



## HÄÄDEMEESTE VALLAVOLIKOGU

### OTSUS

Häädemeeste vald

29. veebruar 2024 nr 4

#### **Orajõe külas Looderanna kinnistu detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine**

#### **ASJAOLUD**

Orajõe külas asuva Looderanna kinnistu (katastritunnus 21303:005:0168, registriosa 2252106, pindala 2,08 ha, sihtotstarve ärimaa 100%) hoonestusõiguse omanik esitas Häädemeeste Vallavalitsusele 15.06.2022 avalduse (dokumendiregistri nr 6-3/987) nimetatud kinnistul detailplaneeringu algatamiseks eesmärgiga anda ehitusõigus karavanide parkla (kuni 20 karavani parkimiseks), 10 väikepuhkemaja (ehituslune pind kuni 40 m<sup>2</sup>) ja 1 sanitaarmaja (ehituslune pind kuni 60 m<sup>2</sup>) rajamiseks. Planeeringuala suurus on 2,08 ha. Kinnistut kruntideks ei jagata. 2023. aastal esitas hoonestaja Häädemeeste Vallavalitsusele uue eskiisjoonise, mille kohaselt soovitakse 10 majutushoonet ehitusaluse pinnaga kuni 60 m<sup>2</sup>.

Looderanna katastriüksus on moodustatud 2001. aastal ärimaana. Maakasutuse sihtotstarvet aastate jooksul muudetud ei ole. Kehtiva Häädemeeste valla rannaalade osaüldplaneeringuga on alale määratud äri- ja teenindusettevõtte maa-ala maakasutuse juhtotstarvel. Seega on kohalik omavalitsus ja kogukond (kes on olnud üldplaneeringu koostamise menetlusse kaasatud) ette näinud Looderanna kinnistu arendamist ärimaana. Looderanna kinnistu piirneb põhjast ja lõunast hoonestatud kinnistutega. Hoonestaja esitatud eskiisjooniselt nähtub, et planeeritav hoonestus jääb ajalooliselt väljakujunenud ehitusjoonest maismaa poole.

Planeeringuala jääb ranna ehituskeeluvööndisse. Looduskaitseaduse § 38 lõige 2 sätestab „Rannal ja järve või jõe kaldal metsamaal metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses ulatub ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini.“. Häädemeeste valla rannaalade osaüldplaneeringuga ei ole taotletud Looderanna kinnistul ehituskeeluvööndi vähendamist. Vastavalt looduskaitseadusele asub Looderanna kinnistu täielikult ehituskeeluvööndis ja hoonestust ei ole võimalik kavandada väljapoole ehituskeeluvööndit. Eelöeldut arvesse ei ole võimalik Häädemeeste valla rannaalade osaüldplaneeringuga kavandatud äri- ja teenindusettevõtte maa-ala planeeritud eesmärgil. Tegu on üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga ning detailplaneeringuga tehakse ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

Tulenevalt planeerimisseaduse § 142 lõikest 6 tuleb üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse

§ 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist, ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimisel ja hoonete ning rajatiste sihipärase kasutamise seonduvat olulist keskkonnamõju. Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine ei ole vajalik järgnevatel põhjustel:

1. detailplaneeringu realiseerimisega ei saa hetkel teadaoleva info põhjal eeldada tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustumist, näiteks negatiivset mõju kaitsmata põhjaveega piirkonna hüdrogeoloogilistele tingimustele ja veerežiimile. Puudub piiriülene mõju;
2. lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei ole ette näha detailplaneeringu realiseerimisel taotluses kavandatud mahus antud asukohas olulist negatiivset keskkonnamõju, ohtu inimese tervisele. Õnnetuste esinemine on eeldatavalt minimaalne;
3. detailplaneeringu mõju suurus ja ruumiline ulatus piirneb suure osas kinnistu piiriga;
4. detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta eeldatavalt kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Planeeritava tegevusega ei kaasne olemasoleva liikluskoormuse, müra ja õhusaaste olulist suurenemist ning täiendavate ülenormatiivsete saastetasemete esinemist;
5. detailplaneeringu alal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, mistõttu ei ole eeldada olulist pinnase, õhu ja vee reostust, mis seaks piiranguid kavandatavale maakasutusele või majandustegevusele.

Häädemeeste Vallavalitsus teeb ettepaneku jätta detailplaneeringu KSH algatamata.

## **KAASAMINE**

Häädemeeste Vallavalitsus küsis puudutatud isikute ja asjaomaste asutuste seisukohti Looderanna kinnistu detailplaneeringule 19.10.2022 kirjaga nr 6-1/21-1.

Transpordiamet esitas oma seisukohad 07.11.2022 kirjaga nr 7.2-2/22/23719-2. Esitatud seisukohtadega arvestatakse detailplaneeringu koostamisel.

Keskkonnaamet esitas oma seisukohad 10.11.2022 kirjaga nr 6-5/22/20571-2, kus kirjutas järgmist „Keskkonnaamet on seisukohal, et lähtudes algatatava DP eesmärgist, esitatud KSH eelhinnangust ja selle järeldustest, planeeringuala keskkonnatingimustest ja teadaolevast informatsioonist, ei ole eeldada olulise keskkonnamõju ilmumist (KeHJS § 22 mõistes). KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik, kui järgitakse KSH eelhinnangus välja toodud meetmeid.“.

Künka kinnistu omanik esitas 17.11.2022 kirjaga vastuväite detailplaneeringu algatamise eelnõule, kus kirjutas järgmist „Soovin esitada vastuväite Looderanna kinnistu detailplaneeringu algatamise otsuse eelnõule. Nõustun ja ühinen Tamme, Hõberanna ja Sildmäe kinnistute omanike vastuväidetes esitatuga. Pakutud lahenduse maht on täiesti ebamõistlik ja ei sobi piirkonda. Leian, et antud piirkonnas on suvel juba niigi liiga palju rahvast (hetkel soetud eelkõige RMK Lemme telkimisalaga), millega kaasnevad müra (võin julgelt väita, et öörahust ei peeta kinni) ja maha jäetud prügi ning on esinenud eramaja puuriidast puude vargust (rohkem kui üks kord). Seega leian, et detailplaneering ja sellega kaasnevad ehitised (ning nendega kaasa tulevad potentsiaalsed kliendid) tekitavad ainult probleeme juurde majaanikele, kelle kinnistud jäävad Looderanna kinnistu ja RMK Lemme telkimisala vahele (või vahetusselähedusse), kuna nad peavad olema pidevas melus (mis hakkaks toimuma mõlemalt poolt) ja olema veel rohkem valves oma vara pärast ning kaob võimalus rahus ja vaikuses elada omaenda kodus. Samuti häirib antud detailplaneering

kohalikku faunat (antud piirkonnas tegutsevad aktiivselt nii metskitsed, jäneseid, rebased kui ka kärplased).“.

