



## HÄADEMEESTE VALLAVOLIKOGU

### OTSUS

Hädemeeste vald

26. juuni 2025 nr 29

**Tahkuranna külas Ennu kinnistu  
detailplaneeringu algatamine,  
lähteseisukohtade kinnitamine,  
keskkonnamõju strateegilise hindamise  
algatamata jätmine**

Tahkuranna külas asuva Ennu kinnistu (katastritunnus 84801:004:0472, registriosa 21771550, sihtotstarve maatulundusmaa 100%) omanik esitas Hädemeeste Vallavalitsusele 23.04.2025 avalduse (dokumendiregistri nr 6-3/676) nimetatud kinnistul detailplaneeringu algatamiseks. Planeeringuala suurus on 33626 m<sup>2</sup>. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Ennu katastriüksuse jagamine kaheks elumumaa sihtotstarbega ja üheks transpordimaa sihtotstarbega katastriüksuseks, ehitusõiguse määramine elumute ja abihoonete ehitamiseks, juurdepääsude, haljastuse ja tehnovõrkude lahendamine.

Taotluses märgitud üldplaneeringu muutmise põhjenduseks on märgitud järgmist: „*Kehtiv Tahkuranna (endise) valla üldplaneering näeb ette, et väljaspool väikeelamumaa ja väikeelamu reservmaa (üldplaneeringu kaardil oleval valgel alal) on ühepereelamu ehitamiseks lubatud maaüksuste minimaalne suurus 2 ha ja rohevõrgustiku alal 3 ha (nii suurest maaüksusest võib jagamise tulemusel moodustada eraldi väiksema, hooviala jaoks ette nähtud elumumaa katastriüksuse ja selle juurde kuuluva maatulundusmaa katastriüksuse, mis peavad kuuluma kokku ja moodustama koos elamuehituseks lubatud maaüksuse miinimumsuurusega ala).*

*Koostatava planeeringuga moodustatavad krundid suhteliselt on sarnased või isegi suuremad, kui mõned naabruses juba olevad elamukrundid (nt Rimmelga, Rüütli), mistõttu sobitub planeeritav lahendus suhteliselt hästi olemasolevasse keskkonda. Üle Tahku tee on juba moodustatud ka mitmed oluliselt väiksemad hoonestamata elumumaa katastriüksused. Samuti asub planeeritav ala Tahkuranna küla tihedama hoonestusega osale suhteliselt lähedal. Lisaks on koostatava planeeringulahenduse juures oluline see, et lahendusega tagatakse eraldi tee krundiga juurdepääs Tammiku kinnistule, mis määrab suuresti selle, kuidas krunti jagada. Tulenevalt sellest on koostatava detailplaneeringuga tehtav üldplaneeringu muutmise ettepanek proportsionaalne ja ei avalda ülemäära negatiivset mõju ning sobitub olemasolevasse keskkonda.“*

Kehtiva Tahkuranna valla üldplaneeringu (kehtestatud Tahkuranna Vallavolikogu 31.05.2012 määrusega nr 11) järgi asub planeeringuala valgel alal, kus on ühepereelamu ehitamiseks lubatud maaüksuste minimaalne suurus 2 ha. Valge ala on metsa- või põllumajandusmaa juhtfunktsioonidega ala, st valdavalt maatulundusmaa, aga ka olemasolev elumumaa hajaasustusviisil. Valgel alal on lubatud rajada hajaasustusviisil elamuid ja nende abihooneid, kuid elamu rajamiseks sobilike maaüksuste minimaalne suurus on piiratud. Väljapoole detailplaneeringu kohustusega ala koostatava, üldplaneeringut muutva detailplaneeringu puhul,

võib peale käesoleva üldplaneeringu kehtestamist erandkorras ette näha minimaalselt 5000 m<sup>2</sup> suurusi ühepereelamu krunte. Ennu kinnistust kavandatakse moodustada suuremad kui 1 ha suurused ühepereelamu krundid. Seega säilib piirkonnale omane hajaasustus.

Planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punkti 3 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud juhtudel sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmine on minimaalse krundi suuruse muutmine. Elamualade planeerimisel on arvestatud juba olemasolevate elamupiirkondade/suvilapiirkondade, töökohtade, sotsiaal- ning teenindusasutuste paiknemise ja kättesaadavusega, aga samuti vajadusega reguleerida elamuehitust. Tahkuranna küla olemasolev hoonestus on mitmekesine, osaliselt on piirkonnas ajalooline tihedamalt hoonestatud suvilate ala ning teisalt ajaloolised talukohad. Planeeringuala ümbruses on hoonestus pigem hajusalt ja ligikaudu 1 ha suurused ehitusõigusega maatulundusmaa sihtotstarbega krundid sobituksid keskkonda.

Planeeringuala läheduses puudub ühisveevärk ja -kanalisatsioon, seega tuleb veevarustus lahendada puurkaevuga ja reovesi biopuhastiga.

Hoonestusalade planeerimisel kavandada hoonestusalade kaugus olemasolevast hoonestusest (k.a Nurga tee elamukruntide hoonestusaladest) 40 m või planeerida siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ nõuetele vastav tuletõrje veevõtukohaks.

