



KIHNU VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Kihnu

20. juuni 2024 nr 9

Õmbluse katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine

Kihnu Vallavolikogu 29. märts 2018 otsusega nr 13 algatati Õmbluse katastriüksuse ja lähiumbruse detailplaneering ning jäeti algatamata keskkonnamõtjude strateegiline hindamine vastavalt keskkonnamõtjude strateegilise hindamise eelhinnangule.

Planeeritavaks alaks on Õmbluse (30301:001:0446) ning Vana-Lossi (30301:001:0421) katastriüksused. Planeeritava ala kogupindala on ca 0,7 ha. Õmbluse ning Vana-Lossi kinnistud asuvad Pärnu maakonnas Kihnu vallas Lemsi külas. Planeeringualale pääseb olemasolevalt Lemsi - Sääre (19145) riigiteelt. Kihnu saare kirdeosas paiknev planeeringuala suurusena ~0,7 ha on pea kõigist külgedest piiratud hoonestatud katastriüksustega ning asub sadamast linnulennult ca 400 m kaugusel.

Planeerimisseaduse (PlanS) § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut ning kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmiseks on:

- 1) üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine;
- 2) üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine, krundi minimaalsuuruse vähendamine, detailplaneeringu kohustuslike alade ja juhtude muutmine;
- 3) muu kohaliku omavalitsuse üksuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine.

Kihnu valla üldplaneeringu kohaselt on Õmbluse ja Vana-Lossi katastriüksused transpordi- ja tootmistsoonis. Tsoon hõlmab olemasoleva sadama-ala ja selle lähipiirkona koos vanade tootmishoonete, ladude, kommunikatsioonide ja nende juurde kuuluvaga, aga ka kõigi olemasolevate elamutega, mis selles piirkonnas asuvad. Konkreetselt Kihnu ja Suaru sadamas toimuvad tegevused jäävad planeeringualast linnulennult ca 400 m kaugusele ega avalda otsest mõju kavandatavale majutuasutusele koos väikesemahulise spaaga. Sadamaga seotud tegevused nagu kalapüük, transport ja tootmine jäävad planeeringuala mõjupiirkonnast välja. Seotus sadama-alaga on vaid transpordi osas, mandri ja saare vahel inimeste ja kauba transpordil.

Kihnu valla üldplaneering on ca 20 aastat vana. Selle aja jooksul on palju muutunud ala kasutuses. Kogu üldplaneeringuga määratud transpordi- ja tootmistsooni maa-alast moodustab Õmbluse detailplaneeringu ala ca 2 %.

Eelnevast tulenevalt ei ole Õmbluse detailplaneeringu algatamise näol tegemist üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutmisega, vaid ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekut sisaldava üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Õmbluse katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu eesmärgiks on ehituskeeluvööndis asuva vana vabrikahoone rekonstrueerimine, ehitusmahtude suurendamine ning Õmbluse kinnistu jagamine elamumaaks ja ärimaaks. Ärimaale soovitakse huvitatud isiku poolt rajada väike spa-hotell (paari sauna ja väiksema basseini/vanniga veeala koos majutusega ca 40-le inimesele), restoran ja konverentsiruum. Lisaks soovitakse leida lahendus juurdepääsutee osas ning parkimisele ja arendada välja tehnosüsteemid. Planeeringuga antakse ehitusõigus koos hoonestusala ja arhitektuursete nõuetega ning tehnovõrkude, heakorra ja haljastuse lahendused.

Planeeringu koostamise käigus ilmnis, et otstarbekam on naaberkinnistu Vana-Lossi (30301:001:0421) liita planeeritava Õmbluse kinnistuga ning Vana-Lossi katastriüksusele näha ette spa-hotellile abihoonete ehitamise võimalus. Seetõttu on täienenud ka planeeringu koostamise eesmärk.

