



HÄÄDEMEESTE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Häädemeeste vald

1. juuli 2025 nr 295

Reiu külas Sorja kinnistu detailplaneeringu kehtestamine

Häädemeeste Vallavalitsus algatas oma 28.08.2024. a korraldusega nr 331 Reiu küla Sorja kinnistu (katastritunnus 84801:001:0165) detailplaneeringu (edaspidi detailplaneeringu), mille planeeringuala suurus on 16257 m². Häädemeeste Vallavalitsuse 15.04.2025 korraldusega nr 153 võeti detailplaneering vastu.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Sorja maaüksuse jagamine seitsmeks elamumaa sihtotstarbega katastriüksuseks ning ehitusõiguse andmine elamute ja neid teenindavate abihoonete püstitamiseks. Juurdepääs planeeringualale on tagatud olemasoleva avaliku 8480009 Viira tee kaudu. Detailplaneering on kooskõlas kehtiva Tahkuranna valla üldplaneeringuga (kehtestatud Tahkuranna Vallavolikogu 31.05.2012.a määrusega nr 11). Ühepereelamute kruntidele on planeeritud piisavalt suured hoonestusalad, kuhu võib ehitada kuni 300 m² ehitusaluse pinnaga üks kuni kolm hoonet (ühe krundi kohta) suurima kõrgusega kuni 8 m. Hoonete minimaalsed kaugused krundipiirist on määratud detailplaneeringuga (4 m). Et tagada tänavaperspektiivi tekkimine, on kruntidel, kus ei ole planeeringuga ehitusjoont määratud, lubatud hoone paigutada sisetäna krundipiirist maksimaalselt 10 m kaugusele. See annab võimaluse rajada elamute kanalisatsioon koos imbväljakuga kahe drenaažitrassi vahele ilma trasse kahjustamata. Planeeringualale juurdepääsuks on Viira tee, mille sõidutee laius on 4,5 m. Teel liiguvad peamiselt teeäärsete kinnistute omanikud. Tänavakoridori laiuseks võiks arvestada aga 8 m. Selline tänavakoridori laius võimaldab paigaldada tänavatorustikud ja kaablid väljapoole sõiduteed ning tulevikus vajadusel ehitada sõidutee kõrvale 1,5 m laiune kõnnitee. Veevarustus on planeeritud rajada olemasolevast puurkaevust (puuraugu registrikood - PRK0022897) Uus-Sorja kinnistul (84801:001:0624). Viira teele on ette nähtud rajada tänavatorustik ja liitumispunktid kõikidele kruntidele. Reoveekanalisatsioon lahendatakse igal kinnistul individuaalselt septiku ja imbväljaku baasil. Ka siin tuleb arvestada olemasoleva drenaažiga. Madalvundamendiga elamu on teest nihutatud 10 m kaugusele ning septik koos kanalisatsioonitorustiku ja imbväljakuga ei löiku olemasoleva drenaažitorustikuga. Soovitav on projekteerida vertikaalse valgustihedusega tänavavalgustus, mis ei valgusta ainult teeala osa vaid tervikult kogu tänavaruumi. Tänavavalgustuse kaablid (EV3) on soovitatav paigaldada koos teiste madalpingekaablitega. Välise tulekustutusvee saamiseks on planeeritud rajada kuivhüdrant naabruses asuva karjääri veekoguga kinnistule (21401:001:0749). Lahendus peab vastama päästeameti poolt heaks kiidetud tüüplahendusele (siseministri 18. 02.2021.a määrus nr 10), kus kaugus kuivhüdrandist kaugema elamuni on 197 m. Veevõtukoht peab tagama tootlikkuse 10 l/sek kolm tunni kestel. Planeeringualal on ette nähtud servituudialad kuivhüdrandi, puurkaevu, vee,- drenaažitorustike ja elektri kaablitele juurde pääsemiseks. Samuti on ette nähtud servituudiala Viira tee äärde kergliiklustee rajamise võimaldamiseks. Planeeringuala asub Reiu I maaparandusehitisel (maaparandussüsteemi/ehitise kood 6114540010120/001). Planeeringuala läbivad drenid ja kollektor. Seetõttu on otstarbekas kasutada viimasel ajal üha rohkem populaarsust saavutanud lahendust - rajada planeeritavad

