



## HÄÄDEMEESTE VALLAVALITSUS

### KORRALDUS

Häädemeeste vald

7. mai 2025 nr 180

#### **Uulu külas Ahti kinnistu detailplaneeringu algatamine**

Häädemeeste vallas Uulu külas asuva Ahti kinnistu (21401:001:0016, registriosa 12083250, pindala 5001 m<sup>2</sup>, sihtotstarve maatulundusmaa 100%) omanik esitas 08.01.2025 detailplaneeringu algatamise avalduse (dokumendiregistri nr 6-3/53). Detailplaneeringu eesmärgiks on Ahti maaüksuse jagamine kaheks elamumaa sihtotstarbega krundiks ning ehitusõiguse andmine elamute ja neid teenindavate abihoonete püstitamiseks. Planeeringuala suurus on 5001 m<sup>2</sup>. Kehtiva Tahkuranna valla üldplaneeringu (kehtestatud Tahkuranna Vallavolikogu 31.05.2012 määrusega nr 11) järgi asub Ahti kinnistu detailplaneeringu koostamise kohustusega alal ning väikeelamu reservmaal. Tulenevalt üldplaneeringust on minimaalne krundisuurus väikeelamu reservmaal 2200 m<sup>2</sup>. Elamukrundid tuleb planeerida vähemalt 2200 m<sup>2</sup> suurusel. Planeeritavatele kruntidele on lubatud kavandada ühe krundi kohta 1 elamu kõrgusega kuni 8,5 meetrit ja 5 abihoonet kõrgusega kuni 4 meetrit maapinnast. Abihooneid (k.a alla 20 m<sup>2</sup> ehitusaluse pinnaga) võib kavandada vaid hoonestusalasse. Maksimaalne lubatud hoonete alune pind on 20% krundi suurusel. Planeeringuala asub osaliselt Ura jõe piiranguvööndis. Looduskaitseaduse § 38 lõike 3 kohaselt on ehituskeeluvööndisse uute rajatiste või hoonete ehitamine keelatud. Looduskaitseaduse sama paragrahvi lõike 2 ütleb, et jõe kaldal metsamaal metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses ulatub ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini. Ahti kinnistu põhjapoolne osal on piiranguvööndis metsamaa kõlvik. Seega ulatub antud juhul ehituskeeluvöönd piiranguvööndi piirini. Detailplaneeringu põhijoonisel näidata kõlvikuline koosseis ja Urajõe ehituskeeluvööndi ja piiranguvööndi ulatus. Hoonestusalad tuleb planeerida väljapoole jõe kalda ehituskeeluvööndit. Veevarustus planeerida Riina kinnistul (katastritunnus 84801:001:0781) asuvast olemasolevast puurkaevust (puuraugu registrikood PRK0010940). Detailplaneeringuga näha ette puurkaevule juurdepääsu, puurkaevu kasutamise ja veejuhtimisservituudid. Kanalisatsioon lahendada omapuhastiga. Planeeringuala suurust ja asukohta arvesse võttes planeerida siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ nõuetele vastav tuletõrje veevõtukoht. Planeeringuala piirneb olemasolevate avaliku 8480283 Uuejõe teega. Planeeringuga kavandatavatele katastriüksustele tuleb näha planeeringuga ette juurdepääs avalikult teelt selliselt, et kõigile tekkivatele katastriüksustele on seaduslik juurdepääs tagatud. Hoonestusalade ja juurdepääsuteede planeerimisel tuleb arvestada, et avaliku teega piirnev kõrghaljastus tuleb maksimaalselt säilitada. Piirdeaedade kavandamine on lubatud ning piirdeaia maksimaalne lubatud kõrgus on 1,5 meetrit. Piirdaed peab jääma avaliku tee katendi servast vähemalt 4 meetri kaugusele, et aed ei takistaks talvist teehooldust. Parkimine lahendatakse planeeritavatel kruntidel. Detailplaneeringu algatamisel ei ole ette näha täiendavate uuringute vajadust. 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 Hädameeste valla ja huvitatud isiku vahel peale detailplaneeringu vastuvõtmist haldusleping. Arendaja kohustus on detailplaneeringuga kavandata veetorustike (k.a servituutide seadmine), elektriliitumiste ja nõuetekohase tuletõrje veevõtukoha väljaehitamine. Eelõeldu tagamiseks seatakse Hädameeste valla kasuks hoidumisservituut. Haldusleping on detailplaneeringu kehtestamise üheks eelduseks. Hädameeste Vallavalitsus esitas 18.03.2025 kirjaga nr 6-1/55-1 detailplaneeringu algatamise korralduse eelnõu arvamuse avaldamiseks asjaomastele asutustele ja puudutatud isikutele. Kanali kinnistu omanik esitas oma arvamuse 20.03.2025 kirjaga (registreeritud dokumendiregistris 6-1/55-2), kus tõi välja järgmist: "Meie küla on piisava majade arvuga ja igal perel on oma privaatsus. See on ilus looduslik koht ja peaks ka selleks jääma. On vaja väärtustada olemasolevate kodude vääriselupaika ja minu jaoks on see minu kodu ja selle ümbrus. Kui keegi soovib elada tiheasustusalas siis selleks on põllukülad. Siia lisaehituskrundi rajamine tuleb meie pere privaatsuse arvelt ja ma ei ole sellise detailplaneeringuga nõus, olenemata sellest mida näeb ette üldplaneering. Miks te ei nõua näiteks et iga majapidamine peab istutama 10 puud, küll aga on iseenesest mõistetav tulla loodusesse elama, et hävitada loodus, et tekitada järjekordne elutu elupaik. Mina olen uue Ahti kinnistu detailplaneeringu vastu, ükskõik kui lihtne on mu jutt vallaametnikele, siis lihtsuses on alati õiged vastused, ja kellel on sisu, see saab aru millest ma kirjutan."

