



HÄÄDEMEESTE VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Häädemeeste vald

24. juuli 2025 nr 33

Leina külas Kulli kinnistu detailplaneeringu vastuvõtmine

Häädemeeste Vallavolikogu algatas oma 28.09.2023. a. otsusega nr 38 Leina küla Kulli kinnistu (katastritunnus 84801:004:0138) detailplaneeringu (edaspidi detailplaneeringu), mille planeeringuala suurus on 7096 m². Detailplaneeringu eesmärgiks on Kulli maaüksusele ehitusõiguse andmine elamu ja seda teenindavate abihoonete püstitamiseks. Detailplaneeringuga kavandatakse katastriüksusele oma puurkaev ja omapuhasti imbväljakuga. Juurdepääs planeeringualale on tagatud mööda erakinnistuid kulgevat teed, millele on seatud juurdepääsutee servituut. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta kehtivat Tahkuranna valla üldplaneeringuga (kehtestatud Tahkuranna Vallavolikogu 31.05.2012.a määrusega nr 11).

Üldplaneeringu järgi paikneb planeeritav maa-ala rohevõrgustiku koridori alal ehk alal, mis on metsa- või põllumajandusmaa juhtfunktsiooniga, mis on valdavalt maatulundusmaa. Alal asub rohevõrgustiku koridoris, kus on lubatud rajada ainult hajaasustusviisil elamuid, väikemajutushooneid (turismitalud) ja nende abihooned, kuid elamu rajamiseks sobilike maaüksuste minimaalne suurus piiratud (sätestatud üldplaneeringu ptk 2.2.3.1) ja seatud kohustuslikud lisatingimused (sätestatud üldplaneeringu ptk 2.5.2.2). Väljapoole elamu hooviala võib rohevõrgustiku alal rajada ainult puhketeenindusfunktsiooniga üldkasutatavaid ajutisi ehitisi ja väikeehitisi, kui sealjuures täidetakse üldplaneeringu rohevõrgustiku alale ehitamise nõudeid.

Üldplaneeringus on määratud, et rohevõrgustiku alale ehitamiseks lubatud maaüksuse minimaalne suurus 3 ha.

Planeeringuala on 7096 m² suurune maatulundusmaa. Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku muuta lubatud minimaalset krundi suurust planeeringuala piires. Planeeringuga soovitakse ja taotletakse täisehitusprotsendiks 10%.

Planeeringuala asub hajaasustuspiirkonnas. Ümbruskonna kinnistud lähipiirkonnas on hoonestatud hajaliasuva hoonestusviisiga. Üksikelamu ehitus on piirkonna miljöoga sobiv, kooskõlas tegeliku olukorraga (piirkonnas, olemasoleva veekogu kaldal on juba olemasolevad hoonestatud elamumaad) ja vastavuses omaniku sooviga. Planeeritav maakasutuse muutus ei too kaasa liikluskooormuse suurenemist 19350 Metsaküla-Leina teel ega 8480253 Pärli erateel. Uue elamuala kavandamine ei ole üldplaneeringuga vastuolus. Planeeritud ehitusõigusega projekteeritavad hooned hakkavad säilitama antud piirkonnas väljakujunenud hoonestuse üldmuljet ja mahtu. Tegemist on väikese majapidamisega, mis keskkonnakaitsest seisukohast ei mõjuta lähiala ja ümbruses asuvaid looduslikke ning kaitstavaid alasid negatiivselt. Elanikkonna kasv vallakeskusest kaugematel aladel tagab valla proportsionaalse arengu, aga vähendab ka koormust valla tõmbekeskuste aladel.

Lähtudes ülevalpool kirjeldatust on kinnistule sobilik planeerida üks üksikelamu koos abihoonetega:

- Planeeritud hoonestus sobib hajaasustuse keskkonda, kus on üks põhihoone ja seda teenindavad abihooned. Hooned on planeeritud viilkatustega.
- Üldist elamiskoormust juhtotstarve muutmine piirkonnas ei tõsta.
- Elamuehitamisega kaasneb piirkonnas suurem turvatunne – naabrivalve jms.
- Kõrghaljastust säilitatakse maksimaalselt.
- Hoonestus kavandatakse loodusliku rohumaa kaetud osale.
- Detailplaneeringu kehtestamisel ja elluviimisel säilivad ümbruskonnas laiuvad metsamassiivid. Metsamassiivide terviklikkus ei muutu. Piirkonna hajaasustusmiljöo säilib.