Mardi kinnistu omanik eistas 17.11.2022 kirjaga vastuväite detailplaneeringu algatamise eelnõule, kus kirjutas järgmist „Soovin esitada vastuväite Looderanna kinnistu detailplaneeringu algatamise otsuse eelnõule. Nõustun täielikult ja ühinen naaberkiinnistute omanike Tamme, Hõberanna ja Sildmäe kinnistute omanikud vastuväidetes esitatuga. Leian sarnaselt eelnimetatud vastuväite esitajatega, et pakutud lahenduse maht on täiesti ebamõistlik, ei arvasta piirkonna loodusväärtuste ja rannaalale isloomuliku maastiku ja elurikkuse (sh tallamiskoormust mittetaluvate ja aeglaselt taastuvate rannaluitestike ja veelindude pesitsusalade ning Maakonnaplaneeringus ette nähtud rohekoridori) säilimise ega piirkonnas väljakujunenud puhketraditsiooniga ja ei sobi antud piirkonda.

Leian samuti, et antud piirkonnas on tänu naabruses asuvale Lemme puhkealale juba saavutatud (ning kohati ka ületatud) maastiku taluvuse piirkoormus ja seda ei tohiks enam suurendada uute ekspansiivset arendust eeldavate puhkekomplekside rajamisega.

Pean kahetsusväärseks, et Detailplaneeringu algatamise otsuse eelnõule lisatud Keskkonnamõtjude eelhinnang (vt kaebajate vastuväidete 2.17-2.21) on koostatud pealiskaudselt ja ilmsete kaalutusvigadega ning leian, et sedavõrd puuduliku analüüsi tulemusel ei ole planeeringu algatamine valla poolt mõistlik ega kohane.

Eelnõus kavandatud mahus uue puhkekompleksi rajamine kahjustaks oluliselt minu ja teiste elamufunktsiooniga naaberkiinnistute omanike subjektiivseid õigusi, kelle õiguspäraseks ootuseks on elada ja veeta suvepuhkust harjumuspärasel rahulikus miljöös, ilma naaberkiinnistult tulevate kahjulike mõjustuste, müra, heitgaaside, saaste ja prügistamiseta.

Juhin tähelepanu, et sarnases mahus karavanipargi rajamise kava ja sobivuse osas samale kinnistule olen esitanud oma seisukoha ja vastuväited juba 2004-2006 planeeringu tühistamisega päädinud vaide- ja kohtumenetluse käigus ning jään tookord esitatud sisuliste vastuargumentide juurde.

Sealhulgas võib planeeritavast tegevusest (lisaks kaebajate poolt mainitud mürareostusele ja prügistamisele) tuleneda otsene oluline keskkonnamõju minu kinnistule, kuna minule kuuluva Mardi kinnistu veevarustuse tagamiseks oluline kasutuses olev salvkaev paikneb Looderanna kinnistule kavandatud rajatise ja seega potentsiaalse saasteallika lähimas naabruses.“

Eeltamm OY esitas 18.11.2022 kirjaga vastuväite detailplaneeringu algatamise eelnõule, kus kirjutas järgmist „Soovin esitada vastuväite Looderanna kinnistu detailplaneeringu algatamise otsuse eelnõule. Nõustun ja ühinen Tamme, Hõberanna ja Sildmäe kinnistute omanike vastuväidetes esitatuga.“

Tamme, Hõberanna ja Sildmäe kinnistute omanike esindaja Advokaadibüroo TGS esitas 18.11.2022 kirjaga vastuväite detailplaneeringu algatamise eelnõule. Vastuväited on toodud alljärgnevalt:

„2.1. Vastuväite esitajad ei nõustu detailplaneeringu algatamisega. Detailplaneeringuga kavandatud maht tähendab, et kinnistut hakkaks tipphooajal kasutama ca 120-130 inimest (eeldades, et majakeses/karavanis on 4 inimest + töötajad). Karavanide parkla on siinjuures kavandatud selliselt, et see kataks terve planeeringuala lõuna külje kuni metsaalani, kus paiknevad juba naaberkiinnistute elamud. Eeltoodu oleks vastuolus avaliku huviga ning rikuks vastuväidete esitajate subjektiivseid õiguseid. Vastuväite esitajad esitavad oma vastuväited järgnevalt.

Üldplaneeringu muutmine ei ole õiguspärane

2.2. Vastavalt looduskaitseeaduse (LKS) § 38 lõikele 2 ulatub ehituskeeluvöönd rannal ja järve või jõe kaldal metsamaal metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses ranna või kalda piiranguvööndi piirini. Looderanna kinnistul on määratud osaliselt metsamaa kõlvik, mis vastab metsaseaduse § 3 lõike 2 tingimustele, seega ulatub ehituskeeluvöönd ranna piiranguvööndi piirini, mis on 200 meetrit (LKS § 37 lg 1 p 1).

2.3. Kinnistul kehtib Häädemeeste valla rannaalade osaüldplaneering (edaspidi OÜP), mis on kehtestatud 22.02.2018. OÜP kohaselt asub planeeringuala äri- ja teenindusettevõtte maa-alal ja ehituskeeluvööndi piir on kantud rannaalade osaüldplaneeringu joonisele (väljavõte allpool). OÜP alusel on seega ehituskeeluvööndit juba vähendatud ca 100 meetrini ja ehituskeeluvöönd jookseb Looderanna kinnistu keskelt.

2.4. PlanS § 142 lõike 1 kohaselt võib põhjendatud vajaduse korral detailplaneering sisaldada kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmiseks loetakse üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikku muutmist, määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamist, krundi minimaalsuuruse vähendamist, detailplaneeringu kohustuslike alade ja juhtude muutmist või muud kohaliku omavalitsuse üksuse hinnangul olulist või ulatuslikku üldplaneeringu muutmist. Kavandatava detailplaneeringuga tehakse ettepanek ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Vastuväite esitajad leiavad, et eeltoodu ei ole põhjendatud.

