



KIHNU VALLAVOLIKOGU OTSUS

Kihnu

2010. november 2010 nr 45

Linaküla küla Pärna ja Pärnamäe mü juurdesõiduteed puudutavate kinnistute ning lähimaa-ala detailplaneeringu kehtestamine

I Menetluskäik

Kihnu Vallavolikogu 29.07.2003. a otsusega nr 17 algatati Kihnu vallas Linaküla külas Pärna ja Pärnamäe maaüksustele juurdesõidutee detailplaneering, mille eesmärgiks on planeerida Pärna ja Pärnamäe maaüksusteni uued juurdepääsuteed ning uuele teele kinnistu moodustamine.

Kihnu Vallavolikogu 29.07.2003. a otsusega nr 18 algatati Linaküla põhjatipu ja Niinemäe detailplaneering, eesmärgiga maakasutuse sihtotstarbe muutmine eluhoone ja kõrvalhoonete ehitamiseks, elamukruntide moodustamine ja ehitusõiguse andmine.

Detailplaneeringute algatamisest informeeriti maavanemat 06.08.2003. a kirjaga nr 128/3-1.2.

Kuna planeeringute algatajad ei olnud nõus planeeringute koostamist rahastama ja valla eelarves ning arengukavas selleks rahalisi vahendeid polnud ette nähtud, planeeringute mentlemine soikus. Kihnu Vallavolikogu 31.01.2007. a määrusega nr 1 kinnitatud "Kihnu valla arengukava 2007-2013" nähti planeeringute rahastamise ette 2008. aastal.

Detailplaneeringu lähteseisukohtade avalik arutelu toimus 31.07.2006. a.

Kihnu Vallavalitsuse 03.06.2008. a korraldusega nr 47 korraldati hange planeeringute koostamiseks. Hanke võitis YIT Ehitus AS, kes hakkas planeeringut koostama.

Eskiislahenduse avalik arutelu toimus 15.12.2009. a. Teade selle toimumise kohta avaldati ajalehes Pärnu Postimees 28.11.2009. a.

Kihnu Vallavolikogu 19.02.2010. a otsusega nr 5 ühendati mõlemad planeeringud üheks detailplaneeringuks nimetusega Kihnu vald Linaküla küla Pärna ja Pärnamäe maaüksuste juurdesõiduteed puudutavate kinnistute ning lähimaa-ala detailplaneering ning täpsustati planeeringuala piire. Planeeringuala suuruseks määrati 10 ha.

25.11.2009. a toimus eskiisi avalik arutelu, mille kohta avaldati teade ajalehes Pärnu Postimees 10.11.2009. a.

Detailplaneeringu eskiis on kooskõlastatud Keskkonnaametiga, Maa-ametiga, OÜga Jaotusvõrk, Lääne-Eesti Päästkeskusega, Elion Ettevõtte ASiga. Kolmel viimasel märkusi eskiisi kohta ei olnud.

Keskkonnaamet märkis kooskõlastamisel, et puhkeala projekt ja kruntide K-1, K-3 ja K-8, kui ehitustegevust kavatakse alustada enne kaitsetsooni vähendamist ametlikult 50 meetrilt 20 meetrile, projektid tuleb kooskõlastada täiendavalt Keskkonnaametiga. Nõue on kooskõlas hea halduse tavaga arvestada ehitustegevuses naabrusemõjusid ja naabrite arvamusi.

Maa-amet tegi kooskõlastamisel kaks ettepanekut: 1) määrata planeeringuga kavandatud kinnistule K-2 elumumaa sihtotstarve, määrata ehitusõigus ja võimalikud liitumised tehnovõrkudega; 2) Viia kruntide sihtotstarbed kooskõlla Vabariigi Valitsuse 23.10.2008. a määrusega nr 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused" sätestatule ning parandada ebatäpsused nii detailplaneeringu seletuskirjas kui ka planeeringu joonistel olevates tabelites.

Esimese ettepanek jäeti arvesse võtmata, sest krundi 2 baasil moodustatav elamukrunt oleks antud piirkonda ebasobivalt väike, krundi hoonestamine tekitab liialt linnaliku keskkonna, olles krundi K-10 hoonestusele liiga ligidal ning pressides peale kaitsealusele objektile. Kõik planeeringuga kavandatud elamukrundid on suuremad kui 5000 m², välja arvatud krunt K-10, mis on algselt tootmisauna moodustatuna 3334 m². Kuid ka viimati nimetatud puhul annab tunda ruumi puudus vajalike täiendavate abihoonete ja nõuetele vastava omapuhasti ehitamiseks. Kaaluda võiks krundile 2 elumumaa sihtotstarbe määramist juhul, kui see liita maareformi seaduse § 22 lõikes 1² sätestatud maana krundiga K-10 või osaliselt krundiga K-10 ja osaliselt krundiga K-8. Kehtestamiseks esitatud planeeringulahenduses on jäetud krundi K-2 sihtotstarbeta maaks ning sellele pole antud ehitusõigust ega lähiaadressi, lähtudes põhimõttest, et lõplik sihtotstarve ja lähiaadress määratakse selle maatüki osas maareformi läbiviimisel maareformi seaduse § 22 lõikes 1² sätestatud alustel.

