



## HÄADEMEESTE VALLAVOLIKOGU

### OTSUS

Hädemeeste vald

22. mai 2025 nr 20

#### **Majaka küla Männi kinnistu detailplaneeringu kehtestamine**

Hädemeeste Vallavolikogu algatas 17.09.2008 otsusega nr 55 Majaka külas Männi kinnistu detailplaneeringu koostamise. Detailplaneeringu eesmärk on ranna ja kalda ehituskeeluvööndis asuvale Männi kinnistule (katastritunnus 21302:002:0027, maa sihtotstarve elamumaa 100%) ehitusõiguse andmine elamu ehitamiseks. Planeeringuala suurus on 4048 m<sup>2</sup> (algatamise hetkel 5930 m<sup>2</sup>). Kinnistule on lubatud rajada üks elamu suurima ehitusaluse pinnaga kokku 100 m<sup>2</sup>, abihooneid ei ole lubatud rajada. Elamu maksimaalne kõrgus on 8 m arvestatuna planeeritud maapinna kõrgusest 2,6 m. Esimese korruse põranda lubatavaks madalaimaks ehituskõrguseks on ülejutusohust tulenevalt 3 m abs. Liivaranna osa on ette nähtud avalikuks kasutamiseks ning sellele alale on Hädemeeste valla kasuks seatud isiklik kasutusõigus.

Eskiislahenduse avalik arutelu toimus 11.05.2012. Detailplaneeringu on kooskõlastanud Keskkonnaamet (14.12.2015), Päästeamet (03.03.2016) ja võrguvaldajad. Detailplaneering võeti vastu Hädemeeste Vallavalitsuse 12.04.2016 korraldusega nr 137. Planeeringu avalik väljapanek toimus ajavahemikul 18.08-18.09.2016. Avaliku väljapaneku ajal oli võimalik planeeringumaterjalidega tutvuda Hädemeeste Vallavalitsuse veebilehel ja paberkandjal vallavalitsuses. Planeeringulahenduse kohta esitas kirjaliku vastuväite planeeringust huvitatud isik, millega Hädemeeste Vallavalitsus planeeringulahenduses ei arvestanud. Hädemeeste Vallavalitsus vastas vastuväite esitajale 11.10.2016 kirjaga nr 7-1.3/1011-1, milles teavitas ka 25.10.2016 toimuvast avalikust arutelust.

Pärnu maakonna planeeringus (kehtestatud 29.03.2018) on mererannal roheline võrgustiku koridori laiuseks määratud ehituskeeluvööndi laius. Piirdeaia rajamine on lubatud vahetult ümber õueala. Elamu Männi kinnistule on kavandatud rannast võimalikult kaugele, kinnistu maapoolsesse külge, et säiliks olemasolev mets. Kui metsaala ei tarastata, siis on tagatud roheline võrgustiku toimimine.

Planeerimisseaduse (RT I, 13.03.2014, 97, edaspidi PlanS v.r) § 9 lõike 7 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada üldplaneeringu muutmise ettepanekuid. Looduskaitseaduse § 40 lõike 4 punkt 2 sätestab, et Keskkonnaametil on võimalik ehituskeeluvööndit vähendada vaid üldplaneeringu või üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu alusel. Detailplaneering teeb ettepaneku Hädemeeste valla rannalade osaüldplaneeringu muutmiseks, kuna soovitakse vähendada ranna ehituskeeluvööndit. Hädemeeste valla rannalade osaüldplaneeringu muutmise ettepanek ja põhjendused on toodud detailplaneeringu seletuskirja peatükis 1.3.1. Keskkonnaamet on Männi kinnistul detailplaneeringu alusel ehituskeeluvööndit vähendanud 22.07.2016 kirjaga nr 7-13/16/5110-4.

Lähtuvalt PlanS v.r § 23 lõike 3 punktist 5 korraldati 13.05.2019 Rahandusministeeriumi regionaalhalduse osakonna Pärnu talituses vaidlevate poolte # kirjalikke vastuväiteid esitanud isiku ja Häädemeeste Vallavalitsuse esindaja ärakuulamine. Vastuväite esitaja andis selgitusi vahetult pärast koosolekut Rahandusministeeriumi ametnikele.

