näeb ette kuni 3107 m<sup>2</sup>) – seega kvalifitseerub formaalselt ORME piirile.

2. Asukoht tiheasustusalal või elamupiirkonna vahetus läheduses – lähim elamu on planeeringualast ~30-50 m kaugusel (väga lähedal).

3. Mitme samaaegse arenduse koosmõju (nt Lillepõllu lasteaed, Tööstuse tee 3 arendus, Uulu Tööstusküla jne).

4. Planeeritava tootmishoone vahetu lähedus elamupiirkonnale ja haridusasutusele (planeeritav lasteaed) suurendab oluliselt ruumilist mõju.

5. ORME määruse mõte on välistada juhud, kus suur objekt ilma tervikliku mõjuanalüüsita võib häirida avalikku huvi või elukeskkonda.

KSH eelhindangu vajaduse põhjendused (KeHJS § 33 ja § 34):

KSH koostamise eeldused:

1. Detailplaneering võib oluliselt mõjutada elukeskkonda, liiklust, müra, vibratsiooni, õhukvaliteeti või ökosüsteeme.

2. Kumulatiivne mõju – mitme samaaegse või lähedal asuva arenduse koosmõju, nt lasteaed, tööstusküla, Soometsa tee arendus jmt.

Täiendavad argumendid:

Liikluskoormus – kolme suurema arenduse koostoime (üle 10 000 m<sup>2</sup> potentsiaalset hoonestust) suurendab liiklusintensiivsust väikestel kõrvalteedel (nt Soometsa tee, Tööstuse tee). See on liiklusohutuse, õhusaaste ja müra aspektist oluline.

Keskkonnariskid – kuigi tegevust ei nimetata otseselt määruhes, võib tootmistegevus (sh laoplatse, logistikat) kaasa tuua:

1. mürasaaste (vajalik prognoos ja võrdlus mürapiirnormidega),

2. vibratsiooni mõju (nt tehnorajatised, laadimine),

3. õhusaaste (nt tahm, tolmu, eriti kui ladustatakse või liigub raskeveokid).

Vee ja pinnase mõju – piirkonnas puudub looduslik äravool; kui sademevee juhtimine ei ole piisavalt hinnatud, võib tekkida uhtumine, üleujutus või põhjavee saastumine.

Avalikkuse ja naabrite seisukohad – Planeerimisseaduse § 135 nõuab arvamuste arvestamist. Kui mõjutatud isikud (nt GG-Group, lähinaabrid) seda taotleavad, saab KOV põhjendatult otsustada KSH koostamise vajaduse üle.

Puudulik haljastus ja puhvertsoonid – üldplaneeringus nõutud puhvertsoon elamupiirkonna suunas ei pruugi olla tagatud. Samas on nõutav haljastatud müratõkkevöönd.

Vastavalt KeHJS § 34 lg 1 p 3 tuleks hinnata, kas kavandatav tegevus „võib eeldatavalt kaasa tuua keskkonnamõju, mis ületab asukoha piiri või mõjub teisele kinnistule.“

4. Parkimiskohtade puudujääk

Planeeritav hoone vajab ca 75 parkimiskohta, kavandatud on 24. Puudujääk ohustab liiklusohutust, eriti kui üle 50 sõiduki pargitakse 19333 Uulu-Soometsa-Häädemeeste tee L1 äärde.

Ettepanek: Planeerida avalik parkla, sh GG-Group ettepanekul Tööstuse tee 2 krundile.

5. Ettepanek planeeringuala laiendamiseks

GG-Group teeb ettepaneku laiendada planeeringuala Tööstuse tee 1, Tööstuse tee 2 ja Uulu kergliiklustee L9 kinnistutele, et võimaldada:

1. Tööstuse tee 2 sihtotstarbe muutmine ärimaaks,

2. Avaliku parkla kavandamine,

3. Integreeritud liiklus- ja ohutuslahenduse loomine.

6. Planeeringu ebapiisav kooskõla üldplaneeringuga

Planeerimisseaduse § 126 lg 1 järgi peab detailplaneering olema kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga. Eelnõus on viidatud Tahkuranna valla üldplaneeringule, kuid puudub sisuline hindamine, kas:

määratud täisehitusprotsent (40%),

hoonete kõrgus (kuni 13 m),

ja lubatud kasutusala ulatus (tootmismaa 55–100%, ärimaa kuni 45%)

on üldplaneeringuga tegelikult ruumiliselt ja keskkondlikult sobivad olemasolevasse keskkonda ja naaberkinnistute kasutusfunktsioonidega.

Ettepanek: koostada üldplaneeringu järgimise sisulist analüüsi ja põhjendust (nt vahemaad elamute ja lasteaiahoonete suhtes, haljastuskoridorid jne).

