



KIHNU VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Kihnu

20. veebruar 2024 nr 2

Rock City katastriüksuse detailplaneeringu vastuvõtmine

Kihnu Vallavolikogu 15. detsembri 2016 otsusega nr 26 algatati Rock City detailplaneering ning jäeti algatamata keskkonnamõtjude strateegiline hindamine vastavalt keskkonnamõtjude strateegilise hindamise eelhinnangule.

Planeerimisseaduse (PlanS) § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut ja Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine 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 asub Rock City detailplaneeringu ala kaitsemetsa tsoonis ning rannakaitsetsoonis. Kaitsemetsatsoonis, parkmetsas on üldplaneeringu järgi keelatud igasugune ehitustegevus, maakasutuse muutmine, lausraie ja pinnase kaevandamine. Üldplaneering lubab antud tsoonis rajada metsa-jalutusteid ja Rock City rekonstrueerimist ja selle lähedusse veel pansionaadi või hotelli rajamise, jälgides rangeid eeskirju.

Rock City katastriüksuse detailplaneering teeb ettepaneku Kihnu valla üldplaneeringu muutmiseks ehituskeeluvööndi vähendamise osas, seega on detailplaneering Kihnu valla üldplaneeringut muutev. Detailplaneering vastab Kihnu arengu eesmärkidele tagades saare omapära, loodus- ja elukeskkonna seisundi säilimise ja arengu, elanike tööhõivet ning arendades turismi.

Planeeringu elluviimine annab võimaluse aastaringselt kasutatava majutus- ja toitlustusasutuse väljaarendamiseks.

Planeeritav maa-ala asub Lemsi külas, Kihnu vallas, Pärnu maakonnas. Planeeringuala hõlmab Rock City katastriüksust (30301:001:0847). Planeeritava maa-ala suurus on 2,44 ha. Planeeringuala on ümbritsetud riigimetsaga, Audru metskond 141 (30301:001:1015) ja Audru metskond 139 (30301:001:1013). Merest lahutab kinnistut Audru metskond 141 kuuluv 20 kuni 50 m laiune maariba.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on 65% ärimaa ja 35% elamumaa sihtotstarbega Rock City kinnistu ehitusmahtude suurendamine ning lisaks olemasolevale peamajale, kahele majutushoonele ning elamule täiendavate hoonestusalade kavandamine. Lisaks hoonestusaladele määratakse detailplaneeringuga lahendused parkimisele ja tehnorajatistele. Planeeringuga määratakse hoonestusalade ehitusõigus, arhitektuursed nõuded ning tehnovõrkude, heakorra ja haljastuse põhimõtted.

Planeeringuga määratakse kinnistul hoonestusalad, see tähendab kinnistu osad, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hooneid. Määratakse hoonestusaladele rajatavate hoonete olulisemad arhitektuursed erinõuded, s.o. hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pindala, kõrgus maapinnast, mahud, katusekalded, vajadusel nõuded materjalivalikule ning rajatise ehitus- ja kujundusnõuded. Arhitektuursete nõuete seadmisel lähtutakse olemasolevast olukorrast ja kehtivatest detailplaneeringutest. Planeeringus näidatud hoone paigutus hoonestusaladel on illustratiivne, hoonete täpsem paiknemine ja lahendused antakse hoonete projekteerimise käigus.

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.

Rock-City detailplaneeringu menetlemisel on kohaldatud üldplaneeringu koostamisele ja menetlemisele ettenähtud menetlust ja planeering on kooskõlastatud järgnevate asjaomaste asutuste poolt:

- Elektrilevi OÜ kooskõlastus nr. 3427173653, 09.08.2023, kooskõlastamise tingimused: tööjoonised kooskõlastada täiendavalt, parkimiskohta õhuliini alla mitte planeerida;
- Keskkonnaamet, 26.07.2023 nr 6-2/23/13845-2, lisamärkus: planeeringu kooskõlastusega ei teki õigustatud ootust ehituskeeluvööndi vähendamise võimalikkuse osas. Ehituskeeluvööndi vähendamine on erandi tegemine üldkehtivale normile ning see võib toimuda Keskkonnaameti nõusolekul ning peab olema kooskõlas ranna kaitse eesmärkidega, milleks on rannal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Ehituskeeluvööndi vähendamiseks peab kohalik omavalitsus esitama

Keskkonnaametile põhjendatud taotluse ja kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava vastuvõetud detailplaneeringu;

- Muinsuskaitseamet, 17.07.2023, tingimus: tagada mälestise võimalikult suures ulatuses säilimine tema algses asukohas ning igauhe vaba juurdepääs päikesetõusust -loojanguni.
- Päästeamet, 05.07.2023 nr 7.2-3.4/4734-2, tingimused puuduvad;
- Riigimetsa Majandamise Keskus, e-mail 18.08.2023, tingimused: skeemil DP-3 on märgitud kergliiklustee asukoht ka Audru metskond 139 kinnistule. Kui plaanite rajata uut või parandada olemasolevat, siis on vajalik tingimused täiendavalt läbi rääkida. Kui antud rada on olemas ja parandustöid seal ei plaanita, siis ei ole RMK täiendavaid ettepanekuid.
- Terviseamet, 12.07.2023 nr 9.3-1/23/4401-2, tingimused puuduvad.

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 keskses 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 toimimise 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 ilmutamissageduse 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 Rock City katastriüksuse (30301:001:0847) detailplaneering.
2. Määrata avaliku väljapaneku ajaks 30 päeva alates 07.03.2024. a. ja kohaks digitaalselt Kihnu valla veebilehel www.kihnu.ee ning paber kandjal Kihnu rahvamajas. Vastav teade avaldatakse maakonnalehes "Pärnu Postimees" ja "Kihnu Leht".
3. Avaliku väljapaneku tulemuste avaliku arutelu toimub 10.04.2024 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