



HÄÄDEMEESTE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Häädemeeste vald

10. september 2025 nr 402

Uulu külas Uraveere tee 19 kinnistu detailplaneeringu vastuvõtmine

Häädemeeste Vallavalitsus algatas oma 01.08.2024. a. korraldusega nr 290 Uulu küla Uraveere tee 19 kinnistu (katastritunnus 84801:001:0491, registriosa 70506, pindala 55413 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%) detailplaneeringu (edaspidi detailplaneeringu), mille planeeringuala suurus on 55413 m². Detailplaneeringu eesmärgiks on Uraveere tee 19 maaüksuse jagamine elamumaa katastriüksuseks ning ehitusõiguse andmine elamute ja neid teenindavate abihoonete püstitamiseks. Detailplaneeringuga kavandatakse liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga. Juurdepääs planeeringualale kavandatakse Uraveere tee 14 ja Mäealuse kinnistute ning avalikult kasutatava Uraveere tee kaudu. Detailplaneering on kooskõlas kehtiva Tahkuranna valla üldplaneeringuga (kehtestatud Tahkuranna Vallavolikogu 31.05.2012.a määrusega nr 11).

Häädemeeste Vallavalitsus edastas 03.03.2025 kirjaga nr 6-1/51-1 detailplaneeringu kooskõlastamiseks asjaomastele asutustele ja isikutele. Häädemeeste Vallavalitsus edastas 05.03.2025 kirjaga nr 6-1/51-2 detailplaneeringu arvamuse avaldamiseks puudutatud isikutele ja asutustele.

Keskkonnaamet esitas oma seisukoha 20.03.2025 kirjaga nr 6-2/24/22834-3, kus tõi välja järgmise: „EELIS andmetel ei asu planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega registreeritud kaitsealuste liikide elupaiku ning lähtuvalt DP eesmärgist, planeeringuala keskkonnatingimustest, teadaolevast informatsioonist ei kaasne olulist keskkonnamõju. Keskkonnaamet loobub DP kooskõlastamisest õigusliku aluse puudumisel, kuid esitab omapoolsed märkused, millega tuleb planeeringumenetluses arvestada:

Kuigi DP ala ei kattu ühegi kaitstava loodusobjektiga, asub see osaliselt Ura jõe kaldakaitsevööndites (veekaitse-, ehituskeelu- ja piiranguvöönd). Veekogu kalda või ranna erosiooni ja hajuheite vältimiseks on veekogu kaldal või rannal veekaitsevöönd. Veekaitsevööndi ulatus Ura jõel on 10 meetrit. Veekaitsevööndis on keelatud ehitamine, välja arvatud juhul, kui see on kooskõlas VeeS § 118 lg-s 1 nimetatud eesmärgiga ning looduskaitseaduses (LKS) sätestatud ranna- ja kaldakaitse eesmärkidega. Lisaks on keelatud pinnase kahjustamine ja muu tegevus, mis põhjustab veekogu ranna või kalda erosiooni või hajuheidet.

Ehituskeeluvööndi laius Ura jõel on 50 m ja piiranguvööndi laius 100 m. LKS § 38 lg 3 sätestab, et ehituskeeluvööndis on üldjuhul keelatud uute ehitiste rajamine. LKS § 38 lg-s 4 on loetelu eranditest, millele ehituskeeld ei kehti ning sama LKS § 38 lg-s 5 on loetletud erandid, mida võib ehituskeeluvööndisse rajada juhul, kui need on kavandatud kehtestatud detail- või üldplaneeringuga.

Rannal ja järve või jõe kaldal metsamaal metsaseaduse § 3 lg 2 tähenduses ulatub ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini. Vastavalt Maa- ja Ruumiameti geoportaali põhikaardile on Uraveere tee 19 kinnistul (lääneosas) kalda piiranguvööndis vähesel määral tegu metsamaa kõlvikuga (Joonis 1). Sellest tulenevalt ulatub antud kohas ehituskeeluvöönd piiranguvööndi piirini, st 100 m-ni.

Vastavalt esitatud eskiisjoonisele kattuvad Pos 1 ja Pos 2 kruntidele kavandatud abihooned ja sissesõidutee/juurdepääsutee metsamaaga, st need on kavandatud ehituskeeluvööndisse, kus on uute ehitiste rajamine keelatud. LKS § 38 lg 5 p 10 kohaselt ei laiene ehituskeeld kehtestatud planeeringuga kavandatud avalikult kasutatavale teele, kuid erateede puhul antud erisus ei kohaldu. DP seletuskirja p-s 5.1. (lk 17) on tõdetud, et hoonestusalad on planeeritud väljapoole Ura jõe ehituskeeluvööndit ning planeeringualal kavandatavad tegevused ei lähe vastuollu kalda piiranguvööndi eesmärkidega. Arvestades eeltoodut on DP seletuskirjas kõnealune lõik ebakorrektna kuna reaalsuses paiknevad planeeritavad ehitised osaliselt ehituskeeluvööndis.

