

HÄÄDEMEESTE VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Uulu,

25. juuni 2020 nr

Orajõe küla Meierei kinnistu detailplaneeringu kehtestamine

Orajõe küla Meierei kinnistu detailplaneeringu koostamine algatati Häädemeeste Vallavolikogu 15.11.2006 otsusega nr 106.

Maatulundusmaa sihtotstarbega 11,2 ha suurune Meierei kinnistu (katastriüksuse tunnus 21303:005:0015) läänepoolne ala jagatakse viieteistkümneks ühepereelamu krundiks, kaheks transpordimaa krundiks, kaheks veehoidla krundiks, alajaama krundiks, puurkaevu krundiks ja maatulundusmaa krundiks. Elamukruntide suurused on vahemikus 5000 m² - 5488 m². Elamukruntidele võib planeerida igaihele ühe elumaja maksimaalselt kahekorruselisena ja kaks ühekorruselist abihoonet. Kahekorruseliste väikeelamute katusekaldeks 30-45 kraadi. Katuseharja joont ei määrata. Hoonete suurimaks lubatud kõrguseks planeeritud maapinnast on kuni 8,5 meetrit elamutel ja kõrvalhoonetel kuni 6,0 meetrit. Planeeringulahendus - tee läbi planeeringuala kinnistu, kus kahele poole jäävad hoonestatavad kinnistud - on tingitud planeeritava ala kujust. Ühepere elamud sobivad antud piirkonda. Kogu Rannametsa-Ikla teeäärsel alal külades on asustus mõlemal pool teed. Igas majapidamises on hulga kõrvalhooneid ja katuseharja joon ei ole üheselt määratud.

Olemasolev elamu ja kõrvalhoonetega krunt planeeringuala idaosas jääb maatulundusmaaks (suurusega 29216 m²), kuhu juurde uusi hooneid ei kavandata, sinna ulatub planeeritud puurkaev kaitsevöönd. Detailplaneering näeb ette moodustatavatele elamukinnistutele rajada avalik juurdepääsutee (eraldiseisev kinnistu), mis kulgeb valla omanduses olevalt Orajõe-Mõisa teelt kuni kinnistu põhjaküljel oleva avalikult kasutatava teeni.

Hädemeeste vallavolikogu on algatanud Häädemeeste valla rannaalade osaüldplaneeringu 11.12.2013 ning kehtestas selle 22.02.2018 otsusega nr 17. Osaüldplaneeringuga on Orajõe küla Meierei kinnistu alale ette nähtud elamumaa juhtfunktsiooniga uus elamuala. Rannaalade osaüldplaneeringus toodud elamumaa planeerimise põhimõtete, suundade ja tingimustega on arvestatud Orajõe küla piirkonnas on tegemist olemasoleva väljakujunenud hajaasustusega, mille juurde viib kohalik Orajõe-Mõisa tee. Orajõe elamuala ei ole planeeritud väärtuslikule põllumaale. Piirkonnas on põllumaad kasutusest väljas või väheväärtuslikud. Häädemeeste valla üheks strateegilisteks arengueesmärgiks on elanike väljarände peatamine, hooajalise elanikkonna kasvu ja vanemaaliste tagasipöördumise soodustamine. Hooajalise elanikkonna kasvu saab suurendada, kui luuakse võimalused endale suvekodu rajada. Eelmainitud eesmärki toetab Orajõe külas hajaasustusega elamumaa juhtfunktsiooni planeerimine.

Orajõe küla on valla üks vähemasustatud piirkondi, külas on 41 elanikku. Piirkond on ideaalne nendele, kes hindavad rahu ja vaikust. Tööelistel inimestel, kel läbi interneti kaugtöö võimalus ning meeldib looduslähedus, on võimalus rajada endale alaline elupaik.

