



Häädemeeste Vallavalitsus  
haademeeste@haademeeste.ee

Teie 24.04.2023 nr 6-3/645  
Meie 29.05.2023 nr 15-3/2938-2

**Ruusamäe kinnistu  
detailplaneeringu kohta  
arvamuse esitamine**

Häädemeeste Vallavalitsus esitas 24.04.2023 kirjaga nr 6-3/645 Rahandusministeeriumile PlanS § 133 lõike 1 alusel arvamuse avaldamiseks Laadi külas Ruusamäe kinnistu detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering).

Detailplaneeringu algatas Häädemeeste Vallavalitsus 28.06.2022 korraldusega nr 285. Planeeringuala suurus on ca 3 ha. Detailplaneeringu eesmärk on muuta 2006. aastal kehtestatud Ruusamäe detailplaneeringuga määratud maa-ala planeeringulahendust nii, et varasema 13 elamumaa, ühe transpordimaa ja ühe tootmismaa sihtotstarbega krundi asemel oleks kuus elamumaa sihtotstarbega krunti ja kaks transpordimaa sihtotstarbega krunti.

Planeeringuala Siimu tee poolsele osale on kavandatud neli elamumaa krunti suurustega 2542-2912 m<sup>2</sup>, teest eemale kaks suuremat elamumaa krunti, suurustega 8221 ja 8623 m<sup>2</sup>. Siimu tee poolsetel kruntidel on elamud kavandatud 1-korruselised, teest eemal olevatel kruntidel 2-korruselised.

Kõigile elamumaa kruntidele on kavandatud ligipääs Siimu teelt. Planeeringuala Siimu teel olev osa on kavandatud eraldi transpordimaa sihtotstarbega krundiks. Maa-ala keskele on kavandatud perspektiivse kergliiklustee krunt.

Tahkuranna valla üldplaneeringu (kehtestatud 2012) kohaselt asub planeeringuala väike-elamumaa juhtotstarbega alal. Detailplaneering koostatakse üldplaneeringu kohasena.

Detailplaneeringu õigusaktidele vastavuse, korrektsuse ja üheselt mõistetavuse saavutamiseks palume detailplaneeringut alljärgnevaid märkusi arvesse võttes täiendada ja parandada.

1. Seletuskirja peatükis 6.7. „Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted“ on tingimusena toodud, et planeeritavatel elamukruntidel säilib parkmetsa maastik. Kasvavad männid säilitada maksimaalses mahus. Maha võib võtta kavandatavate hoonete alla ja vahetusse lähedusse ning sissesõidutee alla jäävad puud. Niidetavaid murualasid on soovitatav rajada ainult elamu ümbrusse, aktiivsele õuealale. Männiku all võiks säilida looduslik kasvukeskkond, eriti suurematel kruntidel. Selleks, et looduslik kõrghaljastus ka maksimaalselt säiliks ning tagatud oleks planeeringu üheselt mõistetavus, palume kaaluda detailplaneeringus kohustusliku haljastusprotsendi, sh kõrghaljastuse osakaalu määramist ning tingimuse seadmist, et likvideeritav haljastus määratakse hoone ehitusprojekti alusel.

