



## HÄÄDEMEESTE VALLAVALITSUS

### KORRALDUS

Häädemeeste vald

27. veebruar 2025 nr 68

#### **Kabli külas Salu kinnistu detailplaneeringu kehtestamine**

Häädemeeste Vallavalitsus algatas oma 05.09.2024. a. korraldusega nr 349 Kabli küla Salu kinnistu (katastritunnus 21401:001:0920) detailplaneeringu (edaspidi detailplaneeringu), mille planeeringuala suurus on 44591 m<sup>2</sup>. Detailplaneeringu eesmärgiks on Salu maaüksuse jagamine elamumaa ja transpordimaa katastriüksuseks ning ehitusõiguse andmine elamute ja neid teenindavate abihoonete püstitamiseks. Juurdepääs planeeringualale kavandatakse 2130421 Merelaane tee ja Orajõe metskond 15 kinnistul kulgeva metsatee kaudu. Juurdepääsutee algab 19331 Rannametsa-Ikla teelt ning kulgeb alguses 2130421 Merelaane teel kuni tee lahknemiseni. Edasi kulgeb tee Orajõe metskond 15 kinnistul asuva tee parempoolset haru mööda kuni Salu kinnistuni. Detailplaneering on kooskõlas kehtiva Häädemeeste valla rannaalade osaüldplaneeringuga (kehtestatud Häädemeeste Vallavolikogu 22.02.2018 otsusega nr 17). Kehtiva Häädemeeste valla rannaalade osaüldplaneeringu kohaselt tuleb detailplaneering koostada, kui katastriüksus jagatakse neljaks või enamaks elamukrundiks. Salu kinnistu asub osaliselt elamu maa-alal ja osaliselt rohevõrgustiku alal. Elamu maa-alal on minimaalne elamukrundi suurus 2500 m<sup>2</sup> ja rohevõrgustiku alal 3 ha. Osaüldplaneeringu kohaselt ei ole lubatud rohevõrgustiku väiksemaid elamukrunte moodustada. Planeeritavad krundid peavad jääma elamu maa-alale. EELIS (Eesti looduse infosüsteem) andmetel ei asu planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega registreeritud kaitsealuste liikide elupaiku. Häädemeeste Vallavalitsus edastas 24.10.2024 kirjaga nr 6-1/43-10 detailplaneeringu kooskõlastamiseks asjaomastele asutustele. Päästeamet kooskõlastas Kabli külas Salu kinnistu detailplaneeringu 19.11.2024 kirjaga nr 7.2-3.4/5928-2. Riigimetsa Majandamise Keskus (RMK) kooskõlastas Kabli külas Salu kinnistu detailplaneeringu 21.11.2024 kirjaga nr 3-1.1/2024/4341, kus märkis järgmist: „Lähtudes eelnevast kooskõlastab RMK Salu kinnistu detailplaneeringu tingimusel, et kohalik omavalitsus korraldab avalikult kasutatava Merelaane tee ja Salu kinnistu piiri vahele jääva pinnasetee lõigu kandmise Teeregistrisse ja taotleb antud teelõigu RMK-lt avalikku kasutusse.“

Häädemeeste Vallavalitsus edastas 24.10.2024 kirjaga nr 6-1/43-11 detailplaneeringu arvamuse avaldamiseks puudutatud isikutele ja asutustele. Keskkonnaamet esitas oma arvamuse 18.11.2024 kirjaga nr 6-2/24/14496-5, kus tõi välja järgmist:

„1. Seletuskirja kohaselt on vee- ja kanalisatsiooni liitumine kavandatud Lapanina kinnistul asuva puurkaevu (PRK0006575) ja reoveepuhasti (PUH0676710) kaudu. Veevõtuks puurkaevust on OÜ-l Rannaniidu kehtiv veeluba L.VV/327866. Kavandatav veevõtt kuni 0,5 m<sup>3</sup>/ööp majapidamise kohta suurendab veehaardest loaga lubatavat põhjaveevõtu kogust. Ettevõtte veevõtt ületab 2023. aasta teisel kvartalil esitatud vee erikasutusõiguse deklaratsioonide alusel loaga lubatud kogust ja on ka teiste aastate suveperioodidel üsna lubatud veevõtu piiri lähedal. Eeltoodust lähtuvalt on enne, kui hakatakse planeeringuala majapidamisi veega varustama, loa omanikul (OÜ Rannaniidu) vajalik esitada loa muutmise taotlus.“