7. Mõju naaberkinnistute väärtusele ja kasutusvõimalustele

Kuna detailplaneeringu koostamise etapis ei ole veel täpselt teada, millist tegevust kruntidele kavandatakse, ja või kui tootmishoone(te) paigutus, juurdepääsud või müra- ja tolmuereostus

mõjutab naaberinnistute kasutatavust (sh näiteks võimalust neid ise arendada), võib see olla vastuolus asjaõiguse üldpõhimõtetega (AÕS § 89 lg 1).

GG-Group seisukohalt on oluline tuua välja, et uue arenduse tagajärjel ei tohi väheneda meie kinnistute kasutusväärtus ega muutuda nende sihtotstarbe arendamise võimalused piiratumaks.

#### 8. Müra, vibratsioon ja õhusaaste mõju

Planeering ei sisalda keskkonnamõju (nt müra või vibratsiooni) hinnangut, kuigi tegemist on suure tootmis-/logistikahoonega. Vastavalt müra määrasele (Vabariigi Valitsuse määrus nr 293, 2002) tuleb müra piirmäärasid arvestada ka planeeringute koostamisel.

Kui müra või vibratsioon ulatub GG-Group kinnistutele või lähialadele, on see piirav faktor ka meie arendustegevusele (nt ärimaana kasutamine, kinnistute jagamine või müük).

#### 9. Avalikkuse kaasamine ja puudulik mõjuanalüüs

Planeeringu seletuskiri ei viita avalikule kaasamise kokkuvõttele ega kodanike seisukohtade arvesse võtmisele, nagu nõuab Planeerimisseaduse § 135.

Eriti oluline lasteaia, elamute ja tööstusala piiril, kus võivad tekkida konfliktid sotsiaalse keskkonna tasakaalu osas. OÜ GG-Group juhib tähelepanu, et kogukonna ja ettevõtjate vaateid pole piisavalt arvestatud.

#### 10. Kitsenduste ja piirangute mõju kõrvalkinnistutele

Detailplaneering ei selgita, kuidas jäävad kehtima või muutuvad olemasolevad isiklikud kasutusõigused ja servituudid, nt:

Planeering peab selgelt näitama, et uued tehnorajatised ei ületa olemasolevate õiguste piire ega tekita kattuvusi ega konflikte. GG-Group kinnistutel on tänavavalgustuse, vee, kanalisatsiooni ja kütte isiklikud kasutusõigused. GG-Group ei nõustu täiendavate isiklikud kasutusõiguste ja servituutide seadmisega enda kinnistutele ilma eelneva kokkuleppeta. Lisaks soovib GG-Group OÜ olla kindel, et naaberinnistutele kavandatud tehnorajatiste kaitsevööndid ei ulatuks GG-Group kinnistutele.

#### 11. Detailplaneeringu killustatus ja ruumilise terviku puudumine

Praegu koostatakse eraldiseisvaid detailplaneeringuid lähestikku (Lillepõllu lasteaed, Tööstuse tee tööstusküla, Soometsa tee 19/21 jne).

See lähenemine on vastuolus Planeerimisseaduse § 127 lg 2 mõttega, mis näeb ette olulise ruumilise mõjuga objektide puhul tervikliku planeeringu või KOV eriplaneeringu koostamist. GG-Group nõuab, et sellise killustatud planeerimise asemel rakendataks koondlahendust või koostataks KOV eriplaneering, mis analüüsib piirkonna arengut terviklikult (nt kogu Tööstuse tee, Soometsa tee ja Lillepõllu piirkonna ruumikasutus, ohutustsoonid, liiklus jne), sealhulgas:

1. kogu Tööstuse tee piirkonna arendamine;
2. Soometsa tee arenduste mõju;
3. Lillepõllu lasteaia ja teiste sotsiaalobjektide koostoime;
4. ruumikasutus, ohutustsoonid, liiklus, keskkonnamõju.

See on kooskõlas Planeerimisseaduse § 127 lg 2 ja ühildokumentide koostamise põhimõtetega ning tagab planeerimisotsuste kooskõla ja õiguspärasuse. Hädameeste Vallavalitsus on seisukohal, et esitatud ettepanekud jäetakse arvestamata järgmistel põhjendustel:

