



## HÄÄDEMEESTE VALLAVOLIKOGU

### OTSUS

Häädemeeste vald

27. veebruar 2025 nr 11

**Ikla külas Aasa-Uuetoa kinnistu  
detailplaneeringu algatamine,  
lähteseisukohtade kinnitamine,  
keskkonnamõju strateegilise hindamise  
algatamata jätmine**

Ikla külas asuva Aasa-Uuetoa kinnistu (katastritunnus 21303:006:0174, registriosa 24389250, sihtotstarve maatulundusmaa 100%) omanik esitas Häädemeeste Vallavalitsusele 01.03.2024 avalduse (dokumendiregistri nr 6-3/396) nimetatud kinnistul detailplaneeringu algatamiseks. DP koostamise eesmärk on elamule ja abihoonele ehitusõiguse määramine ning juurdepääsu, haljastuse ja tehnovõrkude lahendamine. Planeeringuala suurus on 1278 m<sup>2</sup>. Taotluses märgitud üldplaneeringu muutmise põhjenduseks on märgitud jägmist: „Krunn paikneb tiheasustusalal sellises piirkonnas, kus ka teisi hooneid on ehitatud maantee kaitsevööndisse ning jõe ehituskeeluvööndisse. Kehtivas üldplaneeringus ei ole alale otseselt juhtotstarvet määratud (valge ala). Koostamisel olevas üldplaneeringus on ala määratud elamumaaks ning jääb tiheasustusalasse. Kokkuvõttes aitaks detailplaneeringu koostamine ja hiljem ellu viimine võtta kasutusele hea asukohaga tiheasustuses paikneva krundi, mis käesoleval hetkel on täielikult kasutusest väljas.“.

Taotluses on ekslikult kirjeldatud planeeringuala asumine valgel alal. Kehtiva Häädemeeste valla rannalade osaüldplaneeringu järgi asub planeeringuala elamu maa-alal, kus minimaalne elamukrundi suurus on 2500 m<sup>2</sup>. Ühtlasi asub planeeringuala ranna- ja kalda ehituskeeluvööndis. Ikla jõe kalda ehituskeeluvööndi ulatus on 25 m. Lääne mere ehituskeeluvöönd on 100 m ühemeetri samakõrgusjoonest. Planeeringuala asub mereranna piiranguvööndis, mille ulatus on 200 m ühemeetri samakõrgusjoonest. Kuna rannal ja järve või jõe kaldal metsamaal metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses ulatub ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini ja planeeringualal on muu hulgas metsamaa kõlvik, asub planeeringuala ka osaliselt mereranna ehituskeeluvööndis. Vastavalt planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punkti 3 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud juhtudel sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmine on minimaalse krundi suuruse muutmine ja ehituskeeluvööndi ulatuse muutmine. Kehtiva Häädemeeste valla rannalade osaüldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarve on elamu maa-ala. Seega on üldplaneeringut koostades kavandatud kõnealusele alale elamumaa maa sihtotstarve. Küll aga jääb krundi minimaalne suurus alla minimaalse krundi suuruse. Elamualade planeerimisel on arvestatud juba olemasolevate elamupiirkondade/suvilapiirkondade, töökohtade, sotsiaal- ning teenindusasutuste paiknemise ja kättesaadavusega, aga samuti vajadusega reguleerida elamuehitust. Ikla külas on välja kujunenud kompaktne hoonestus paralleelselt 19331 Rannametsa-Ikla teega. Lisaks on Ikla külas olemasolev veevarustus ühisveevärgi kaudu. Eelöeldut arvesse võttes peab kohalik omavalitsus põhjendatuks krundi hoonestamist.

Häädemeeste valla rannalade osaüldplaneeringu koostamisel on kohalik omavalitsus näinud ette

Planeeringuala jääb maaparandussüsteemi eesvoolu (Ikla jõgi) kaitsevööndisse ning planeering tuleb kooskõlastada Maa ja Ruumiametiga.