Statistikaameti andmete järgi on Häädemeeste vallas keskmine leibkonna suurus 2,46 inimest. Arvestades eeltoodut, lisanduks Meierei kinnistu detailplaneeringu ellurakendamisel külla 37 elanikku (suvitajat). Väga oluliselt viieteistkümne leibkonna juurdekasv olemasolevat liikluskoormust ei mõjuta. Viisteist uut leibkonda annavad võimaluse kogukonna tekkeks, muudavad ala turvalisemaks ja edendavad kohaliku elukeskkonda. Samuti ei koorma planeeritud elanike arv antud ala rohelist infrastruktuuri ja sobitub olemasoleva keskkonna rahuliku eluviisiga. Antud ala planeering annab võimaluse piirkonnal areneda terviklikuks ja harmooniliseks, jälgides piirkonna asustus- ja arhitektuuriajalugu ning annab tulevastele elanikele võimaluse nautida soovitud olemasolevat maalähedasemat elulaadi ja miljööd.

Planeeringuala ei asu väärtuslikul põllumaal. Alale pole rajatud dreanaazüsteemi ega tehtud maaparandust. Koostatud maa-ala geodeetiline alusplaan näitab, et on säilinud endisaegne kraavitus ja planeeringuala loodeosas on mitu vundamenti, mis viitab kunagisele talukohale. Planeeringuala jääb väljapoole ranna ehituskeeluvööndit, sellel ei asu väärtuslik metsamaa ega vääriselupaik. Planeeringuala annab võimaluse hajaasustuse põhimõtte kohaselt planeerida krundid suurusega minimaalselt 5000 m². Planeeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta olemasolevat looduskeskkonda. Olemasolev teedevõrk ja tehnotrassid lubavad detailplaneeringut säästvalt arendada.

Seega on planeeringulahendus kooskõlas Häädemeeste valla rannaalade osaaüldplaneeringus (edaspidi ka osaaüldplaneering) sätestatud tingimustega.

Meierei detailplaneeringu eskiislahenduse avalikud arutelud toimusid 26.05.2008 ja 18.07.2011. Keskkonnaamet on vähendanud puurkaevu sanitaarkaitseala kümnele meetrile 10.12.2014 korraldusega nr PV 1-15/14/314. Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkust kaalus ja jättis selle algatamata Häädemeeste Vallavolikogu 01.10.2015 otsusega nr 37.

Detailplaneeringu on enne selle vastuvõtmist kooskõlastanud Keskkonnaamet (19.02.2016), Päästeamet (05.03.2016), Terviseamet (07.06.2016), Põllumajandusamet (23.02.2016) ja Elektrilevi OÜ (07.07.2016). Detailplaneering on vastu võetud ja avalikustatud mitmeid kordi. Viimati võeti detailplaneering vastu Häädemeeste Vallavolikogu 10.10.2017 otsusega nr 269. Planeeringu avalik väljapanek toimus ajavahemikul 6.11 – 6.12.2017.a. Kuna avalikul väljapanekul esitati planeeringulahenduse kohta vastuväiteid, siis toimus vallavalitsuses 09.01.2018 detailplaneeringu avalik arutelu.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal esitas Anne Seimar planeeringulahenduse kohta vastuväited, millega Häädemeeste Vallavalitsus planeeringulahenduses ei arvestanud. Lähtuvalt PlanS v.r § 23 lõike 3 p-st 5 toimus 08.08.2018 Rahandusministeeriumi regionaalhalduse osakonna Pärnu talituses vaidlevate poolte – kirjalikke vastuväiteid esitanud isiku ja Häädemeeste Vallavalitsuse esindaja ärakuulamine. Anne Seimar ärakuulamisele ei ilmunud.

Rahandusministeeriumi regionaalhalduse osakond on andnud detailplaneeringule heakskiidu oma 21.09.2018 kirjaga nr 14-11/2820-7.