2. Seletuskirja lk-1 14 on toodud: “Üldised tingimused puurkaevu ja biopuhastivedaspidisele kasutamisele: puurkaevu hooldusalasse (10 m raadius puurkaevu ümber) pole lubatud sademevee immutamine, prügikonteinerite paigaldamine või hoonete ehitamine. Heitvee immutamine võib toimuda alates 60 m kaugusel puurkaevust ning puurkaevu suhtes allavoolu. 10 m hooldusalaga puurkaevust võib ööpäevas võtta kuni 10 m<sup>3</sup> vett“. Vastavalt EELIS-le andmetele on puurkaevule PRK0006575 määratud sanitaarkaitseala 10 m (mitte hooldusala). Palume parandada.

3. Lisaks märgime, et veehaarde sanitaarkaitsealal on majandustegevus keelatud, välja arvatud VeeS § 151 lg 2 loetletud tegevuste puhul: veehaarde ehitamine, teenindamine ja kasutamine, sanitaarkaitseala hooldamine, metsa hooldamine, rohttaimede niitmine ja niite koristamine või äravedu, õiguspäraselt ehitatud ehitise kasutamine ja muu ehitisega seonduv tegevus kavandatud viisil, kui ehitise ei põhjusta vee kvaliteedi halvenemist ja teadustöö tegemine.“. Häädemeeste Vallavalitsus selgitab, et esitatud seisukohtadega on planeeringulahenduses arvestatud ja planeeringut on vastavalt täiendatud. Teised isikud seatud tähtjaks oma arvamust või seisukohti ei esitanud. Juhul, kui arvamuse andja 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 (planeerimisseadus § 133 lõige 2). Häädemeeste Vallavalitsuse 04.12.2024 korraldusega nr 494 võeti vastu Kabli külas Salu kinnistu detailplaneering. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus 24.01.2025-09.02.2025. Keskkonnaamet esitas 28.01.2025 kirjaga nr 6-2/24/14496-7 järgmise seisukoha: “Keskkonnaamet esitas 18.11.2024 kirjaga nr 6-2/24/14496-5 DP kooskõlastamise etapis seisukoha, milles esitas täiendavad märkused Salu kinnistu veevarustuse ja kanalisatsioonilahenduste osas. 18.11.2024 kirjas esitatud märkuste alusel on DP materjale piisaval määral täiendatud. Lisamärkused puuduvad.” MTÜ Merelaane Haldus esitas 29.01.2025 e-kirjaga järgmised märkused: “Seletuskirjas toodud väide, et lähim seaduslik juurdepääs kallasrajale on planeeritava kinnistu edelapoolse nurga lähedalt Merelaane tee 24 (21303:002:0572) maaüksuse kaudu (vt joonis 2) ei vasta tegelikkusele. Merelaane 24 kinnistu kuulub MTÜ Merelaane Haldus osanikele ja on eramaa ning avalikku kasutusse ei kuulu. Vajalik on parandada seletuskirja ja korrigeerida joonist 2 ja märkida, et kruntidel puudub juurdepääs kallasrajale. Vajalik on saada selgitus Keskkonnaametilt, kas enne detailplaneeringu algatamist teostatud tegevused arendaja poolt on seaduslikud ja roheala kontaktalal lubatud. Arendaja sisuliselt hävitas kogu loodusliku keskkonna ja asendas selle haljasalaga Vallavalitsusel selgitada kuidas nimetatud detailplaneering on kooskõlas valla üldplaneeringu järgnevate seisukohtadega:

1. Säilitada looduslikud, kultuurilised ja maastikulised väärtused, arvestada nendega planeeringute ja projekteerimistingimuste koostamisel;
2. Meie andmetel on arendaja hävitanud kogu loodusliku keskkonna, ehitanud välja teed ilma ühegi loa ja kooskõlastuseta, ehitanud krundile maaaluseid kommunikatsioonid ilma vastava dokumentatsioonita (drenaaz jne.)
3. juurdepääsud rannaalale tagatakse servituutide või lepingutega, mis peavad olema sõlmitud enne detailplaneeringu kehtestamist või ehitusloa väljastamist;
4. Meiega (MTÜ Merelaane Haldus ega ka kinnistute omanikega) ei ole sõlmitud ühtegi kokkulepet ei suusõnalist ega kirjalikku notariaalsest lepingust rääkimata. Kõik väited rannaalale pääsemise kohta on vajalik detailplaneeringu seletuskirjast kõrvaldada kui ekslikud.“

MTÜ Merelaane Haldus teatas 03.02.2025 kirjaga täiendavalt järgmist:

„1. MTÜ Merelaane Halduse ja naaberkinnistu arendaja Päidre Põllud OÜ vahel puudub notariaalne servituudileping meie kinnistule omavoliliselt rajatud kuivendustorule. Enne vastava lepingu sõlmimist ei näe me võimalust detailplaneeringu kinnitamiseks. Kogu rajatud drenaazitorustik ei kajastu detailplaneeringu joonisel. Joonistel on kajastatud vaid endistel aegadel rajatu kuid uus 2022- 2023 rajatu on dokumenteerimata.

2. MTÜ Merelaane haldus ei ole nõus kallasrajale pääsu kirjeldusega detailplaneeringus ja teeb ettepaneku muuta seda kujule, mis oleks mõistlik ja välistaks tulevikuks võimalikke arusaamatusi. Kallasrajale pääs läbi Sõeru-Lepa kinnistu Lapanina hotelli poolse ääre oleks parim ja võimaldab tulevastel krundiomanikel pääseda kallasraja kaudu nii Lapanina hotelli kui ka teistele avalikele randadele (Lemme jm). See lahendus on vajalik ka arvestades võimalusega, et detailplaneeringus on tulevikuks võimalik praegu eravalduses oleva tee muutumine avalikuks ning võimalus, et seda hakkavad kasutama "juhukülalised", kes teadmatusel liiguvad läbi eramaade mere äärde. Selline segadus ei ole kasulik ei vallale ega ka seal elavatele inimestele.

3. Kas tulevane võimalik meretuulepargi elektrikaabli trassikoridori variant on ka vajalik ja vajalik detailplaneeringus kajastada?“

Häädemeeste Vallavalitsus on ettepanekuga arvestanud ning detailplaneeringu seletuskirjast ja joonistelt on kallasrajale juurdepääsu osa eemaldatud. Salu kinnistu ei piirne merega, seega puudub antud juhul kohustus tagada Salu kinnistu detailplaneeringuga seaduslik juurdepääs kallasrajale. Enne detailplaneeringu algatamist teostatud raiegevused on Keskkonnaameti poolt väljastatud raieatiste alusel läbi viidud ning raiegevuse osas rikkumisi ei leitud. Salu kinnistu on kehtiva Häädemeeste valla rannaalade osaüldplaneeringuga kavandatud elamumaa juhtotstarbega, seega on kavandatud tegevus (elamukruntide planeerimine) üldplaneeringuga kooskõlas. Rohevõrgustiku ala, mis asub Salu kinnistu idaosas on planeeringuga kavandatud maatulundusmaana ning sinna ei ole hoonete ehitamist ette nähtud. Seega jääb antud rohevõrgustiku ala täitma oma senist otstarvet. Detailplaneeringu joonisel on näidatud olemasolev drenaažitorustik, mis on rajatud enne detailplaneeringu algatamist. Tegemist ei ole uue kavandatava torustikuga ning sellest tulenevalt puudub õiguslik alus nõuda arendajalt täiendavate lepingute sõlmimist piirnevate kinnistute omanikega. Meretuulepargi elektriliitumise trassialternatiivi kajastamist ei pea Häädemeeste Vallavalitsus võimalikuks, sest riigi eriplaneering on koostamisel ning Salu kinnistu osas ei ole trassialternatiiv kinnitatud. Merelaane tee 18 kinnistu omanik esitas oma märkused 05.02.2025 e-kirjaga, kus tõi välja järgmist: „Seoses Kabli külas asuva Salu kinnistu (katastritunnus 21401:001:0920, registriosa 869406) detailplaneeringu vastuvõtmise ja avaliku väljapanekuga palun kontaktvööndi jooniselt eemaldada avalik juurdepääs kallasrajale (märgitud heleroheliselt). Igasugune kokkulepe Merelaane külaga, juurdepääsuks kallasrajale Salu kinnistult, puudub.“ Ettepanekuga on arvestatud ning kallasrajale juurdepääsu osa on detailplaneeringust eemaldatud. Merelaane tee 22 kinnistu omanik esitas oma ettepanekud 08.02.2025 e-kirjaga ning tõi välja järgmist:

„1) Ma ei nõustu DP seletuskirjas toodud alapunktis 1.3.2 toodud väitega "Lähim seaduslik juurdepääs kallasrajale on planeeritava kinnistu edelapoolse nurga lähedalt Merelaane tee 24 (21303:002:0572) maaüksuse kaudu (vt joonis 2)." Merelaane tee 24 ja Merelaane tee (kontaktvööndi skeemil läbib avalik juurdepääs kallasrajale ka seda kinnistut) on eramaa ja kuulub Merelaane tee kinnistute omanike kaasomandisse ning ei kuulu avalikku kasutusse. Salu kinnistul (tulevastel kruntidel) puudub käesoleval hetkel juurdepääs kallasrajale. Salu kinnistu omanikuga Päidre Põllud OÜ puuduvad kokkulepped kallasrajale juurdepääsuks läbi Merelaane tee 24 ja Merelaane tee kinnistu. Kinnistu Merelaane tee 24 on täna haljasala kuni rannaalani. Üldplaneeringust tulenevalt tuleb juurdepääsud rannaalale tagada servituutide või lepingutega, mis peavad olema sõlmitud enne (Salu) detailplaneeringu kehtestamist või ehitusloa väljastamist. Ettepanek on lahendada Salu kinnistu (tulevaste kruntide) juurdepääs kallasrajale läbi Salu kinnistuga piirnevate Männisalu, Sõeru-Männi, Sõeru ja Sõeru-Lepa kinnistute. DP-st huvitatud isik Päidre Põllud OÜ on juba rajanud (ebaseaduslikult) tugeva kruuskattega teed eelpoolnimetatud viie kinnistuni ja kinnistule, mida mööda on otstarbekas ja igati mõistlik lahendada Salu kinnistu (tulevaste kruntide) juurdepääs kallasrajale. Sel eesmärgil on Päidre Põllud OÜ teostanud tänastel Männisalu, Sõeru-Männi, Sõeru ja Sõeru-Lepa kinnistul oluliselt suuremas mahus raieid ja sel viisil vähendades väärtuslikku kõrghaljastust mahus, kui elamumaa krundi rajamiseks tarvilik ja mõistlik on. Palun parandada Salu DP seletuskirja ja korrigeerida joonist 2 Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed ning asendada lause "Lähim seaduslik juurdepääs kallasrajale on planeeritava kinnistu edelapoolse nurga lähedalt Merelaane tee 24 (21303:002:0572) maaüksuse kaudu (vt joonis 2)." lausega "Salu kinnistu kruntidel puudub juurdepääs kallasrajale."

