



HÄÄDEMEESTE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Häädemeeste vald

27. august 2025 nr 370

Uulu külas Nõmmiku tee 2 kinnistu detailplaneeringu algatamine

Häädemeeste vallas Uulu külas asuva Nõmmiku tee 2 kinnistu (katastritunnus 21401:001:0606, registriosa 24784550, sihtotstarve 13273 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%) omanik esitas 09.04.2025 detailplaneeringu algatamise avalduse (dokumendiregistri nr 6-3/618). Planeeringuala suurus on 13273 m². Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse andmine uute korterelamute ehitamiseks. Planeeritav maaüksuse maakasutus on elamumaa 80-100% ja ärimaa 0-20%. Ehitusõigust taotletakse viiele korterelamule maksimaalse kõrgusega kuni 18 m (kuni 5 korrust). Kinnistu täisehitusprotsendiks taotletakse 22%. Planeeringuga tuleb lahendada korterelamute liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning kaugküttega ning samuti planeerida tehnovõrkude servituudialad. Planeeringualale on tagatud seaduslik juurdepääs avalikult kasutatavale teele Soometsa tee 1 kinnistu (katastritunnus 84801:001:0490) kaudu. Juurdepääsu tagamiseks on 27.08.2024 sõlmitud notariaalne juurdepääsuservituut (PARI ID – 305559). Alternatiivne juurdepääs on Kooli tee 14 kinnistu (katastritunnus 84801:001:0275) kaudu. Juurdepääsu tagamiseks on 04.06.2024 sõlmitud notariaalne juurdepääsuservituut (PARI ID – 156750). Planeeringuga lahendatakse juurdepääsuservituudi alade kaudu kergliiklejate pääs olemasolevatele kergliiklus- ja jalgteedele. Parkimine korraldada planeeringuala siseselt selliselt, et iga korteri kohta on vähemalt 2 parkimiskohta. Samuti näha ette jalgrataste ja muude kergliiklusvahendite parkimine kas hoonetes või haljasaladel.

Detailplaneeringu algatamine on kooskõlas kehtiva Tahkuranna valla üldplaneeringuga (kehtestatud Tahkuranna Vallavolikogu 31.05.2012.a määrusega nr 11). Üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala korterelamumaa juhtotstarbega alal. Ühtlasi jääb planeeringuala detailplaneeringu koostamise kohustusega alale ja osaliselt tiheasustusalale. Korterealamumaa (üldplaneeringu kaardil tähistega EK) on kuni viiekorruseliste korterelamute ehitamiseks kasutatav maa.

Hinnata detailplaneeringu koostamisel riigitee 4 Tallinn-Pärnu-Ikla teelt planeeringualale ja korterelamutesse kanduvat müra ning müra tõkestavate meetmete rakendamist (näiteks müratõkkeseina, kõrghaljastuse või müra tõkestavate ehitismaterjalide kasutamine).

Planeerida siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ nõuetele vastav tuletõrje veevõtukoh.

Häädemeeste Vallavalitsus esitas 07.05.2025 a kirjaga nr 6-1/56-1 Uulu külas Nõmmiku tee 2 kinnistu detailplaneeringu algatamise eelnõu arvamuse avaldamiseks puudutatud isikutele ja asutustele.

Transpordiamet esitas oma seisukohad 04.06.2025 kirjaga nr 7.2-2/25/7730-2, kus tõi välja järgmist: „Võttes aluseks ehitusseadustiku (EhS) ja planeerimisseaduse (PlanS) ning kliimaministri 17.11.2023 määruse nr 71 „Tee projekteerimise normid“ (edaspidi normid) esitame seisukohad planeeringu koostamiseks järgnevalt.

1. Nõustume eskiislahendusega, mille kohaselt kavandatakse juurdepääs avalikult kasutatavale teele Soometsa tee 1 kinnistu (katastritunnus 84801:001:0490) ja alternatiivne juurdepääs Kooli tee 14 kinnistu (katastritunnus 84801:001:0275) kaudu. Täiendavaid riigitee ristumiskohti mitte planeerida. Palume arvestada, et tulevikus (riigitee nr 4 eriplaneeringu elluviimise järgselt) muutub senine liikluskorraldus ning seoses sellega riigiteede nr 4 ja nr 19333 ristmiku lahendus. Võib juhtuda, et riigiteele nr 4 pääsemiseks tuleb kasutada Reiu külas asuvat liiklussõlme (teekond pikeneb, eriti Riia suunas).