Planeeringuala paikneb ühisveevärgi alal, kus uusi suurkaevusid ei ole lubatud rajada. Veevarustus tuleb lahendada ühisveevärgi kaudu. Aasa-Uuetoa kinnistu asub nõrgalt kaitstud põhjaveega alal, kus reovesi tuleb lahendada kas kinnise mahuti või biopuhastiga. Planeeringualast 200 m kaugusel puudub nõuetekohane tuletõrje veevõtukoht, seega tuleb planeeringuga kavandada tuletõrje veevõtumahutid ja kuivhüdrant.

Planeeringuala piirneb põhja- ja läänesuunas riigiteede 19331 Rannametsa-Ikla tee ja 19348 Ikla-Piiri teega. Planeerida vastavalt Transpordiameti tehnilistele tingimustele juurdepääs planeeringualale.

Tulenevalt planeerimisseaduse § 142 lõikest 6 tuleb üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel anda eelhinnang 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 15.11.2024 kirjaga nr 6-1/48-1 Ikla külas Aasa-Uuetoa kinnistu detailplaneeringu algatamise otsuse eelnõu, lähteseisukohtade eelnõu ja KSH eelhinnangu eelnõu arvamuse avaldamiseks puudutatud isikutele asjaomastele asutustele arvamuse avaldamiseks.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium esitas oma seisukohad 02.12.2024 kirjaga nr 14-3/4836-1, kus märkis järgmist:

1) Regionaal- ja Põllumajandusministeerium on seisukohal, et detailplaneeringu KSH menetlust pole otstarbekas algatada juhul, kui KSH eelhinnangus on põhjendatult leitud, et tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju. KSH eelhinnangus tuleb käsitleda nii ehituseagseid kui ka kasutusaegseid mõjusid, palume need eelhinnangus selgelt eristada.

2) Juhime tähelepanu, et planeerimisseaduse (PlanS) § 12 lõike 3 kohaselt tuleb planeerimisel võimaluse korral eelistada keskkonnasäästlikke ja energiatõhusaid lahendusi ning soodustada taastuvenergia kasutamist. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda hoone energiatõhususe miinimumnõuetest. Palume sellekohaselt detailplaneeringut täiendada.

3) PlanS § 124 lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. PlanS § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Üldplaneeringu muutmine detailplaneeringuga peaks jääma erandlikuks võimaluseks, mis tagab paindlikuma võimaluse muutuvatele oludele ja vajadustele. Üldplaneeringu muutmiseks põhjendatud vajaduse äratundmisel on haldusorganil planeerimismenetlusele omaselt lai kaalutlusruum (vt ka Riigikohtu lahendit asjas 3-3-1-12-07).

Põllumajandus- ja Toiduamet esitas oma seisukohad 09.12.2024 kirjaga nr 6.2-6/8588-1, kus märkis järgmist: „Põllumajandus- ja Toiduamet on tutvunud detailplaneeringu algatamise otsuse eelnõu ja selle lisadega. PTA-l puuduvad märkused, ettepanekud või vastuväited esitatud eelnõule ja planeeringu lähteseisukohtadele.“

Transpordiamet esitas oma seisukohad 13.12.2024 kirjaga nr 7.2-2/24/19675-2, kus märkis järgmist:

1) Aasa-Uuetoa kinnistule puudub juurdepääs riigiteelt. Nõustume planeeringu eskiislahenduses näidatud ristmiku asukohaga riigitee km 0,054. Täiendavaid riigitee ristumiskohti mitte planeerida.

2) Joonistele kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane tee kaitsevöönd.

3) Tee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Palume nihutada hoonestusala riigitee nr 19348 suhtes 10 m kaugusele teekatte servast, mis vastab tänava kaitsevööndi laiusele. Märkime täpsustavalt, et me eristame riigitee kaitsevööndis ehitusjoone määramisel elamuid abihoonetest ehk elamule sobiva asukoha määramisel lähtume olemasolevate elamute paiknemisest antud riigitee küljel.

4) Parkimine lahendada oma kinnistul ning riigiteel parkimist ja tagurdamist mitte ette näha.

5) Joonistele kanda ja seletuskirjas kirjeldada kliimaministri 17.11.2023 määruse nr 71 „Tee projekteerimise normid“ nähtavuskolmnurgad vastavalt normide § 24, lisa 1 tabel 18-21 ning lisa 2 joonisele 8. Nähtavusallas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vms rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2).