2) DP seletuskirja alapunktis 1.5.3 kirjutatud ehitusõiguse kirjeldus ja Tabelis 1 toodud andmed ei ole selgesti arusaadavad ja on ebamäärased. Seletuskirja järgi võib ehitada tulevasele elamumaa krundile ühe (1) põhihoone ja kolm (3) abihoonet ning lisaks piiramatut arv kuni 20 m<sup>2</sup> abihooneid. Ehitusõigus peab olema täpsemalt sõnastatud ja määratletud ning omavalitsusel tuleks lähtuda hiljuti lähedal asuvate DP-s kehtestatud sarnastest tingimustest. Ettepanek on kehtestada ehitusõigus sarnastel tingimustel kui omavalitsus kehtestas Majaka küla Mihkli ja Väike-Mihkli kinnistute DP-s, s.t lubatud on ehitada üks (1) põhihoone, üks (1) abihoone ja kuni kaks (2) alla 20 m<sup>2</sup> abihoonet. Palun parandada Salu DP seletuskirja ja korrigeerida joonist 4 Põhijoonis ning täiendada ehitusõiguse tingimusi ülaltoodud ettepanekus toodud tingimustel.

3) DP seletuskirjas alapunktis 1.5.6 on kirjas "Eeltoodust lähtuvalt on enne, kui hakatakse planeeringuala majapidamisi veega varustama, loa omanikul (OÜ Rannaniidu) vajalik esitada loa muutmise taotlus." Kuna Rannaniidu OÜ klientidel puudub teadmine, kas eksisteerib reaalne risk, et põhjavee reserv ei ole piisav ning kahjustada saavad juba olemasolevad tarbijad kui tulevikus ei peaks suveperioodidel jaguma vett. Seda saab eelnevalt, enne kui hakatakse ehitama, välistada. Ettepanek on, et veevarustuse osas peab vee-ettevõtjal ehk Rannaniidu OÜ-le olema väljastatud luba suuremaks põhjaveevõtu kasutamiseks vähemalt mahus, mis katab tänaste tarbijate ning tulevikus lisanduvate elamukruntide vee vajaduse, enne kui antakse ehitusload uute kinnistute/kruntide hoonestamiseks. Ei piisa ainult taotluse esitamisest. Palun parandada Salu DP seletuskirja tehnovõrkude- ja rajatiste osa ning täiendada vee ja kanalisatsiooni varustuse tingimusi ülaltoodud ettepanekus toodud tingimustel."

Punktis 1 toodud ettepanekuga on arvestatud ja kallasrajale juurdepääsu tagamise osa on detailplaneeringust eemaldatud. Punktis 2 toodud maksimaalne hoonete arv tekkivatel katastriüksustel on reguleeritud detailplaneeringu seletuskirja leheküljel 12 toodud tabelis. Tekkivatele katastriüksustele on lubatud ehitada 1 elamu ja kuni 3 abihoonet. Abihoonete alla kuuluvad ka kuni 20 m<sup>2</sup> ehitusaluse pinnaga hooned. Seega ei ole lubatud rohkem kui 3 abihoonet. Punktis 3 toodud ettepanekuga arvestatakse ning enne elamutele ehituslubade taotlemist tuleb esitada Keskkonnaametile veeloa muutmise avaldus. 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 haldusleping. Häädemeeste Vallavalitsus sõlmis detailplaneeringust huvitatud isikuga 28.01.2025 notariaalselt kinnitatud hoidumisservituudi seadmise lepingu (notar Paavo Uibopuu ametitegevuse raamat 2025 akt nr 200), mille eesmärk on detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise kohustuse täitmise tagamine.

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

1. Kehtestada Kabli külas Salu kinnistu detailplaneering (DetailPlanner OÜ töö nr nr DP110724).
2. Teatada detailplaneeringu kehtestamisest ühe kuu jooksul detailplaneeringu kehtestamise päevast arvates vastavas kohalikus ajalehes Pärnu Postimees ning 14 päeva jooksul Häädemeeste valla veebilehel ja väljaandes Ametlikud Teadaanded.
3. Edastada kehtestatud detailplaneering valdkonna eest vastutavale ministrile ja riigi maakatastri pidajale ühe kuu jooksul detailplaneeringu kehtestamise päevast arvates.
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  
vallasekretär