



HÄÄDEMEESTE VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Häädemeeste vald

24. aprill 2025 nr 16

Kabli külas Häidma kinnistu detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine

Kabli külas asuva Paasi tee 3 kinnistu (katastritunnus 21303:002:0669, registriosa 4092206, maa sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 2212 m²) omanik esitas Häädemeeste Vallavalitsusele 07.03.2025 avalduse (dokumendiregistri nr 6-3/416), millega soovis Häidma kinnistu detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist talle kuuluva kinnistu osas. Häidma kinnistu detailplaneering on kehtestatud Häädemeeste Vallavolikogu 26.11.2008 otsusega nr 79. Planeeringuala hõlmab järgmisi kinnistuid:

1. Õie (katastritunnus 21401:001:0170);
2. Udo (katastritunnus 21303:002:0705);
3. Mäepealse (katastritunnus 21301:001:0191);
4. Kaasiku tee 4 (katastritunnus 21401:001:0169);
5. Häidma alajaam (katastritunnus 21303:002:0668);
6. Paasi tee (katastritunnus 21303:002:0671)
7. Paasi tee 1 (katastritunnus 21303:002:0670);
8. Paasi tee 3 (katastritunnus 21303:002:0669);
9. Jalaka tee (katastritunnus 21303:002:0672)
10. Jalaka tee 1 (katastritunnus 21303:002:0674);
11. Jalaka tee 2 (katastritunnus 21303:002:0676);
12. Jalaka tee 3 (katastritunnus 21303:002:0673);
13. Jalaka tee 4 (katastritunnus 21303:002:0675);
14. Männiku tee (katastritunnus 21303:002:0677);

15. Männiku tee 1 (katastritunnus 21303:002:0679);
16. Männiku tee 2 (katastritunnus 21303:002:0681);
17. Männiku tee 3 (katastritunnus 21303:002:0678);
18. Männiku tee 4 (katastritunnus 21303:002:0680);
19. Kaasiku (katastritunnus 21303:002:0665);
20. Kaasiku tee 3 (katastritunnus 21303:002:0667).

Häidma kinnistu detailplaneeringuga on määratud Paasi tee 3 kinnistule (detailplaneeringu koondjoonisel POS 1) täisehitusprotsent 9% ja maksimaalne hoonete ehitusalune pind 200 m². Lubatud on püstitada üks elamu ja üks abihoone. Juurdepääs Paasi tee 3 kinnistule toimub 2130216 Kaasiku tee (teeregistri andmetel avalik tee) ja Paasi tee kaudu (kuulub Paasi tee 3 kinnistu omanikule).

Kehtiva Häädemeeste valla rannaalade osaüldplaneeringu (kehtestatud Häädemeeste Vallavolikogu 22.02.2018 otsusega nr 17) kohaselt asub planeeringuala Kabli tiheasustusalal. Minimaalne hoonestatav elamukrunt on tiheasustusalal 1000 m² ja suurim täisehitusprotsent 20%. Seega vastab Paasi tee 3 osaüldplaneeringu minimaalsele elamukrundi suurusele ning on hoonestatav ka peale planeeringu kehtetuks tunnistamist. Häidma kinnistu detailplaneeringuga sooviti luua Kabli külla uus elamuala. Eelöeldust tulenevalt on võimalik Häidma kinnistu detailplaneeringu terviklahenduse elluviimine ka peale detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist.

Vastavalt planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punktile 2 võib detailplaneeringu kehtetuks tunnistada, kui planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Sama paragrahvi lõike 3 kohaselt esitatakse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu kooskõlastamiseks § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele ja arvamuse andmiseks § 127 lõikes 2 nimetatud isikutele ja asutustele. Eelöeldust tulenevalt esitas Häädemeeste Vallavalitsus 18.03.2025 kirjaga nr 6-3/461 eelnõu planeeringuala maaomanikele, piirnevate kinnistute omanikele, Maa- ja Ruumiametile ja Päästeametile arvamuse andmiseks. Piirnevate kinnistute omanikud ei avaldanud tähtaja jooksul arvamust ning Häädemeeste Vallavalitsus on seisukohal, et naaberkinnistute omanikel puudusid planeeringu osalise kehtetuks tunnistamise osas vastuväited. Juhul kui naaberkinnistute omanikud tunneksid, et tegevus riivaks nende õigusi, oleksid nad tähtaja jooksul arvamust avaldanud.

Ehitusseadustiku § 27 kohaselt on võimalik kehtivat detailplaneeringut täpsustada projekteerimistingimustega, kuid see ei anna maaomanikule võimalust muuta ehitusalust pinda või hoonete arvu. Paasi tee 3 katastriüksusel on lubatud püstitada vaid elamu ja abihoone ehitusaluse pinnaga kuni 200 m². Kui soovitakse lisaks ühele abihoonele veel vaba ehituse alla kuuluvat kuni 20 m² ehitusaluse pinnaga hoonet, siis selle püstitamine ei oleks detailplaneeringu järgi lubatud. Eelöeldut arvesse võttes ei ole võimalik antud kinnistu osas projekteerimistingimustega detailplaneeringut täpsustada.

