



RUHNU VALLAVOLIKOGU

OTSUS (eelnõu)

Ruhnu

31.07.2025a. nr

Ruhnu külas Kotka detailplaneeringu kehtestamine

Ruhnu Vallavolikogu 15.09.2023 otsusega nr 09 algatati Ruhnu valla Ruhnu külas detailplaneering Kotka katastriüksusele. Planeeringuala suurus on 5645 m². Planeeringualana mõistetakse ja hõlmab Saare maakonnas, Ruhnu vallas, Ruhnu külas asuvat Kotka (katastritunnusega 68901:001:0120, maatulundusmaa 100%) kinnistut.

A. Detailplaneeringuga kavandatu

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete püstitamiseks, liikluskorralduse põhimõtete, tehnovõrkude ja -rajatise asukoha määramine. Detailplaneeringuga kavandatakse üksikelumumaa krunt, millele on lubatud püstitada üks elamu ja kaks abihoonet ehitisealuse pinnaga kokku 400 m². Lisaks on lubatud püstitada kuni 20 m² hooneid kuni kolm. Lubatud katuseharja kõrgus maapinnast on elamul 8 m ja abihoonel 6 m.

Detailplaneeringu koostamist on korraldanud Ruhnu Vallavalitsus. Detailplaneeringu koostanud Klotoid OÜ planeerija Pille Hein vastab PlanS § 4 lõikes 5 toodud nõuetele.

B. Kehtiv üldplaneering

Alal kehtib Ruhnu Vallavolikogu 17.12.2002 otsusega nr 27 kehtestatud Ruhnu valla üldplaneering. Vastavalt üldplaneeringu kaardile asub planeeringuala metsamajanduse juhtotstarbega alal, kus on elamu- ja suvilaehitus keelatud. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks juhtotstarbe ja katastriüksuse sihtotstarbe osas ning planeeringualale määratakse hoonestatud ala juhtotstarve ja elumumaa sihtotstarve. Tulenevalt eelnevast kohaldatakse detailplaneeringu koostamisel üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust.

C. Detailplaneeringu menetlus ja kaalutlus

Taotlus detailplaneeringu algatamiseks esitati 08.03.2023 ja täiendav taotlus 31.05.2023. Detailplaneeringu koostamine algatati Ruhnu Vallavolikogu 15.09.2023 otsusega nr 09 ning sama otsusega jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine (edaspidi KSH).

Detailplaneeringu algatamisest teavitati valla veebilehel 20.09.2023 ja maakonnalehes Saarte Hääl 26.09.2023. Ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded avaldati teade detailplaneeringu algatamise ja KSH algatamata jätmise kohta 20.09.2023 (teade nr 2121887).

Detailplaneeringu eelnõu avalik väljapanek toimus ajavahemikul 10.04-12.05.2024, eelnõu avalik arutelu toimus 18.06.2024. Avalikul väljapanekul esitas arvamuse K. Lauk. Arvamuse esitajale esitati põhjendatud seisukoht ning arvamusega ei arvestatud. Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeamet, Keskkonnaamet ja Transpordiamet ning detailplaneering võeti vastu Ruhnu Vallavolikogu 03.02.2025 otsusega nr 01. Avalik väljapanek toimus 24.02-26.03.2025 ning avalik arutelu viidi läbi 05.05.2025.

Avalikul väljapanekul esitas arvamuse K. Lauk. Arvamuses leitakse, et elamu ehitamine väljaspoole küla piire loodusmaastikule ei ole põhjendatud. Ruhnu Vallavalitsus on arvamuse esitajale kirjalikult vastanud ning ka avalikul arutelul selgitanud, et elamukoha rajamine hoonestatud ala vahetusse lähedusse toetab säästlikku ressursikasutust, sest olemasolev tehniline taristu võimaldab optimaalselt lahendada krundi vee-, kanalisatsiooni- ja elektrivarustust. Lisaks toetab uue elamukoha rajamine saare põhiasustuse säilimist ja kasvu. Planeeringu elluviimisel säilib roheline võrgustiku terviklikkus ja toimimine.

