



HÄÄDEMEESTE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Häädemeeste vald

5. september 2024 nr 349

Kabli külas Salu kinnistu detailplaneeringu algatamine

Häädemeeste vallas Kabli külas asuva Salu kinnistu (katastritunnus 21401:001:0920, registriosa 869406, pindala 44591 m², sihtotstarve elamumaa 100%) omanik esitas 07.06.2024 detailplaneeringu algatamise avalduse (dokumendiregistri nr 6-3/915). Detailplaneeringu eesmärgiks on Salu maaüksuse jagamine elamumaa ja transpordimaa katastriüksuseks ning ehitusõiguse andmine elamute ja neid teenindavate abihoonete püstitamiseks. Juurdepääs planeeringualale kavandatakse 2130421 Merelaane tee ja Orajõe metskond 15 kinnistul kulgeva metsatee kaudu. Juurdepääsutee algab 19331 Rannametsa-Ikla teelt ning kulgeb alguses 2130421 Merelaane teel kuni tee lahknemiseni. Edasi kulgeb tee Orajõe metskond 15 kinnistul asuva tee parempoolset haru mööda kuni Salu kinnistuni. Planeeringuala suurus on ligikaudu 44591 m².

Kehtiva Häädemeeste valla rannalade osaüldplaneeringu kohaselt tuleb detailplaneering koostada, kui katastriüksus jagatakse neljaks või enamaks elamukrundiks. Salu kinnistu asub osaliselt elamu maa-alal ja osaliselt rohevõrgustiku alal. Elamu maa-alal on minimaalne elamukrundi suurus 2500 m² ja rohevõrgustiku alal 3 ha. Osaüldplaneeringu kohaselt ei ole lubatud rohevõrgustiku väiksemaid elamukrunte moodustada. Planeeritavad krundid peavad jääma elamu maa-alale. Rohevõrgustiku ala ossa planeerida maatulundusmaa katastriüksus, kus säilitatakse kõrghaljastus. Hoonestusalad ja piirdeaiad planeerida vähemalt 4 m katastriüksuste piiridest. Piirdeaia maksimaalne kõrgus võib olla kuni 1,5 m.

Suurim lubatud täisehituse protsent sõltub planeeritava katastriüksuse pindalast:

1. kuni 3000 m² suurusel katastriüksusel 20%;
2. 3000-5000 m² suurusel katastriüksusel 15%;
3. üle 5000 m² suurusel katastriüksusel 10%.

Elamu suurim lubatud kõrgus on 9 m (2 korrust) ja abihoonetel 4 m (1 korrust). Planeeringuga kavandada uutele elamumaa katastriüksustele 1 elamu ja kuni 3 abihoonet.

Vee- ja kanalisatsiooni liitumine on kavandatud Lepadina kinnistul (katastritunnus 21303:002:0031) asuva puurkaevu ja reoveepuhasti kaudu.

Detailplaneeringu algatamisel ei ole ette näha täiendavate uuringute vajadust.

Häädemeeste Vallavalitsus esitas asjaomastele asutustele ja puudutatud isikutele detailplaneeringu algatamise korralduse eelnõu tutvumiseks 05.07.2024 kirjaga nr 6-1/43-1.

Merelaane tee 8 kinnistu omanik esitas 08.07.2024 kirjaga (dokumendiregistri nr 6-1/43-2) ettepaneku selgitada eelnõus täpsemalt, kuidas toimub planeeringualale juurdepääs. Ettepanekuga on arvestatud ja eelnõud täiendatud.

Merelaane tee 3 kinnistu omanik esitas 09.07.2024 kirjaga (dokumendiregistri nr 6-1/43-3) ettepaneku planeerida elamute maksimaalseks kõrguseks 9 m (2 korrust). Lisaks paluti täpsustada abihoonete kõrgus. Ettepanekuga on arvestatud ja eelnõud täiendatud.

Keskkonnaamet esitas oma seisukohad 25.07.2024 kirjaga nr 6-2/24/14496-2 (dokumendiregistri nr 6-1/43-4), kus tõi välja järgmise:

"EELIS andmetel ei asu planeeringuala kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis. Järgnevalt esitame omapoolsed märkused ja tähelepanekud, millega DP koostamisel ja elluviimisel arvestada:

1. Korralduse eelnõu kohaselt on vee- ja kanalisatsiooni liitumine kavandatud Lepadina kinnistul asuva puurkaevu (PRK0006575) ja reoveepuhasti (PUH0676710) kaudu. Puurkaevule kehtib sanitaarkaitseala ulatusega 10 m (DP eskiisil kuvatud), millel on ka kehtiv veeluba L.VV/327866.