Päästeamet vastas 11.04.2025 kirjaga nr 7.2-3.4/1591-1 kirjaga, et vastuväited planeeringu osalise kehtetuks tunnistamise osas puuduvad.

Maa- ja Ruumiamet esitas oma arvamuse 15.04.2025 kirjaga nr 6-3/25/4835-2, kus on välja toodud järgmist: „*Tutvunud materjaliga, märgib MaRu järgmist.*

1. Eelnõus on toodud, et kui Häidma kinnistu detailplaneering tunnistada kehtetuks Paasi tee 3 katastriüksuse osas, siis on võimalik detailplaneeringu ellu viia vastavalt kehtivale üldplaneeringule. Samas on toodud, et detailplaneering tunnistatakse kehtetuks just seepärast,

et omanik ei soovi talle kuuluval katastriüksusel kehtivat detailplaneeringut ellu viia. Märgime, et detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisel Paasi tn 3 katastriüksusel ei ole seda enam konkreetsel alal võimalik ellu viia. Palume eelnõus selgelt sõnastada, miks on detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine vajalik ja otstarbekas ning millistel alustel on võimalik kinnistul edasine ehitustegevus.

2. Kaalutusotsuse tegemisel tuleb muu hulgas arvestada haldusakti tagajärgi isikutele, keda planeeringu kehtetuks tunnistamine puudutab, sh planeeringuala naabreid. Lähtuvalt riigikohtu 9.06.2023 lahendist nr 3-20-2247 teenib detailplaneering ka naabrite huve, sest välistab ehitamise väljapoole hoonestusala ning tagab miljö kaitse. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise tagajärjel planeeringus sätestatud piirangud kaovad, mistõttu võib selline otsus riivata naabrite õigusi. Seetõttu ei saa huvide kaalumist detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse etapist lükata täielikult edasi järgmistesse etappidesse. Palume hinnata detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise tagajärgi puudutatud isikutele ja täiendada otsuse eelnõud.

3. PlanS § 140 lõike 2 kohaselt võib detailplaneeringu tunnistada osaliselt kehtetuks, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist. Seega peab olema kujunenud kindel veendumus, et detailplaneeringu elluviimine peale osalist kehtetuks tunnistamist on võimalik. Palume eelnõud selles osas täiendada.

4. Ehitusseadustiku § 27 kohaselt on võimalik kehtivat detailplaneeringut täpsustada projekteerimistingimustega. Palume eelnõud täiendada ning kokkuvõtlikult välja tuua, miks ei ole otstarbekas seda võimalust rakendada. Samuti lisada selgitus, miks ei ole kehtiva detailplaneeringu muutmiseks otstarbekas algatada uue detailplaneeringu koostamist.

5. Paasi tee 3 katastriüksusele pääseb üle eraomandis oleva Kaasiku tee ja Paasi tee. Eelnõus puudub selgitus, kas teele on seatud läbipääsu servituut või tuleb tee kasutusõigus veel seada. Palume detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisel arvestada, et Paasi tee 3 katastriüksusele oleks tagatud juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt.

MaRu ei ole detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise vastu, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist ning kehtetuks tunnistamisel on jälgitud kõiki õigusaktidest tulenevaid nõudeid.

Eelnõud on vastavalt esitatud arvamusele täiendatud.

Planeerimisseaduse § 140 lõike 6 alusel tunnistab detailplaneeringu kehtetuks kohaliku omavalitsuse volikogu.

Lähtudes eeltoodust ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 2, lõike 6 ja maaomaniku avalduse, Häädemeeste Vallavolikogu otsustab:

1. Tunnistada osaliselt kehtetuks Häädemeeste Vallavolikogu 26.11.2008 otsusega nr 79 kehtestatud Kabli küla Häidma kinnistu detailplaneering. Detailplaneering tunnistatakse kehtetuks Paasi tee 3 kinnistu (katastritunnus 21303:002:0669, registriosa 4092206, maa sihtotstarve elamumaa 100 %, pindala 2212 m²) osas.
2. Otsus edastada Maa- ja Ruumiametile.
3. Käesoleva otsuse peale võib esitada vaide Häädemeeste Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud alustel ja korras või esitada kaebus Tallinna Halduskohtu Pärnu kohtumajale halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud alustel ja korras 30 päeva jooksul alates käesoleva otsuse teada saamisest või päevast millal asjast huvitatud isik pidi käesolevast otsusest teada saama.

4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Madis Mätas
volikogu esimees