2. Joonistele kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane tee kaitsevöönd ja Pärnu maakonnaplaneeringut täpsustava teemaplaneeringu „Põhimaantee nr. 4 (E67) Tallinn–Pärnu–Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km (92,0 – 170,0)“ kohane tee ja teekaitsevöönd (laiusega 120 meetrit). Tee ja teekaitsevööndi alas on planeeritud tee täiemahulise valmishitamiseni keelatud planeerida, projekteerida ja ehitada uusi hooneid ja rajatisi, rajada istandikke ning muuta maakasutuse sihtotstarvet. Erandina võib tee ja teekaitsevööndi alas Transpordiameti nõusolekul planeerida, projekteerida ja ehitada:

- olemasoleval õuealal juurdeehitist või uut hoonet;
- tehnovõrkusid.

Võttes arvesse, et teemaplaneeringus on Via Baltica kavandatud Uulu ristmikust kuni Häädemeeste ristmikuni III klassi maanteena, kulgevana olemasoleva tee koridoris (kahe rajalisena) ning Nõmmiku tee 2 planeeringuga kavandatud hooned jäävad olemasolevast hoonestusjoonest kaugemale, anname erandkorras nõusoleku olemasolevale õuealale uute hoonete planeerimiseks.

3. Trassikoridoris on soovitatav vältida sotsiaalobjektide või uute elamute kavandamist. Nende planeerimisel tagada müra jms ülemääraste keskkonnamõjudega arvestamine objekti ehitaja poolt, kasutades insenertehnilisi meetmeid (mürasummutavad seinad, akna jne konstruktsioonid, müratõkked vms).

4. Vastavalt teemaplaneeringule tuleb detailplaneeringu koostamisel arvestada valitud trassikoridoriga ja põhimaantee ning kavandatud kogujateede võimalike asukohtadega. Kuna planeeringuala asub uuele teele lähemale kui 300 m, tuleb koostada müraprognoos ja planeeringu/ projektid kooskõlastada Transpordiameti ja Terviseametiga.

5. Tee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Anname nõusoleku teekaitsevööndisse parkimisplatsi kavandamiseks.

6. Parkimine lahendada oma kinnistul ning riigiteel parkimist ja tagurdamist mitte ette näha. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatännavad.

7. Joonistel näidata planeeringualal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ning muu taristu. Riigitee alune maa on riigitee rajatise teenindamiseks. Vaba ruumi olemasolul võime asukohapõhiselt anda nõusoleku kasutada seda maad tehnovõrkude paigutamiseks. Planeeringu koosseisus kavandatavad riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil. Lähtuda Transpordiameti juhendis „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“ toodud põhimõtetest.

8. Seletuskirjas käsitleda ning joonistel näidata planeeringuala sademevee ärajuhtimise lahendus. Vastavalt EhS § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 punktile 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja üleniiskumist ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaiüksusele.

9. Planeeringu elluviimise kavas määrata ehitusjärjekorrad. Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

10. Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

11. Detailplaneeringu aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab hinnata planeeringulahenduse sobivust sh kavandatud sademevete ärajuhtimise süsteemi jms. Võttes aluseks „Täiendavad nõuded topo-geodeetilistele uurimistöödele teede projekteerimisel“ p 2.3, soovime mõõdistusala laiuseks 50 meetrit tee teljest või lähimate hoonete fassaadideni, kuid mitte vähem kui 20 meetrit tee teljest.

12. Kanda joonistele riigitee kaitsevööndisse planeeritud objektide (hoonestusala, parkla, tehnorajatis jms) kaugused riigitee katte servast.

13. Kasutada riikliku teeregistri põhiseid teede numbreid ja nimetusi.

14. Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“. Kavandada planeeringu kehtestaja kaalutusotsusena meetmed häiringute leevendamiseks, sh keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks. Seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatud leevendusmeetmed. Seletuskirja lisada selgitus, et Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

15. Planeeringu seletavas osas märkida, et kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.“.

Detailplaneeringu koostamisel tuleb esitatud seisukohtadega arvestada.

Planeeringualaga piirneva Nõmmiku tee 3 katastriüksuse omaniku lepinguline esindaja Advokaadibüroo Sirel ja Partnerid esitas 05.06.2025 detailplaneeringu algatamise korralduse eelnõule järgmised vastuväited: „2. PÕHJENDUSED

2.1. Kokkuvõte

2.1.1. Planeerimisseaduse (PlanS) § 74 lg 1 kohaselt on üldplaneeringu eesmärk kogu valla või linna territooriumi või selle osa ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemine. Üldplaneeringuga lahendatakse mh planeeringuala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sh projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, maakasutuse juhtotstarbe, maksimaalne ehitusmaht, hoonestuse kõrguspiirang ja haljastusnõuded ja üldplaneeringu juhtotstarve annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad (PlanS § 6 p 9, 75 lg 1 p 18). Detailplaneering koostatakse PlanS § 124 lg 1 kohaselt kohaliku omavalitsuse üksuse territooriumi osa kohta ning PlanS § 124 lg 2 kohaselt on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse aluseks.

