



## HÄÄDEMEESTE VALLAVALITSUS

### KORRALDUS

Häädemeeste vald

4. juuni 2025 nr 228

#### **Uulu külas Uulu Tööstusküla detailplaneeringu vastuvõtmine**

Häädemeeste Vallavalitsus algatas oma 01.08.2024 korraldusega nr 289 Uulu küla Uulu Tööstusküla detailplaneeringu (edaspidi detailplaneeringu), mille planeeringuala suurus on 18757 m<sup>2</sup>. Planeeringuala hõlmab Uulu külas paiknevaid Tööstuse tee 4 (84801:001:1662, tootmismaa 100%), Tööstuse tee 6 (84801:001:1663, tootmismaa 100%), Tööstuse tee 8 (84801:001:1664, tootmismaa 100%), Tööstuse tee 10 (84801:001:1665, tootmismaa 100%) ja Tööstuse põik (84801:001:1671, transpordimaa 100%) katastriüksusi. Juurdepääs planeeringualale on tagatud olemasoleva avaliku 8480098 Tööstuse tee kaudu.

Detailplaneeringu eesmärgiks on maaüksuste liitmine üheks ja ehitusõiguse andmine uue tootmis-/ärihoone ehitamiseks. Eesmärgiks on ehitada 7200 m<sup>2</sup> kuni kolme korruseline tootmis-/ärihoone üldkõrgusega 13 m. Hoone kavandavad mõõtmed on 150 m x 48 m x 13 m. Lisaks määrata tehnovõrkude, liikluse, parkimise ja haljastuse lahenduse põhimõtted.

Detailplaneering on kooskõlas kehtiva Tahkuranna valla üldplaneeringuga (kehtestatud Tahkuranna Vallavolikogu 31.05.2012.a määrusega nr 11). Üldplaneeringuga on planeeringualale määratud tootmismaa (T) juhtotstarve. Planeeringuala asub detailplaneeringu kohustusega alal. Riigitee 19333 UuluSoometsa-Häädemeeste tee L1 äärde on ette nähtud kergliiklustee, mis käesoleval ajal on alates põhimaanteest 4 Tallinna-Pärnu-Ikla tee kuni planeeringuala lõunapiirini välja ehitatud. Tootmismaa (üldplaneeringu kaardil tähisega T) ja tootmismaa reservmaa (üldplaneeringu kaardil tähisega TR) on lubatud rajada tootmismaa sihtotstarbega haakuvat maakasutust st tootmisega tegelevaid ettevõtteid, tööstusehitisi, nende laoplatse, olmeruume, sadamaehitisi, tootmishoonete teenindamiseks vajalikke büroosid, samuti kõiksugu rajatisi, mis on vajalikud tootmisprotsessi korraldamise jaoks, arvestades üldplaneeringus sätestatud piiranguid tootmise keskkonnaohtlikkuse astmele. Reserveeritud tootmismaale võib rajada samuti jäätmekäitlusehitisi, tehnorajatisi, alajaamasid jms.

Häädemeeste Vallavalitsus edastas 24.10.2024 kirjaga nr 6-1/42-4 ja täiendavalt 17.03.2025 kirjaga nr 6-1/42-11, 26.03.2025 kirjaga nr 6-1/42-12 ning 21.04.2025 kirjaga nr 6-1/42-14 detailplaneeringu kooskõlastamiseks asjaomastele asutustele ja isikutele.

Transpordiamet kooskõlastas Uulu külas Uulu Tööstusküla detailplaneeringu 29.11.2024 kirjaga nr 7.2-2/24/10836-4.

Päästeamet kooskõlastas Uulu külas Uulu Tööstusküla detailplaneeringu 26.05.2025 kirjaga nr 7.2-3.4/1593-3.

Häädemeeste Vallavalitsus edastas 24.10.2024 kirjaga nr 6-1/42-5 Uulu külas Uulu Tööstusküla detailplaneeringu arvamuse avaldamiseks puudutatud isikutele ja asutustele.

Keskkonnaamet esitas oma seisukohad 13.11.2024 kirjaga nr 6-2/24/21968-2, kus tõi välja järgmist: „*Märgime, et veeluba on kohustuslik, kui juhitakse sadamevett suublasse jäätmekäitlusmaalt, tööstuse territooriumilt, sadamaehitiste maalt, turbatööstusmaalt ja muudest kohtadest, kus on saastatuse risk või oht veekogu seisundile (veeseadus (VeeS) § 187 p 6). Suubla on*

VeeS-i tähenduses veekogu, veekogu osa või maapõue osa, kuhu juhitakse heitvett või saasteaineid (VeeS § 19).

Tööstusale on planeeritud rajada tootmis- ja laohooned, millest võib lähtuda sademevee suurem reostuse oht. Kuigi täpsem tootmiskompleksi iseloom ja olemus pole teada, mistõttu on vajalik peale tootmishoonete ja laohoonete valmimist ning kasutusele võttu teostada suublasse juhitava sademevee kvaliteedi seire, mille tulemuse põhjal saab hinnata sademevee saasteainete sisaldust ning nõuetele vastavust. Sademevee seiret tuleks teha vähemalt ühe aasta jooksul minimaalselt üks kord kvartalis, seirates järgmisi saastenahtajaid: heljum, biokeemiline hapnikutarve, üldlämmastik, üldfosfor, pH ja naftasaadused.

