



HÄÄDEMEESTE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Häädemeeste vald

16. juuli 2025 nr 319

Uulu külas Heidi ja Siimu tee 4 kinnistute detailplaneeringu kehtestamine

Häädemeeste Vallavalitsus algatas oma 07.12.2023 korraldusega nr 603 Uulu küla Heidi ja Siimu tee 4 kinnistute (uute katastritunnustega vastavalt 21401:001:0942 ja 21401:001:0928) detailplaneeringu (edaspidi detailplaneeringu), mille planeeringuala suurus on 5,1 ha. Juurdepääs planeeringualale on tagatud olemasoleva avaliku 8480048 Siimu tee kaudu. Detailplaneeringu eesmärgiks on detailplaneeringuala üldplaneeringukohane väljaarendamine väikeelamupiirkonnaks. Detailplaneeringu peamised ülesanded on:

1. planeeringuala kruntideks jaotamine;
2. kruntide hoonestusalade määramine;
3. kruntide ehitusõiguse määramine;
4. liikluskorralduse määramine;
5. haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
6. detailplaneeringukohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine;
7. servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine;
8. eraõigusliku isiku kinnisasjal asuva olemasoleva või kavandatava puhkeala avalikult kasutatavaks alaks määramise vajaduse märkimine.

Detailplaneering on kooskõlas kehtiva Tahkuranna valla üldplaneeringuga (kehtestatud Tahkuranna Vallavolikogu 31.05.2012.a määrusega nr 11). Ühepereelamute kruntidele on planeeritud piisavalt suured hoonestusalad, millele on määratud täisehitusprotsent 20%. Ühele krundile ette nähtud hoonete arv on 3, maksimaalse kõrgusega 8,5 m. Veevarustus ja kanalisatsioon on kavandatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaudu. Detailplaneeringuga on kavandatud Siimu tee L1 kinnistuga piirnev transpordimaa katastriüksus (detailplaneeringu põhijoonisel positsioon T01) ja planeeringuala teenindav transpordimaa katastriüksus (detailplaneeringu põhijoonisel positsioon T02), mis antakse peale tehnovõrkude ja teede väljaehitamist üle kohalikule omavalitsusele. Lisaks on kavandatud avalik puhke- ja spordirajatise maa (detailplaneeringu põhijoonisel positsioon H01). Välise tulekustutusvee saamiseks on planeeritud rajada transpordimaa katastriüksusele tuletõrje veevõtumahuti ja kuivhüdrant. Lahendus peab vastama Päästeameti poolt heaks kiidetud tüüplahendusele (siseministri 18. 02.2021.a määrus nr 10). Veevõtukoht peab tagama tootlikkuse 10 l/sek kolm tunni kestel. Häädemeeste Vallavalitsus edastas 02.08.2024 kirjaga nr 6-1/37-7 ja täiendavalt 27.08.2024 kirjaga nr 6-1/37-9 ning 02.09.2024 kirjaga nr 6-1/37-10 detailplaneeringu kooskõlastamiseks asjaomastele asutustele ja isikutele. Päästeamet kooskõlastas Uulu külas Heidi ja Siimu tee 4 kinnistute detailplaneeringu 30.08.2024 kirjaga nr 7.2-3.4/5115-3. Keskkonnaamet loobus õigusliku aluse puudumisel kooskõlastuse andmisest oma 04.09.2024 kirjaga nr 6-2/24/16505-3, kuid esitas järgmised märkused, millega tegevustes arvestada:

„1. Keskkonnaamet oma 14.11.2023 kirjas juhtis muuhulgas tähelepanu asjaolule, et ehituskeeluvööndi ulatuse määramisel ei ole arvestatud metsamaa erisusega. Esitatud DP materjalides on Ura jõe ehituskeeluvööndi ulatus 50 m, mis ei vasta ehituskeeluvööndi tegelikule ulatusele. Keskkonnaameti hinnangul on Ura jõe piiranguvööndisse metsamaale kruntidele POS 15, 17 ja 18 hoonete püstitamine vastuolus LKS-iga. Planeeringu kohaselt võib hoone ehitisealuse pinna hulka mitteamatavaid hooneosi, rajatise (s.h. eraldiseisvaid katmata terrasse, siseruumita grillvarjualuseid, tehnorajatise jms.) rajada väljapoole hoonestusala kui DP arhitektuursetes tingimuses ei ole märgitud teisiti. Rajatiste, v.a LKS38 lg-tes 4-6 loetletud erisused, püstitamine ehituskeeluvööndisse on vastuolus looduskaitseeadusega ning ei ole seetõttu lubatud.

