



HÄÄDEMEESTE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Häädemeeste vald

19. märts 2025 nr 100

Uulu külas Soometsa tee 19 ja Soometsa tee 21 kinnistute detailplaneeringu algatamine

Häädemeeste vallas Uulu külas asuvate Soometsa tee 19 (katastritunnus 84801:001:0531, pindala 3921 m², sihtotstarve tootmismaa 100%) ja Soometsa tee 21 (katastritunnus 84801:001:0532, pindala 2845 m², sihtotstarve tootmismaa 100%) kinnistuste omanik esitas 04.10.2024 eelpool nimetatud kinnistutel detailplaneeringu algatamise avalduse (dokumendiregistri nr 6-3/1658). Planeeringuala suurus on 6766 m². Detailplaneeringu eesmärgiks on maaüksuste liitmine üheks ja ehitusõiguse andmine uute tootmis-/ärihoonete ehitamiseks. Planeeritav maaüksuse maakasutus on tootmismaa 55-100%, ärimaa 0-45%. Detailplaneeringus nähakse ette planeeritava krundi täisehitus 40%, kavandatavate hoonete arv kuni 3, planeeritavate hoone kõrgus kuni 13 m. Oluline on seejuures, et lahendusega oleks tagatud võimalus rajada tootmis-/ärihoone mõõtmetega 36 m x 85 m. Juurdepääs planeeringualale on tagatud 19333 Uulu-Soometsa-Häädemeeste tee L1 katastriüksuselt. Planeeritavale krundile rajatakse parkimisplats ning vajalikud kaupade laadimiskohad. Planeeringu käigus lahendatakse veevarustus ja kanalisatsioon ning pinnasevee juhtimine krundilt. Samuti lahendatakse planeeringu käigus kaugkütte võimalus hoonele. Kavandatav tootmishoone ei kuulu Vabariigi Valitsuse 01.10.2015 määruse nr 102 kohaselt olulise ruumilise mõjuga objektide hulka. Ühtlasi ei kuulu kavandatav tootmishoone keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduses toodud olulise keskkonnamõjuga tegevuse nimekirja, mis nõuaks KSH eelhinnangu koostamist. Kehtiva Tahkuranna valla üldplaneeringu järgi asub planeeringuala detailplaneeringu koostamise kohustusega alal ning tootmismaa juhtotstarbega alal. Uute tootmishoonete kavandamine toimub reeglina ainult detailplaneeringu alusel. Olemasolevad tootmisalad asuvad või uued tootmisalad on reserveeritud erinevat liiki tootmistegevusteks: tööstuse, keskkonnasõbraliku tootmise, põllumajandusliku tootmise, laohoonete jt tootmishitiste ja neid teenindavate ehitiste ja infrastruktuuride rajamiseks. Tootmisalade mitmekulgsema arengu tagamiseks on tootmisaladele lubatud rajada ka kaubandus-, teenindus- ja büroohooneid. Tootmisalade reserveerimisel on arvestatud, et reserveeritud alale mahuks ka tootmisest tulenev mõjuala (sh kaitsehaljastus) ja et planeeringulahenduse elluviimisega kaasnev keskkonnamõju ei kanduks kaugemale reserveeritud tootmisala piiridest. 19333 Uulu - Soometsa - Häädemeeste tee poolsele alale tuleb ette näha müra tõkestav kaitsehaljastus. Tootmishoone minimaalne kaugus elamutest ja ühiskondlikest hoonetest (k.a planeeritavatest hoonetest) on minimaalselt 100 m. Detailplaneeringu algatamisel ei ole ette näha täiendavate uuringute vajadust. Häädemeeste Vallavalitsus esitas 15.11.2024. a kirjaga nr 6-1/46-1 Uulu Tööstusküla detailplaneeringu algatamise eelnõu arvamuse avaldamiseks puudutatud isikutele ja asutustele. SW Energia OÜ esitas oma seisukohad 22.11.2024 kirjaga, kus tõi välja järgmist: "Seoses naaberkinnistute 84801:001:0543, 84801:001:1662 ja 84801:001:1663 detailplaneeringutega palume arvestada soojustrassi kulgemise koridoriga. Eskiis lisas. Soometsa 19 kinnistu liitumispunkt näha ette kas Soometsa tee või Soometsa tee 17 kinnistu suunalt.