Looduskaitseaduse (LKS) § 38 lõike 3 kohaselt on ranna või kalda ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud, va seaduses nimetatud juhtudel. Ehitamist ranna või kalda alal reguleerib veel LKS § 38 lõige 2, mis sätestab, et rannal ja järve või jõe kaldal metsamaal metsaseaduse (MS) § 3 lõike 2 tähenduses ulatub ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks Kulli maaüksusel ehitatava hoone ulatuses, mis asub ehituskeeluvööndis. Detailplaneeringu algatamise ning hoone püstitamise hetkel ei olnud kehtivaid piiranguvööndeid. Karjääri maaüksuse veekogu piirangute kehtestamise kuupäev on 11.03.2024.a.

EELISE (Eesti Looduse Infosüsteem) andmetel ei ole ehituskeeluvööndi vähendamist taotletaval alal kaitsealasid, hoiualasid, kaitstavad looduse üksikobjekte ja püsielupaiku ning puuduvad ka kaitstavate liikide kasvukohad ja elupaigad. Ehituskeeluvööndi vähendamist taotletavale maaalale jääb rohevõrgustiku koridor.

Põhimahus valmishitatud saunamaja asub kõlvikuliselt loodusliku rohumaa kinnistuosas. Detailplaneeringus on määratud hoonestusala ja määratud tingimusi arvestades ei teki olulist negatiivset kumuleeruvat ehk kuhjuvat mõju. Saunamaja asukoht on arvestades detailplaneeringus kavandatava hoonestusala kitsust hoonestusala veekogupoolses osas. Kavandatava hoonestusala laius arvestab vajadusega säilitada kinnistu ääres osas looduslik olukord. Rohevõrgustiku toimimise tagamiseks on suurem osa kinnistust ehituskeeluala. Hoone jätmises praegusesse asukohta ja selle mitte liigutamises väljapoole ehituskeeluvööndit peamine põhjus on hoone kasutusala. Saunahoone kasutamine ei ole pigem igapäevane ja hoone suurus ja maht ei ole ebaproportsionaalselt suur. Hoone asumisega olemasolevas asukohas ei kaasne olulisi negatiivseid mõjusid võrreldes hoone asukoha muutmisega väljaspoole ehituskeeluvööndi. EKV vähendamine DP-ga kavandatud ulatuses saunamaja osas toob kaasa ala mõningase looduslikkuse vähenemise, kuid mõju veekogu kaldale tervikuna saab hinnata väheoluliseks. Oluliselt suurenevat inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju DP lahendus eeldatavalt kaasa ei too. Ühe hoone ja ujumissilla trepiosa ja platvormi osas ehituskeeluvööndi vähendamine ei oma negatiivset mõju rohevõrgustiku toimimisele, olemasoleva veekogu kaitse eesmärkidele ega riku ära hajusat hoonete paiknemist piirkonnas. DP elluviimine ei avaldu kaldale negatiivseid mõjusid inimeste vaba liikumise ja juurdepääsu aspektist.

Häädemeeste Vallavalitsus korraldas Leina külas Kulli kinnistu detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku väljapaneku ajavahemikul 19.02.2024-22.03.2024. Detailplaneeringut täiendati vastavalt laekunud ettepanekutele.

Häädemeeste Vallavalitsus edastas 18.10.2024 kirjaga nr 6-1/25-12 ja 06.03.2025 kirjaga 6-1/25-19 detailplaneeringu kooskõlastamiseks asjaomastele asutustele ja isikutele. Häädemeeste Vallavalitsus edastas 18.10.2024 kirjaga nr 6-1/25-13 detailplaneeringu arvamuse avaldamiseks puudutatud isikutele ja asutustele.

