

HÄÄDEMEESTE VALD

HÄÄDEMEESTE VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Häädemeeste vald

18. august 2022 nr ...

Reiu külas Kullimetsa kinnistu detailplaneeringu algatamine

Reiu külas asuva Kullimetsa kinnistu (katastritunnus 84801:001:1836, registriosa 7476350, pindala 3928 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%) omanik esitas Häädemeeste Vallavalitsusele 05.02.2022 avalduse (dokumendiregistri nr 6-3/207) nimetatud kinnistul detailplaneeringu algatamiseks.

Detailplaneeringu eesmärk on kinnistule saada ehitusõigus ühe üheperelamu ja abihoonete ehitamiseks. Samuti soovitakse maa sihtotstarve muuta 100% elamumaaks. Vee- ja kanalisatsiooni lahendus soovitakse lahendada lokaalselt oma kinnistul. Kinnistut ei krundita.

Kehtiva Tahkuranna valla üldplaneeringu järgi asub Kullimetsa kinnistu puhkehoonete ja -rajatiste reservmaa juhtotstarbega alal, kus kehtivad järgmised tingimused: on puhkuse veetmise ja turismi jaoks ettenähtud maa-ala, kuhu reeglina ei ole lubatud ehitada hooneid (lubatud on ainult väikeehitised või ajutised ehitised, mis teenindavad puhkajaid), kuid kuhu on lubatud rajada puhkeotstarbelisi rajatise (nt seikluspark, mänguväljakud, lõkkekohad, matkarajad vms). Selle ala maakasutus haakub ala funktsioonist lähtuvalt kas üldkasutatava maa või ärimaa sihtotstarbega (nt golfiväljak või seikluspark, kui neid kavandatakse).

Lisaks on alale määratud rohevõrgustiku ala, millest tulenevalt on minimaalne hoonestatava krundi suurus 3 ha.

Tulenevalt looduskaitseaduse § 38 lõikest 2 rannal ja järve või jõe kaldal metsamaal, metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses, ulatub ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini. Metsaseaduse § 3 lõike 2 punkti 1 alusel on metsamaa maa, millel on maakatastris registreeritud metsamaa kõlvik. Kullimetsa kinnistul on nimetatud tingimus täidetud, seega ulatub ehituskeeluvöönd piiranguvööndi piirini. Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse järgi on ehituskeeluvööndi (piiranguvöönd) ulatus kinnistul 1604,94 m². Looduskaitseaduse § 40 lõike 3 alusel võib ehituskeeluvööndi vähendamine toimuda Keskkonnaameti nõusolekul. Lõike 4 punkti 2 alusel esitab kohalik omavalitsus Keskkonnaametile ehituskeeluvööndi vähendamise taotluse ja planeerimisseaduse kohaselt kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava vastuvõetud detailplaneeringu.

Kehtiva Tahkuranna valla üldplaneeringu koostamise ajal kuulus Kullimetsa kinnistu jätkuvalt riigi omandis olevate maa-alade hulka. 2016. aastal jäeti Kullimetsa katastriüksus riigi omandisse ning valdajaks määrati Maa-amet ja 2021. aastal määrati valdajaks Transpordiamet. Seejärel kinnistu võõrandati ning omanikuks sai detailplaneeringust huvitatud isik. Maakasutuse juhtfunktsioon määrati alale teadmises, et kinnistu jääb ka tulevikus riigi omandisse. Puhkehoonete ja -rajatiste reservmaaga sooviti luua võimalus riigimaal vaba aja veetmiseks. Täna on kinnistu eraomandis ning varasemalt üldplaneeringuga kavandatud tegevusi (puhkuse veetmine, turism jms) antud kinnistule planeerida ei oleks mõistlik. Puhkehoonete ja -rajatiste reservmaa on mõeldud munitsipaalomandis või riigi omandis olevatele kinnistutele.

Eelöeldust tulenevalt teeb detailplaneering ettepaneku muuta alal kehtivat üldplaneeringut maakasutuse juhtfunktsiooni, minimaalse hoonestatava krundi suuruse ja ehituskeeluvööndi ulatuse osas.

Tulenevalt planeerimisseaduse § 142 lõikest 6 tuleb üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimisel ja hoonete ning rajatiste sihipärase kasutamise seonduvat olulist keskkonnamõju. Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine ei ole vajalik järgnevatel põhjustel:

1. detailplaneeringu 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 detailplaneeringu realiseerimisel taotluses kavandatud mahus antud asukohas muud olulist negatiivset keskkonnamõju, ohtu inimese tervisele. Õnnetuste esinemine on eeldatavalt minimaalne;
3. detailplaneeringu mõju suurus ja ruumiline ulatus piirneb suures osas kinnistu piiriga;
4. detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta eeldatavalt kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Planeeritava tegevusega ei kaasne olemasoleva liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste olulist suurenemist ning täiendavate ülenormatiivsete saastetasemete esinemist;
5. detailplaneeringu 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.