2.1.2. Eeltoodust tulenevalt peab detailplaneering kui lähiaastate ehitustegevuse alus olema üldplaneeringuga kooskõlas. Vastuolu üldplaneeringuga välistab detailplaneeringu algatamise, kuna ÜP-ga vastuolus oleva DP realiseerimine pole võimalik (PlanS § 128 lg 2 p 1, p 2). Käesoleval juhul need eesmärgid pole täidetud, kuna DP-ga kavandatav ehitustegevus on olulises ja ulatuslikus vastuolus ÜP-ga ning seetõttu on ka detailplaneeringu algatamine juba eos õigusvastane, kuivõrd kehtivat detailplaneeringu algatamise otsust pole võimalik vastu võtta. Allakirjutanu põhjendab seda järgmiselt.

2.2. DP on vastuolus kehtiva üldplaneeringuga

2.2.1. Üldplaneering on haldusakt (RKPJKo 5-22-5/16, p 54) ning see on täitmiseks kohustuslik (RKHKo 3-18-1901/36, p 14, RKHKo 3-21-2553/19, p 11). Arvestades planeeringute omavahelist hierarhiat, peab detailplaneering olema üldplaneeringuga kooskõlas. Ka Tahkuranna valla üldplaneeringu (kehtestatud Tahkuranna Vallavolikogu 31.05.2012 määrusega nr 11) p-s 2 (lk 11) on sätestatud, et ÜP-s toodud ehitus- ja maakasutusreegleid tuleb järgida edaspidi detailplaneeringute koostamisel.

2.2.2. DP algatamise korralduse eelnõus viidatakse lakooniliselt, et detailplaneeringu (DP) algatamine on kooskõlas kehtiva Tahkuranna valla üldplaneeringuga (ÜP) sest Üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala korterelamumaa juhtotstarbega alal. Ühtlasi jääb planeeringuala detailplaneeringu koostamise kohustusega alale ja osaliselt tiheasustusalale. Korterealamumaa (üldplaneeringu kaardil tähisega EK) on kuni viiekorruseliste korterelamute ehitamiseks kasutatav maa. DP algatamise korraldusest ei nähtu täiendavat analüüsi DP kooskõla kohta ÜP-ga. Tegelikult on väide väär ning DP-ga kavandatav ehitustegevus on ulatuslikus vastuolus ÜP-ga. Seda järgmistel põhjustel.

2.2.3. Esiteks, ÜP põhijooniselt nähtub, et Nõmmiku tee 2 on küll üldplaneeringu järgi korruselamumaa, kuid seda üksnes osaliselt – s.o kinnistut läbivast teest Nõmmiku tee 2 kinnistu Mõisa vkt 3, 5

7 poolses osas. Kinnistut läbivast teest Nõmmiku tee 1 ja Nõmmiku tee 3 (kliendile kuuluv kinnistu) poolses osas ei ole enam üldplaneeringujärgne maakasutuse juhtotstarve korruselamumaa.

2.2.4. Samas nähtub DP skeemilt, et vähemasti kahe maja asukoht viiest on kinnistut läbivast teest Nõmmiku tee 1 ja Nõmmiku tee 3 poolses osas, s.o osas, kus seal pole üldplaneeringujärgselt ette nähtud korruselamu maa. Seega pole DP kooskõlas kehtivas üldplaneeringus märgitud maakasutuse juhtotstarbega.

2.2.5. Teiseks, ÜP seletuskirja p 2.2.1 kohaselt tuleb hoonete püstitamisel lähtuda konkreetse piirkonna ehitustavadest ja asukoha looduslikust eripärast. Selle tagamiseks tuleb projekteerijal üldplaneeringuga määratud elamu- ja elamureservmaa aladel ning tiheasustusaladel hooneprojekti koosseisus anda kõigi naaberhoonete tänava fassaadide fotod ja projekteeriva hoone poolse külje vaated või fotod. Vallavalitsus määrab vajadusel eskiisi, vaadete tagamise nõuete jms alusel lõpliku ehitusprojekti kooskõlastamise vajaduse naabritega. Arhitektuurse ja esteetilise sobivuse tagamine on vajalik, et hoida tasakaalu eksisteerivate miljööväärtuste, hoonestatud kruntide ja uute projekteeritavate arhitektuursete lahenduste vahel. Vastavaid naaberhoonete tänava fassaadide fotosid ega ka projekteeritava hoone poolse külje vaateid ega fotosid ei ole edastatud ek DP joonisel ega ka skeemil.