Soometsa 21 kinnistu liitumispunkt näha ette kas Soometsa tee suunalt. Valmis detailplaneeringute eskiis koos tehnovõrkude liitumispunktidega kooskõlastada SW Energiaga."

Transpordiamet esitas oma seisukohad 25.11.2024 kirjaga nr 7.2-2/24/19644-2, 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. Juurdepääsuna tuleb kasutada olemasolevat ristumiskohta riigitee km 0,982. Täiendavaid riigitee ristumiskohti mitte planeerida.

2. Peame sobilikuks planeeringuga moodustada olemasolevale kergliiklusteele eraldi maaüksus.

3. Joonistele kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane tee kaitsevöönd.

4. 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 hoonete kavandamiseks tee kaitsevööndist väljapoole vastavalt esitatud lahendusele (vt lisa 1).

5. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad.

6. Joonistele kanda ja seletuskirjas kirjeldada kliimaministri 17.11.2023 määruse nr 71 „Tee projekteerimise normid“ nähtavuskolmnurgad vastavalt normide § 24, lisa 1 tabel 18-21 ning lisa 2 joonisele 8. Nähtavusallas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vms rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2).

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 maatüksele.

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

10. Detailplaneeringu aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab hinnata planeeringulahenduse sobivust sh kavandatud sademevete ärajuhtimise süsteemi jms.

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

12. Kasutada riikliku teeregistri põhiseid teede numbreid ja nimetusi.

13. Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatud leevendusmeetmed. Seletuskirja lisada selgitus, et Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

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

Keskkonnaamet esitas oma seisukohad 09.12.2024 kirjaga nr 6-2/24/23460-2, kus tõi välja järgmist: "EELIS andmetel ei asu planeeringuala kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis. Järgnevalt esitame omapoolsed märkused ja tähelepanekud, millega DP koostamisel ja elluviimisel arvestada:

1. Korralduse eelnõu kohaselt kuulub planeeritav tootmishoone Vabariigi Valitsuse 01.10.2015 määruse nr 102 (määrus nr 102) kohaselt olulise ruumilise mõjuga ehitiste (ORME) hulka. Märkime, et DP alal kehtiva Tahkuranna üldplaneeringus (ÜP) ei ole ühtegi ORME ala määratud (ka koostatavas Häädemeeste ÜP-s ei ole Keskkonnaametile teadaolevalt ORME alasid määratud). Juhime tähelepanu, et kui tegemist on ORME kavandamisega, tuleb PlanS § 95 lg 1 kohaselt juhul,

kui ORME asukohta ei ole ÜP-s määratud, koostada ORME püstitamiseks kohaliku omavalitsuse eriplaneering (KOV EP).

2. Lisaks on eelnõus kirjas, et kavandatav tootmishoone ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanähtumissüsteemi seaduses (KeHJS) toodud olulise keskkonnamõjuga tegevuse nimekirja, mis nõuaks keskkonnamõju strateegilise (KSH) eelhindangu koostamist. Kui tegu on väidetavalt ORME-ga, siis on oleks KOV EP raames vajalik ka KSH läbiviimine. Keskkonnaamet pöördus Häädemeeste Vallavalitsuse poole lisateabe saamiseks, mille kohta täpsemalt Keskkonnaameti seisukohta soovitakse ning mis liiki ORME-ga tegemist on, kuna täpsem selgitus puudus. Sellele vaatamata jäi Keskkonnaametile selgusetuks, miks planeeritav(ad) objekt(id) on ORME-na määratletud. Arvestades planeeringuala asukohta, materjalides esitatud planeeringulahenduse kirjeldust ning määruses nr 102 loetletud ORME-na käsitletud objekte, ei tundu tõenäoline, et tegemist on ORME-ga. Keskkonnaamet palub sellest lähtuvalt DP materjalid ja korralduse eelnõu üle vaadata, kas tegelikkuses on planeeritav objekt ORME või on toimunud mingi eksitus. Kuna DP lahenduse kohta täpsem teave puudub, siis Keskkonnaameti pädevusse jäävatel teemadel täiendavaid märkusi antud hetkel ei ole."