Häädemeeste Vallavalitsus esitas 06.05.2022 detailplaneeringu algatamise eelnõu koos lähteseisukohtade ja KSH eelhinnangu eelnõuga arvamuse avaldamiseks puudutatud isikutele ning asutustele.

Riigimetsa Majandamise Keskus vastas 13.05.2022 kirjaga nr 3-1.1/2022/2754, et nõustub detailplaneeringu lähteseisukohtade ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisega. Samas kirjas juhiti tähelepanu, et planeeringuga peab olema välditud piiriüleste mõjude (risustamine, ladustamine, pinnase kahjustumine, metsauuenduse hävitamine, piiriüleste kaitsevööndite kavandamine jms) tekkimine ehitustöödel ja edasisel maakasutusel.

Päästeamet vastas 27.05.2022 kirjaga nr 7.2-3.4/2775-2, milles teavitas, et planeeringu tuleohutus tuleb lahendada vastavuses kehtivale seadusandlusele.

Rahandusministeerium esitas arvamuse ja ettepanekud 06.06.2022 kirjaga nr 15-3/3981-2. Ettepanekud on arvesse võetud ja eelnõu on vastavalt täiendatud.

Keskkonnaamet esitas oma arvamuse 04.07.2022 kirjaga nr 6-5/22/11772-2. Keskkonnaamet on arvamusel, et EKV vähendamine on perspektiivikas, kuna Kullimetsa kinnistust lõuna suunas on väljakujunenud sama kaugusele ehitusjoon. EKV vähendamise ulatus on väike ja seega jääb valdav osa piiranguvööndi metsast alles (rohevõrgustikku kuuluv) ja EKV vähendamine rohevõrgustiku toimimist ei halvenda.

Kaasatavad isikud ettepanekuid ei esitanud.

Lähtudes eeltoodust ning 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, Tahkuranna Vallavolikogu 31.05.2012 määrusega nr 11 kehtestatud Tahkuranna valla üldplaneeringu ja Kullimetsa kinnistu (katastritunnus 84801:001:1836) omaniku 05.02.2022 esitatud avalduse, Häädemeeste Vallavolikogu otsustab:

1. Algatada Reiu külas Kullimetsa kinnistu detailplaneering.
2. Kinnitada punktis 1 nimetatud detailplaneeringu lähteseisukohad (lisa 1).

3. Jätta vastavalt keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangule (lisa 2) algatamata Reiu külas Kullimetsa kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine.

4. Otsuse peale võib esitada Häädemeeste Vallavolikogule vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud otsusest teada saada või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtu Pärnu kohtumajale halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

5. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Andrus Soopalu
volikogu esimees

SELETUSKIRI

Otsuse eelnõu „Reiu külas Kullimetsa kinnistu detailplaneeringu algatamine“ juurde.

Eelnõu eesmärk

Algatada kehtivat Tahkuranna valla üldplaneeringut muutev detailplaneering Reiu külas Kullimetsa kinnistul.

Eelnõu juriidiline alus

Planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punkti 1 ja punkti 3 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Kullimetsa kinnistul detailplaneeringu algatamisel soovitakse muuta maakasutuse juhtotstarvet. Lisaks on kohaliku omavalitsuse hinnangul oluline üldplaneeringu muutmine, kui soovitakse detailplaneeringuga vähendada ranna- või kalda ehituskeeluvööndi ulatust.

Sama paragrahvi lõike 2 ja lõike 5 alusel kohaldatakse üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust.

Lõike 6 alusel tuleb anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajadust lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduses sätestatud kriteeriumidest ning asjaomaste asutuste seisukohtadest.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 35 lõige 3 sätestab „Kui keskkonnamõju strateegiline hindamine algatatakse või jäetakse algatamata käesoleva seaduse § 33 lõikes 2 nimetatud strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algatamise korral, lisatakse otsusele asjakohane põhjendus.“.

Kullimetsa kinnistul detailplaneeringu algatamise aluseks on maaomaniku 05.02.2022 avaldus (dokumendiregistri nr 6-3/207).

Eelnõu sisu

Algatada Häädemeeste vallas Reiu külas Kullimetsa kinnistu detailplaneering, mis sisaldab kehtiva Tahkuranna valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Planeeringuga soovitakse muuta kehtivat maakasutuse sihtotstarvet maatulundusmaalt elamumaaks. Planeerida üks ühepereelamu ja abihooned koos neid teenindavate tehnovõrkudega.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtfunktsiooni ja ranna ehituskeeluvööndi ulatust.

Kinnitada Kullimetsa kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad.

Vastavalt eelnõu lisale jätta algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Otsuse jõustumine

Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Seletuskirja koostas

Marie Selberg

planeerimis- ja maanõunik