6) Joonistel näidata planeeringualal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ning muu taristu. Riigitee alune maa on riigitee rajatise teenindamiseks. Vaba ruumi olemasolul võime asukohapõhiselt anda nõusoleku kasutada seda maad tehnovõrkude paigutamiseks. Planeeringu koosseisus kavandatavad riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil. Lähtuda Transpordiameti juhendis „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“ toodud põhimõtetest.

7) Seletuskirjas käsitleda ning joonistel näidata planeeringuala sademevee ärajuhtimise lahendus. Vastavalt EhS § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 punktile 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja üleniiskumist ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele.

8) Planeeringu elluviimise kavas määrata ehitusjärjekorrad. Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitamise alustamise teatise esitamist.

9) Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

10) Detailplaneeringu aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab hinnata planeeringulahenduse sobivust sh kavandatud sademevete ärajuhtimise süsteemi jms.

11) Kanda joonistele riigitee kaitsevööndisse planeeritud objektide (hoonestusala, parkla, tehnorajatis jms) kaugused riigitee katte servast.

12) Kasutada riikliku teeregistri põhiseid teede numbreid ja nimetusi.

13) Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“. Kavandada planeeringu kehtestaja kaalutusotsusena meetmed häiringute leevendamiseks, sh keskkonnaministri 16.12.2016 määruse

nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks. Seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatud leevendusmeetmed. Seletuskirja lisada selgitus, et Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

14) Planeeringu seletavas osas märkida, et kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Keskkonnaamet esitas oma seisukohad 30.01.2025 kirjaga nr 6-2/25/732-2, kus märkis järgmist:

1) DP materjalide kohaselt kavandatakse kinnistule rajada puurkaev ja biopuhasti (heitvesi suunatakse Ikla jõkke) või septik. Otsuse eelnõus on kirjas: Planeeringuala paikneb ühisveevärgi- ja kanalisatsioonialal, kus uusi puurkaevusid ei ole lubatud rajada. Veevarustus tuleb lahendada ühisveevärgi kaudu. Aasa-Uuetoa kinnistu asub nõrgalt kaitstud põhjaveega alal, kus reovesi tuleb lahendada kas kinnise mahuti või biopuhastiga.

2) Häädemeeste valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2023-2034 (Häädemeeste ÜVK kava) kohaselt planeeritakse Aasa-Uuetoa kinnistuga põhja poolt piirneval Ikla-Piiri teega paralleelselt kulgevalt veetorustiku rajamist, kuid käesoleval ajal ei ole see veel välja ehitatud. Kinnistust lääne pool kavatakse rekonstrueerida olemasolevat veetorustikku, mis viitab, et ühisveevärgiga liitumise võimekus on juba tõenäoliselt praegu olemas. Keskkonnaametile jääb selgusetuks, et kui on nõue liituda ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga, mille alale DP ala väidetavalt jääb, siis mis eesmärgil taotletakse puurkaevu rajamist kinnistule, kui see pole lubatud?

3) Häädemeeste ÜVK kava kohaselt puudub Ikla külas ühiskanalisatsioon (kasutusel kogumismahutid ja imbsüsteemid) ning ei ole ka moodustatud reoveekogumisala (kogutakse kogumismahutite abil kokku ja tühjendatakse lähima reoveepuhasti purgimissõlme). Seega otsuse eelnõus käsitletud ühiskanalisatsiooni olemasolu tundub eelmainitu põhjal ekslik.

4) Märkime, et juhul kui kanalisatsioonilahendus teostatakse biopuhasti abil, ei oleks puurkaevu rajamise korral võimalik kinnistu piires pinnasesse immutamine ning ainus võimalus on juhtida biopuhastist heitvesi suublasse (Ikla jõgi), nii nagu taotletud on. Märkime, et heitvee veekogusse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal. Eskiisi kohaselt puurkaevu kavandatavas asukohas ei ulatu selle hooldusala Ikla jõeni.