2.2.6. Kolmandaks, ÜP seletuskirja p 2.1 kohaselt ei tohi ka uute, st pärast ÜP kehtestamist koostatud detailplaneeringu alusel määratud elamukruntide maaüksuste puhul hooneid püstitada krundi või maaüksuse piirile lähemale kui 10 m. Kavandatava DP planeeringulahenduse skeemil puudub vastav mõõtkava, mistõttu pole ka kontrollitav, kas vastav tingimus on täidetud. Arvestades samas, et Nõmmiku tee 2 maaüksuse laius Nõmmiku tee 3 ja Mõisa vkt 7 vahel on ca 35 m, on juba visuaalselt DP planeeringulahenduse skeemilt näha, et vastav ÜP nõue ei ole tõenäoliselt täidetud. Suure tõenäosusega ei ole see täidetud ka muude DP-ga kavandatavate hoonete puhul.

2.2.7. Neljandaks, ÜP seletuskirja p-ga 2.2.3.1 kehtestatakse üldplaneeringuga minimaalsed kruntide suurused. Uueks elamukrundiks üldplaneeringu mõistes on krunt, mis moodustatakse peale ÜP kehtestamist. Nõmmiku tee 2 kinnistu on moodustatud Nõmmiku tee 1 kinnistust eraldumise teel 2024. aasta suvel, seega on tegemist uue krundiga ÜP p 2.2.3.1 tähenduses. ÜP seletuskirja p 2.2.3.1 kohaselt peab korruselamu krundi suurus olema analoogne naabruses asuvate korruselamute kruntide suurustega ühe korteri kohta. Nõmmiku tee 2 kinnistuga külgnevad Mõisa vkt 7, 5 ja 3 kinnistud, kus asuvad 12 korteriga korterelamud. Mõisa vkt 7 kinnistu pindala on 3251 m², mis teeb pindalaks ühe korteri kohta 270 m², Mõisa vkt 5 kinnistu pindala on 3247 m², mis teeb pindalaks ühe korteri kohta 270,58 m² ja Mõisa vkt 3 kinnistu pindala on 3672 m², mis teeb pindalaks ühe korteri kohta 306 m². Seega on naabruses asuvate korruselamu krundid suurusega keskmiselt 282,19 m² korteri kohta. Ei DP planeeringulahendus skeemilt ega ka 3D illustratsioonilt ei nähtu mitu korterit planeeritavatesse viide korterelamusse kokku kavandatakse. Arvestades aga kogu kinnistu pindala (s.o 13 273 m²) ja naabruses toodud korruselamu kruntide suurust keskmiselt korteri kohta (s.o 282,19 m²), siis võimaldab see nõ ära mahutada ca 47 korterit. Arvestades, et kavandatava DP-ga planeeritakse viis 5-korruselise korterelamut, on ilmne, et ilmselt kavandatakse kortereid korterelamutesse rohkem. See aga läheb vastuollu ÜP p-st 2.2.3.1 tuleneva nõudega järgida, et korterelamu krundi suurus oleks analoogne naabruses asuvate korruselamute kruntide suurustega ühe korterelamu kohta.

2.2.8. Viiendaks, ÜP seletuskirja p 2.2.3.4 kohaselt võivad korterelamud olla kuni kolme korruselised. DP-ga kavandatakse aga kuni viiekorruselisi korterelamuid. Seega on see vastuolus ÜP-ga.

2.2.9. Kuuendaks, ÜP seletuskirja p 2.2.3.5 kohaselt võib korterelamuid rajada ainult Uulus olemasolevate kortermajade vahetusse lähedusse. Ka selle põhimõttega haakub üldplaneeringus toodud põhimõte, mille kohaselt poolitab Nõmmiku tee 2 kinnistut läbiv tee maakasutuse juhtotstarve – Mõisa vkt 1, 3, 5 ja 7 kinnistutel asuvad korterelamud ja teoorias võib Nõmmiku tee 2 kinnistut läbivast teest sinna poole neid ka rajada (mis oleks kooskõlas ka üldplaneeringu seletuskirja p-ga 2.2.3.5). Teest Nõmmiku tee 1 ja 3 poole korterelamute rajamist ei näe ette ei üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbe ning see oleks vastuolus ka üldplaneeringu seletuskirja p-st 2.2.3.5 tuleneva põhimõttega, kuna sel juhul ei planeeritaks uusi kortermaju enam olemasolevate kortermajade vahetusse lähedusse, vaid kortermajad külgneks eramajadega.