2.5. Üldplaneeringu muutmiseks puudub avalik huvi. Riigikohus on haldusasjas nr 3-3-1-12-07 (p 11) rõhutanud, et DP-ga ÜP muutmine on vaid erandlikult võimalik ÜP kehtestamise järel muutunud olude ja vajaduste korral. Ehituskeeluvöönd teenib avalikku huvi - ranna või kalda kaitse eesmärk on rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine (LKS § 34). Ranna ja kalda piiranguvööndis asuvate metsade kaitse eesmärk on vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine (LKS § 37 lg 2). Ehituskeeluvööndi peamine eesmärk on seega kaitsta ranna ja kalda looduslikku kooslust liigse arendussurve eest ning tagada elanikkonnale alade avatus. Riigikontrolli aruandest tuleneb, et piiratud ehitusõigusega ala kinnistu omanik ei saa omandiõiguse puutumatusle tuginedes eeldada, et avalikes huvides seatud piirangut peab olema igal juhul võimalik tema kasuks muuta. Lisaks on ka Riigikontroll rõhutanud (vt p 22 ja 44), et rannale ehitamisel tuleb välja selgitada avalikud huvid ning arvestada tegevuse keskkonnamõju. Seega ei ole kohtupraktika kohaselt avaliku huvi sisustamiseks piisav see, et kinnistu omanik soovib tegeleda äritegevusega.

2.6. Üldplaneeringu muutmiseks puudub ülekaalukas erahuvi. Üldplaneeringu muutmine detailplaneeringuga on ka põhjendatud üldplaneeringu kehtestamise järel tekkinud ülekaaluka ja õiguspärase erahuvi korral (Riigikohtu lahendid nr 3-3-1-79-09, p 14; nr 3-3-1-47-12, p 20). Kohtupraktika kohaselt ei saa piiratud ehitusõigusega ala kinnistu omanik eeldada, et avalikes huvides seatud piirangut peab olema igal juhul võimalik tema kasuks muuta. Olukorras, kus ÜPs on märgitud ehituskeeluvöönd, siis peab huvide kaalumisel lähtuma, et avalikes huvides on säilitada ehituskeeluvöönd ja selle vähendamiseks on alust vaid ülekaaluka taotleja huvi korral (vt ka Tartu Ringkonnakohtu 20.10.2015 otsus 3-14-50634). Ehituskeeluvööndi vähendamiseks peavad esinema erandlikud asjaolud. Käesoleval juhul ei esine ühtegi erandlikku asjaolu. Vastuväite esitajad leiavad, et niivõrd mastapsee puhkeküla ehitamine piirkonda ei ole avalikes huvides.

2.7. Kohaliku omavalitsuse rahaline erahuvi ei ole avalikuks huviks. Oluline on rõhutada, et avalikuks huviks ei saa olla asjaolu, et kinnistu hoonestamise korral saaks kohalik omavalitsus hoonestusõiguse tasu. Vastavalt sõlmitud hoonestusõiguse lepingule on hoonestusõiguse tasu eelduseks kinnistule detailplaneeringu kehtestamine ja kinnistu hoonestamine.

2.8. ÜP muutmine peab olema väga erandlik ja käesoleval juhul puuduvad alused selle muutmiseks. OÜE on kehtestatud alles 2018. a ja sellega on vähendatud ehituskeeluvööndit ca 100 meetri võrra. Detailplaneeringu algatamise otsuse eelnõus puuduvad mistahes põhjused, milles seisneb avalik

huvi täiendava vähendamise taga. Samuti puudub ülekaalukas erahuvi naabrite õigusi rikkuva lahenduse lubamiseks.

Detailplaneering on vastuolus OÜP eesmärkidega

2.9. OÜP seletuskirja lk-1 23 selgitatakse Orajõe küla kohta, et „Häädemeeste valla üheks strateegilisteks arengueesmärgiks on elanike väljarände peatamine, hooajalise elanikkonna kasvu ja vanemaealiste tagasipöördumise soodustamine. Hooajalise elanikkonna kasvu saab suurendada, kui luuakse võimalused endale suvekodu rajada. Eelmainitud eesmärki toetab Orajõe külas hajaasustusega elamumaa juhtfunktsiooni planeerimine.“

2.10. Kuigi OÜP alusel asub planeeringuala äri- ja teenindusettevõtte maa-alal, ei ole OÜE eesmärkidega kooskõlas detailplaneeringuga kavandatav hoonestuse maht ja kasutamise intensiivsus. Planeeringuala piirneb põhja, lääne ja lõuna küljest hoonestatud elamumaa sihtotstarbega kinnistutega (Mardi, Sildmäe, Päikseranna ja Tamme kinnistud). Idaküljest piirneb planeeringuala maatulundusmaa sihtotstarbega Lemme telkimisala kinnistuga, mida kasutatakse suvel palju nii kohalike kui välituristide poolt ja mis on ka piirkonna püsielanikele ja suvitajatele toonud kaasa probleeme. Paraku toimuvad muidu rahulikus piirkonnas peod nii telkimisalal kui rannas, sh tehakse lõket ja nii metsalune kui rannaala jäetakse tihti koristamata.

2.11. Planeeringuga ette nähtud täiendava intensiivsuse toomine piirkonda pärsib tugevalt OÜE eesmärki, milleks on soodustada hooajalise elanikkonna kasvu ja vanemaealiste tagasipöördumist.

Detailplaneeringu lahendus on vastuolus maakonnaplaneeringuga

2.12. Looderanna kinnistul paikneb hetkel mets, niit ning see on hoonestamata, samuti puudub kinnistul detailplaneering. Riigihalduse minister kehtestas 29.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/74 maakonnaplaneeringu Pärnu maakonnas. Maakonnaplaneeringu kohaselt on terve kinnistu roheline võrgustiku koridori osa, mille eesmärgiks on olemasoleva loodusliku keskkonna säilitamine ja loomade vaba liikumise tagamine. Maakonnaplaneeringu seletuskirja lk 63 selgitatakse, et roheline võrgustiku toimimiseks on otstarbekas kasutada ehituskeeluvööndit mererannal, kus roheline võrgustiku koridori laiuseks on ehituskeeluvööndi ulatus. Maakonnaplaneering annab ka üldised tingimused maakonna taseme roheline võrgustiku toimimise tagamiseks ja säilitamiseks (vt seletuskirja lk 63-64, p 3.3.1), milleks on mh:

- a) säilitada roheline võrgustiku terviklikkus, sidusus ja vältida loodusalade killustamist;
- b) roheline võrgustiku struktuuri olulist muutmist ettenägeva tegevuse kavandamisel viia läbi keskkonnamõju hindamine;
- c) asustuse kavandamisel ei tohi läbi lõigata roheline võrgustiku koridore. Loomade liikumise takistamise vältimiseks on piirdeaedade rajamine lubatud ainult vahetult ümber õueala;
- d) säilitada maastikulist ja bioloogist mitmekesisust – metsakooslusi, poollooduslikke ja looduslikke niite ja neid ühendavaid koridore. Hoida maastikulist mitmekesisust suurendavad põlluservad, kraavid, tee- ja metsaservad ning väikesepinnalised biotoobid (kivikuhjad ja metsatukad põldude vahel).