Teine ettepanek jäeti arvestamata, sest Planeerimisseaduse (PIS) § 9 lõike 4¹ kohaselt on krundi kasutamise otstarve PIS tähenduses võimalikult täpselt määratav otstarve, milleks võib krundi pärast detailplaneeringu kehtestamist hakata kasutama. Krundi kasutamise sihtotstarbe alusel määrab kohalik omavalitsus katastriüksuse sihtotstarbe.

Planeerimisseaduse ja sellest tulenevalt teiste seaduste muutmise seaduse seletuskirja kohaselt on vajalik lahti mõtestada katastriüksuse sihtotstarbe erinevus krundi kasutamise sihtotstarbest, sest detailplaneeringuga määratav otstarve on otseses seoses krundi planeeritud kasutamisega, mis võib olla täpsem kui katastris määratletud sihtotstarve.

Ka maakatastriseaduse § 18 lõige 2 sätestab, et PIS sätestatud detailplaneeringu koostamise kohustuse korral määrab kohalik omavalitsus katastriüksuse sihtotstarbe kehtestatud detailplaneeringu alusel. See tähendab, et mitte planeeringuga, vaid pärast planeeringu kehtestamist planeeringu alusel.

Sama regulatsioon on ka Vabariigi Valitsuse 23.10.2008. a määruses nr 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused". Määruse § 2 lõike 2 kohaselt tuleb katastriüksusele määrata määruses nimetatud sihtotstarve, mis vastab õigusaktidega sätestatud või planeeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele. Määruse § 4 punkti 2 teise lause kohaselt määratakse sihtotstarve detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringu alusel. Ka määruse § 5 punkti 2 kohaselt peab katastriüksuse sihtotstarbe määramise otsus sisaldama viidet planeeringu kehtestamise otsusele.

Seega eeldab kehtiv regulatsioon kahe otsuse tegemist: esiteks detailplaneeringu kehtestamise otsust ja teiseks kehtestatud detailplaneeringu alusel moodustatud katastriüksus(te)le sihtotstarbe määramise otsust.

Antud detailplaneeringus on eeltooduga arvestatud. Planeeringujärgse pereelamu sihtotstarbega välistatakse teistsuguste elamute (näiteks rida- või mitme korteriga korruselamute) ehitamine. Planeeringu elluviimisel moodustatavate katastriüksuste maakatastri sihtotstarbe määramisel saab sihtotstarbeks olla vaid elamumaa. Maakatastri sihtotstarbega kattuvaid planeeringu sihtotstarbeid on kasutatud juhul, kui planeeringuga pole vajadust maakasutuse sihtotstarvet täpsustada. Näiteks ei täpsusta planeering maatulundusmaa kasutamist, ei täpsusta kas maaüksust lubatakse kasutada vaid metsa kasvatamiseks, põllu harimiseks või loomade karjatamiseks. Kõik maatulunduse tegevused on lubatud.

Planeeringu eskiis võeti vastu ja suunati avalikule väljapanekule Kihnu Vallavalitsuse 18.03.2010. a korraldusega nr 43.

Avalik väljapanek toimus 08.04 – 22.04.2010. a. Teade avalikust väljapanekust avaldati ajalehes Pärnu Postimees 31.03.2010. a.

Avaliku väljapaneku kestel esitati kaks ettepanekut, mille avalik arutelu toimus 21.05.2010.a. Teade avalikust arutelust ilmus ajalehes Pärnu Postimees 05.05.2010. a.

Avalikul arutelul jõuti kokkuleppele kõigi ettepanekute osas.

II Planeeringu lahendus

Planeeringuala on ca 10 ha hõlmates valdavalt eraõiguslikku maad: Niinemäe, Pärnamäe, Pärna, Lehtmetsa, Kirsi, Viira, Aida katastriüksused ja osaliselt, ca 2,0 ha, reformimata maad.

Planeeringulahendus näeb ette 12 maaüksuse moodustamise. Neist 6 on pereelamumaa (K-3, K-7 – K-11), 3 maatulundusmaa (K-4 – K-6), 1 transpordimaa tee tarbeks (K-1), 1 üldmaa (K-12), ning üks sihtotstarbeta maa (K-2), mille lõplik sihtotstarve ja lähiaadress määratakse maareformi läbiviimisel maareformi seaduse § 22 lõikes 1² sätestatud alustel.