Rahandusministeeriumi regionaalhalduse osakond on teostanud Männi kinnistu detailplaneeringule järelevalve ning oma 24.05.2019 kirjaga nr 14-11/1999-3 toonud välja järgmist:

*„Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 punkti 31 kohaselt on üldplaneeringu muutva detailplaneeringu kehtestamise õigus üksnes Häädemeeste Vallavolikogul. PlanS v.r § 4 lõike 2 kohaselt on planeerimisalase tegevuse korraldamine oma haldusterritooriumil kohaliku omavalitsuse pädevus, kelle ülesandeks on tagada maakasutuse ja ehitamise aluseks vajalike planeeringute olemasolu ning planeeringu koostamisel avalike huvide ja väärtuste ning huvitatud isikute huvide tasakaalustatud arvestamise, mis on planeeringu kehtestamise eelduseks. Vastavalt haldusmenetluse seaduse § 4 lõikele 1 on kohalikule omavalitsusele antud õigus kaaluda otsustuse tegemist või valida erinevate otsustuste vahel. Sama seaduse § 4 lõike 2 kohaselt teostab kohalik omavalitsus kaalutusõigust kooskõlas volituse piiride, kaalutusõiguse eesmärgi ning õiguse üldpõhimõtetega, arvestades olulisi asjaolusid ning kaaludes põhjendatud huve. Nimetatud seadusesätetest lähtuvalt teeme Häädemeeste Vallavolikogule ettepaneku, enne Männi kinnistu detailplaneeringu kehtestamist, veelkord kaaluda koostatud planeeringulahenduse sobivust antud asukohas. Milline planeeringulahendus kehtestatakse on vallavolikogu pädevuses.*

*Lähtudes eeltoodust ja riigihalduse ministri pädevuse piiridest ning võttes aluseks ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 111 lõike 3 ning PlanS v.r § 23 lõike 6, annan heakskiidu Häädemeeste valla Majaka küla Männi kinnistu detailplaneeringule järgmistel tingimustel:*

- 1. Tagatakse juurdepääs Männi kinnistule ning vajadusel seatakse servituudid enne detailplaneeringu kehtestamist;*
- 2. Detailplaneeringut täiendatakse ja sätestatakse maakonnaplaneeringust tulenev nõue, et piirdeaia rajamine on lubatud ainult vahetult ümber õueala.*

*Tagastan planeeringu kohalikule omavalitsusele kehtestamise üle otsustamiseks. “*

Häädemeeste Vallavalitsus küsis Majaka külas Männi kinnistu detailplaneeringu kehtestamise osas 25.11.2024 kirjaga nr 6-3/1996 Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi seisukohta.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium esitas oma seisukohad 23.12.2024 kirjaga nr 14-3/4968-1, kus tõi välja järgmist:

*„Detailplaneeringule andsid kaasatavad arvamuse ja kooskõlastajad oma kooskõlastuse 2016. aastal, st 8 aastat tagasi sellel ajal kehtinud seadustele tuginedes. Planeeringulahenduse tutvustamine avalikkusele toimus samuti 2016. aastal. Regionaal- ja Põllumajandusministeerium on seisukohal, et niivõrd pika aja jooksul võib olla muutunud kaasatavate ja koostöötegijate ring, on muutunud planeerimist reguleerivad seadused ja õigusaktid, on kehtestatud reeglid planeeringute vormistamisele ja sätestatud planeerimise põhimõtted. Seega ei ole võimalik kehtestada detailplaneeringut, mis on koostatud niivõrd kaua aega tagasi, mille menetus on põhjendamatult seisnud pea 6 aastat ja mis tõenäoliselt ei vasta enam praegu kehtivatele õigusaktidele. Planeeringulahendus tuleb üle vaadata, viia vastavusse täna kehtivate seaduste ja normidega, uuesti küsida kooskõlastused, kaasatavatelt küsida arvamused, seejärel korraldada uus avalik väljapanek ja uuesti taotleda ehituskeeluvööndi vähendamist. Üle vaatamist vajavad ka lähteseisukohad.*

*Vastavalt ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadusele kehtivad planeeringu menetlusele algatamise ajal kehtinud planeerimisseaduse menetluse nõuded, kuid mitte sisunõuded. Tähelepanuta ei saa aga jätta viimati nimetud seaduses sätestatud nõuet (§ 1 lg 4), et planeering, mis on algatatud enne 01.07.2015, tuleb kehtestada hiljemalt 3 aasta jooksul planeerimisseaduse uue redaktsiooni kehtima hakkamise ajast. See tähtaeg on väga suuresti ületatud.*

*Kuna planeeringu algatamisest on möödunud niivõrd palju aega, soovitame ehitusõiguse saamiseks Männi katastriüksusele algatada uus detailplaneering.“*

Vastavalt ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lõikele 4 pidi enne 1.07.2015 algatatud detailplaneeringute menetlemise lõpule viima hiljemalt 2018. a 1. juuliks. Kuna Männi detailplaneeringu menetlemine oli sel ajal pooleli planeeringu avalikustamisel esitatud vaiete lahendamise tõttu ning samuti ei olnud planeeringust huvitatud isik nõus sõlmima notariaalset lepingut rannaala avalikku kasutusse andmiseks, siis ei olnud võimalik teha kehtestamise otsust enne 1.07.2018.a. Maaomanik esitas Häädemeeste Vallavalitusele suulise avalduse, soovides detailplaneeringu protsessi jätkamist. Häädemeeste vald ja maaomanik on sõlminud notariaalse lepingu rannaala avaliku kasutamise kohta 28.08.2024.