2.13. Roheline võrgustiku koridori telg on nähtav maakonnaplaneeringu jooniselt järgnevalt:

2.14. Eeltoodust nähtub, et roheline võrgustiku laiuseks on võetud LKS § 38 lg 2 järgi 200 meetrit, mitte samal ajal kehtestatud OÜP-ga vähendatud ehituskeeluvööndi ulatus.

2.15. Detailplaneeringu eesmärk on anda ehitusõigus karavanide parkla (kuni 20 karavani parkimiseks), 10 väikepuhkemaja (ehituslune pind kuni 40 m<sup>2</sup>) ja 1 sanitaarmaja (ehituslune

pind kuni 60 m<sup>2</sup>) rajamiseks. Eeltoodu maht tähendab, et kinnistut hakkaks tipphooajal kasutama ca 120-130 inimest (eeldades, et majakeses/karavanis on 4 inimest + töötajad). Karavanide parkla on siinjuures kavandatud selliselt, et see kataks terve planeeringuala lõuna külje kuni metsaalani, kus paiknevad juba naaberkinnistute elamud. Vastuväite esitajad leiavad, et eeltoodud lahendus on vastuolus maakonnaplaneeringu eesmärkidega.

2.16. KSH eelhindang on selgitatud (lk 3), et planeeringu koostamisel tuleb järgida maakonna planeeringu peatükis 3.3.1. toodud tingimusi ja et tingimusi täites ei teki vastuolu kehtiva maakonnaplaneeringuga määratud rohelise võrgustiku ala eesmärgiga. Vastuväite esitajad leiavad, et kavandatava lahenduse korral ei ole mitte mingil viisil võimalik tagada olemasoleva loodusliku keskkonna säilimine ja loomade vaba liikumine rohevõrgustiku tuumalade vahel, kuna kavandatava hoonestuse ja karavanide maht tõkestab rohekoridori funktsiooni.

2.17. KSH eelhindangul ei ole mitte mingil määral eeltoodule tähelepanu pööratud. Maakonnaplaneeringu seletuskirja p-s 3.3.1 toodud tingimustega tuleb arvestada juba DP algatamisel, kuna see mõjutab oluliselt planeeringumenetlusega kavandatud.

KSH eelhindang on ebapiisav ja puudulik

2.18. KSH eelhindang on oluliste puudustega, kuna see ei ole arvestanud kavandatava hoonestuse mahtu ja inimõju looduskeskkonnale. Seda arvestades jäid asjakohased mõjud analüüsimata. KSH-s ei ole arvestatud järgnevat:

- 1) Vastavalt maakonnaplaneeringule on tegu nõrgalt kaitstud põhjaveega alaga, kus igapäevane veekasutus toimuks 100+ inimese poolt;
- 2) Visuaalne mõju naaberkinnistutele muutub oluliselt, arvestades kavandatud hoonestuse ja maakasutuse mahtu;
- 3) Detailplaneeringu mõju suurus ja ruumiline ulatus ei piirne vaid kinnistu piiridega, ületavat mõju ei ole hinnatud;
- 4) Planeeritava tegevusega kaasneb olemasoleva liikluskoormuse ja õhusaaste oluline suurenemine.

2.19. Eelnevad asjaolude mitteamarvestamine viitab olulisele kaalutusveale. KSH eelhindang vajab täiendamist, sest kõiki planeeringuga kaasnevaid mõjusid ei ole hinnatud. Riigikohus on kinnitanud juba 2003. aastal, et kohalik omavalitsus peab planeeringumenetluses koguma teavet nii positiivsete kui ka negatiivsete mõjutuste tõenäosuse ja ulatuse kohta, vastasel juhul ei ole haldusorganil piisavalt infot õiguspärase kaalutusotsuse tegemiseks (RKHKo 14.10.2003, 3-3-1-54-03, p 25). Antud juhul on KOV jätnud info kogumata.

2.20. Üheselt väär on KSH eelhindangus esitatud väide, et detailplaneeringu mõju piirdub vaid kinnistuga ja et liiklusrüüri ja liiklusest põhjustatud õhusaaste tasemete tõusu ei kaasne. KSH eelhindangus ja eelnõus on jäetud täielikult tähelepanuta, et kavandatakse 20 karavani parkimiskohta ca 30x25m suurusele maalale, mis teeb kinnistust parkimisplatsi. Vastuväidete esitajad leiavad, et 20 karavani parkimine DP algatamise plaanil näidatud kinnistu lõunanurka ei ole ka faktiliselt võimalik karavanide enda mõõtmete tõttu (keskmiselt 5x2m). Karavanide parkimise puhul on vajalik ka kaotada vastavalt kinnistu osalt haljastus ja luua parkla. Eeltoodu ei ole aga kooskõlas maakonnaplaneeringuga.

Detailplaneering rikuks oluliselt vastuväidete esitajate subjektiivseid õigusi

2.21. Vastuväidete esitajatele kuuluvad Tamme kinnistu (kt 21303:005:0364), Hõberanna kinnistu (kt 21303:005:0363) ja Sildmäe kinnistu (kt 21303:005:0103), mis külgnevad detailplaneeringu alaga. Tamme kinnistu külgneks siinjuures karavanide parkimisplatsiga.

2.22. Vastuväidete esitajate hinnangul riivaks detailplaneering nende omandiõigust (PS § 32 lg - väheneb kinnisasja väärtus), õigust privaatsusele ning õigust tervise- ja heaoluvajadustele vastavale keskkonnale (privaatsus, turvalisus, lärm, prügistamine, suureneb liikluskoormus, müra ja õhusaaste, väheneb kõrghaljastus). KeÜS § 23 lg-st 1 tuleneb igapäevane subjektiivne õigus tervise- ja heaoluvajadustele vastavale keskkonnale, millega tal on oluline puutumus. Oluline puutumus on isikul, kes viibib tihti mõjutatud keskkonnas, kasutab sageli mõjutatud loodusvara või kellel on muul põhjusel eriline seos mõjutatud keskkonnaga - mõjutatud keskkonnaks või loodusvaraks peetakse ka tõenäoliselt mõjutatud keskkonda või loodusvara (lg 2 ja 3). Keskkond KeÜS § 23 tähenduses hõlmab selliseid keskkonnamelemente nagu õhk, pinnas ja vesi, samuti looduskeskkonda (vt TalRK nr 3-17-757, p 21).