ehitised plaatvundamentidele, et mitte kahjustada olemasolevat maaparandussüsteemi. Selle lahenduse juures minnakse vundamendi ehitamisega ainult 25-30 cm sügavusele maapinna sisse, mis on praktiliselt sama, mis põllu kündmine. Sellega ei kahjustata allpool olevat pinnast ja kogu drenaažisüsteem jääb toimima. Häädemeeste Vallavalitsus edastas 10.01.2025 kirjaga nr 6-1/50-1 detailplaneeringu arvamuse avaldamiseks puudutatud isikutele ja asutustele. Piirneva Merimäe kinnistu (katastritunnus 84801:001:0243) omanik vastas 11.01.2025 kirjaga (dokumendiregistris registreeritud 6-1/50-2), et ei nõustu Sorja kinnistud detailplaneeringuga. Naaberkinnistu omanik ei soovi oma kinnistu kõrvale uuselamurajooni, kuna see võib häirida põlluharimist tema maal. Häädemeeste Vallavalitsus on seisukohal, et elamute kavandamisega ei takistata naaberkinnistutel põlluharimist. Maa- ja Ruumiamet esitas oma arvamuse 06.02.2025 kirjaga nr 12-2/25/532-2, kus tõi välja järgmist: „Planeeringu ala, mille suurus on 16257 m², asub Reiu drenaažkuivendusega maaparandusehitisel (maaparandussüsteemi/ehitise kood 6114540010120/001). Alal asuvad drenid ja kollektorid, mille toimimine mõjutab ka naaberkinnistuid. Arvestades kavandatava tegevuse mahtu ja asjaolu, et drenide ja kollektorite täpne asukoht ning sügavus ei ole teda, on ebatõenäoline, et kõiki ehitustöid suudetakse teha selliselt, et drenaažisüsteem säilib. Tulenevalt eeltoodust, on Maa- ja Ruumiameti maaparanduse osakond seisukohal, et esitatud kujul ei ole planeering maaparanduse seisukohast piisav. Planeeringuga tuleb ette näha Reiu maaparandusehitise rekonstrueerimine, et ei muutuks naaberkatastriüksuste veerežiim ja oleks välditud liigniiskuse teke uute hoonete ümbrusesse või Viira tee L1 teemuldesse.“ Arvamusega on arvestatud ja planeeringulahendust täiendatud. Häädemeeste Vallavalitsus edastas 21.02.2025 kirjaga nr 6-1/50-4 ja täiendavalt 26.03.2025 kirjaga nr 6-1/50-7 detailplaneeringu kooskõlastamiseks asjaomastele asutustele ja isikutele. Maa- ja Ruumiamet kooskõlastas Reiu külas Sorja kinnistu detailplaneeringu 25.03.2025 kirjaga nr 6.2-2/13373, kus tõi välja järgmist: „Planeeringuga on ette nähtud maaparandussüsteemi rekonstrueerimine. Maaparandussüsteemi rekonstrueerimine toimub vastavalt maaparandusseadusele ning projekteerimine ja rajamine on arendaja kohustus. Maa- ja Ruumiamet kooskõlastab Sorja kinnistu detailplaneeringu.“ Päästeamet kooskõlastas Reiu külas Sorja kinnistu detailplaneeringu 08.04.2025 kirjaga nr 7.2-3.4/1110-3. 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 tähtja pikendamist, eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi selle kohta arvamust avaldada (planeerimisseaduse § 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. Häädemeeste Vallavalitsus sõlmis detailplaneeringust huvitatud isikuga 30.06.2025 notariaalselt kinnitatud hoidumisservituudi seadmise lepingu (notar Anu Raid ametitegevuse raamat 2025 akt nr 1276), mille eesmärgiks on detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise kohustuse täitmise tagamine.

Häädemeeste Vallavalitsus korraldas detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajavahemikul 19.05.2025-03.06.2025.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 139 lõike 1, annab Häädemeeste Vallavalitsus korralduse:

1. Kehtestada Reiu küla Sorja kinnistu detailplaneering (Martin Ehitus Osühingu poolt koostatud töö nr 2824) vastavalt korralduse lisale.
2. Korraldust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul korralduse teatavastegemisest, esitades vaide Häädemeeste Vallavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.
3. Korraldus jõustub teatavastegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Külliki Kiiver
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Andres Annast
vallasekretär