2. Samuti palus Keskkonnaamet käsitleda kaldaastanguga seonduvat (14.11.2023 kirja punkt 3). Palume endiselt planeeringulahenduses kaldaastanguga kaasnevat käsitleda, kuna selle tõttu võib ehituskeeluvööndi tegelik ulatus reaalsuses olla veelgi kaugemal. Palume kaldaastangust tulenev ehituskeeluvööndi ulatus kanda ka planeeringujoonisele.

3. Juhul kui kohalik omavalitsus lubab ranna või kalda ehituskeeluvööndis ehitamist vastuolus LKS paragrahvis 38 sätestatuga, ei teki isikul, kellele tulevikus ehitusluba väljastatakse või kelle huvides ehitamine on, vastavalt haldusmenetluse seadusele õiguspärast ootust ehitamise õiguspärasuse osas (LKS § 38 lg 9).“.

Häädemeeste Vallavalitsus edastas 02.08.2024 kirjaga nr 6-1/37-10 Uulu külas Heidi ja Siimu tee 4 kinnistute detailplaneeringu arvamuse avaldamiseks puudutatud isikutele ja asutustele. Regionaal- ja Põllumajandusministeerium esitas oma arvamuse 19.09.2024 kirjaga nr 14-3/2918-5, kus tõi välja järgmist: „Veelkord juhime tähelepanu, et PlanS § 126 lõike 1 punkt 10 kohaselt on detailplaneeringu üks ülesannetest kallasrajale avaliku juurdepääsu tagamine. Planeeringualale jääb Ura jõe kallasrada. Kirja punktis 3 palusime määrata, kuidas ja millistel tingimustel juurdepääs kallasrajale tagatakse ning milliseid meetmeid tuleb selleks vajadusel rakendada. Detailplaneeringu põhijoonisel on küll kallasrada näidatud kuid seletuskirjast ei selgu, kas ja kuidas juurdepääs kallasrajale tagatakse. Eelpooltoodud arvesse võttes palume detailplaneeringut täiendada ja määrata, kuidas ja millistel tingimustel juurdepääs kallasrajale tagatakse. Rõhutame, et keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lõike 4 kohaselt peab kaldaomanik igaühel lubama kallasrada kasutada ja § 38 lõike 71 kohaselt juurdepääsu kallasrajale planeeringuga kehtestatud tingimustel tagama. Detailplaneeringu koostamisel palume lähtuda detailplaneeringute nõustikus toodud soovitustest (<https://planeerimine.ee/dp-noustik/>).“

Häädemeeste Vallavalitsus on seisukohal, et mõistlikul kaugusel on tagatud avalik juurdepääs kallasrajale. Kallasrajale juurdepääsu asukoht ja kaugus planeeringualast on kirjeldatud detailplaneeringu seletuskirjas. Täiendava juurdepääsu määramine planeeringualal ei ole vajalik. Häädemeeste Vallavalitsus esitas 11.04.2025 kirjaga nr 6-1/37-17 detailplaneeringu täiendavalt arvamuse avaldamiseks Keskkonnaametile. Keskkonnaamet esitas oma seisukohad 08.05.2025 kirjaga nr 6-2/25/7556-2, kus tõi välja järgmist:

„1. Lähtuvalt DP põhijoonisest ning Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse ning Minukatastri andmetest, ulatuvad Heidi kinnistul paiknevad POS 17 ja 18 osaliselt endiselt EKV-sse (metsamaa kõlvikul ulatub EKV piiranguvööndi piirini (100 m). Keskkonnaamet on ka varasemalt välja toonud, et DP kohaselt võib hoone ehitisealuse pinna hulka mitteamatavaid hooneosi, rajatise (s.h. eraldiseisvaid katmata terrasse, siseruumita grillvarjualuseid, tehnorajatise jms) rajada väljapoole hoonestusala. Rajatiste püstitamine ehituskeeluvööndisse on vastuolus LKS-ga ning ei ole seetõttu lubatud (välja arvatud LKS § 38 lg-tes 4-6 loetletud erisused). Palume DP materjalides POS 17 ja 18 osas kuvada ehituskeeluvöönd korrektselt metsamaa kõlvikul kuni piiranguvööndi piirini ning planeerida hoonestusala väljapoole EKV-d. Juhime veelkord tähelepanu, kui kohalik omavalitsus lubab ranna või kalda EKV-s ehitamist vastuolus LKS §-s 38 sätestatuga, ei teki isikul, kellele tulevikus ehitusluba väljastatakse või kelle huvides ehitamine on, vastavalt haldusmenetluse seadusele õiguspärast ootust ehitamise õiguspärasuse osas (LKS § 38 lg 9).

2. Keskkonnaamet palus eelmistes kirjades käsitleda võimalikku kaldaastangu olemasolu planeeringualal. DP seletuskirja ptk-s 2.4 (lk 8) on jõutud järeldusele, et planeeringualale jääv kaldaosa ei vasta LKS § 35 lg 5 esitatud kaldaastangu tunnustele. Keskkonnaamet nõustub selle järeldusega.“

Planeeringulahendust on vastavalt Keskkonnaameti seisukohtadele täiendatud ja hoonestusala on viidud väljapoole ehituskeeluvööndit. 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 tähtaja 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. Hoidumisservituudi tingimused on järgmised:

1. Huvitatud isik korraldab maa-ala katastriüksusteks jagamise vastavalt detailplaneeringu kruntimise lahendusele ning servituutide seadmise vastavalt detailplaneeringu seletuskirja punktile 3.10 „Servituutide vajadus“.
2. Huvitatud isik korraldab avalike teede, tehnovõrkude ning vajadusel muu avalikult kasutatav taristu projekteerimise ja väljaehitamise ning kasutusele võtu (kasutusteatistid, kasutusload).
3. Peale eelnevate punktide täitmist on võimalik taotleda elamukruntidele ehituslube ja esitada ehitusteatisti elamute, abihoonete ja nende teenindamiseks vajaliku taristu ehitamiseks.
4. Huvitatud isik korraldab koostöös kohaliku omavalitsusega avalikuks kasutamiseks mõeldud kruntide (T.01, T.02, H.01) ja tehnovõrkude üleandmise kohalikule omavalitsusele ja tehnovõrkude valdajatele vastavalt enne kehtestamist sõlmitud halduslepingu tingimustele.
5. Elamute, abihoonete ja nende teenindamiseks vajaliku taristu väljaehitamine elamukruntidel toimub järk järgult ehitusteatistide ja ehituslubade alusel seaduses ettenähtud korras.

Häädemeeste Vallavalitsus võttis 21.05.2025 korraldusega nr 198 vastu Uulu külas Heidi ja Siimu tee 4 kinnistute detailplaneeringu ning korraldas avaliku väljapaneku ajavahemikul 11.06.2025 kuni 26.06.2025. Avalikustamise perioodi jooksul ettepanekuid ega vastuväiteid ei esitatud.

Häädemeeste Vallavalitsus sõlmis detailplaneeringust huvitatud isikuga 10.07.2025 notariaalselt kinnitatud hoidumisservituudi seadmise lepingu (notar Marje Jürjoja ametitegevuse raamat 2025 akt nr 1118), mille eesmärgiks on detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise kohustuse täitmise tagamine.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 139 lõike 1, annab Häädemeeste Vallavalitsus korralduse:

1. Kehtestada Uulu küla Heidi ja Siimu tee 4 kinnistute detailplaneering (Pärnu EKE Projekt OÜ poolt koostatud töö nr 24013) vastavalt korralduse lisale.
2. Korraldust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul korralduse teatavakstegemisest, esitades vaide Häädemeeste Vallavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.
3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Külliki Kiiver
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Andres Annast
vallasekretär