

HÄÄDEMEESTE VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Häädemeeste vald

november 2023 nr ...

Majaka küla Väike-Lemme detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine

Häädemeeste Vallavalitsusele esitati 02.08.2023 Pihlaku, Idalemme ja Lemmiku kinnistute omanike poolt avaldus (dokumendiregistri nr 6-3/1229), milles sooviti Väike-Lemme detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise eesmärk on liita Idalemme kinnistu osaliselt Pihlaku ja osaliselt Lemmiku kinnistuga selliselt, et kolme kinnistu asemel jääks kaks kinnistut. Pihlaku ja Lemmiku kinnistutel on olemasolevad elamud, mis jäävad väljapoole ranna ehituskeeluvööndit.

Häädemeeste Vallavolikogu kehtestas 26.06.2014 otsusega 31 Majaka külas Väike-Lemme detailplaneeringu, mis hõlmab järgmisi kinnistuid:

1. Pihlaku (katastritunnus 21301:001:0165);
2. Idalemme (katastritunnus 21301:001:0164);
3. Lemmiku (katastritunnus 21301:001:0163).

Detailplaneeringu eesmärk oli:

1. maaüksuse kruntideks jagamise lahendamine tulenevalt Pärnu maakonna teemaplaneeringu eesmärkidest ja sätestatud keskkonnatingimustest;
2. leida rannikupiirkonna eripäraga sobiv ruumiline lahendus;
3. säilitada olemasolevad loodusväärtused, sh kaitsemets ja liivarand;
4. luua kvaliteetne elukeskkond;
5. määrata hoonestusalad, ehitusõigus, hoonete olulisemad arhitektuurinõuded ning rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded;
6. servituutide vajadus;
7. lahendada:
 - 7.1 tehnoõrgud, liikluskorraldus, juurdepääsuteed;
 - 7.2 liivaranna avaliku kasutuse ulatus ja tingimused;
 - 7.3 haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted;
 - 7.4 keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Häädemeeste Vallavolikogu 22.02.2018 otsusega nr 12 kinnitatud „Häädemeeste valla rannaalade osaüldplaneeringu“ alusel on võimalik hajaasustuses ehitada krundile elamu ja abihooned. Maksimaalne täisehitusprotsent vastavalt osaüldplaneeringule on 10%. Peale detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist jäävad kehtima maaomanike ja kohaliku omavalitsuse vahel sõlmitud avaliku rannaala ja kallasrajale juurdepääsu isikliku kasutusõiguse lepingud. Seega on tagatud detailplaneeringu eesmärgid.

Antud alale uue detailplaneeringu koostamine ei ole otstarbekas, sest eesmärgiks on olemasolevate katastriüksuste liitmine, mitte täiendava uue ehitusõiguse saamine. Tulenevalt ehitusseadustikust on võimalik olemasolevaid elamuid laiendada kuni 33% esialgselt kavandatud mahust. Täiendava ehitusõiguse saamiseks tuleks kinnistule koostada uus detailplaneering. Eelöeldut arvesse võttes jääksid ka peale hoonete laiendamist ehitusmahud sarnastesse piiridesse naaberkiinnistutel asuvate elamute ja suvilatega.

Vastavalt planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punktile 2 võib detailplaneeringu kehtetuks tunnistada kui planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Sama paragrahvi lõike 3 kohaselt esitatakse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu kooskõlastamiseks § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele ja arvamuse andmiseks § 127 lõikes 2 nimetatud isikutele ja asutustele. Häädemeeste Vallavalitsus esitas käesoleva otsuse eelnõu oma 11.10.2023 kirjaga nr 6-3/1837 arvamuse andmiseks naaberkinnistute omanikele, Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile ning Keskkonnaametile ja Päästeametile.

Keskkonnaamet vastas oma 09.11.2023 kirjaga nr 6-2/23/20680-2 järgmiselt: „*Keskkonnaamet on Majaka küla Väike-Lemme detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõuga tutvunud ning Keskkonnaametil detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisele vastuväiteid ja märkuseid ei ole.*“.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium laekus 13.11.2023 kirjaga nr 14-3/2848-1, mille sisu oli järgmine: „*Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumil ei ole detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise osas vastuväiteid, kuid palume eeltoodult detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisel ja selle motiveerimisel arvestada ning otsust täiendada.*“. Otsuse eelnõud on esitatud ettepanekute alusel täiendatud.

Naaberkinnistute omanikud tähtaja jooksul arvamust ei avaldanud, millest loeb Häädemeeste Vallavalitsus välja, et vastuväited detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise osas puuduvad.

Planeerimisseaduse § 140 lõike 6 alusel tunnistab detailplaneeringu kehtetuks kohaliku omavalitsuse volikogu.

Lähtudes eeltoodust ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 2 ning lõike 6 ja Majaka külas asuvate Pihlaku, Idalemme ja Lemmiku kinnistute omanike avalduse, Häädemeeste Vallavolikogu otsustab:

1. Tunnistada kehtetuks Häädemeeste Vallavolikogu 26.06.2014 otsusega nr 31 kehtestatud Majaka küla Väike-Lemme detailplaneering.
2. Otsus edastada Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile ning Maa-ametile.
3. 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 saama või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtu Pärnu kohtumajale halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.
4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Andrus Soopalu
volikogu esimees

SELETUSKIRI

Otsuse eelnõu „Väike-Lemme detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise“ juurde.

Eelnõu eesmärk

Tunnistada kehtetuks Häädemeeste vallas Majaka külas Väike-Lemme detailplaneering.

Eelnõu juriidiline alus

Planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punktide 2 võib detailplaneeringu kehtetuks tunnistada, kui planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

Planeerimisseaduse § 140 lõike 6 alusel tunnistab detailplaneeringu kehtetuks kohaliku omavalitsuse volikogu.

Eelnõu sisu

Eelnõu eesmärk on tunnistada kehtetuks Majaka külas Väike-Lemme detailplaneering. Planeeringuga on hõlmatud kolm kinnistut, millest kaks on hoonestatud. Maaomanikud soovivad jagada nende ühisomandis oleva Idalemme kinnistu reaalosadeks ja liita need osad vastavalt Pihlaku ja Lemmiku kinnistute koosseisu. Kehtima jäävad detailplaneeringu alusel sõlmitud kallasrajale juurdepääsu ja avaliku rannaala isikliku kasutusõiguse lepingud.

Otsuse jõustumine

Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Seletuskirja koostas
Marie Reinson
planeerimis- ja maanõunik