1.1. DP-s peab arvestama ja välja tooma, kas antud reoveepuhasti on võimeline vastu võtma lisanduvat koormust. EELIS andmetel on tegemist 1986. aastal rajatud BIO-25 tüüpi puhastiga, mille projektikohane reostuskoormus on 130 ie-d, 2023. a aastaaruande kohaselt on tegelik reostuskoormus 102 ie-d. Juhime tähelepanu, et puhasti võib vajada rekonstrueerimist, eriti lisanduva koormuse korral.

1.2. Lisaks tuleb DP-s välja selgitada lisanduv võetava vee kogus puurkaevust PRK0006575 ning kas keskkonnaloas on vajalik veevõtu koguse suurendamine. Juhime tähelepanu, et hetkel on puurkaevust veevõtt perioodiline, suvisel tippajal ületab 2023. a aastaaruande kohaselt võetava vee kogus ööpäevas kohati kahekordselt loaga kehtestatud kogust. Seega on aastaaruandele tuginedes veevõtu suurendamine keskkonnaloas vajalik juba praegu.

2. DP ala paikneb osaliselt ranna kalda piiranguvööndis (ulatus 200 m). Looduskaitseaduse (LKS) § 37 lg 3 sätestab tegevused, mis on piiranguvööndis keelatud. Käesoleva planeeringuga kavandatav ei kuulu nende tegevuste hulka, seega kitsendusi ei rakendu.

3. Planeeringuala idaservas asuvad mitmete II kaitsekategooria nahkhiirlaste liikide leiukohad. Nahkhiired on üldjuhul tiheasutusega harjunud, kuid alale lisanduv valgustus (nt tänavavalgustus ja ehitusaegne valgustus) peab arvestama nahkhiirlaste elupaiganõudlust. Valgustus peab võimalusel olema suunatud maapinnale (st mitte valgustada puude võrasid ega suunata valgust kõrgusesse). Kui ehituse käigus on alal vaja mõningaid puid maha võtta, siis palume jälgida, et alles jääksid õõnsusega puud, mis on nahkhiirtele sobilikuks pesitsuspaigaks". Ettepanekutega tuleb detailplaneeringu koostamisel arvestada.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium esitas oma seisukohad 29.07.2024 kirjaga nr 14-3/3346-1 (dokumendiregistri nr 6-1/43-5), kus tõi välja järgmise:

"Tutvunud esitatud materjaliga, märgime järgmist.

1. Korralduse eelnõus on selgitatud, et Salu kinnistu asub osaüldplaneeringu järgi osaliselt elamu maa-alal ja osaliselt rohevõrgustiku alal. Elamu maa-alal on minimaalne elamukrundi suurus 2500 m² ja rohevõrgustiku alal 3 ha. Võttes aluseks osaüldplaneeringu, ei ole rohevõrgustikus lubatud väiksemaid elamukrunte moodustada. Planeeritavad krundid peavad jääma elamu maa-alale. Rohevõrgustiku ala osas planeerida maatulundusmaa katastriüksus, kus säilitatakse kõrghaljastus.

Korralduse eelnõule lisatud eskiislahenduse skeemi kohaselt aga maatulundusmaa krunti pole ette nähtud, rohevõrgustikku on kavandatud suuremad elumumaa krundid ja hoonestusalad on kavandatud väljaspoole metsaala/rohevõrgustikku. Esitatud materjalid on vastuolulised, palume teemat korralduse eelnõus täpsustada, et oleks üheselt selge, et kavandatav vastab osaüldplaneeringule.

2. Korralduse eelnõus on kirjeldatud, et juurdepääs planeeringualale kavandatakse Merelaane tee ja Orajõe metskond 15 kinnistul kulgeva metsatee kaudu. Maa-ameti Geoportaali kohaselt on planeeringuala teed ning juurdepääsutee läbi Orajõe metskond 15 kinnistu juba välja ehitatud, Merelaane tee on eraomandis olev tee.

Osaüldplaneeringu seletuskirja peatükis 5.2.3 „Teed ja läbipääsud“ on tingimuseks seatud, et kinnistute jagamisel tekkivaid maaüksusi, millede juurdepääs toimub läbi erakinnistute, on võimalik hoonestada osapoolte vahelise vastava lepingu või servituudi olemasolul juurdesõidu võimaldamiseks. Servituut või leping peab olema sõlmitud enne detailplaneeringu kehtestamist või ehitusloa väljastamist. Soovitav on juurdepääsuteede avaliku kasutuse tagamine.

Palume juurdepääsu tee osas korralduse eelnõud täiendada ning üheselt välja tuua, kuidas toimub kavandatavatele elumumaa kruntidele juurdepääs ning millal juurdepääsutee kasutamine tagatakse, kas juurdepääsuteega üle Orajõe metskond 15 kinnistu on RMK nõusolek olemas jms.