2.2.10. Seitsmendaks, ÜP seletuskirja p 2.2.3.5 kohaselt tuleb korterelamumaal detailplaneeringuga kindlaks määrata korterite arv ning kortermaja planeerimisel ja

projekteerimisel tuleb arvestada antud hoonetüübi sobivust konkreetse Tahkuranna valla piirkonna hoonestuslaadiga. Käesoleval juhul DP-s puudub korterite arv, kuid arvestades seda, et DP-ga kavandatakse viis kuni 5-korruselist korterelamut, poleks planeeritav korterite arv ilmselgelt kooskõlas ÜP seletuskirja p-ga 2.2.3.1 (vt ülal p 2.2.7). Lisaks, ühepereelamute ja suvilate kõrvale ei tohi ehitada üle ühe korruse olemasolevatest elamutest kõrgemaid hooneid. Vahetult ühepereelamu kõrvalkrundile või üle tee sellest ei ole lubatud rajada enam kui kahekorruselisi kortermaju. Enam kui kolmekorruselise korterelamu ja ühepereelamu vahel peavad paiknema kaksikelamud, ridaelamud või kahekorruselised kortermajad. DP ala (s.o Nõmmiku tee 2) külgneb otseselt Nõmmiku tee 3 ja Nõmmiku tee 1 kinnistuga. Nõmmiku tee 3 kinnistul asuv 2 korruselise elamu ja Nõmmiku tee 1 kinnistul asub 1 korruselise elamu. See tähendab, et Nõmmiku tee 2 kinnistule (osas, kus korterelamute ehitamine on lubatud, st kinnistut läbivast teest Mõisa vkt 1, 3, 5 ja 7 kinnistute pool) on lubatud üksnes kahekorruselised kortermajad. ÜP seletuskirja p 2.2.3.5 on ilmselgelt eritingimus ÜP seletuskirja p-st 2.2.3.4 ning ka käesoleval juhul tuleb sellest lähtuda. DP alusel soovitakse aga planeerida kuni 5 korruselised korterelamud, mis on selgelt vastuolus ÜP p-ga 2.2.3.5.

2.2.11. Arvestades ÜP-s toodud põhimõtteid ja ehitustingimusi, saab Nõmmiku tee 2, Uulu kinnistule rajada küll korterelamuid, kuid seda üksnes kinnistut läbivast teest Mõisa vkt 1, 3, 5 ja 7 kinnistute poole ja maksimaalselt saavad need korterelamud olla kahekorruselised. Samuti tuleb järgida muid allakirjutanu poolt esile toodud ÜP-s toodud põhimõtteid, millega DP-ga kavandatav ehitustegevus – arvestades kavandatava ehitustegevuse mahtu – aga kooskõlas ei ole. Eeltoodust tulenevalt on ilmne, et DP-ga kavandatav ehitustegevus on vastuolus ÜP-ga, mistõttu ei ole võimalik seda DP-d ka õiguspäraselt realiseerida.

2.3. DP on vastuolus ka koostamisel oleva ÜP-ga

2.3.1. Riigikohus on selgitanud, et koostamisel olevat üldplaneeringut ei tule detailplaneeringu kehtestamisel järgida küll kui õigusakti, kuid samas ei ole kohalikul omavalitsusel keelatud planeeringu kaalumisel võtta arvesse asjakohastes mittesiduvates dokumentides väljendatud huve, sh koostamisel oleva kõrgema astme planeeringu eesmäärke. Kaalutusõiguse teostamisel ei tule arvestada üksnes õigusaktidega, vaid kõigi oluliste asjaoludega (RKHKo 3-3-1-87-13, p 12). Mitme planeerimismenetluse samaaegsel läbiviimisel peavad pädevad asutused püüdma planeeringute omavahelist vastuolu vältida. Kui arutusel olevas teises asjakohases planeeringus on piisavalt selgelt väljendatud olulised avalikud või erahuvid ning kehtiv õigus seda ei välista, peab kohalik omavalitsus detailplaneeringu kehtestamisel ka neid huve, nagu kõiki muid olulisi asjaolusid, silmas pidama (RKHKo 3-3-1-88-15, p 23). Käesoleval juhul on DP-ga kavandatav ehitustegevus vastuolus ka koostamisel oleva üldplaneeringuga. Seda järgmistel põhjustel.

2.3.2. Esiteks, sarnaselt kehtivale ÜP-le, on samasugune maakasutuse juhtotstarbe ka koostamisel oleva üldplaneeringu maakasutuse skeemil (st korruselamumaa on üksnes kinnistut läbivast teest Mõisa vkt 3, Mõisa vkt 5 ja Mõisa vkt 7 poolses osas).

2.3.3. DP-ga kavandatu kohaselt on aga vähemasti kahe maja asukoht viiest kinnistut läbivast teest Nõmmiku tee 1 ja Nõmmiku tee 3 poolses osas, s.o osas, kus seal pole üldplaneeringujärgselt ette nähtud korruselamu maa. Seega pole DP kooskõlas ka koostamisel olevas üldplaneeringus märgitud maakasutuse juhtotstarbega.