Vastavalt Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lg 4 pidi enne 1.07.2015 algatatud detailplaneeringute menetlemise lõpule viima hiljemalt 2018.a 1 juuliks. Kuna Meierei detailplaneeringu menetlemine oli sel ajal pooleli planeeringu avalikustamisel esitatud vaiete lahendamise tõttu, samuti ei olnud planeeringust huvitatud isik nõus sõlmima notariaalset lepingut planeeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks, siis ei olnud võimalik teha kehtestamise otsust enne 1.07.2018.a. Maaomanik esitas 19.05.2020 Häädemeeste vallavalitusele avalduse, soovides detailplaneeringu protsessi jätkamist. Häädemeeste vald ja maaomanik Kalle Jents on sõlminud notariaalse lepingu detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise kohta 18.06.2020.

Tulenevalt eeltoodust, võttes aluseks maaomaniku avalduse 19.05.2020 nr 6-1/20-1 ja juhindudes ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lõikest 1, kuni 30.06.2015 kehtinud planeerimisseaduse § 24 punktist 3, kuni 28.12.2016 kehtinud Häädemeeste valla ehitusmääruse p 4.1.6, Häädemeeste Vallavolikogu

o t s u s t a b :

1. Kehtestada Orajõe küla Meierei kinnistu detailplaneering.
2. Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavastegemisest, esitades vaide Häädemeeste Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seaduses sätestatud korras.
3. Otsus jõustub teatavastegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Andrus Soopalu
volikogu esimees

SELETUSKIRI

Häädemeeste Vallavolikogu otsuse eelnõu "Orajõe küla Meierei kinnistu detailplaneeringu kehtestamine" juurde

Eelnõu juriidiline alus

Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lg 1 sätestab: Enne käesoleva seaduse jõustumist algatatud planeeringud menetletakse lõpuni, lähtudes seni kehtinud planeerimisseaduses sätestatud nõuetest, välja arvatud käesoleva paragrahvi lõigetes 2 ja 3 nimetatud juhtudel. Planeerimisseaduse varasema redaktsiooni § 24 p 3 sätestab, et detailplaneeringu, mille koostamise üle ei teostata järelevalvet, või maavanema poolt järelevalve käigus heakskiidetud üldplaneeringu või detailplaneeringu kehtestab kohalik omavalitsus. Kuni 28.12.2006 kehtinud Häädemeeste valla ehitusmääruse p 4.1.6 kohaselt on volikogu pädevuses detailplaneeringute kehtestamine.

Eelnõu eesmärk

Eelnõu eesmärk on kehtestada Orajõe küla Meierei kinnistu detailplaneering.

Eelnõu sisu

Orajõe küla Meierei kinnistu detailplaneeringu koostamine algatati Häädemeeste Vallavolikogu 15.11.2006 otsusega nr 106.

Maatulundusmaa sihtotstarbega 11,2 ha suurune Meierei kinnistu (katastriüksuse tunnus 21303:005:0015) läänepoolne ala jagatakse viieteistkümneks ühepereelamu krundiks, kaheks transpordimaa krundiks, kaheks veehoidla krundiks, alajaama krundiks, puurkaevu krundiks ja maatulundusmaa krundiks. Elamukruntide suurused on vahemikus 5000 m² - 5488 m². Elamukruntidele võib planeerida igapäevase ühe elumaja maksimaalselt kahekorruselisena ja kaks ühekorruselist abihoonet. Kahekorruseliste väikeelamute katusekaldeks 30-45 kraadi. Katuseharja joont ei määrata. Hoonete suurimaks lubatud kõrguseks planeeritud maapinnast on kuni 8,5 meetrit elamutel ja kõrvalhoonetel kuni 6,0 meetrit. Planeeringulahendus - tee läbi planeeringuala kinnistu, kus kahele poole jäävad hoonestatavad kinnistud - on tingitud planeeritava ala kujust. Ühepere elamud sobivad antud piirkonda. Kogu Rannametsa-Ikla teeäärse alal külades on asustus mõlemal pool teed. Igas majapidamises on hulga kõrvalhooneid ja katuseharja joon ei ole üheselt määratud.