2. Detailplaneeringu seletuskirja peatükis 6.8.1. „Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted“ on toodud, et juurdepääs planeeritavatele kruntidele on Siimu teelt. Maa-ameti Geoportaali kohaselt paikneb Siimu tee osaliselt eraomandis olevatel kinnistutel. Planeeringulahenduses ei ole selgitatud, kuidas on tagatud Siimu tee avalik kasutus eraomandis olevatel kinnistutel. Palume vastav selgitus peatükki lisada. Sealjuures rõhutame, et detailplaneeringut ei ole võimalik kehtestada enne, kui planeeringualale on tagatud juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt (PlanS § 126 lg 1 p 4), kuna tegemist on detailplaneeringu kohustusliku ülesandega.
3. Seletuskirja peatükis 6.8.2. „Tehnovõrgud“ on kirjeldatud, et planeeritavate hoonete elektrienergiaga varustamiseks on ettenähtud 0,4 kV maakaabel olemasolevast Miku alajaamast. Siimu teel, planeeritavast alast kuni alajaamani, on maakaabel planeeritud kaitsetorus.  
Palume arvestada, et Siimu tee paikneb kohati eraomandis olevatel kinnistutel. Üle võõra maa tehnovõrkude kavandamiseks on vajalik saada maaomaniku nõusolek ja vajadusel seada selleks servituudid.
4. Seletuskirja peatükis 7. „Kehtivad ja planeeritavad kitsendused“ on toodud, et krunt nr 7 ja krunt nr 8 on kavandatud avaliku kasutusega teeks. Seletuskirja peatükis 8. „Planeeringu elluviimise tegevuskava“ transpordimaa kruntide avalikku kasutusse määramise teemat kajastatud pole. Palume üheselt välja tuua, kas mõlemad moodustatavad transpordimaa krundid kavandatakse üle anda kohalikule omavalitsusele ning täpsustada, millisesse etappi on kruntide üle andmine kavandatud, nt enne elamutele kasutusloa andmist. Palume elluviimise peatükki täiendada, et detailplaneeringuga oleks tagatud kavandatavate transpordimaa kruntide avalik kasutus.
5. Seletuskirja peatükis 8. „Planeeringu elluviimise tegevuskava“ ei ole toodud arendaja ning vallavalitsuse ülesanded detailplaneeringu elluviimisel. Märkime, et PlanS § 131 lõige 1 kohaselt on planeeringu koostamise korraldaja kohustatud oma kulul välja ehitama detailplaneeringukohased avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvad rajatised, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatised, kui planeeringu koostamise korraldaja ja detailplaneeringust huvitatud isik ei ole kokku leppinud teisiti. PlanS § 131 lõikest 2 tulenevalt võib planeeringu koostamise korraldaja huvitatud isikuga sõlmida halduslepingu, millega huvitatud isik võtab kohustuse eelpoolnimetatud rajatiste väljaehitamisega seotud kulude täielikuks või osaliseks kandmiseks.

Lisaks juhime tähelepanu, et PlanS § 127 lõike 5 kohaselt avalikustatakse detailplaneering selle koostamise vältel koos olulisemate lisadega detailplaneeringu koostamise korraldaja veebilehel. PlanS § 3 lõike 4 kohaselt sisaldavad planeeringu juurde kuuluvad lisad teavet planeeringu algatamise taotluse ning planeerimismenetluse käigus tehtud menetlustoimingute ja koostöö kohta, planeeringu elluviimiseks vajalike tegevuste ja vajaduse korral nende järjekorra kohta ning muud planeeringuga seotud ja säilitamist vajavat teavet. Lepingud on planeeringu juurde kuuluvateks lisadeks ja tuleb avalikustada kohaliku omavalitsuse veebilehel. Palume eeltooduga planeeringu koostamisel arvestada.

6. Detailplaneeringu seletuskirjas on läbivalt kasutatud mõistet „ehitisealunepind“. Palume detailplaneeringus kasutada mõistet „ehitisealune pind“, mis on määratletud ehitusseadustiku alusel kehtestatud majandus- ja taristuministri määruses nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“. Määruse § 19 lõike 1 kohaselt on ehitisealune pind hoonealune pind või rajatisealune pind.
7. Arvamuse avaldamiseks on saadetud seletuskiri, mis koosneb kolmest eraldi failist (tiitelleht, sisukord, seletuskiri). Palume vastuvõtmiseks seletuskiri vormistada korrektselt ühe tervikliku dokumendina.
8. Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusega nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ on muuhulgas kehtestatud nõuded seletuskirjale. Selle kohaselt tuleb seletuskirjas märkida planeeringu koostamise korraldaja, mistõttu palume seletuskirja tiitellehte täiendada.
9. Palume kohalikul omavalitsusel tagada, et kehtestatud detailplaneering vastaks eelmises punktis viidatud määrusele. Lisaks märgime, et tulenevalt PlanS § 139 lõikest 4<sup>1</sup> esitab planeeringu koostamise korraldaja kehtestatud planeeringu kohta PlanS § 4<sup>1</sup> lõikes 6 nimetatud andmed planeeringute andmekogusse 14 päeva jooksul detailplaneeringu kehtestamisest arvates.

Lugupidamisega

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Kaia Sarnet

regionaalvaldkonna asekanstler

Raine Viitas 5885 1458

Raine.Viitas@fin.ee