



## HÄÄDEMEESTE VALLAVALITSUS

### KORRALDUS

Häädemeeste vald

17. märts 2026 nr 86

#### **Tahkuranna külas Mere tee 12 kinnistu detailplaneeringu algatamine**

Tahkuranna külas asuva Mere tee 12 kinnistu (84801:004:0681, registriosa 1217806, sihtotstarve elamumaa 100%) omanik esitas Häädemeeste Vallavalitsusele 06.08.2025 avalduse (dokumendiregistri nr 6-3/1223) nimetatud kinnistul detailplaneeringu algatamiseks. Planeeringuala suurus on 802 m<sup>2</sup>. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Meri I detailplaneeringuga määratud ehitusõiguse suurendamine. Kehtiva detailplaneeringuga on Mere tee 12 kinnistule lubatud püstitada 1 elamu maksimaalse ehitusaluse pindalaga 100 m<sup>2</sup>. Täna on kinnistule püstitatud kaks hoonet, mille ehitusalune pindala ületab lubatud maksimaalset ehitusalust pindala. Ehitusõiguse suurendamine ei ole võimalik projekteerimistingimuste avatud menetluse kaudu.

Kehtiva Tahkuranna valla üldplaneeringu (kehtestatud Tahkuranna Vallavolikogu 31.05.2012 määrusega nr 11) järgi asub planeeringuala väikeelamumaal, kus on ühepereelamu ehitamiseks lubatud maaüksuste minimaalne suurus 2200 m<sup>2</sup>. Uueks elamukrundiks üldplaneeringu mõistes on krunt, mis moodustatakse peale käesoleva üldplaneeringu kehtestamist. Elamu ehitusõiguse andmine lubatust väiksemale krundile ei ole võimalik, v.a kui lubatust väiksemad krundid on moodustatud varem kehtestatud detailplaneeringute alusel. Eelöeldut arvesse võttes on detailplaneeringu algatamine Mere tee 12 kinnistule kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

Detailplaneeringuga näha ette maksimaalne täisehitusprotsent 20%. Maksimaalne ehitistalune pindala 160,4 m<sup>2</sup>. Planeeritava elamu maksimaalne kõrgus on lubatud 5 m (1 korrus). Tehnovõrkude lahendus esitada detailplaneeringuga.

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. Eelöeldu tagamiseks sõlmitakse Häädemeeste valla ja huvitatud isiku vahel peale detailplaneeringu vastuvõtmist hoidumisservituut. Arendaja kohustus on detailplaneeringuga kavandatavate vee-, kanalisatsiooni- ja elektriliitumiste ja vajadusel nõuetekohase tuletõrje veevõtukoha väljaehitamine. Eelöeldu tagamiseks Hoidumisservituudi lepingu sõlmimine on detailplaneeringu kehtestamise üheks eelduseks.

Häädemeeste Vallavalitsus esitas 17.02.2026 kirjaga nr 6-1/59-1 detailplaneeringu algatamise korralduse eelnõu arvamuse avaldamiseks asjaomastele asutustele ja puudutatud isikutele.

Mere tee 19 kinnistu omanik esitas oma seisukohad 19.02.2026 e-kirjaga (dokumendiregistri nr 6-1/59-5), milles tõi välja järgmist: „Mere tee 12 kinnistule ehitati elumaja aastal 2021, aga nagu on selgunud, ilma tänapäevastele ehitusnõuetele vastava projektita ja ilma ehitusloata. Vastavalt Ehitusseadustikule karistatakse ehitusloata ehitamise eest rahatrahviga kuni 300 trahviühikut, aga tundub, et uue detailplaneeringuga antakse seaduserikkujale õigusi juurdegi. On aktsepteeritav, et planeeringualale 802 m<sup>2</sup> nähakse ette maksimaalne täisehitusprotsent 20% ja maksimaalne ehitistalune pindala 160,4 m<sup>2</sup>. Aga ma ei ole nõus, et lubatakse planeeritava

elamu maksimaalseks kõrguseks 8,5 m (2 korrust). Kinnistu omanik on omavoliliselt täitepinnase alla matnud suuremas koguses ehitusmaterjalide jäätmeid, mille keskkonnamõju on samuti hindamata. Sellega on muudetud kinnistu reljeefi ja kõrgusmärke. Kinnistu uus tõstetud pind on tunduvalt kõrgem naaberkinnistutest. Kui uue detailplaneeringuga lubada kinnistule ehitada 8,5 m kõrgusega hoone, siis see on absoluutset kõrgusmärki arvestades 2-3 meetrit kõrgem kui kõik Mere tee teistel kinnistutel olevad hooned. Sellise kõrgusega hoone on vastuvõetamatu olemasolevas keskkonnas ja tänavaruumis. Kuna kõik Mere tee 12 kinnistuga samal tänavapoolel olevad hooned on ühekorruselised, siis oleks ainuvõimalik otsus lubada planeeritava elamu maksimaalseks kõrguseks 5 m (1 korrus).“.