2.3.4. Lisaks vastuolule maakasutuse juhtotstarbega, ei ole DP-ga kavandatav ehitustegevus ka kooskõlas koostamisel olevast ÜP-st tulenevate üldiste ehitustingimustega. Koostamisel oleva ÜP seletuskirja lk-l 31 on ette nähtud üldised ehitustingimused, millest olulisemana saab esile tuua järgmised:

a) Häädemeeste valla territooriumile ehitatavad ehitised peavad sobima ümbritsevasse keskkonda ja harmoneeruma omavahel oma proportsioonide, mahtude ning välisviimistlusmaterjalide poolest;

b) Uue hoonestuse kavandamisel tuleb väärtustada olemasolevat elukeskkonda ning arvestada ümbritsevate elamute elukvaliteedi püsimisega. Kõik muutused tuleb kavandada selliselt, et naaberkruntide elukeskkond ei halveneks.

c) Uute hoonete ehitamisel ajaloolise struktuuriga alevikesse ja küladesse, tuleb olemasolevat struktuuri/külatüüpi säilitada. Uued hooned tuleb ehitada väljakujunenud ehitusjoonele arvestades olemasolevat õuestruktuuri.

d) Uute hoonete planeerimisel ja projekteerimisel tuleb lähtuda konkreetse asumis hoonestuslaadist, sh hoonete ning hoonegruppide vahelise kauguse määramisel väljakujunenud ruumistruktuurist. Hoonestuslaad on piirkonna hoonestusele iseloomulike tunnuste kogum, mis võib seisneda hoone kõrguses, mahus, krundijaotuses, hoonete paiknemises üksteise suhtes või krundil. Uute hoonete ehitamise puhul saab määravaks just nende maht ja materjalikasutus. Tuleb vältida silmatorkavalt suuremaid maju kui on ümbruskonnas ja ka ehitusmaterjale, mis olemasoleva arhitektuuriga ei haaku.

e) Keelatud on sulgeda elanike poolt kasutatavaid liikumisteid ja jalgradu kui kasutus põhineb väljakujunenud taval ja erandjuhtudel (nt looduskaitsealadel). Erandjuhtudel on nõutav Häädemeeste vallavalitsuse nõusolek. Juhul kui soovitakse ehitusõigust krundile, kus paikneb ajalooline juurdepääsutee, tuleb väljakujunenud taval põhinev liikumistee säilitada.

2.3.5. DP-ga planeeritav ehitustegevus pole kooskõlas ülaltoodud tingimustega – ühe- ja kahekorruseliste elamute ja 3-korruseliste korterelamute kõrvale 5-korruseliste korterelamute ehitamine ei harmoneeru ümbritseva keskkonnaga ei oma proportsioonide ega ka mahtude poolest, seda eriti olukorras, kus on rõhutatud, et uute hoonete ehitamise puhul saab määravaks just nende maht. Lisaks halvendab selliste massiivsete korterelamute ehitamine selgelt naaberkruntide elukeskkonda. Veelgi enam, nagu viidatud, siis Nõmmiku tee 2 kinnistut läbib tee ja olgugi, et teeregistri järgi ei ole see avalikult kasutatav, on tegemist ajalooliselt väljakujunenud teega, mida kohalikud kasutavad. Koostamisel oleva ÜP järgi on keelatud sulgeda elanike poolt kasutatavaid liikumisteid ja ka jalgraud, kui kasutus põhineb väljakujunenud taval. DP järgi aga olemasolevat ja ajalooliselt väljakujunenud teed ei säilitata.

2.3.6. Kolmandaks, lisaks näeb koostamisel olev ÜP ette konkreetsed ehitustingimused elamuehituse planeerimiseks ja uute korterelamute ehitamiseks (vt lk 36, p 3.6). Sellest tulenevalt on olulised järgmised põhimõtted:

a) maksimaalne täisehitusprotsent elamumaadel on kuni 20%. DP järgne taotletav täisehitusprotsent on aga 22%, mis on vastuolus koostamisel oleva ÜP-ga;

b) Uute planeeritavate korterelamute maksimaalne kõrgus võib olla 12 m olemasolevast maapinnast. DP järgne kavandatud maksimaalne kõrgus on aga kuni 18 m, ületades ÜP-ga määratud maksimaalset kõrgust ca poole võrra.

