

## HÄÄDEMEESTE VALD

### HÄÄDEMEESTE VALLAVOLIKOGU

#### OTSUS

Häädemeeste vald

23. jaanuar 2025 nr..

#### **Tahkuranna külas Katsi kinnistu detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine, keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine**

Tahkuranna külas asuva Katsi kinnistu (katastritunnus 84801:004:0212, registriosa 1938806, sihtotstarve maatulundusmaa 100 %) omanik esitas Häädemeeste Vallavalitsusele 09.01.2024 avalduse (dokumendiregistri nr 6-3/42) nimetatud kinnistul detailplaneeringu algatamiseks. DP koostamise eesmärk on maa-ala jagamine 9 elumumaa sihtotstarbega krundiks. Planeeringuala suurus on 28177 m<sup>2</sup>.

Kehtiva Tahkuranna valla üldplaneeringu järgi asub planeeringuala valgel alal, kus minimaalne elamukrundi suurus on 2 ha. 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. Planeeringu järgselt moodustavate kruntide pindalad oleksid ligikaudu 3000 m<sup>2</sup>.

Kinnistu asub maaparandussüsteemi maa-alal ning detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada Põllumajandus- ja Toiduameti seisukohtadega.

Võttes arvesse planeeritavate kruntide arvu ja suurusi, tuleb alale kavandada kõiki krunte teenindav puurkaev ja biopuhasti. Samuti tuleb planeerida tuleohutuse tagamiseks nõuetekohane tuletõrje veevõtukoht.

Juurdepääs planeeringualale on võimalik tagada kohaliku Poode tee kaudu, kuid sellisel juhul on arendajal kohustus viia Poode tee tolmuva kätte alla. Alternatiivse lahendusena tagada planeeritavatele kruntidele juurdepääs 8480017 Mõisa tee kaudu, sest Poode tee katend ei kannata täiendavat liikluskoormust, mis planeeritavate kruntide moodustamisega tekib. Planeeringuga kavandatav mahasõit ja planeeringuala sisesed juurdepääsuteed peavad olema tolmuva kättega. Tupikteena planeeritav juurdepääs peab lõppema Päästeameti nõuetele vastava überpöörämiskohaga.

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 edastas detailplaneeringu algatamise otsuse eelnõu asjaomastele asutustele ja puudutatud isikutele arvamuse avaldamiseks 15.11.2024 kirjaga nr 6-1/47-1.

Piirnevate kinnistute omanikud esitasid 25.11.2024 kirjaga (dokumendiregistris registreeritud 6-1/47-3) oma ettepaneku, milles soovivad, et planeeringuala juurdepääs kavandataks kohalikult Mõisa teelt. Ettepanekuga on arvestatud ning eelnõud on vastavalt täiendatud.

Regionaal- ja Põllumajandusministerium esitas oma arvamuse 02.12.2024 kirjaga nr 14-3/4835-1, kus tõi välja järgmist:

- 1) Regionaal- ja Põllumajandusministerium 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) Osaliselt piirneval Poode tee katastriüksusel (84801:004:0649, transpordimaa) ja osaliselt planeeringualal on kaks ehitusregistrisse kandmata hoonet. Kuna üks hoonetest jääb osaliselt planeeringualale, tuleb detailplaneeringus sellele tingimused seada. Palume sellekohaselt lähteseisukohti täiendada.
- 3) Kuna planeeringuala jääb nõrgalt kaitstud põhjaveega alale, palume detailplaneeringu koostamisse kaasata Keskkonnaamet ja sellekohaselt lähteseisukohti täiendada.
- 4) 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 lähteseisukohti täiendada.
- 5) Maakonnaplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala Uulu-Tahkuranna-Jõulumäe maakondliku tähtsusega väärtuslikul maastikul. Palume detailplaneeringu menetlemisel arvestada maakonnaplaneeringus väärtuslikule maastikule seatud tingimustega.
- 6) 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 muutmise 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). Algamise otsusest ei selgu, miks just see asukoht sobib üheksa elamukrundi kavandamiseks ja millest tulenevalt on vaja muuta üldplaneeringus kokku lepitud väikseima elamukrundi suurust. Rõhutame, et kohalik omavalitsus peab kaaluma enne üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamise otsustamist, kas üldplaneeringu muutmise on vajalik ja põhjendatud. Kaalutlused ja põhjendus peavad olema esitatud detailplaneeringu algatamise otsuses. Palume algatamise otsuse eelnõus üldplaneeringu muutmise vajadust igakülgselt kaaluda ja põhjendada ning vastavalt algatamise otsuse eelnõud täiendada.