Ettepanekuga on arvestatud ja planeeringuga on lubatud vaid 1 korruselise elamu.

Maa- ja Ruumiamet esitas oma seisukohad 09.03.2026 kirjaga nr 6-3/26/2414-2, milles tõi välja järgmist: „Maa- ja Ruumiametil puuduvad Mere tee L1 maaiüksust puudutavas osas vastuväited Mere tee 12 kinnistu detailplaneeringu algatamise korralduse eelnõule.“.

Tahkumere tee 7 kinnistu omaniku esindaja esitas oma seisukohad 12.03.2026 e-kirjaga (dokumendiregistri nr 6-1/59-7), milles tõi välja järgmist: „Leian, et detailplaneeringu algatamine ei ole antud juhul põhjendatud. Kehtiva Tahkuranna valla üldplaneeringu kohaselt on väikeelamumaal ühepereelamu krundi minimaalne suurus 2200 m<sup>2</sup>. Mere tee 12 kinnistu pindala on 802 m<sup>2</sup>, mis jääb sellest nõudest oluliselt väiksemaks. Detailplaneeringu algatamine sellise krundi puhul tähendaks sisuliselt üldplaneeringu põhimõtetest olulist kõrvalekaldumist. Planeerimisseaduse kohaselt peab detailplaneering üldjuhul olema kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga ning sellest kõrvalekaldumist tuleb põhjendada avaliku huviga. Antud juhul ei ole kirjas toodud põhjendust, mis viitaks avalikule huvile või ruumilise arengu vajadusele, mis õigustaks nii olulist kõrvalekallet üldplaneeringu tingimustest. Lisaks võib selline lahendus tekitada piirkonnas soovimatu pretsedendi, kus väga väikese pindalaga kruntidele lubatakse rajada täismahus elamuid. See võib pikemas perspektiivis kaasa tuua piirkonna hoonestustiheduse suurenemise ning muuta piirkonna ruumilist struktuuri viisil, mis ei ole kooskõlas üldplaneeringus seatud eesmärkidega. Samuti on teada, et kinnistule on juba rajatud elamu. Sellises olukorras ei pea ma põhjendatuks detailplaneeringu algatamist eesmärgiga olemasolevat olukorda tagantjärele seadustada, kui see ei vasta kehtiva üldplaneeringu põhimõtetele. Eeltoodust tulenevalt ei toeta ma Mere tee 12 kinnistu detailplaneeringu algatamist.“.

Häädemeeste Vallavalitsus selgitab, et kehtiva Tahkuranna valla üldplaneeringuga määratud minimaalne elamukrundi suurus rakendub vaid peale üldplaneeringu kehtestamist moodustatavatele elamukruntidele. Mere tee 12 katastriüksus on alates 14. detsember 2006 sihtotstarbega elamumaa 100%. Algatatava detailplaneeringuga ei nähta ette uute elamukruntide moodustamist, vaid olemasoleva elamukrundi ehitusõiguse täpsustamist. Lähtudes eeltoodust ning võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 2, planeerimisseaduse § 124, § 125 lõike 2, Tahkuranna Vallavolikogu 31.05.2012 määrusega nr 11 kehtestatud Tahkuranna valla üldplaneeringu, Häädemeeste Vallavolikogu 25.10.2018 määruse nr 30 „Pädevuse delegerimine“ § 22, Häädemeeste Vallavolikogu 28.09.2023 määruse nr 10 "Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise kokkuleppimise kord" § 3 ning maaomaniku 06.08.2025 esitatud detailplaneeringu algatamise avalduse, annab Häädemeeste Vallavalitsus korralduse:

1. Algatada Tahkuranna külas Mere tee 12 kinnistu detailplaneering.
2. Sõlmida detailplaneeringu koostamise korraldamise ja rahastamise kolmepoolne leping.
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/

Ain Järvesaar  
vallavanem

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Andres Annast  
vallasekretär