2.23. Vastuväidete esitajate kinnistud on hoonestatud ja neil paiknevad maamajad, mis eelkõige suveperioodil on vastuväidete esitajatele koduks. Privaatsusõiguse rikkumine piirab oluliselt kaebajate kinnistute ja elamute kasutamise võimalusi, sest kaebajate tegevus oma kodus on pidevalt avatud võõrastele pilkudele. See on oluline kaebajate subjektiivsete õiguste rikkumine. Suure ja aktiivse kasutusega puhkeala planeerimisel väikeste eramajade vahele ei ole proportsionaalne. AÕS § 144 järgi on kinnisasja omanikul õigus nõuda, et naaberkinnisasjale ei püstitataks rajatist, mille suhtes on alust eeldada, et see tekitab keelatud mõjutuse tema kinnisasjale. Selliseks mõjutuseks on muu hulgas naaberkinnisasjalt avanev ebameeldiv vaade karavanide parkimisplatsile, püsiv lärm ja prügistamine.

2.24. Oluline on ka märkida, et vastavalt DP lähteseisukohtadele ei ole planeeringualale piirete rajamine lubatud. Eeltoodu tähendab, et ca 120 inimest hakkavad igapäevaselt puhkamiseks ja randa minekuks kasutama Tamme kinnistuga külgnevat ala. Vastuväidete esitajad leiavad, et DP lahendus on ebaproportsionaalne ja nende huvide kaalumist ei ole teostatud. Detailplaneeringu algatamise eelnõus ega lähteseisukohtades ei ole ette nähtud meetmeid negatiivsete mõjutuste vähendamiseks. Detailplaneeringus ei ole ette nähtud puhvertsooni, piiravat haljastust ega isegi piirdeid, mis piiraksid võõraste isikute liikumist.

2.25. Üldplaneeringu muutmisel on oluline, et kohalik omavalitsus täidaks piisava tõhususega PlanS- st tulenevaid kohustusi avalikkuse kaasamisel, erinevate seisukohtade arvesse võtmise

võimalikkuse kaalumisel ja erinevate huvide vahel tasakaalustatud lahenduse leidmisel ning teeks temast oleneva, et lahendada isikutevahelisi erimeelsusi (vt ka Riigikohtu halduskolleegiumi 6. novembri 2002. a otsus haldusajal nr 3-3-1-62-02 p 16). Kohtulahendis nr 3-3-1-42-03 on Riigikohus veel rõhutanud, et esmajoones peab detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel ehitamisega kaasnevad naabrite vahelised huvikonfliktid lahendama detailplaneering, mis peab arvestama naaberkinnistute omanike õiguste ja huvidega. Vastuväidete esitajad leiavad, et eelnõus esitatud planeeringulahendus ei ole avalikes huvides ja riivab ebaproportsionaalselt vastuväidete esitajate õiguseid.

2.26. Eeltoodust tulenevalt palun jätta detailplaneering algatamata PlanS § 128 lg 2 p 3 ja 4 alusel. Planeeringulahenduse korrigeerimise järgselt on vastuväidete esitajad nõus taas kaaluma planeeringulahenduse sobivust.“.

Päikseranna kinnistu omanik esitas 19.11.2022 kirjaga vastuväite detailplaneeringu algatamise eelnõule tuues kirjas välja järgmist: „Vastavalt tutvumiseks esitatud dokumentidele soovitakse detailplaneering algatada üldplaneeringut muutvana (tehes ettepaneku ehituskeeluvööndi vähendamiseks). Eeltoodud väide on aga eksitav. Tegelikult on vastuolu kehtiva üldplaneeringuga märksa ulatuslikum ning põhimõttelisem (Orajõe küla hajaasustuspõhimõtte muutmine jms. vt täpsemalt allpool).

PlanS § 142 lg 1 võib detailplaneering sisaldada üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut üksnes põhjendatud vajaduse korral. Riigikohus on oma lahendites (näiteks 3-3-1-79-09) korduvalt osundanud asjaolule, et üldplaneeringus fikseeritud keskkonnamõjuhindamised ja muud kohaliku omavalitsuse üksuse säästva ning tasakaalustatud arengu kriteeriumid on olulisteks asjaoludeks, mida vältimatult tuleb arvestada üldplaneeringu muutmise ettepaneku ja seeläbi detailplaneeringu algatamise taotluse põhjendatuse hindamisel. Detailplaneeringuga üldplaneeringu muutmine on võimalik vaid erandlikult näiteks üldplaneeringu kehtestamise järel tekkinud ülekaaluka ja õiguspärase erahuvi korral.

Lisaks eeltoodule rõhutab Riigikohus (vt lahend asjas 3-3-1-87-08), et kuna üldplaneeringu detailplaneeringuga muutmise näol on tegemist erandliku võimalusega, tuleb kohalikul omavalitsusel põhjalikult kaaluda ning motiveerida üldplaneeringut muutuva detailplaneeringulahenduse vajalikkust. Samuti peab eraõiguslikust isikust maaomanik või arendaja maa kasutamist kavandades arvestama kehtestatud üldplaneeringuga ning sellega, et üldplaneeringut mõjuva põhjuseta muuta ei saa.

Arvamuse andmiseks esitatud Häädemeeste Vallavolikogu otsuse eelnõu ei sisalda mitte ühtegi, isegi mitte kaudset, viidet mõnele erandlikule, Häädemeeste valla rannaalade osaüldplaneeringu kehtestamise (Häädemeeste Vallavolikogu 22.02.2018.a otsus nr 17) järel tekkinud ülekaalukale ja õiguspärasele erahuville. Eeltoodust tulenevalt ei oleks arvamuse andmiseks esitatud vallavolikogu otsuse eelnõu otsusena vastu võtmine kooskõlas PlanS sätete ja Riigikohtu senise praktikaga, olles seega õigusvastane.

Lisaks eeltoodud õiguslikele minetustele, soovin esile tuua mitteammendava loetelu neist sisulistest põhjustest, mis teevad arvamuse saamiseks esitatud kujul Looderanna kinnistu detailplaneeringu algatamise üldplaneeringut muutvana lubamatuks.

#### Keskkonnamõjuhindamised

Arvamuse saamiseks esitatud dokumentide hulgas on dokument nimetusega „Häädemeeste vallas Orajõe külas Looderanna kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang“ (edaspidi Eelhindang). Dokumenti koostajaks on märgitud Häädemeeste Vallavalitsus. Eeldatavasti just nimetatud, ilma selge autorita, dokumendile tuginedes sedastatakse vallavolikogu otsuse eelnõus (tsiteerin) „Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimisel ja hoonete ning rajatiste sihipärase kasutamise seonduvat olulist keskkonnamõju.“ Tegemist on kavandatava tegevuse võimaliku keskkonnamõju hindamise põhimõtteliselt vale lähtealusega.