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium esitas oma seisukohad 17.12.2024 kirjaga nr 14-3/4834-1, kus tõi välja järgmist: "Tutvunud esitatud materjalidega, märgime järgmist:

1. Kaaskirjas ja ka detailplaneeringu algatamise korralduse eelnõus on toodud, et kavandatav tootmishoone kuulub Vabariigi Valitsuse 01.10.2015 määruse nr 102 kohaselt olulise ruumilise mõjuga objektide hulka. Ühtlasi ei kuulu kavandatav tootmishoone keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanähtumissüsteemi seaduses toodud olulise keskkonnamõjuga tegevuse nimekirja, mis nõuaks keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindangu koostamist. Detailplaneering on kooskõlas kehtiva Tahkuranna valla üldplaneeringuga. Juhime tähelepanu, et Vabariigi Valitsuse 01.10.2015 määrus nr 102 kehtestab olulise ruumilise mõjuga ehitiste mitte objektide nimekirja. Vastavalt PlanS § 75 lõike 1 punktile 4 on olulise ruumilise mõjuga ehitise (ORME) asukoha valimine üldplaneeringu üks ülesannetest. PlanS § 95 lõike 1 ja 2 koosmõjus tuleb ORME püstitamiseks koostada kohaliku omavalitsuse eriplaneering (KOV EP), kui ehitise asukoht ei ole üldplaneeringus määratud. PlanS § 95 lõike 5 kohaselt on KOV EP koostamisel kohustuslik keskkonnamõju strateegiline hindamine. Tahkuranna valla üldplaneeringu (kehtestatud aastal 2012) seletuskirja ja ka põhijoonise kohaselt üldplaneeringuga olulise ruumilise mõjuga ehitise asukohta määratud ei ole. Detailplaneeringu algatamise korralduse eelnõu kohaselt on üldplaneeringuga planeeringualale määratud tootmismaa juhtotstarve. Seega, kui tegemist on nimetatud määruse kohaselt ORMEga (algatamise korralduse eelnõus ei ole selgitatud, mispärast kavandatav hoone on määruse kohane ehtis), siis ei saa tootmishoone kavandamiseks algatada detailplaneeringut vaid seda tuleb teha täna kehtiva PlanS kohaselt läbi KOV EP või läbi koostatava üldplaneeringu.

2. Kui kavandatav tootmishoone on ORME, siis juhime tähelepanu asjaolule, et vallavalitsus koostab detailplaneeringut uue lasteaia kavandamiseks, vaid ca 100 m kaugusele tootmishoonest. Kui kohalik omavalitsus leiab, et Uulu piirkonda on vajalik kavandada ORME- t, siis tuleb kaaluda tootmishoonele alternatiivseid asukohti. PlanS sätestatud elukeskkonna parendamise põhimõtte kohaselt tuleb planeeringuga luua eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlikke väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks ning esteetilise miljöö arenguks, säilitades olemasolevaid väärtusi."

Häädemeeste Vallavalitsus selgitab, et tegevus ei kuulu olulise avaliku ruumilise mõjuga ehitiste hulka ning eelnõud on vastavalt ettepanekutele parandatud.

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 04.10.2024 esitatud detailplaneeringu algatamise avalduse, annab Häädemeeste Vallavalitsus korralduse:

1. Algatada Uulu külas Soometsa tee 19 ja Soometsa tee 21 kinnistute detailplaneering.

2. Sõlmida detailplaneeringu koostamise korraldamise ja rahastamise kolmepoolne leping.
3. Korraldust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul korralduse teatavakstegemisest, esitades vaide Häädemeeste Vallavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Külliki Kiiver
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Andres Annast
vallasekretär