3. Maa-ameti Geoportaali andmetel kulgeb üle planeeringuala juurdepääs Ilvese katastriüksusele (21303:002:0114). Korralduse eelnõule lisatud eskiislahenduse skeemil juurdepääsuteed kajastatud pole, juurdepääsu tagatud ei ole. Maa-ameti kaardirakendusest ei ole võimalik aru

saada, kuidas on lahendatud juurdepääs avalikult kasutatavale teele Moksi katastriüksuselt (21303:002:0113). Üle planeeringuala kulgeb juurdepääsutee Sõeru-Männi katastriüksusele. Korralduse eelnõule lisatud skeemi kohaselt tagatakse Sõeru-Lepa katastriüksusele juurdepääs läbi planeeringuala.

Kaardirakenduse kohaselt kulgeb üle planeeringuala juurdepääs kallasrajale. Palume korralduse eelnõus kajastada juurdepääsu teemat naaberkatastriüksustele ja kallasrajale ning sellest tulenevalt kaaluda vajadust määrata tee avalikult kasutatavaks või vajadust anda tee krunt valla omandisse pärast tee valmis ehitamist". Detailplaneeringust huvitatud isik on soovinud rohevõrgustiku alasse jääva osa liita elamukrundide juurde (näidatud avalduse juude esitatud eskiisjoonisel). Häädemeeste Vallavalitsus on seisukohal, et rohevõrgustiku alasse jäävat osa ei ole võimalik liita väiksemate elamumaade koosseisu ning tuleb moodustada ehitusõigusega maatulundusmaa katastriüksus. Maatulundusmaa katastriüksuse moodustamine on kooskõlas Häädemeeste valla rannaalade osaüldplaneeringuga. Planeeringualale juurdepääs ei kulge erateel. Juurdepääsutee jääb täielikult Orajõe metskond 15 kinnistule, kus teeregistri andmetel on avalik 2130421 Merelaane tee ja edasi teeregistrisse kandmata metsatee. Riigimaa valdajale Riigimetsa Majandamise Keskusele esitati detailplaneeringu algatamise eelnõu tutvumiseks ja arvamuse avaldamiseks. Riigimetsa Majandamise Keskus tähtaja jooksul arvamust ei avaldanud ning Häädemeeste Vallavalitsuse hinnangul planeeritav juurdepääsu lahenduse osas vastuväiteid ei ole. Küll aga on Häädemeeste Vallavalitsus seisukohal, et detailplaneering tuleb Riigimetsa Majandamise Keskusega kooskõlastada. Detailplaneeringuga tuleb ette näha seadusliku juurdepääsu tagamine teeservituudi näol Ilvese (katastritunnus 21303:002:0114) ja Moksi (katastritunnus 21303:002:0113) kinnistutele. Männisalu kinnistu (katastritunnus 21401:001:0918), millel Maa-ameti kaardirakenduse kohaselt kulgeb tee, piirneb eraomandis oleva Merelaane tee 24 kinnistuga. Planeeringuala ei piirne veekoguga ning seetõttu ei ole planeeritud avaliku juurdepääsu kallasrajale.

Transpordiamet esitas oma ettepanekud 31.07.2024 kirjaga nr 7.2-2/24/12032-2 (dokumendiregistri nr 6-1/43-6, kus tõi välja järgmist:

"Planeeringu eesmärgiks on Salu maaüksuse jagamine elamumaa ja transpordimaa katastriüksuseks ning ehitusõiguse andmine elamute ja neid teenindavate abihoonete püstitamiseks. Planeeritav ala on seotud riigitee nr 19331 Rannametsa-Ikla tee km 17,26 olemasoleva ristmiku (Merelaane tee) kaudu. Riigitee 2023. aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus oli 441 autot.

Riigitee km 17,26 olemasolev ristumiskoht on 2023. aastal viidud tolmuva katte alla (pindamine), mille laius riigiteealusel maal on umbes 8 meetrit. Ristumiskoha parameetrid on riigiteealuse maa ulatuses piisavad, teenindamaks elamupiirkonda."

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 2, planeerimisseaduse § 124, § 125 lõike 2, Häädemeeste Vallavolikogu 22.02.2018 otsusega nr 17 kehtestatud Häädemeeste valla rannaalade osaüldplaneeringu, Häädemeeste Vallavolikogu 25.10.2018 määruse nr 30 „Pädevuse delegeerimine“ § 22, Häädemeeste Vallavolikogu 28.09.2023 määruse nr 10 "Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise kokkuleppimise kord" § 3 lõike 2 ning maaomaniku 07.06.2024 detailplaneeringu algatamise avalduse, annab Häädemeeste Vallavalitsus korralduse:

1. Algatada Kabli külas Salu kinnistu detailplaneering.
2. Sõlmida detailplaneeringu koostamise korraldamise ja rahastamise kolmepoolne leping.
3. Korraldust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul korralduse teatavastegemisest, esitades vaide Häädemeeste Vallavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.
4. Korraldus jõustub teatavastegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Külliki Kiiver
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Andres Annast
vallasekretär