Eelhindangu p 3.2. kohaselt asub planeeringualast idas vaid ca 16 m kaugusel Orajõe hoiuala (EELIS kood KLO2000275), mis on ühtlasi Natura 2000 võrgustiku Orajõe loodusala (EELIS kood RAH0000309). Orajõe hoiuala kaitse-eesmärk on nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüüpide - metsastunud luidete (2180) ja vanade loodusemetsade (9010\*) kaitse. Lisaks eeltoodule pesitseb planeeringuala vahetus läheduses loodusdirektiivi II lisas nimetatud liik, nimelt tiigilendlane (*Myotis dasycneme*).

Kõik nahkhiired, täpsemalt väike-käsitüüvalised, on kantud nn loodusdirektiivi (Euroopa Liidu nõukogu direktiiv 92/43/EMÜ) IV lissasse. Selles lissas loetletud liigid kuuluvad Euroopa Liidus range kaitse alla. Kaitse tuleb mitte ainult nahkhiiri endid, vaid ka nende varjupaiku ja toitumisalasid. Loodusdirektiivi lissas II on toodud eraldi välja liigid, kelle kaitseks tuleb moodustada erikaitsealad, mis peavad moodustama ökoloogiliselt sidusa Natura 2000 kaitsealade võrgustiku. Eestis leitud nahkhiireliikidest kuuluvad loodusdirektiivi II lissasse tiigilendlane (*Myotis dasycneme*) ja euroopa laikõrv (*Barbastella barbastellus*).



Seega, kui võrd nn Eelhinnangu kohaselt asub II kategooria kaitsealuse liigi (tiigilendlane) elupaik planeeringuala vahetus läheduses ning seetõttu on väga tõenäoline, et kaitsealune liik võib sattuda Looderanna kinnistule, mille nn loodusliku rohumaa osa on kõigi eelduste kohaselt nende toitumislaks (ja metsaala varjealaks), siis tuleks juba ainuüksi looduskaitsealusest aspektist välistada Looderanna kinnistu loodusliku rohumaa osa mistahes viisil hoonestamine (või muuviisiline arendustegevus).

Arvestades detailplaneeringuga kavandatava hoonestuse ja muu tegevuse (karavanide parkla) võimalike mõjudega (kinnistu pidev valgustatus ning inimeste ja autode pidev liikumine jms), toob planeeringuga kavandatav eelduslikult kaasa olulise negatiivse mõju loodusdirektiivi II lisasse kantud liigi elutingimustele. Kehtiva õiguse kohaselt peab mistahes negatiivne mõju sellistele liikidele olema välistatud.

Euroopa Kohus on leidnud (EK 07.09.2004, C-127/02) et direktiivi artikli 6 lõike 3 esimest lauset peab tõlgendama järgmiselt: Iga kava või projekti, mis ei ole otseselt seotud ala katsekorraldusega või ei ole selleks otseselt vajalik, tuleb juhul, kui objektiivse teabe põhjal ei ole välistatud, et sellel on eraldi või koos muude kavade või projektidega nimetatud alale oluline mõju, asjakohaselt hinnata seoses tagajärgedega, mida see ala kaitse eesmärkidele avaldab.

See interpreteering teeb olulise erinevuse KMH ja Natura hindamise algatamise vahel: KMH puhul on algatamise aluseks piisavad tõendid, et kavandatav tegevus võib kaasa tuua olulise mõju, seevastu Natura hindamine tuleb teha alati, kui olulise mõju teke ei ole välistatud. Seega ei tähenda eelhindamine Natura hindamise tähenduses niisuguste tõendite esitamist, mis annavad alust pidada olulise mõju teket küllalt tõenäoliseks, vaid vastupidi – tuleb tõestada, et olulise mõju tekkimine ei ole üldse võimalik (= välistatud).

Eeltoodust tulenevalt ei ole käesoleval juhul isegi mitte teoreetiliselt võimalik jätta KSH-d algatamata. Veelgi enam, kohustuslikus korras tuleks igal juhul läbi viia Natura hindamine, mille sisuline tulemus, Looderanna kinnistu kavandatud viisil hoonestamisel ning detailplaneeringu kohase muu tegevuse kavandamisel ei ole negatiivse mõju loodusdirektiivi II lisas toodud liigi elutingimustele välistatud, on selge isegi arvamuse andmiseks esitatud Eelhinnangus toodu põhjal.

#### B Kehtiva üldplaneeringu muude põhimõtete eiramine

Häädemeeste valla rannaalade üldplaneeringu kohaselt on Orajõe küla piirkonnas on tegemist olemasoleva väljakujunenud hajaasustusega. Häädemeeste valla üheks strateegilisteks arengueesmärgiks on üldplaneeringu kohaselt elanike väljarände peatamine, hooajalise elanikkonna kasvu ja vanemaealiste tagasipöördumise soodustamine. Hooajalise elanikkonna kasvu saab suurendada, kui luuakse võimalused endale suvekodu rajada.

Ei saa olla vaidlust selles, et ca 1 ha suurusele Looderanna kinnistu loodusliku rohumaa osale 10 väikepuhkemaja ning 1 sanitaarmaja ning lisaks veel 20 karavani parkimiskoha rajamine ei oleks kooskõla üldplaneeringus sätestatud hajaasustuspõhimõttega. Lisaks eeltoodule välistaks sellise tihedusega ehitusõiguse kavandamine üldplaneeringu eesmärgiks oleva hooajalise elanikkonna kasvu ja suvekodude rajamise võimalikkuse realiseerimise.

Seega oleks tutvumiseks esitatud kujul detailplaneeringu algatamise otsuse vastu võtmine ilmselges vastuolus kehtiva üldplaneeringu ühe aluspõhimõtte ning valla arengueesmärgiga.

Kõiki eeltoodud nõ üldhuvist lähtuvaid ning tutvumiseks esitatud kujul detailplaneeringu algatamise õigusvastasusele viitavaid seisukohti arvesse võttes teen ettepaneku loobuda Looderanna kinnistu detailplaneeringu algatamisest.

Kindlasti vajab täiendavat käsitlust Looderanna kinnistule hoonestusõiguse seadmist ning hoonestusõiguse lepingust tulenevate õiguste ja kohustuste realiseerimist käsitav temaatika.“

Rahandusministeerium esitas oma seisukohad 22.11.2022 kirjaga nr 15-3/8361-2.

Võttes arvesse naaberkinnistute omanike seisukohtasid on huvitatud isik loobunud karavanide parkla ja olmehoone planeerimisest. Uue eskiisjoonise kohaselt soovitakse 10 majutushoonet ehitusaluse pinnaga kuni 60 m<sup>2</sup>.