5) DP lähteseisukohtades on kirjutatud: planeeringuala lõunapiiril asub Ikla jõgi, mille ehituskeeluvööndi ulatus on metsamaa kõlvikul 200 m. Märkime, et Ikla jõe ehituskeeluvöönd on 25 meetrit ja planeeringuala asub valdavalt tavapärasel Ikla jõe ehituskeeluvööndis. Planeeringuala asub mereranna piiranguvööndis, mille ulatus on 200 meetrit korduvalt ülejutatud ala piirist. Kuna rannal ja järve või jõe kaldal metsamaal metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses ulatub ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini<sup>10</sup> ja planeeringualal on muu hulgas metsamaa kõlvik, asub planeeringuala ka osaliselt mereranna ehituskeeluvööndis.

6) DP lahendusega taotletakse ehituskeeluvööndi vähendamise taotlust. Ehituskeeluvööndi vähendamiseks nõusoleku andmise menetlus toimub LKS § 40 lg 4 alusel planeerimisseaduse kohaselt pärast planeeringu vastuvõtmist. Seega ei saa Keskkonnaamet LKS-st lähtudes anda käesoleval hetkel ehituskeeluvööndi vähendamise kohta siduvat seisukohta. Lõpliku seisukoha ehituskeeluvööndi vähendamisele annab Keskkonnaamet siis, kui detailplaneering on vastu võetud, kohalik omavalitsus on Keskkonnaametile esitanud põhjendatud taotluse ning Keskkonnaamet on teostanud paikvaatluse. Ehituskeeluvööndi vähendamisel lähtub Keskkonnaamet LKS § 40 lg 1 sätestatud tingimustest: arvestatakse LKS §-s 34 nimetatud ranna ja kalda kaitse-eesmärke ning lähtutakse taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teedeja tehnovõrkudest ning väljakujunenud asustusest. Ehituskeeluvööndi piirangu eesmärk on vältida ehitustegevust veekogude rannal ja kaldal. Ehituskeeluvööndi vähendamist võib lubada vaid

siis, kui ehituskeeluvööndis on võimalik ehitada ranna ja kalda kaitse-eesmärke kahjustamata – ehitamist ei kavandata taimekooslustel, alal on juba seaduslikul alusel ehitatud ehitised, puudub vajadus reljeefi ja kõlvikute muutmiseks, puudub vajadus täiendavate juurdepääsuteede, parklate ja tehnovõrkude ehitamiseks, ehitiste lisandumisel ei muutu olemasolev maastikupilt, välistatud on inimtegevusest põhjustatud reostuse kandumine pinna- ja põhjavette, tagatud on avalikkuse juurdepääs veekogule ja vaba liikumine kallasrajal jm. Arvestades eeltoodut võib kõnealusel juhul olla asjaolusid, mis ei toeta ehituskeeluvööndi vähendamist, näiteks ehitamine metsamaale ja senini hoonestamata alale ning lisanduvate tehnovõrkude rajamise vajadus.

7) KSH eelhindangus ptk-s 3.3, lk 4 on sisuliselt käsitlemata võimalikud mõjud vooluveekogule (Ikla jõgi), vaatamata sellele, et eskiisi ja lähteseisukohtade järgi on ühe võimaliku valikuna kavandatud kinnistule biopuhasti ning sellest lähtuva heitvee suunamine jõkke.

Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimisel ja hoonete ning rajatiste sihipärase kasutamisega 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 kaitsmata 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 liikluskooormuse, 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 algatamata.

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 ühepoolset lõpetada halduskoostöö seaduses sätestatud alustel. Sellisel juhul võib pädev organ teha otsuse detailplaneeringu algatamise 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, Häädemeeste Vallavolikogu 22.02.2018. a otsusega nr 17 kehtestatud Häädemeeste valla rannaalade osaüldplaneeringu, Häädemeeste Vallavolikogu 28.09.2023 määruse nr 10 "Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise kokkuleppimise kord" § 3 ning maaomaniku 01.03.2024 esitatud detailplaneeringu algatamise avalduse, Häädemeeste Vallavolikogu otsustab:

1. Algatada Ikla külas Aasa-Uuetoa kinnistu detailplaneering.
2. Kinnitada punktis 1 nimetatud detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt otsuse lisale 1.
3. Jätta vastavalt keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnaangule (otsuse lisa 2) algatamata Ikla külas Aasa-Uuetoa 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/*

Merike Saks  
volikogu aseesimees esimehe ülesannetes