Keskkonnaamet esitas oma arvamuse 24.03.2025 kirjaga nr 6-2/25/5540-2, 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. Kaaskirjas ja korralduse eelnõus on öeldud: Planeeringuala asub osaliselt Ura jõe veekaitsevööndis, ehituskeeluvööndis ja piiranguvööndis. Maa-ameti kaardirakenduse kohaselt paikneb kinnistu osaliselt vaid piiranguvööndis (sh piiranguvööndis metsamaal kehtivas ehituskeeluvööndis (vt järgmist punkti)), seega ei ole asjakohane, et planeeringuala paikneb veekaitsevööndis.

- 1.1. Samuti on nii kaaskirjas kui korralduse eelnõus kirjas, et hoonestusalad tuleb planeerida väljapoole jõe kalda ehituskeeluvööndit. Materjalidega ei ole käesolevas menetlusetapis kaasas eskiislahendust ega joonist, millel oleks näha võimalike hoonestusalade paiknemine. Märgime, et rannal ja järve või jõe kaldal metsamaal metsaseaduse § 3 lg 2 tähenduses ulatub ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini. Kui ehituskeelu- ja piiranguvööndi vahel on metsamaa kõlvik, kehtib selles ulatuses ehituskeeluvöönd. Kõlvikute kaardikihi kohaselt on Ahti kinnistu enamjaolt metsamaana arvel. Kinnistu kaguosast ligikaudu kolmandik pindalast asub Ura jõe piiranguvööndisse jääval metsamaa kõlvikul, seega ehituskeeluvööndis. Ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud, välja arvatud eraldi välja toodud erandite korral. Planeeritavad ehitised (elamud ja abihooned) ei kuulu nende erandite alla.

2. Veevarustus on kavandatud lahendada Riina kinnistul (84801:001:0781) asuvast olemasolevast puurkaevust (PRK0010940). Kanalisatsioon on kavas lahendada omapuhastiga (täpsustamata).

- 2.1. Väljaspool reoveekogumisala, kus puudub ühiskanalisatsioon, võib rajada omapuhasti või kasutada lekkekindlaid kogumismahuteid (veeseadus (VeeS) § 124 lg 6). Biopuhasti planeerimisel, ehitamisel ja kasutamisel ning kujade määramisel tuleb lähtuda keskkonnaministri 31.07.2019 määruse nr 31 (määrus nr 31) nõuetest. Selle kohaselt on omapuhasti (projekteeritud reostuskoormusega kuni 49 ie-d) kuja vähemalt 10 m, septiku või muu pealt kinnise või maa-aluse omapuhasti kuja vähemalt 5 m. Juhul kui rajatakse omapuhasti, siis märgime, et VeeS § 127 lg 1 kohaselt ei ole heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal ning lähemal kui 50 m sanitaarkaitseala ja hooldusala välispiirist. Arvestada tuleb ka naaberkinnistul (antud juhul Riina kinnistul) paikneva(te) puurkaevu(de)ga ja nende hooldus või sanitaarkaitsealade ulatusega. Heit- ja sademevee suublasse juhtimisel tuleb arvestada keskkonnaministri 08.11.2019 määrusega nr 61 (määrus nr 61) §-s 8 seatud meetmete ja piirväärtustega. VeeS § 187 p 4 ja § 188 p 6 alusel on keskkonnaluba vajalik, kui pinnasesse juhitakse heitvett alates 5 m³ ööpäevas või veekogusse üle 1 m³ ööpäevas. Heitvee immutussügavus peab olema aasta ringi hinnanguliselt vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt vähemalt 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest (määrus nr 61 § 8 lg 3). Sademevee suublasse juhtimisel on eelistatud lahendused, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks on soovitatav kasutada

looduslähedasi lahendusi, nagu rohealasad, viibetiike, vihmaaedasad, imbkraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujunduse kaudu, vältides sademevee reostumist."

Naaberkinnistu (Kanali) omaniku arvamust ei võeta arvesse põhjendusel, et Kanali kinnistu ja Ahti kinnistu vaheline kõrghaljastus jääb ehituskeeluvööndisse, kuhu uute hoonete püstitamine on keelatud. Detailplaneeringuga tuleb näha ette ehituskeeluvööndisse jääva kõrghaljastuse säilitamine ning kaaluda täiendava kõrghaljastuse istutamist, et tagada kinnistute vaheline privaatsus.

Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada Keskkonnaameti seisukohtadega. Lähtudes eeltoodust ning võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 2, planeerimiseaduse § 124, § 125 lõike 2, Tahkuranna Vallavolikogu 31.05.2012 määrusega nr 11 kehtestatud Tahkuranna valla üldplaneeringu, Häädemeeste Vallavolikogu 28.09.2023 määruse nr 10 „Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise kokkuleppimise kord“ § 2 lõike 1, Häädemeeste Vallavolikogu 25.10.2018 määruse nr 30 „Pädevuse delegeerimine“ § 22 ning maaomaniku 08.01.2025 detailplaneeringu algatamise avalduse, annab Häädemeeste Vallavalitsus korralduse:

1. Algatada Häädemeeste vallas Uulu külas Ahti kinnistu 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