Häädemeeste Vallavalitsus esitas puudutatud isikutele ja asjaomastele asutustele detailplaneeringu algatamise, lähteseisukohtade kinnitamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise eelnõu arvamuse avaldamiseks 18.09.2023 kirjaga nr 6-1/21-20.

Transpordiamet esitas oma seisukohad 22.09.2023 kirjaga nr 7.2-2/23/19957-2, kus tõi välja järgmise: „Riigitee vaatest ei ole kavandataval tegevusel uusi mõjusid riigiteele, mistõttu kinnitame et meie 07.11.2022 kirjaga nr 7.2-2/22/23719-2 väljastatud seisukohad on kehtivad.“.

Keskkonnaamet esitas oma seisukohad 04.10.2023 kirjaga nr 6-2/23/19009-2, kus tõi välja järgmist: „Keskkonnaamet on 10.11.2022 kirjaga nr 6-5/22/20571-2 andnud seisukoha eelneva planeeringulahenduse ja KSH vajalikkuse kohta, milles ei pidanud KSH algatamist vajalikuks. Arvestades, et planeeringulahendust on looduskeskkonna suhtes positiivses suunas muudetud (planeeritavaid objekte on varasemast vähem), ei ole põhjust Keskkonnaametil eelnevalt antud seisukohta muuta. Keskkonnaameti hinnangul ei ole eeldada olulise keskkonnamõju ilmumist (KeHJS § 2 2 mõistes) ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Palume arvestada meie 10.11.2022 kirjaga edastatud märkusi ning nende põhjal KSH eelhinnangut, lähteseisukohti ja otsuse eelnõu täiendada, kuna need on asjakohased ka muudetud planeeringulahenduse korral.“.

Päästeamet esitas oma seisukohad 10.10.2023 kirjaga nr 7.2-3.4/6391-2, kus tõi välja järgmist: „1. Välise kustutusvee tagamine tuleb lahendada vastavuses Siseministri 18.02.2021 määruses nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ sätestatuga.

2. Juurdesõidutee laius peab olema vähemalt 3,5 meetrit ning kannatama päästetehnika raskust.“.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium esitas oma seisukohad 17.10.2023 kirjaga nr 14-3/2443-1, kus tõi välja järgmist: „Palume eelnõud täiendada ning üheselt välja tuua, kui kaugemale ulatub ehituskeeluvöönd Looderanna katastriüksusel, kas osaalplaneeringuga on ehituskeeluvööndit vähendatud või mitte ning kas majutushooneid on võimalik planeeringualale kavandada ilma ehituskeeluvööndit vähendamata. Eelnõust peavad selguma kaalutlused, miks on vajalik ja otstarbekas just antud asukohta (ehituskeeluvööndisse) majutushooneid kavandada.“.

Planeeringualaga piirnevate Sildmäe, Tamme ja Höberanna kinnistute omanike volitatud esindaja Advokaadibüroo TGS Baltic esitas oma vastuväited 18.10.2023 kirjaga.

Orajõe külas asuva Antsu kinnistu omanik esitas 18.10.2024 kirjaga vastuväite detailplaneeringu algatamise eelnõule. Ühtlasi toob kinnistu omanik välja, et nõustub Advokaadibüroo TGS Baltic koostatud kirjas toodud vastuväidetega.

MTÜ Rannamännikud esindaja esitas 18.10.2023 vastuväite Looderanna kinnistu detailplaneeringu algatamise otsuse eelnõule ning nõustub Advokaadibüroo TGS Baltic koostatud kirjas toodud vastuväidetega.

Päikeseranna kinnistu omanik esitas 18.10.2023 kirjaga ettepaneku jätta Looderanna kinnistu detailplaneering algatamata.

Eeltamm OY esitas 21.10.2023 kirjaga vastuväite, milles toob välja, et nõustub Advokaadibüroo TGS Baltic koostatud kirjas toodud vastuväidetega.

## PÕHJENDUSED

Häädemeeste Vallavalitsus on asjaomaste asutuste seisukohtadega arvestanud ning vastavalt ettepanekutele eelnõud täiendanud.

Puudutad isikud on ühisel seisukohal, et detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei sobitu olemasolevasse keskkonda oma mahult ning tegevuse eesmärgilt. Looderanna kinnistu pindala on 2,08 ha ja kavandatavate hoonete maksimaalne ehitusalunepind on kokku kuni 600 m<sup>2</sup>. Seega kinnistu täisehitusprotent jääb alla 3 %, mis jääb ligikaudu samasse suurusjärku olemasolevate hoonestatud kruntide täisehitusprotsentidega. Kavandatava tegevusega soovitakse arendada piirkonna ettevõtlust ning puhkemajandust. Looderanna kinnistu vahetus läheduses asuvatel katastriüksustel paiknevate hooned kasutatakse peamiselt hooajaliselt suvilatena mitte aastaringsete elamutena.

Advokaadibüroo TGS Baltic on oma 2022. aasta vastuväidetes välja toonud, et karavanide parkla ja majutushoonete oletatav kasutajate arv oleks tippahooajal kuni 130 inimest. 18.11.2023 kirjas viidatakse, et varem esitatud arvamusi ei ole arvesse võetud, mis aga ei vasta tõele. Vaadates samas kirjas toodud puhkemajade kasutajate maksimaalset arvu, siis see on varasemaga võrreldes vähenenud kuni 60-le inimesele. Kavandatava tegevuse muutmisel on võimalike küllastajate arv vähenenud enam kui poole võrra.

Vastuväidetes on viidatud, et kavandatava tegevusega kaasneb naaberkinnistutele negatiivne mõju kallasrajale juurdepääsu ja avaliku rannaala kasutamise näol. Looderanna kinnistu piirneb Häädemeeste valla omandisse kuuluva Liiviranna kinnistuga (katastritunnus 21401:001:0453), mis on ette nähtud avaliku rannaalana. Planeeringuga nähakse ette avalik juurdepääs kallasrajale ning ranna-ala avalik kasutus, millega võimaldatakse ka kohalikel elanikel ujumiskoha kasutamist.

Advokaadibüroo TGS Baltic 18.11.2023 vastvaites on viidatud Tallinna Halduskohtu 29.12.2006 kohtuotsusele kohtuasjas nr 3-06-2048, kus halduskohus on Häädemeeste vallale pannud kohustuse Looderanna ja Paju maaüksuse detailplaneeringu uueks menetlemiseks. Häädemeeste Vallavalitsus on lähtunud Looderanna kinnistu detailplaneeringu menetlemisel eelpool nimetatud kohtuotsusest. Siinkohal ei tähenda detailplaneeringu menetluse alustamine seda, et planeering jõuab hoonestaja soovitud lahendusena kehtestamisele. Planeerimismenetlus on protsess, mille käigus leitakse kõiki osapooli rahuldava lahenduseni. Häädemeeste Vallavalitsus on osaüldplaneeringu kehtestamisel näinud ette Looderanna kinnistule äri- ja teenindustevõtete maa-ala, millega soodustatakse puhkemajandusliku iseloomuga ettevõtluse arengut (Häädemeeste valla rannaalde osaüldplaneeringu peatükk 4.2.4.).