Olemasolev elamu ja kõrvalhoonetega krunt planeeringuala idaosas jääb maatulundusmaaks (suurusega 29216 m²), kuhu juurde uusi hooneid ei kavandata, sinna ulatub planeeritud puurkaev kaitsevöönd. Detailplaneering näeb ette moodustatavatele elamukinnistutele rajada avalik juurdepääsutee (eraldiseisev kinnistu), mis kulgeb valla omanduses olevalt Orajõe-Mõisa teelt kuni kinnistu põhjaküljel oleva avalikult kasutatava teeni.

Häädemeeste vallavolikogu on algatanud Häädemeeste valla rannaalade osaüldplaneeringu 11.12.2013 ning kehtestas selle 22.02.2018 otsusega nr 17. Osaüldplaneeringuga on Orajõe küla Meierei kinnistu alale ette nähtud elamumaa juhtfunktsiooniga uus elamuala. Rannaalade osaüldplaneeringus toodud elamumaa planeerimise põhimõtete, suundade ja tingimustega on arvestatud Orajõe küla piirkonnas on tegemist olemasoleva väljakujunenud hajaasustusega, mille juurde viib kohalik Orajõe-Mõisa tee. Orajõe elamuala ei ole planeeritud väärtuslikule põllumaale. Piirkonnas on põllumaad kasutusest väljas või väheväärtuslikud. Häädemeeste valla üheks strateegilisteks arengueesmärgiks on elanike väljarände peatamine, hooajalise elanikkonna kasvu ja vanemaaliste tagasipöördumise soodustamine. Hooajalise elanikkonna kasvu saab suurendada, kui luuakse võimalused endale suvekodu rajada. Eelmainitud eesmärki toetab Orajõe külas hajaasustusega elamumaa juhtfunktsiooni planeerimine.

Orajõe küla on valla üks vähemasustatud piirkondi, külas on 41 elanikku. Piirkond on ideaalne nendele, kes hindavad rahu ja vaikust. Tööelistel inimestel, kel läbi interneti kaugtöö võimalus ning meeldib looduslähedus, on võimalus rajada endale alaline elupaik.

Statistikaameti andmete järgi on Häädemeeste vallas keskmine leibkonna suurus 2,46 inimest. Arvestades eeltoodut, lisanduks Meierei kinnistu detailplaneeringu ellurakendamisel külla 37 elanikku (suvitajat). Väga oluliselt viieteistkümmne leibkonna juurdekasv olemasolevat liikluskoormust ei mõjuta. Viisteist uut leibkonda annavad võimaluse kogukonna tekkeks, muudavad ala turvalisemaks ja edendavad kohaliku elukeskkonda. Samuti ei koorma planeeritud elanike arv antud ala rohelist infrastruktuuri ja sobitub olemasoleva keskkonna rahuliku eluviisiga. Antud ala planeering annab võimaluse piirkonnal areneda terviklikuks ja

harmooniliseks, jälgides piirkonna asustus- ja arhitektuuriajalugu ning annab tulevastele elanikele võimaluse nautida soovitud olemasolevat maalähedasemat elulaadi ja miljööd.

Planeeringuala ei asu väärtuslikul põllumaal. Alale pole rajatud drenaazüsteemi ega tehtud maaparandust. Koostatud maa-ala geodeetiline alusplaan näitab, et on säilinud endisaegne kraavitus ja planeeringuala loodeosas on mitu vundamenti, mis viitab kunagisele talukohale. Planeeringuala jääb väljapoole ranna ehituskeeluvööndit, sellel ei asu väärtuslik metsamaa ega vääriselupaik. Planeeringuala annab võimaluse hajaasustuse põhimõtte kohaselt planeerida krundid suurusega minimaalselt 5000 m². Planeeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta olemasolevat looduskeskkonda. Olemasolev teedevõrk ja tehnotrassid lubavad detailplaneeringut säästvalt arendada.

Seega on planeeringulahendus kooskõlas Häädemeeste valla rannaalade osäüldplaneeringus (edaspidi ka osäüldplaneering) sätestatud tingimustega.