Keskkonnaamet esitas oma seisukoha 09.12.2024 kirjaga nr 6-2/24/23461-2, kus tõi välja järgmist:

- 1) Puurkaevu võimalikku veevõttu ei ole esitatud, kuid eeldatavasti 9 elamu puhul see ei ületa 10 m<sup>3</sup> ööpäevas, mis tähendab, et puurkaevu ümber on vaja määrata 10 m hooldusalala (veeseadus (VeeS) § 154 lg 1 p 3 ja lg 3). Hooldusalal on keelatud VeeS § 154 lg-s 5 loetletud tegevused. Juhime tähelepanu, et VeeS § 187 p 2 alusel on vee erikasutuse keskkonnaluba vajalik, kui puurkaevust võetakse põhjavett rohkem kui 150 m<sup>3</sup> kuus või rohkem kui 10 m<sup>3</sup> ööpäevas. Puurkaevude rajamisel, ümberehitamisel ja lammutamisel tuleb lähtuda ehitusseadustikust (14. peatükk) ja keskkonnaministri 09.07.2015 määrusest nr 436. Puurkaevu/puurauku võib rajada, ümber ehitada ja lammutada hüdrogeoloogiliste tööde tegevusluba omav isik.
- 2) Väljaspool reoveekogumisala, kus puudub ühiskanalisatsioon, võib rajada omapuhasti või kasutada lekkekindlaid kogumismahuteid (VeeS § 124 lg 6), Biopuhasti planeerimisel, ehitamisel ja kasutamisel ning kujade määramisel tuleb lähtuda keskkonnaministri 31.07.2019 määruse nr 31 (määrus nr 31) nõuetest. Selle kohaselt on omapuhasti (projekteeritud reostuskoormusega kuni 49 ie-d) kuja vähemalt 10 m, septiku või muu pealt kinnise või maa-aluse omapuhasti kuja vähemalt 5 m. Heit- ja sademevee suublasse juhtimisel tuleb arvestada keskkonnaministri 08.11.2019 määrusega nr 61 (määrus nr 61) seatud meetmete ja piirväärtustega. Maa-ameti 1:400 000 geoloogilise baaskaardi andmetel paikneb DP ala nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Seega tuleb heitvee pinnasesse immutamisel arvestada määruse nr 61 § 8 lg 1 p-des 3-5 sätestatud tingimustega. VeeS § 187 p 4 ja § 188 p 6 alusel on keskkonnaluba vajalik, kui pinnasesse juhitakse heitvett alates 5 m<sup>3</sup> ööpäevas või veekogusse üle 1 m<sup>3</sup> ööpäevas. Heitvee immutussügavus peab olema aasta ringi hinnanguliselt vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt vähemalt 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest (määrus nr 61 § 8 lg 3). VeeS § 127 lg 1 kohaselt ei ole heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal ning lähemal kui

50 m sanitaarkaitseala ja hooldusala välispiirist. Arvestada tuleb ka naaberkinnistul (Vana-Poode) paikneva puurkaevu PRK0021005 asukohta ja hooldusalaga.

- 3) Sademevee suublasse juhtimisel on eelistatud lahendused, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks on soovitatav kasutada looduslähedasi lahendusi, nagu rohealaid, viibetiike, vihmaaedasid, imbkraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujunduse kaudu, vältides sademevee reostumist.
- 4) Osa DP alast on arvel metsamaana. Juhime tähelepanu, kui soovitakse selle maa kasutamist muul otstarbel kui metsa majandamiseks, on vajalik teostada raadamine. Pärast DP kehtestamist on vaja raadamiseks esitada Keskkonnaametile koos metsateatisega metsaseaduse § 32 lg 2 p 4 kohane dokument.

Põllumajandus- ja Toiduamet esitas oma seisukohad 12.12.2024 kirjaga nr 6.2-6/8587-1, kus tõi välja järgmist:

- 1) Planeeringu algatamise otsuse eelnõus on välja toodud, et kinnistu asub maaparandussüsteemi maa-alal ning detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada Põllumajandus- ja Toiduameti seisukohtadega. PTA ei esita märkusi, ettepanekuid ega vastuväiteid Tahkuranna küla Katsi kinnistu detailplaneeringu algatamise, lähteseisukohtade kinnitamise, keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsuse eelnõule.
- 2) Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist, nõustub PTA eelhinna järeldusega jätta detailplaneeringu KSH algatamata.
- 3) Lähteseisukohtadesse lisada maaparandust puudutav punkt. Naaberkatastriüksustel maaparandussüsteemi toimimise tagamiseks näha planeeringuga ette maaparandussüsteemi rekonstrueerimine vastavalt maaparandusseadusele. Maaparandussüsteemi rekonstrueerimise projekteerimine ja rajamine peab toimuma ühtselt kogu planeeringualal.