Advokaadibüroo TGS Baltic 18.11.2023 vastuväite punktis 2.5. viidatakse planeerimisseaduse § 128 lõike 2 punktidele 1, 3 ja 4, mille alusel kohalik omavalitsus detailplaneeringut ei algata. Planeerimisseaduse § 128 lõikes 3 on sätestatud: „Käesoleva paragrahvi lõike 2 punktis 1 sätestatud ei kohaldata juhul, kui detailplaneering algatatakse käesoleva seaduse §-s 142 sätestatud alusel üldplaneeringut muutva detailplaneeringuna.“. Juhime siinkohal tähelepanu, et Looderanna kinnistu detailplaneering algatamise aluseks on planeerimisseaduse § 142 alusel. Ühe olulise avaliku huvi väljendamisena võib siinkohal käsitleda üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarvet, mis antud olukorras on kooskõlas kavandatava tegevusega. Olemasolevat looduskeskkonnda säilitatakse maksimaalses ulatuses ning tegevusega ei kavandata piirete rajamist, mis takistaks metskitsede, jäneste, rebaste ja kärplaste vaba liikumist. Looderanna kinnistu maasihtotstarve on katastriüksuse moodustamise hetkest alates (2001. aastast) olnud ärimaa. Seega on olnud maaomanikul/kasutajal õigustatud ootus kõnealust maad vastavalt sihtotstarbele kasutama hakata. Käesoleva menetlusega püütakse leida võimalikult vähe koormav

lahendus kinnistu sihtotstarbeliseks kasutamiseks selliselt, et see ei omaks olulist negatiivset mõju looduskeskkonnale ning piirnevatele kinnistutele.

Advokaadibüroo TGS Baltik vastuväite punktides 2.7 ja 2.8 on viidatud Häädemeeste valla rannaalade osaüldplaneeringule, mille menetlemisel ei ole kohalik omavalitsus taotlenud Looderanna kinnistul ehituskeeluvööndi vähendamist. Kohalik omavalitsus on olnud osaüldplaneeringu menetlemisel seisukohal, et vastavalt varem mainitud Tallinna Halduskohtu otsuse alusel menetletakse Looderanna kinnistu detailplaneering uuesti. Detailplaneeringu menetlemisel on puudutatud isikutel rohkem võimalusi osaleda planeeringulahenduse väljatöötamisel.

Vastuväite punktis 2.9. on välja toodud, et kavandatav tegevus on vastuolus ranna ja kalda katse eemärkidega. Viidatud on, et detailplaneeringu algatamisel ei ole arvestatud väljakujunenud asustusega. Looderanna kinnistu detailplaneeringu eskiisjoonise alusel nähtub, et hoonestus on kavandatud ajalooliselt väljakujunenud ehitusjoonest oluliselt maismaa poole. Ühtlasi on kavandatavad puhkemajad oma ehitusaluselt pinnalt väiksemad kui naaberkinnistutel paiknevad väikesed suvilad ja maakodud. Seega hooned sobituksid oma mõõtmetelt väljakujunenud keskkonda. Hoonete arv ja täpne asukoht selgub planeeringu menetluse käigus. Detailplaneeringu menetlemise käigus võib hoonete arv väheneda ja asukohad muutuda. Kinnistu mõõtmeid arvestades on võimalik hooned paigutada hajutatult nii, et loomade vaba liikumine oleks tagatud.

Vastuväite punktis 2.14. viidatakse Häädemeeste valla rannaalade osaüldplaneeringu lk 23 toodud Orajõe küla arengueesmärkidele, kus sätestatakse järgmist: „Eelnmainitud eesmärki toetab Orajõe külas hajaasustusega elamumaa juhtfunktsiooni planeerimine.“. Looderanna kinnistule ei ole osaüldplaneeringuga kavandatud elamumaa juhtfunktsiooni vaid äri- ja teenindustevõtte maa-ala, mida toetab seletuskirja peatükk 4.2.4.

Vastuväite erinevates punktides on viidatud Pärnu maakonna planeeringu rohevõrgustiku koridorile. Maakonnaplaneeringu seletuskirja lk 64 sätestab järgmist: „rohelise võrgustiku piirid ja kasutustingimused täpsustada üldplaneeringuga.“. Häädemeeste valla rannaalade osaüldplaneeringu menetlemisel on arvestatud maakonnaplaneeringuga, kuid Looderanna kinnistule ei ole osaüldplaneeringuga rohevõrgustiku koridori kavandatud. Küll aga on planeeringu menetlemisel võetud arvesse loomade vaba liikumise tagamise põhimõtte, mille alusel piirete rajamine alale ei ole lubatud. Vastuväites on Advokaadibüroo TGS Baltik korduvalt viidanud rohevõrgustiku kahjustamisele, kuid samas punktis 2.27 viitab, et planeeringuga tuleks kavandada naaberkinnistute privaatsuse tagamiseks puhvertsoon, piirav haljastus või piirded. Piirava haljastuse ja piirete rajamine ei oleks siinkohal kooskõlas rohevõrgustiku põhimõtetega.

Looderanna kinnistu detailplaneeringu algatamine ei tähenda, et planeerimismenetlus lõppeb detailplaneeringu kehtestamisega. Kui menetluse käigus selgub, et planeeringut ei ole võimalik tulevikus ellu viia, menetlus lõpetatakse. Kõigi osapoolte huve rahuldav planeeringulahendus töötatakse välja koostöös puudutatud isikutega.

Lähtudes eeltoodust ning võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punkti 1 ja punkti 3, lõike 2, lõike 5, lõike 6, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 35 lõike 3 ja Häädemeeste Vallavolikogu 22.02.2018 otsusega nr 17 kehtestatud Häädemeeste valla rannaalade osaüldplaneeringu, Häädemeeste Vallavolikogu otsustab:

1. Algatada Orajõe külas Looderanna kinnistu detailplaneering.
2. Kinnitada punktis 1 nimetatud detailplaneeringu lähteseisukohad (lisa 1).

3. Jätta vastavalt keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinngule (lisa 2) Orajõe külas Looderanna kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine algatamata.
4. 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.
5. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Andrus Soopalu  
volikogu esimees