Detailplaneering teeb ettepaneku Kihnu valla üldplaneeringu muutmiseks ehituskeeluvööndi vähendamise osas, seega on detailplaneering Kihnu valla üldplaneeringut muutev. Detailplaneering vastab Kihnu valla arengu eesmärkidele, tagades samas saare omapära, loodus- ja elukeskkonna seisundi säilimise ning arengu Planeeringu elluviimine tõstab aastaringelt kasutatava lisateenustega majutus- ja toitlustusasutuse lisandumisel kohalike elanike tööhõivet ning arendab kvaliteetturismi.

PlanS § 142 lõike 2 kohaselt kohaldatakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust. Koostööle ja kaasamisele kohaldatakse detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõudeid ja sama seaduse sama paragrahvi lõike 3 kohaselt, kui üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel on nõutav keskkonnamõju strateegilise hindamise korraldamine, lähtutakse detailplaneeringu menetlemisel üldplaneeringu menetlemisele ettenähtud nõuetest.

Õmbluse katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu menetlemisel on kohaldatud üldplaneeringu koostamisele ja menetlemisele ettenähtud menetlust ja planeering on kooskõlastatud järgnevate asjaomaste asutuste poolt:

Nr.	Kooskõlastaja	Kooskõlastuse number ja kuupäev	Kooskõlastuse sisu
1	Transpordiamet, planeerimise osakonna kooskõlastuste üksuse peaspetsialist Marje-Ly Rebas	nr 7.2-2/24/4413-8 04.03.2024	Võttes aluseks ehitusseadustiku (EhS) ja planeerimisseaduse (PlanS) kooskõlastame planeeringu. Palume planeeringu elluviimisel arvestada järgnevaga. 1. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks. 2. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palume kaasata Transpordiametit menetlusse. 3. Transpordiamet osaleb riigitee ümberehituse projekteerimises ja ehituses huvitatud isiku või kohaliku omavalitsusega (vastavalt PlanS § 131 lg 1 kohasele halduslepingule) sõlmitud kokkuleppe alusel. Kokkuleppe järgi kohustub huvitatud isik või kohalik omavalitsus korraldama ja finantseerima planeeringuala juurdepääsutee, ristumiskoha ning sellega seotud tehnovõrkude ja – rajatiste projekteerimise ja ehitusega seotud kulud.
2	Keskkonnaamet, keskkonnakorralduse büroo juhataja Helen Manguse	nr 6-2/23/18768-4 22.03.2024	Keskkonnaamet loobus Õmbluse katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu kooskõlastamisest õiguslike aluste puudumisel. Esitatud arvamus: Hoonestusalale HA-4 planeeritud abihoone jääb osaliselt Vana-Lossi kinnistule planeeritava omapuhasti kujasse. Kanalisatsiooniehitise kuja ulatust arvestatakse kanalisatsiooniehitise hoone välisseinast või rajatise või seadme välispiirjoonest. Veeseaduse (VeeS) § 134 lg 4 kohaselt kuja ulatuse määramisel ei arvestata kanalisatsiooniehitise torustikku. Seletuskirjas ei ole toodud, millisel eesmärgil abihoonet kasutatakse. Kanalisatsiooniehitise (puhasti) kujasse ei ole lubatud planeerida majutus-, ravi-, spordi-, haridus-, kaubandus- ja teenindushoonet, mis teenindab regulaarselt inimesi (VeeS § 134 lg 1). Kanalisatsiooniehitise kuja piires võivad asuda kanalisatsiooniehitise teenindamiseks vajalikud hooned, sealhulgas tööstus- ja

			laohooned ning käesoleva paragrahvi lg-s 1 nimetamata transpordihooned (VeeS § 134 lg 7). Palume lisada see täpsustus detailplaneeringu seletuskirja.
3	Elektrilevi OÜ, Marge Kasenurm	nr 9807128609 02.05.2024	Kooskõlastatud tingimustel: * Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
4	OÜ Vurr, detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik, esindaja Raina Kiviselg	27.05.2024	
5	Päästeamet, Lääne päästkeskuse Ohutusjärelvalve büroo inspektor Anastasia Raud	nr 7.2-3.4/2506-2 29.05.2024	Päästeseaduse § 5 lg 1 p 7 alusel annab Päästeameti Lääne päästkeskus kooskõlastuse Ferrysan OÜ koostatud töö nr 2-19 Pärnu maakond, Kihnu vald, Lemsi küla, Ömbluse katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu tuleohutuse osale. Märkus: Projekteerimisel lähtuda siseministri 30.03.2017 vastu võetud määrusest nr 17, „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Seega on detailplaneeringuga seotud materjalid asjaomaste asutuste poolt kooskõlastatud ning kõik tingimused ja ettepanekud on detailplaneeringu koostaja poolt planeeringuga seotud materjalidesse sisse viidud.