1. Võttes arvesse, et planeeritaval kinnistutel on olemasolev ehitusõigus äri- ja tootmishoonete püstitamiseks siis ei ole ette näha olulist täiendava liikluskooormuse tõusu ning negatiivset mõju piirnevatele kinnisasjadele.
2. Päästeamet on detailplaneeringu koostamise etapis hinnanud tuleohutusnõuete tagamist ning planeeringulahenduse antud kujul kooskõlastanud. Päästeamet ei ole pidanud vajalikuks täiendava tuletõrje veevõtukoha rajamist.
3. Detailplaneeringuga kavandatu ei kuulu Vabariigi Valitsuse 01.10.2015 määrmuses nr 102 „Olulise ruumilise mõjuga ehitiste nimekirja“ nimetatud tegevuste hulka ning sellest tulenevalt ei pea kohalik omavalitsus põhjendatuks KSH algatamist. Kohalikul omavalitsusel on peale detailplaneeringu kehtestamist ehitusloa menetluse käigus võimalik hinnata, kas projekteeritava hoone osas on vajalik algatada keskkonnamõju hindamine.
4. Täpne parkimiskohtade arv selgitatakse välja igakordselt eraldi hoone projekteerimise käigus, lähtuvalt projekteeritud hoonete brutopinnast ja ettevõtete tegevusest tulenevatest vajadustest. Planeeringuala suurust arvesse võttes on võimalik kinnistule projekteerida 75 parkimiskohta.
5. Ettepanek jäetakse arvesse võtmata.

6. Kehtiva Tahkuranna valla üldplaneeringuga ei ole määratud äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kruntide maksimaalset täisehitusprotsenti ja hoonete kõrgust. See lahendatakse igakordselt detailplaneeringu koostamise käigus. Kehtiv üldplaneering lubab määrata kehtestatud maakasutuse juhtotstarbele lisaks kuni 45 % ulatuses kõrvalotstarbeid. Ärimaa sihtotstarbe määramine on seega kooskõlas üldplaneeringuga.

7. Võttes arvesse, et planeeringualaga hõlmatud katastriüksustele on varasemalt planeeritud tootmishooned, ei ole käesoleval hetkel ette näha negatiivse mõju tekkimine planeeringuala läheduses asuvatele tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega kinnistutele.

8. Planeeritava hoone müra tekke kohta antakse hinnang hoone projekteerimise käigus.

9. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimub peale detailplaneeringu vastuvõtmist. Avaliku väljapaneku tulemused lisatakse detailplaneeringusse enne detailplaneeringu esitamist kehtestamiseks.

10. Detailplaneeringuga ei ole kavandatud täiendavaid kitsendusi ega piiranguid naaberkinnistutele.

11. Menetluses olevate detailplaneeringute koostamisel arvestatakse piirkonna teiste menetlustes olevate detailplaneeringutega. Seega ei ole kohalik omavalitsus pidanud vajalikuks kohaliku omavalistuse eriplaneeringu algatamist.

Teised isikud seatud tähtjaks oma kooskõlastust või sellest keeldumist ning arvamust või seisukohti ei esitanud. Juhul, kui arvamuse andja või kooskõlastaja ei ole 30 päeva jooksul detailplaneeringu saamisest arvates arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtja pikendamist, eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi selle kohta arvamust avaldada (planeerimisseaduse § 133 lõige 2).

Häädemeeste Vallavolikogu 28.09.2023 määruse nr 10 „Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise kokkuleppimise kord“ § 2 ja § 3 kohaselt on huvitatud isiku kohustus kanda detailplaneeringuga kavandatud rajatiste projekteerimise ja ehitamisega seonduvad kulutused. Eelõeldu tagamiseks sõlmitakse Häädemeeste valla ja huvitatud isiku vahel hoidumisservituut.

Lähtudes eeltoodust ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 134, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, Tahkuranna Vallavolikogu 31.05.2012 määrusega nr 11 kehtestatud Tahkuranna valla üldplaneeringu, Häädemeeste Vallavolikogu 27.09.2018 määruse nr 23 „Pädevuse delegeerimine“ § 22 ja Häädemeeste Vallavolikogu 28.09.2023 määruse nr 10 „Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise kokkuleppimise kord“, annab Häädemeeste Vallavalitsus korralduse:

1. Võtta vastu Uulu küla Soometsa tee 19 ja Soometsa tee 21 kinnistute detailplaneering (OÜ Ferrysan poolt koostatud töö nr 17-24) vastavalt korralduse lisale.
2. Häädemeeste Vallavalitsusel korraldada punktis 1 nimetatud detailplaneeringu avalik väljapanek ja vajadusel avalik arutelu.
3. Sõlmida enne detailplaneeringu kehtestamist Häädemeeste valla ja huvitatud isiku vahel detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise kohustuse täitmise tagamiseks notariaalne hoidumisservituut.
4. Korraldust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul korralduse teatavakstegemisest, esitades vaide Häädemeeste Vallavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Külliki Kiiver  
vallavanem

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Andres Annast