Transpordiamet esitas oma seisukohad 16.12.2024 kirjaga nr 7.2-2/24/19666-2, kus tõi välja järgmist:

- 1) Nõustume eelnõu kohase juurdepääsu lahendusega, Katsi kinnistule on juurdepääs tagatud kohalikul Poode teel nr 8480072. Planeeringus tuleb arvestada asjaoluga, et seoses riigitee nr 4 rekonstrueerimisega III klassi maanteeks muudab km 151,270 ristmiku liikluskorraldus, kohalikul teel ei ole võimalik riigiteele nr 4 vasakpöört teha.
- 2) Hoonestuse soovitame kavandada Via Baltica puhveralast väljapoole, kuna trassikoridori laiuses võivad muutuda senised maakasutustingimused ning tee rajamise korral võidakse seada erinevad täiendavad piirangud edasisele tegevusele ja maakasutusele.
- 3) Käsitleda vastavust kõrgematele planeeringutele ning ruumiline lahendus siduda Pärnu maakonna planeeringut täpsustava teemaplaneeringuga "Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla (Via Baltica) trassi asukohta täpsustamine km 92,0-170,0".
- 4) 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.
- 5) Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.
- 6) Kanda joonistele Via Baltica puhveralasse planeeritud objektide (hoonestusala, parkla, tehnorajatis jms) kaugused riigitee kätte servast.
- 7) Kasutada riikliku teeregistri põhiseid teede numbreid ja nimetusi.
- 8) 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

müra taseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 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.

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

Detailplaneeringu algatamise otsuse eelnõud on vastavalt esitatud seisukohtadele täiendatud. Esitatud ettepanekutega tuleb detailplaneeringu koostamisel arvestada.

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. 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 keskkonnaningimustest 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 liikluskoormuse, müra taseme 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. Eelnevalt lähtuvalt teeb Häädemeeste Vallavalitsus ettepaneku jätta detailplaneeringu KSH algatamata.

Häädemeeste Vallavolikogu arengu- ja planeeringukomisjon arutas oma 18.11.2024 koosolekul Tahkuranna külas Katsi kinnistu detailplaneeringu algatamist ning tegi ettepaneku planeeringuga näha ette liitumine Võiste aleviku ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga, mis asub Allika tänaval (kaugus planeeringualast on ligikaudu 450 meetrit). Torustike kavandamisel näha ette servituutide alad.

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.a määrusega nr 11 kehtestatud Tahkuranna valla üldplaneeringu Häädemeeste Vallavolikogu 28.09.2023 määruse nr 10 "Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise kokkuleppimise kord" § 3 ning maaomaniku 09.01.2024 esitatud detailplaneeringu algatamise avalduse, Häädemeeste Vallavolikogu otsustab:

1. Algatada Tahkuranna külas Katsi kinnistu detailplaneering.
2. Kinnitada punktis 1 nimetatud detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt otsuse lisale 1.
3. Jätta vastavalt keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangule (otsuse lisa 2) algatamata Tahkuranna külas Katsi kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine.
4. Otsuse peale võib esitada Häädemeeste Vallavolikogule vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsusest teada saamise 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.
5. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

*/allkirjastatud digitaalselt/*

volikogu esimees

## **SELETUSKIRI**

Otsuse eelnõu „Tahkuranna külas Katsi kinnistu detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine, keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ juurde.

### **Eelnõu eesmärk**

Algatada kehtivat Tahkuranna valla üldplaneeringut muutev detailplaneering Tahkuranna külas Katsi 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. Katsi kinnistul detailplaneeringu algatamisel soovitakse muuta üldplaneeringuga määratud minimaalset elamukrundi suurust.

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.“

### **Eelnõu sisu**

Algatada Häädemeeste vallas Tahkuranna külas Katsi kinnistu detailplaneering, mis sisaldab kehtiva Tahkuranna valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut minimaalse elamukrundi suuruse osas.

Kinnitada Katsi kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad.

Vastavalt eelnõu lisale jätta algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine.

### **Otsuse jõustumine**

Otsus jõustub teatavastegemisest.

Seletuskirja koostajad:

planeerimis- ja maanõunik Marie Reinson