c) Korterelamute planeerimisel ja projekteerimisel tuleb lisaks arvestada olemasolevate hoonetega ja olemasoleva üksikelamu, kaksikelamu ning uue korterelamu vahele jätta piisav puhverala, mis tagab üksikelamule või kaksikelamule vajaliku privaatsuse. Puhveralaks sobib näiteks tänav või avalik haljasala, samuti planeeritava korterelamu hoonestusala ja üksikelamu maaüksuse piiri vaheline piisav vahekaugus, milleks on vähemalt 2,5 kordne korterelamu maksimaalne kõrgus. DP-ga kavandatu kohaselt on planeeritavad korterelamud kuni 18m kõrgused. Eeltoodu tähendab, et Nõmmiku tee 1 ja Nõmmiku tee 3 kinnistu piiri ja korterelamu hoonestusala vahele peab jääma vähemalt 45m pikkune vahekaugus. DP planeeringulahenduse skeemil ei ole ära märgitud puhveralade vahekaugust, mistõttu ei ole võimalik kontrollida, kas vastavas osas koostatavas ÜPs toodud põhimõtteid järgitakse. Arvestades samas Nõmmiku tee 2 kinnistu pindala ja paiknemist Nõmmiku tee 3 (aga ka Nõmmiku tee 1) kinnistu suhtes, pole DP-ga kavandatavaid korterelamuid võimalik sinna püstitada selliselt, et tagatud oleks ÜPga määratud puhverala minimaalne suurus (milleks on vähemalt 2,5 kordne korterelamu maksimaalne kõrgus).

2.3.7. Seega, maksimaalselt on võimalik kavandada Nõmmiku tee 2 kinnistu laiemasse otsa (osa, mis jääb kohakuti Nõmmiku tee 1 kinnistuga) kinnistut läbivast teest Mõisa vkt 3, 5 ja 7 kinnistu poole madal korterelamu, säilitades sealjuures ajalooline tee ning puhverala Nõmmiku tee 1 ja 3 eramutega.

3. KOKKUVÕTE

3.1. Kokkuvõttes on ilmselge, et DP-ga kavandatud tegevus on vastuolus nii kehtiva ÜP-ga kui ka koostamisel oleva ÜP-ga. Koostamisel olevas ÜP-s olevad ehitustingimused on aluseks detailplaneeringute koostamisele, mistõttu tuleb ilmselgelt neid ka järgida. PlanS § 128 lg 2 p 1 kohaselt ei alga detailplaneeringut, kui selle algaamine on ilmselgelt vastuolus üldplaneeringuga või kui on ilmne, et algaatava planeeringu elluviimine tulevikus ei ole võimalik (PlanS § 128 lg 2 p 2). DP-ga kavandatava ehitustegevuse ulatuslik vastuolus nii kehtiva ÜP-ga kui ka koostamisel oleva ÜP-ga ilmselgelt välistab selle õiguspärase algaamise.

3.2. ÜP-ga vastuolus oleva ehitustegevuse võimaldamine toob kaasa omakorda piirkonda sobimatud hooned (st massiivsed korterelamud kõrvuti madalate eramutega), mis omakorda halvendab vaadet naaberkinnistutelt ja vähendab ka naaberkinnistute (sh ka Nõmmiku tee 3) väärtust (RKHKo 3-3-1-4-12, p 23). Seega kaasneb DP-ga kavandatava ehitustegevusega naaberkinnisasjadele püsiv negatiivne mõju, mis on üleliia koormav ja mida pole võimalik piisavalt vähendada ega leevendada. Üksikelamuga piirnevale kinnistule ÜP-ga vastuolus olevalt ja mahult oluliselt kõrgema(te) korterelamute püstitamine vähendab oluliselt kliendile kuuluva kinnisvara väärtust, mistõttu on tegemist ka sellisel juhul ka kliendi omandiõiguse intensiivse riivega. Sellisel seisukohal on ka Riigikohus, selgitades, et piirkonda sobimatu hoone ehitamine halvendab vaadet naaberkinnistuilt ning võib seega vähendada naaberkinnistute väärtust (RKHK 3-3-1-4-12, p 23). Veelgi enam, elurajoonis, kuhu on valdavalt ehitatud madalad ühepere-elamud, vähendab viie ca 18m kõrguse korterelamute ehitamine oluliselt eramajas elava inimese privaatsustunnet.

3.3. Nähtuvalt Häädemeeste Vallavalitsuse korralduse eelnõust lähtub eelnõu eeldusest, et DP algtamine on kooskõlas kehtiva Tahkuranna valla üldplaneeringuga. Eeltoodu on ilmselgelt väär, kuivõrd selged vastuolud ÜP-ga eksisteerivad. Lisaks eksisteerivad selged vastuolud ka koostamisel oleva ÜP-s tooduga. Seeläbi eirab kohalik omavalitsus nii ümbruskonna hoonestuslaadi, ÜP-s toodud ruumilise planeeringu põhimõtteid kui ka ÜP eesmärki ruumilise planeerimise osas.