PlanS § 87 lõike 1 kohaselt korraldab planeeringu koostamise korraldaja pärast üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande vastuvõtmist üldplaneeringu avaliku väljapaneku. Avalik väljapanek korraldatakse vähemalt planeeringuala kohaliku omavalitsuse üksuse keskuses ja valla suuremate asulate keskustes ja sama seaduse sama paragrahvi lõigete 4, 5 ja 6 kohaselt

- 1) PlanS § 87 lõige 4: kestab avalik väljapanek vähemalt 30 päeva,
- 2) PlanS § 87 lõige 5: sellest teatatakse käesoleva seaduse § 76 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikutele ja asutustele, st
 - 2.1. lõige 1: valitsusasutused, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi üldplaneering käsitleb ja planeeringualaga piirnevad kohaliku omavalitsuse üksused;
 - 2.2. lõige 2: valdkonna eest vastutav minister, isikud, kelle õigusi planeering võib puudutada, isikud, kes on avaldanud soovi olla kaasatud, samuti isikud ja asutused, kellel võib olla põhjendatud huvi eeldatavalt kaasneva olulise keskkonnamõju või üldplaneeringu elluviimise või planeeringuala ruumiliste arengusuundumuste vastu, sealhulgas valitsusvälised keskkonnaorganisatsioonid neid ühendava organisatsiooni kaudu ning planeeritava maa-ala elanikke esindavad mittetulundusühingud ja sihtasutused.
- 3) PlanS § 87 lõige 6: avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu toimumise aeg ja koht teatatakse valla- või linnalehes, samuti maakonnalehes või üleriigilise levikuga

ajalehes, mille on kohaliku omavalitsuse üksus määranud valla või linna ametlike teadete avaldamise kohaks, hiljemalt 14 päeva enne avaliku väljapaneku algust. Kui kohaliku omavalitsuse üksusel valla- või linnaleht puudub või ei ole teatamine valla- või linnalehe ilmumissageduse tõttu hiljemalt 14 päeva enne avaliku väljapaneku algust võimalik, avaldatakse teade hiljemalt 14 päeva enne avaliku väljapaneku algust planeeringuala maakonnalehes. Teade üldplaneeringu avalikust väljapanekust ja avalikust arutelust avaldatakse üldplaneeringu koostamise korraldaja veebilehel.

Lähtudes eeltoodust, Kihnu valla üldplaneeringust, planeerimisseaduse § 142 lõike 2, § 86 lõike 2, § 87 lõigete 1, 5 ja 6, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 32 alusel ja menetlemise käigus väljaselgitatud asjaoludele

Kihnu Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Võtta vastu Õmbluse katastriüksuse ja lähiala detailplaneering.
2. Määrata avaliku väljapaneku ajaks 11.07- 14.08.2024. a. ja kohaks digitaalselt Kihnu valla veebileht www.kihnu.ee ning paber kandjal Kihnu rahvamajas. Vastav teade avaldatakse maakonnalehes "Pärnu Postimees" ja kohalikus lehes "Kihnu Leht".
3. Avaliku väljapaneku tulemuste avaliku arutelu toimub 21.08.2024 kell 10.30 Kihnu Rahvamajas. Avalikku arutelu ei korraldata, kui planeeringu kohta ei ole avaliku väljapaneku kestel esitatud kirjalikke arvamusi või kui kõik kirjalikult esitatud arvamused on arvesse võetud.
4. Detailplaneeringu vastuvõtmine on menetlustoiming, mis on vaidlustatav koos haldusaktiga, milleks on detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus.
5. Otsus jõustub teatavakstegemisel.

/allkirjastatud digitaalselt/

Veera Leas

Volikogu esimees