Tulenevalt planeerimisseaduse § 142 lõikest 6 tuleb üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist (KSH) lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

Häädemeeste Vallavalitsus esitas 14.05.2025 kirjaga nr 6-1/57-1 Tahkuranna külas Ennu kinnistu detailplaneeringu algatamise otsuse eelnõu, lähteseisukohtade eelnõu ja KSH eelhindangu eelnõu arvamuse avaldamiseks puudutatud isikutele asjaomastele asutustele arvamuse avaldamiseks.

Kivipõllu kinnistu omanikud vastasid 14.05.2025 kirjaga, et vastuväited detailplaneeringu algatamisele puuduvad.

Maa- ja Ruumiamet (MaRu) esitas oma seisukohad 02.06.2025 kirjaga nr 6-3/25/7928-2, kus töid välja järgmist: „MaRu nõustub KSH algatamata jätmisega, kui eelhindangu kaudu on jõutud järeldusele, et olulist negatiivset keskkonnamõju ei kaasne. Rõhutame, et planeeringulahenduse koostamisel tuleb arvestada PlanS-s sätestatud elukeskkonna parendamise ning otstarbeka, mõistliku ja säästliku maakasutuse põhimõtetega. Märgime, et vastavalt PlanS § 4 lõike 2 punktile 5 tuleb kohalikul omavalitsusel tagada, et detailplaneeringu koostamisel hinnatakse selle elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid. Vastavalt PlanS § 126 lõike 1 punktile 12 on võimalik detailplaneeringuga seada keskkonnatingimusi tagavad nõuded. Detailplaneeringu algatamise otsuse eelnõu ja lähteseisukohtade kohta täiendusettepanekud puuduvad.“ Detailplaneeringu koostamisel arvestada märkustega.

Keskkonnaamet esitas oma seisukohad 10.06.2025 kirjaga nr 6-5/25/9863-2, kus tõi välja järgmist: „EELIS andmetel ei asu planeeringuala kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis. Keskkonnaamet on seisukohal, et lähtudes algatatava DP eesmärgist, esitatud KSH eelhindangust, planeeringuala keskkonnatingimustest ja teadaolevast informatsioonist, ei ole eeldada olulise keskkonnamõju ilmnemist (KeHJS § 22 mõistes) ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. DP koostamisel palume lähtuda KSH eelhindangu järeldustest, üldistest keskkonnakaitselistest meetmetest ning planeerimisseaduse § 126 lg-st 1. Keskkonnaameti pädevusse jäävatel teemadel täiendavad märkused puuduvad.“

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. DP realiseerimisega ei saa hetkel teadaoleva info põhjal eeldada tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustumist, näiteks negatiivset mõju kaitstud põhjaveega piirkonna hüdrogeoloogilistele tingimustele ja veerežiimile. Puudub piiriülene mõju;
2. lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei ole ette näha DP realiseerimisel taotluses kavandatud mahus antud asukohas muud olulist negatiivset keskkonnamõju, ohtu inimese tervisele. Õnnetuste esinemine on eeldatavalt minimaalne;
3. DP mõju suurus ja ruumiline ulatus piirneb suures osas kinnistu piiriga;
4. DP-ga kavandatav tegevus ei kahjusta eeldatavalt kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Planeeritava tegevusega ei kaasne olemasoleva liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste olulist suurenemist ning täiendavate ülenormatiivsete saastetasemete esinemist;
5. DP 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.

Eelnevast lähtuvalt teeb Häädemeeste Vallavalitsus ettepaneku jätta detailplaneeringu KSH algamata.

Vastavalt Häädemeeste Vallavolikogu 28.09.2023 määruse nr 10 "Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise kokkuleppimise kord" § 3 kohaselt on huvitatud isik kohustatud ehitama omal kulul detailplaneeringu kohased rajatised viie aasta jooksul detailplaneeringu kehtestamisest alates. Rajatiste väljaehitamise kohustuse täitmise tagamiseks sõlmitakse valla kasuks notariaalne isikliku kasutusõiguse hoidumisservituut (haldusleping), mille kohaselt ei ole huvitatud isikul õigust alustada hoonete ehitamist enne rajatistele kasutusteatisi või kasutusloa väljastamist. Haldusleping sõlmitakse hiljemalt detailplaneeringu kehtestamise otsuse tegemise ajaks. Kui esineb asjaolu, mis takistab huvitatud isikul halduslepingus ettenähtud ülesannet täita, on vallal õigus haldusleping ühepoolsetl lõpetada halduskoostöö seaduses sätestatud alustel. Sellisel juhul võib pädev organ teha otsuse detailplaneeringu algamise või kehtestamise otsuse kehtetuks tunnistamise osas. Huvitatud isikule detailplaneeringu koostamisega kaasnenud kulusid ei hüvitata. Juhul kui pädev organ jätab halduslepingu sõlmimise järel kehtestamisele saadetud detailplaneeringu kohta otsuse vastu võtmata, ei kaasne sellega vallal kohustust hüvitada huvitatud isikule tehtud kulusid.

Võttes aluseks kohaliku omavalistuse 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, 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" § 3 ning maaomaniku 23.04.2025 esitatud detailplaneeringu algamise avalduse, Häädemeeste Vallavolikogu otsustab:

1. Algatada Tahkuranna külas Ennu kinnistu detailplaneering.
2. Kinnitada punktis 1 nimetatud detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt otsuse lisale 1.

3. Jätta vastavalt keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangule (otsuse lisa 2) algamata Tahkuranna külas Ennu kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine.
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/*

Madis Mätas  
volikogu esimees