Lisaks märgime, et sademevee suublasse juhtimisel VeeS § 129 tähenduses peab immutussügavus olema aasta ringi hinnanguliselt vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt vähemalt 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest (määrus nr 614 § 7 lg 3).“.

Keskkonnaameti seisukohtadega on detailplaneeringu koostamisel arvestatud. Ettepanekutega tuleb arvestada planeeringukohaste sademevee lahenduste projekteerimisel, ehitamisel ja kasutamisel.

Piirnevate kinnisasjade omanik esitas 20.11.2024 kirjaga oma seisukohad, kus tõi välja järgmist: „Hetkeseisuga OÜ GG-Group ei kooskõlasta Uulu külas Uulu Tööstusküla detailplaneeringut.

Põhjendused ja ettepanekud:

1. Tehnorajatiste paigaldamine kinnistutesse:

Detailplaneering näeb ette täiendavate tehnorajatiste paigaldamist meie kinnistutesse, milleks puuduvad eelnevad kokkulepped. Täiendavate tehnovõrkude paigaldamiseks on vajalik detailplaneeringus ette näha servituutide seadmise vajadused, mida antud juhul ei ole tehtud.

Puuduvad servituudid sidekaabli S1 paigaldamiseks meie kinnistutesse:

o Uulu kergliiklustee L10 (84801:001:1674),

o Tööstuse tee (84801:001:1672).

2. Detailplaneeringu ala laiendamine ja sihtotstarbe muutmine:

Soovime, et Uulu Tööstusala detailplaneeringu ala laiendataks ja kaasataks käesolevasse detailplaneeringusse meie kinnistu Tööstuse tee 2 (84801:001:1661), eesmärgiga muuta senine maa sihtotstarve (üldkasutatav maa 100%) täielikult ärimaaks, et rajada kinnistule:

o sõidukite parkla (20 – 30 sõiduauto parkimiskohta),

o elektriliste sõidukite laadimistaristu.

Parkla ja laadimistaristu kavandamine:

o Juurdepääs parklasse kavandada Tööstuse tee põhjaservast. Parkla piir ühtib Tööstuse tee 2 kinnistu piiriga.

o Sõidukite laadimistaristu kavandada Tööstuse tee 2 kinnistu idapoolsesse serva (0,5 m kaugusele kinnistu piirist, vastavalt võimalikule parkimiskohtade arvule selles servas).

o Vajadusel näha detailplaneeringus ette Tööstuse tee (84801:001:1672) tehnoseadmete kaitsevööndi vähendamine.

Riigimaantee kaitsevööndi vähendamine:

Kui Tööstuse tee 2 sihtotstarbe muutmiseks ja parkla rajamiseks on vajalik, tuleb detailplaneeringuga ette näha riigimaantee (19333 Uulu-Soometsa-Häädemeeste tee L1) kaitsevööndi vähendamine Tööstuse tee 2 kinnistu ulatuses kuni Uulu kergliiklustee L10 kinnistu piirini.

Kokkuleppe sõlmimise tingimused:

Oleme valmis detailplaneeringut kooskõlastama tingimusel, et:

1. Eelnimetatud tehnorajatiste paigaldamiseks sõlmitakse asjaõiguslik kokkulepe huvitatud osapoolte ja OÜ GG-Group vahel.

2. Detailplaneeringu ala laiendatakse vastavalt meie esitatud soovidele.“.

Häädemeeste Vallavalitsus jätab eelpool nimetatud piirneva kinnisasja omaniku ettepanekud arvestamata. Detailplaneeringuga kavandatava sidemaakaabelliini asukohta on planeeringulahenduses muudetud selliselt, et see ei paikne Uulu kergliiklustee L10 (84801:001:1674) ja Tööstuse tee (84801:001:1672) kinnistutel.

Teised isikud seatud tähtjaks oma kooskõlastust või sellest keeldumist ning arvamust või seisukohti ei esitanud. Juhul, kui arvamuse andja või kooskõlastaja 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 (planeerimisseaduse § 133 lõige 2).

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 hoidumisservituut.

Lähtudes eeltoodust ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 134, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, Tahkuranna Vallavolikogu 31.05.2012 määrusega nr 11 kehtestatud Tahkuranna valla üldplaneeringu, Häädemeeste Vallavolikogu 27.09.2018 määruse nr 23 „Pädevuse delegeerimine“ § 22 ja Häädemeeste Vallavolikogu 28.09.2023 määruse nr 10 „Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise kokkuleppimise kord“, annab Häädemeeste Vallavalitsus korralduse:

1. Võtta vastu Uulu küla Uulu Tööstusküla detailplaneering (OÜ Ferrysan poolt koostatud töö nr 3-24) vastavalt korralduse lisale.
2. Häädemeeste Vallavalitsusel korraldada punktis 1 nimetatud detailplaneeringu avalik väljapanek ja vajadusel avalik arutelu.
3. Sõlmida enne detailplaneeringu kehtestamist Häädemeeste valla ja huvitatud isiku vahel detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise kohustuse täitmise tagamiseks notariaalne hoidumisservituut.
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