Planeering teeb ettepaneku kahe maatüki munitsipaalomandisse taotlemiseks: 1) üldkasutatava maana maatükk K-12. Maatükil asuvad kaitsealused Mõisasüdame pärnad, mis on huviväärsusteks nii kohalikele kui ka turistele. Maatüki lõunaosa asub kõrgemal seljandikul, kuhu on võimalik rajada korrastatud puhkekoht, kust on hea vaadelda pärnasid. Lisades

sinna, pärnadest piisavale kaugusel vaatlustorni, tekib võimalus vaadelda kogu Kihnu saare põhjapoolset maastikku ning vaadet laidudele ja rannakarjamaadele. Maatüki madalam põhjapoolne osa on kasutatav pärast korrastamist ja võsast puhastamist avaliku puis- ja rannaniiduna, kus igaüks saab tutvuda niitudele iseloomulike taimekooslustega. Nii tekib maatükile avalik virgestusala, kus on võimalik taastada töövõimet puhkusega looduses.

2) transpordimaana maatükk K-1. Maatükile rajatav avalik tee tagab juurdepääsu virgestusalale ja planeeritud elamukruntidele. Planeeringuga on ette nähtud olemasolevatest kinnistutest teemaa eraldamine, mis pärast liitmist maatükiga K-1 võimaldab kogu Linaküla põhjatippu teenindava avaliku tee rajamise.

Planeeringuga on antud olulisemad arhitektuursed nõuded hoonetele ja materjalide kasutusele, samuti tehnovõrkude paigutus, nõuded haljastusele ja hekorrastusele.

Planeering annab liikluskorralduse põhimõtted näidates ära sõidutee. Parkimine lahendatakse iga krundi siseselt.

Planeeringuga ei ole ette nähtud tegevusi, mis võiksid oluliselt mõjutada keskkonda.

Planeeringulahenduse täpsem kirjeldus ja selgitused on antud detailplaneeringu seletuskirjas ja joonistel.

III Avalikul väljapanekul esitatud ettepanekud

Detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitati kaks ettepanekut:

Viktor Nazarov tegi ettepaneku täiendada Pärnamäe maaüksuse hoonestusala kõrgepingeliinist põhja pool puurkaevust idas, muuta Pärna maaüksusel kanalisatsioonitoru ja –servituudiala asukohta, mis võimaldab säilitada olemasolevat haljastust ning muuta Pärnamäe maaüksusel juurdesõidutee asukohta. Kõiki ettepanekuid avalikul arutelul arvestati. Hoonestusala suurendati kõrgepingeliini kaitsetsoonini. Juurdepääsu tee asukohta Pärnamäe maaüksuse hoonestusalal ei näidata, see määratakse ehitiste projekteerimisel ehitusprojekti asendiplaanil.

Veronika Nazarova tegi ettepaneku suurendada krundi K-8 hoonestusala 4 meetrini krundi lõunapiirist ja jätta ära lõunapoolne omapuhastile resrveeritud ala, sest põhjapoolne ala on piisav. Avalikul arutelul lepidi soovitud muudatuses kokku.

IV Järelevalve

Kuna antud detailplaneering ei ole üldplaneeringut muutev ja avalikul väljapanekul esitatud ettepanekute osas on avalikul arutelul jõutud kokkuleppele, ei ole vajalik maavanema järelevalve.

Kihnu Vallavolikogu on seisukohal, et Linaküla küla Pärna ja Pärnamäe mü juurdesõiduteed puudutavate kinnistute ning lähimaa-ala detailplaneering on sobiv ja otstarbekas antud

asukohas kavandatud eesmärkide saavutamiseks. Kuna detailplaneeringu avaliku väljapaneku järgsed parandused ei muuda planeeringu põhilahendust pole vaja avalikku väljapanekut korrata. Planeeringu elluviimiseks on 02.11.2010 sõlmitud kokkulepe Kihnu Vallavalitsuse ja huvitatud isikute vahel.

Planeerimisseaduse § 24 lõike 3, § 25 lõike 4 ja 5 ning § 26 lõike 1, Kihnu Vallavolikogu 27.02.2003 määrusega nr 2 kinnitatud Kihnu valla planeerimismääruse punktide 30 ja 31 alusel

Kihnu Vallavolikogu
otsustab:

1. Kehtestada Linaküla küla Pärna ja Pärnamäe mü juurdesõiduteed puudutavate kinnistute ning lähimaa-ala detailplaneering.
2. Kihnu Vallavalitsusel korraldada ühe kuu jooksul kehtestamisteate avaldamine ajalehes Pärnu Postimees ja Kihnu Lehes ning käesoleva otsuse ärakirja ja detailplaneeringu saatmine Pärnu Maavanemale ja Maa-ameti Pärnu katastribüroole.
3. Planeeringu kehtestamise otsuse vaidlustamiseks on igal isikul õigus ühe kuu jooksul, arvates päevast, millal isik sai teada või pidi teada saada planeeringu kehtestamisest, pöörduda halduskohtusse, kui ta leiab, et otsus on vastuolus seaduse või muu õigusaktiga või selle otsusega on rikutud tema õigusi või piiratud tema vabadusi.
4. Otsus jõustub teatavakstegemisel.

Paal Põlluste
Volikogu esimees