3.4. Seeläbi ei ole saavutatav ka kehtivas ÜP-s toodud määratava asustuse suunamine, sh vajadus tagada mõõdukas rahvaarvu kasv ja elukeskkonna kvaliteet. Vaatamata linnapiirkonna lähedusele on täna Tahkuranna vallas säilinud inimsõbralik ja looduslähedane keskkond, kus valdav on hajaasustuselaadne või alevikule tüüpiline suuremate elamukruntidega privaatsust pakkuv elukeskkond ja suhteliselt terviklikud metsa-, soo- ja rannaalad. Kontrollimatu ja suunamatu asustuse kasv võib seada ohtu traditsioonilise looduslähedase elukeskkonna säilimise (ÜP seletuskirja lk 9). Arvestades, et Tahkuranna valla eesmärk on kasvatada mõõdukalt elanikkonda, säilitades looduse peamised väärtused ning võimalused erinevat elustiili harrastavate inimeste tarbeks ja eelistatud on maalähedane looduskeskkond ja ühepereelamud, on ilmne, et DP-ga kavandatav ehitustegevus on vastuolus ÜP-s sätestatud Tahkuranna valla ruumilise arengu üldpõhimõttega.“.

Planeeringualaga piirneva Mõisa vkt 7 kinnistu omanikud esitasid oma seisukohad 05.06.2025 kirjaga, kus tõid välja järgmist: „1. 5 maja asemel planeerida 4. Selliselt asuksid uued majad mõistlikus kauguses olemasolevatest majadest, olemasolevate kinnistute privaatsus oleks paremini tagatud ja keegi ei vaata kellelegi aknasse.

2. Sissesõidutee uute majadeni jääks ainult Uulu poe tagant nagu on hetkel planeeringus, vältimaks liiklustiheduse kasvu läbi Kooli tee. Samuti on lihtsam uus tee teha piisavalt lai, kahe-suunalise liikluse jaoks.

3. Ja viimaseks kuidas siis lahendada Mõisa vkt 7 põhjapoolne majatagune ala, Pakun välja näiteks säilitada osaliselt kõrghaljastus, luua park, koos mänguväljaku ja kergliiklusteega, kergliiklustee võiks ühendada siis kooli tee ja Uulu poe juurde viiva kergliiklustee.“

Arvestades laekunud arvamustega on Häädemeeste Vallavalitsus järgmisel seisukohal: planeeritavate hoonete arv, asukoht ja maksimaalne kõrgus lahendatakse detailplaneeringu koostamise käigus koostöös piirnevate kinnistute omanike ja kohaliku omavalitsusega. Detailplaneeringu eskiislahenduse koosseisus esitada visualiseering, milles on näidatud ka piirnevate kinnistute hoonestus ning olemasolev kõrghaljastus.

Detailplaneeringuga tuleb planeeringualale näha ette juurdepääs Soometsa tee 1 ja 19333 Uulu-Soometsa-Häädemeeste tee L3 katastriüksuste kaudu. Kooli tee ei ole lubatud täiendavat liikluskootmust planeerida.

Detailplaneeringuga kavandada planeeringualalt olemasolevate kergliiklusteedeni uued kergliiklusteed.

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 peale detailplaneeringu vastuvõtmist hoidumisservituut. Arendaja kohustus on detailplaneeringuga

kavandatavate vee-, kanalisatsiooni- ja elektriliitumiste, nõuetekohase tuletõrje veevõtukoha ja tolmuva kattede juurdepääsuteede ning kergliiklusteede väljaehitamine. Eelõeldu tagamiseks seatakse Häädemeeste valla kasuks hoidumisservituut. Hoidumisservituudi lepingu sõlmimine on detailplaneeringu kehtestamise üheks eelduseks.

Lähtudes eeltoodust ning võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 2, planeerimisseaduse § 124, § 125 lõike 2, Tahkuranna Vallavolikogu 31.05.2012 määrusega nr 11 kehtestatud Tahkuranna valla üldplaneeringu, Häädemeeste Vallavolikogu 25.10.2018 määruse nr 30 „Pädevuse delegeerimine“ § 22, Häädemeeste Vallavolikogu 28.09.2023 määruse nr 10 "Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise kokkuleppimise kord" § 3 ning maaomaniku 09.04.2025 esitatud detailplaneeringu algatamise avalduse, annab Häädemeeste Vallavalitsus korralduse:

1. Algatada Uulu külas Nõmmiku tee 2 kinnistu detailplaneering.
2. Sõlmida detailplaneeringu koostamise korraldamise ja rahastamise kolmepoolne leping.
3. Korraldust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul korralduse teatavastegemisest, esitades vaide Häädemeeste Vallavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.
4. Korraldus jõustub teatavastegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Külliki Kiiver
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Andres Annast
vallasekretär