

## HÄÄDEMEESTE VALD

### HÄÄDEMEESTE VALLAVOLIKOGU

#### OTSUS

Häädemeeste vald

2022 nr ...

#### **Reiu külas Kullimetsa kinnistu detailplaneeringu algatamine**

Reiu külas asuva Kullimetsa kinnistu (katastritunnus 84801:001:1836, registriosa 7476350, pindala 3928 m<sup>2</sup>, sihtotstarve maatulundusmaa 100%) omanik esitas Häädemeeste Vallavalitsusele 05.02.2022 avalduse (dokumendiregistri nr 6-3/207) nimetatud kinnistul detailplaneeringu algatamiseks.

Detailplaneeringu eesmärk on kinnistule saada ehitusõigus ühe üheperelamu ja abihoonete ehitamiseks. Samuti soovitakse maa sihtotstarve muuta 100% elamumaaks. Vee- ja kanalisatsiooni lahendus soovitakse lahendada lokaalselt oma kinnistul. Kinnistut ei krunita.

Kehtiva Tahkuranna valla üldplaneeringu järgi asub Kullimetsa kinnistu puhkehoonete ja -rajatiste reservmaa juhtotstarbega alal. Nimetatud ala on ettenähtud puhkuse veetmise ja turismi jaoks, kuhu reeglina ei ole lubatud ehitada hooneid, kuid on lubatud rajada puhkeotstarbelisi rajatisi.

Tulenevalt looduskaitseaduse § 38 lõike 2 alusel rannal ja järve või jõe kaldal metsamaal metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses ulatub ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini. Metsaseaduse § 3 lõike 2 punkti 1 alusel on metsamaa maa, millel on maakatastris registreeritud metsamaa kõlvik. Kullimetsa kinnistul on nimetatud tingimus täidetud, seega ulatub ehituskeeluvöönd piiranguvööndi piirini. Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse järgi on ehituskeeluvööndi (piiranguvöönd) ulatus kinnistul 1604,94 m<sup>2</sup>. Looduskaitseaduse § 40 lõike 3 alusel võib ehituskeeluvööndi vähendamine toimuda Keskkonnaameti nõusolekul. Lõike 4 punkti 2 alusel esitab kohalik omavalitsus Keskkonnaametile ehituskeeluvööndi vähendamise taotluse ja planeerimisseaduse kohaselt kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava vastuvõetud detailplaneeringu.

Eelöeldust tulenevalt teeb detailplaneering ettepaneku muuta alal kehtivat üldplaneeringut maakasutuse juhtfunktsiooni ja ehituskeeluvööndi ulatuse osas.

Tulenevalt planeerimisseaduse § 142 lõikest 6 tuleb üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimisel ja hoonete ning rajatiste sihipärase kasutamise seonduvat olulist keskkonnamõju. Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine ei ole vajalik järgnevatel põhjustel:

1. DP realiseerimisega ei saa hetkel teadaoleva info põhjal eeldada tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustumist, näiteks negatiivset mõju kaitsmata põhjaveega piirkonna hüdrogeoloogilistele tingimustele ja veerežiimile. Puudub piiriülene mõju;
2. lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei ole ette näha DP realiseerimisel taotluses kavandatud mahus antud asukohas muud olulist negatiivset keskkonnamõju, ohtu inimese tervisele. Õnnetuste esinemine on eeldatavalt minimaalne;
3. DP mõju suurus ja ruumiline ulatus piirneb suures osas kinnistu piiriga;

4. DPga kavandatud tegevus ei kahjusta eeldatavalt kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Planeeritava tegevusega ei kaasne olemasoleva liikluskoormuse, müra- ja õhusaaste olulist suurenemist ning täiendavate ülenormatiivsete saastetasemetega esinemist;

5. DP alal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, mistõttu ei ole eeldada olulist pinnase, õhu ja vee reostust, mis seaks piiranguid kavandatavale maakasutusele või majandustegevusele.

Eelnevalt lähtuvalt teeb Häädemeeste Vallavalitsus ettepaneku jätta detailplaneeringu KSH algatamata.

Võttes aluseks kohaliku omavalistuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punkti 1 ja punkti 3, lõike 2, lõike 5, lõike 6, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 35 lõike 3 ning Tahkuranna Vallavolikogu 31.05.2012 määrusega nr 11 kehtestatud Tahkuranna valla üldplaneering, Häädemeeste Vallavolikogu otsustab:

1. Algatada Reiu külas Kullimetsa kinnistu detailplaneering.
2. Kinnitada punktis 1 nimetatud detailplaneeringu lähteseisukohad (lisa 1).
3. Jätta vastavalt keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangule (lisa 2) algatamata Reiu külas Kullimetsa kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine.
4. Otsuse peale võib esitada Häädemeeste Vallavolikogule vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud otsusest teada saama või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtu Pärnu kohtumajale halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.
5. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Andrus Soopalu  
volikogu esimees

## **SELETUSKIRI**

Otsuse eelnõu „Reiu külas Kullimetsa kinnistu detailplaneeringu algatamine“ juurde.

### **Eelnõu eesmärk**

Algatada kehtivat Tahkuranna valla üldplaneeringut muutev detailplaneering Reiu külas Kullimetsa kinnistul.

### **Eelnõu juriidiline alus**

Planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punkti 1 ja punkti 3 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Kullimetsa kinnistul detailplaneeringu algatamisel soovitakse muuta maakasutuse juhtotstarvet. Lisaks on kohaliku omavalitsuse hinnangul oluline üldplaneeringu muutmine, kui soovitakse detailplaneeringuga vähendada ranna- või kalda ehituskeeluvööndi ulatust.

Sama paragrahvi lõike 2 ja lõike 5 alusel kohaldatakse üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust.

Lõike 6 alusel tuleb anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajadust lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduses sätestatud kriteeriumidest ning asjaomaste asutuste seisukohtadest.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 35 lõige 3 sätestab „Kui keskkonnamõju strateegiline hindamine algatatakse või jäetakse algatamata käesoleva seaduse § 33 lõikes 2 nimetatud strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algatamise korral, lisatakse otsusele asjakohane põhjendus.“.

Maaomaniku 05.02.2022 avaldus (dokumendiregistri nr 6-3/207) detailplaneeringu algatamiseks Kullimetsa kinnistul.

### **Eelnõu sisu**

Algatada Häädemeeste vallas Reiu külas Kullimetsa kinnistu detailplaneering, mis sisaldab kehtiva Tahkuranna valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Planeeringuga soovitakse muuta kehtivat maakasutuse sihtotstarvet maatulundusmaalt elamumaaks. Planeerida üks ühepereelamu ja abihooned koos neid teenindavate tehnovõrkudega.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtfunktsiooni ja ranna ehituskeeluvööndi ulatust.

Kinnitada Kullimetsa kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad.

Vastavalt eelnõu lisale jätta algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine.

### **Otsuse jõustumine**

Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Seletuskirja koostas

Marie Selberg

Planeerimis- ja maanõunik