Meierei detailplaneeringu eskiislahenduse avalikud arutelud toimusid 26.05.2008 ja 18.07.2011. Keskkonnaamet on vähendanud puurkaevu sanitaarkaitseala kümnele meetrile 10.12.2014 korraldusega nr PV 1-15/14/314. Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkust kaalus ja jättis selle algatamata Häädemeeste Vallavolikogu 01.10.2015 otsusega nr 37.

Detailplaneeringu on enne selle vastuvõtmist kooskõlastanud Keskkonnaamet (19.02.2016), Päästeamet (05.03.2016), Terviseamet (07.06.2016), Põllumajandusamet (23.02.2016) ja Elektrilevi OÜ (07.07.2016). Detailplaneering on vastu võetud ja avalikustatud mitmeid kordi. Viimati võeti detailplaneering vastu Häädemeeste Vallavolikogu 10.10.2017 otsusega nr 269. Planeeringu avalik väljapanek toimus ajavahemikul 6.11 – 6.12.2017.a. Kuna avalikul väljapanekul esitati planeeringulahenduse kohta vastuväiteid, siis toimus vallavalitsuses 09.01.2018 detailplaneeringu avalik arutelu.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal esitas Anne Seimar planeeringulahenduse kohta vastuväited, millega Häädemeeste Vallavalitsus planeeringulahenduses ei arvestanud. Lähtuvalt PlanS v.r § 23 lõike 3 p-st 5 toimus 08.08.2018 Rahandusministeeriumi regionaalhalduse osakonna Pärnu talituses vaidlevate poolte – kirjalikke vastuväiteid esitanud isiku ja Häädemeeste Vallavalitsuse esindaja ärakuulamine. Anne Seimar ärakuulamisele ei ilmunud.

Rahandusministeeriumi regionaalhalduse osakond on andnud detailplaneeringule heakskiidu oma 21.09.2018 kirjaga nr 14-11/2820-7.

Vastavalt Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lg 4 pidi enne 1.07.2015 algatatud detailplaneeringute menetlemise lõpule viima hiljemalt 2018.a 1 juuliks. Kuna Meierei detailplaneeringu menetlemine oli sel ajal pooleli planeeringu avalikustamisel esitatud vaiete lahendamise tõttu, samuti ei olnud planeeringust huvitatud isik nõus sõlmima notariaalset lepingut planeeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks, siis ei olnud võimalik teha kehtestamise otsust enne 1.07.2018.a. Maaomanik esitas 19.05.2020 Häädemeeste vallavalitsusele avalduse, soovides detailplaneeringu protsessi jätkamist. Häädemeeste vald ja maaomanik Kalle Jents on sõlminud notariaalse lepingu detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise kohta 18.06.2020.

Detailplaneeringu materjalid on kättesaadavad Häädemeeste valla koduleheküljel alajaotuses Ehitus ja planeerimine – Detailplaneeringud – Algatatud detailplaneeringud – Orajõe küla Meierei kinnistu detailplaneering.

Otseviide:https://haademeestevald.kovtp.ee/algatatud-detailplaneeringud/-/asset_publisher/XWaCLn5pxZtw/content/orajoe-kula-meierei-kinnistu-detailplaneering?redirect=https%3A%2F%2Fhaademeestevald.kovtp.ee%2Falgatatud-detailplaneeringud%3Fp_p_id%3D101_INSTANCE_XWaCLn5pxZtw%26p_p_lifecycle%3D0%26p_p_state%3Dnormal%26p_p_mode%3Dview%26p_p_col_id%3Dcolumn-2%26p_p_col_pos%3D15%26p_p_col_count%3D31

Otsuse vastuvõtmine

Otsuse vastuvõtmiseks on vajalik volikogu poolthälte enamus.

Otsuse jõustumine

Otsus jõustub teatavastegemisest.

Seletuskirja koostas
Maia-Liisa Kasvandik
planeerimisenõunik