Häädemeeste Vallavalitsus küsis 03.04.2025 kirjaga nr 6-3/578 detailplaneeringu kooskõlastanud asutuste täiendavat seisukohta kehtestamise otsuse eelnõule.

Keskkonnaamet esitas oma seisukoha 17.04.2025 kirjaga nr 6-2/25/6801-2, kus tõi välja järgmist:

*„Planeering on algatatud 2008. aastal. Keskkonnaameti kooskõlastus on planeeringule antud 2015. aastal ning ehituskeeluvööndi vähendamise nõusolek on antud 22.07.2016 kirjaga nr 7-13/16/5110-4.*

*Regionaal- ja Põllumajandusministeerium on 25.11.2024 kirjas nr 6-3/1996 esitanud asjaolud ning selgitused, miks peaks kaaluma uuesti planeeringu algatamist. Kuna looduskaitseaduse (LKS) ranna ja kalda kaitse sätetes ei ole vahepealsel ajal olulisi muudatusi, mis mõjutaks planeeringulahendust, kehtestatud, ei oleks ainuüksi LKSist tulenevalt planeeringut vajalik uuesti algatada. Sellisel juhul jääb kehtima ka 2016. aastal antud ehituskeeluvööndi vähendamise nõusolek. Siiski märgime, et orto- ja põhikaartidelt on mõningal määral tuvastatavad rannaprotsessid, mille tulemusena on kinnistu pindala vähenenud ning veepiir nihkunud maismaa suunas. Võimalik, et hoonestusala ei saaks sellest mõjutatud tänu selle ette jäävale metsamaale, kuid ühel hetkel võib tekkida siiski vajadus oma kinnistut kaitsta, mis omakorda tähendab täiendavat inimkoormust ja ehitustegevust ehituskeeluvööndis. Seega oleme seisukohal, et lähtudes looduslikest oludest on asjakohane kaaluda planeeringu uuesti algatamist.*

*Juhul kui algatada planeering uuesti, ei kehti senine ehituskeeluvööndi vähendamise otsus. LKS § 40 alusel tuleb Keskkonnaametil teha uus kaalutus pärast planeeringu vastuvõtmist. Ehituskeeluvööndi vähendamist võib lubada vaid siis, kui ehituskeeluvööndis on võimalik ehitada ranna ja kalda kaitse-eesmärke kahjustamata – ehitamist ei kavandata taimekooslustel, alal on juba seaduslikul alusel ehitatud ehitised, puudub vajadus reljeefi ja kõlvikute muutmiseks, puudub vajadus täiendavate juurdepääsuteede, parklate ja tehnovõrkude ehitamiseks, ehitiste lisandumisel ei muutu olemasolev maastikupilt, välistatud on inimtegevusest põhjustatud reostuse kandumine pinna- ja põhjavette, tagatud on avalikkuse juurdepääs veekogule ja vaba liikumine kallasrajal.“*

Häädemeeste Vallavalitsus on seisukohal, et detailplaneeringu menetlus on viidud läbi kooskõlas planeeringu algatamise hetkel kehtinud õigusaktidega. Samuti nähtub Keskkonnaameti esitatud seisukohast, et looduskaitseaduse ranna ja kalda kaitse sätetes ei ole planeeringu kehtestamist välistavaid muudatusi toimunud. Häädemeeste Vallavalitsuse hinnangul sobituks planeeringuga kavandatud üks elamu olemasolevasse keskkonda.

Päästeamet täiendavaid seisukohtasid detailplaneeringu kehtestamise otsuse eelnõule ei andnud.

Häädemeeste Vallavolikogu arengu- ja planeeringukomisjon arutas oma 12.05.2025 istungil Majaka külas Männi kinnistu detailplaneeringu kehtestamist ning pooldas detailplaneeringu kehtestamist.

Lähtudes eeltoodust ning võttes aluseks ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lõike 1, kuni 30.06.2015 kehtinud planeerimisseaduse § 24 punkti 3, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, Häädemeeste Vallavolikogu otsustab:

1. Kehtestada Majaka küla Männi kinnistu detailplaneering (OÜ AB Büroo töö nr DET-28251).
2. 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.
3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Madis Mätas  
volikogu esimees