Maa-amet kooskõlastas Leina külas Kulli kinnistu detailplaneeringu 29.10.2024 kirjaga nr 6-3/24/12964-2, kus tõi välja järgmise: „Arvestades, et maardlaga kattuv osa planeeringualast asub maardla servaalal ning maardlaga kattuvale alale ehitisi ei planeerita, siis ei ole alust arvata, et planeeringulahendus halvendaks maavara kaevandamisväärsena säilimise või maavarale juurdepääsu osas olemasolevat olukorda.“.

Päästeamet kooskõlastas Leina külas Kulli kinnistu detailplaneeringu 19.11.2024 kirjaga nr 7.2-3.4/689-3.

Keskkonnaamet kooskõlastas Leina külas Kulli kinnistu detailplaneeringu 18.03.2025 kirjaga nr 6-2/24/21638-5, kus tõi välja järgmise: „*Vaatamata kooskõlastusele palume arvestada järgnevaga. Karjääri kinnistule rajatud betoonplatsi/terrassi ning sinna viiva trepi osas soovitakse samuti ehituskeeluvööndi vähendamist (seletuskiri lk 11). Põhijoonisel vastav ettepanek ei kajastu. Joonisel on märges, et tegemist on planeeritava avaliku supluskohaga. Supelranna ja/ või supluskoha planeerimine on üldplaneeringu ülesanne. Palume täpsustada, kas kohalikul omavalitsusel on plaanis koostatava üldplaneeringuga antud asukohas ette näha avalik supluskoht. Kui tegemist on üldplaneeringuga ette nähtud avaliku supluskohaga, rakendub rajatistele LKS § 38 lg 4 p 3 erand, mis ütleb, et ehituskeeld ei laiene supelranna teenindamiseks vajalikule rajatisele. Kui seda üldplaneering ette ei näe, tuleb teha rajatiste osas ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks ning vastavalt sellele põhijoonist parandada. Ehituskeeluvööndi vähendamine on erandi tegemine üldkehtivale normile ning see võib toimuda Keskkonnaameti nõusolekul ning peab olema kooskõlas kalda kaitse eesmärkidega, milleks on kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Ehituskeeluvööndi vähendamiseks peab kohalik omavalitsus esitama Keskkonnaametile põhjendatud taotluse ja kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava vastuvõetud detailplaneeringu. Käesolevaga ei anna Keskkonnaamet hinnangut ehituskeeluvööndi vähendamise võimalikkuse kohta, sest tegemist on eraldiseisva kaalutusotsusega.*“

Keskkonnaameti kirjas välja toodud betoonplatsi/terrassi ning sinna viiva trepi osa on Kulli kinnistu detailplaneeringust eemaldatud ning Häädemeeste Vallavalitsus andis tähtaja rajatiste likvideerimiseks. Samuti ei määrata antud asukohta avalikku supluskohta. Kulli kinnistu omanik teavitas Häädemeeste Vallavalitsust 09.07.2025 kirjaga (dokumendiregistris registreeritud nr 4-7/646-2), et Karjääri kinnistule (katastritunnus 84801:001:1858) õigusliku aluseta püstitatud rajatised on likvideeritud.

Teised isikud seatud tähtjaks 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 (planeerimisseadus § 133 lõige 2).

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 Häädemeeste valla ja huvitatud isiku vahel haldusleping.

Lähtudes eeltoodust ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 86 lõike 1 ja § 142 lõike 2 ning kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 45 lõike 2, Häädemeeste Vallavolikogu otsustab:

1. Võtta vastu Leina küla Kulli kinnistu detailplaneering (Töö nr DP-EX071123) vastavalt otsuse lisale.
2. Häädemeeste Vallavalitsusel korraldada punktis 1 nimetatud detailplaneeringu avalik väljapanek ja vajadusel avalik arutelu.
3. Sõlmida enne detailplaneeringu kehtestamist Häädemeeste valla ja huvitatud isiku vahel detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise kohustuse täitmise tagamiseks notariaalne haldusleping.
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