Ehituskeeluvööndi piirangu eesmärk on vältida ehitustegevust veekogude rannal ja kaldal, sh kalda piiranguvööndisse jääval metsamaal. Lisaks on oluline arvestada asjaoluga, et Uraveere tee 19 kinnistu suurus ja paiknemine võimaldab ehitada väljapoole Ura jõe ehituskeeluvööndit. DP-s tuleb ära põhjendada, miks ei ole ehitamine võimalik ehituskeeluvööndist väljapool. Palume täiendada või muuta planeeringulahendust vastavalt.

Lisaks märgime, et Keskkonnaametile teadaolevalt on Uraveere tee 19 katastriüksusele veekaitse- ja ehituskeeluvööndisse (ebaseaduslikult) rajatud drenaažitoru. LKS § 38 lg 5 p 8 kohaselt ei laiene ehituskeeld kehtestatud planeeringuga kavandatud tehnovõrgule ja -rajatisele. See tähendab, et kõnealune toru tuleb seadustada ning käesolevas DP-s (sh põhijoonisel) seda ka kajastada.“. Keskkonnaameti ettepanekutega on arvestatud ja planeeringulahendust vastavalt täiendatud.

Päästeamet kooskõlastas Uulu külas Uraveere tee 19 kinnistu detailplaneeringu 25.03.2025 kirjaga nr 7.2-3.4/1262-1.

Aktsiaselts Hädameeste VK kooskõlastas Uulu külas Uraveere tee 19 kinnistu detailplaneeringu 27.03.2025 tuues välja järgmise: „Käesolevaga esitame AS Hädameeste VK ettepaneku detailplaneeringu osas. Taotleme planeeringuala positsioonil 2 laiendada vee-ettevõtte kasuks seatava isikliku kasutusõiguse ala piki kinnistu lääne- ja põhjapiiri, et tagada perspektiivsed liitumisvõimalused piirkonna teistele planeeringualadele läbi Jõekalda kinnistu.“. Aktsiaselts Hädameeste VK seisukohtadega on arvestatud ja planeeringulahendust vastavalt täiendatud.

Maa- ja Ruumiamet kooskõlastas Uulu külas Uraveere tee 19 kinnistu detailplaneeringu 01.04.2025 kirjaga nr 6.2-2/14468.

Tammiku kinnistu omanik esitas oma seisukohad 02.04.2025 kirjaga (registreeritud dokumendiregistris nr 6-1/51-8, kus tõi välja järgmise: „Nõustume Uraveere tee 19 detailplaneeringuga järgmistel tingimustel:

1. Tasuta ja tähtajatu juurdepääsutee servituut Tammiku kinnistule Uraveere tee 19 kinnistul asuva eratee osas;
2. Tähtajatu ja tasuta veejuhtimisservituut Tammiku kinnistule Uraveere tee 19 kinnistul asuval olemasoleva veetrassi osas;
3. Kommunikatsioonide välja ehitamiseks koostada vertikaalplaneerimise projekt.“.

Tammiku kinnistu omaniku seisukohtade osas on planeeringu seletuskirja täiendatud ning nähtud ette servituutide sõlmimise vajadus. Tehnovõrkude projekteerimisel näha ette vertikaalplaneerimine.

Teised isikud seatud tähtajaks 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).

Hädameeste 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 hoidumisservituut sisuga:

1. arendaja kohustus on projekteerida ja välja ehitada detailplaneeringu joonisel „põhijoonis tehnovõrkudega“ näidatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustikud (k.a perspektiivsed vee- ja kanalisatsioonitorustikud) koos liitumispunktide ja reoveepumplaga;
2. arendaja kohustus on projekteerida ja välja ehitada detailplaneeringu joonisel „põhijoonis tehnovõrkudega“ näidatud side maakaabelliin ja elektrimaakaabelliin koos liitumiskilpidega;

3. arendaja kohustus on projekteerida ja välja ehitada detailplaneeringu joonisel „põhijoonis tehnovõrkudega“ näidatud juurdepääsutee;
4. sõlmida detailplaneeringu joonisel „põhijoonis tehnovõrkudega“ näidatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustike (k.a perspektiivsete vee- ja kanalisatsioonitorustike) osas AS Häädemeeste VK kasuks tähtajatud ja tasuta vee- ja kanalisatsiooni juhtimise servituudid;
5. sõlmida Uraveere tee 15 (katastritunnus 84801:001:0068), Uraveere tee 14 (katastritunnus 84801:001:0152), Mäealuse (84801:001:0297) ja Uraveere tee 19 (84801:001:0491) kinnistutele planeeritud elamukruntide POS 1, POS 2 ja Uraveere tee 19 kasuks detailplaneeringu joonisel „põhijoonis tehnovõrkudega“ näidatud juurdepääsutee servituut.

Hoidumisservituut on võimalik lõpetada peale eelpool nimetatud rajatiste välja ehitamist ning servituudilepingute sõlmimist.

Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus ajavahemikul 16.07.2025-29.07.2025. Täiendavat avalikku väljapanekut ei korraldata.

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 Uraveere tee 19 kinnistu detailplaneering (OÜ Ferrysan töö nr DP 12-24) vastavalt korralduse lisale.
2. Sõlmida enne detailplaneeringu kehtestamist Häädemeeste valla ja huvitatud isiku vahel detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise kohustuse täitmise tagamiseks notariaalne hoidumisservituut.
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