Ruhnu Vallavalitsus on teavitanud detailplaneering algatamisest ja KSH algatamata jätmisest ning eelnõu ja vastuvõetud planeeringulahenduse avalikest väljapanekutest ja aruteludest koostöötegijaid ja kaasatavaid kirjalikult ning avaldanud teated kohaliku omavalitsuse veebilehel ning maakonnalehes Saarte Hääl. Detailplaneeringu algatamise ja KSH algatamata jätmise teated on avaldatud Ametlikes Teadaannetes. Võrguvaldajad ja puudutatud isikud on olnud kaasatud.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeamet ja Kuressaare Veevärk AS kuupäeval 08.07.2024 ning Elektrilevi OÜ kuupäeval 20.06.2024, kes on vastavad tehnilised tingimused väljastanud ja planeeringulahendusega nõustunud. Lisaks andis Transpordiamet märkustega kooskõlastuse 02.07.2024.

Detailplaneering võeti vastu Ruhnu Vallavolikogu 03.02.2025 otsusega nr 01 ja suunati avalikule väljapanekule.

Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus ajavahemikul 24.02-26.03.2025 ning avalik arutelu viidi läbi 05.05.2025. Teade avaliku väljapaneku kohta ilmus 06.02.2025 maakonnalehes Saarte Hääl ja valla veebilehel.

Detailplaneering esitati heakskiitmiseks Maa- ja Ruumiametile 28.05.2025 kirjaga nr 7.-1.2./25/22-1. Detailplaneeringus sisalduvate puuduste tõttu tagastati detailplaneering 29.05.2025 ning paluti arvestada Transpordiameti tingimustega. Täiendatud detailplaneering saadeti uuesti Maa- ja Ruumiametile heakskiitmiseks 10.06.2025. Heakskiitmine Maa- ja Ruumiameti poolt tuli 26.06.2025 nr 6-3/25/1833-4.

Üldplaneering on kehtestatud 17.12.2002. Sellest ajast on valla arengu eesmärgid muutunud, üldplaneering ei vasta Ruhnu valla kehtivale arengukavale. Detailplaneeringuga üldplaneeringu muutmine on küll erandlik võimalus, kuid see võimaldab paindlikumalt reageerida muutunud oludele ja vajadustele. Üldplaneeringu muutmise vajadust on detailplaneeringus piisavalt põhjendatud.

Planeeringu õigusaktidele vastavus

PlanS § 138 lõike 4 kohaselt kontrollib MaRu detailplaneeringule heakskiidu andmise otsustamisel detailplaneeringu vastavust õigusaktidele. Detailplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse üle on kaalutusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus, kelle pädevuses on kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1 järgi kohaliku elu küsimuste, k.a ruumilise planeerimise, iseseisev ja lõplik korraldamine ning otsustamine. Planeerimisalase tegevuse korraldaja peab tasakaalustama erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi, kaaluma neid vastavalt planeerimise põhimõtetele ja planeeringu eesmärkidele ning lõimima need planeeringulahendusse. Seega juhul, kui planeeringulahendus ei ole vastuolus kehtivate õigusaktidega, on planeeringutega kavandatavate ehitus- ja maakasutustingimuste ruumilise sobivuse üle otsustajaks kohalik omavalitsus.

Planeeringu materjalidest nähtuvalt on kohalik omavalitsus detailplaneeringu lahendust kaalunud ning taganud avalike huvide ja väärtuste ning erahuvide tasakaalustatud arvestamise. Arvamuse esitaja on olnud teadlik planeeringulahendusest ning saanud väljendada oma seisukohti planeeringu koostamise käigus. Kohalik omavalitsus on andnud oma seisukoha esitatud arvamuse osas. Seega on arvamuse esitaja saanud kasutada oma õigusi detailplaneeringu koostamisel ja seeläbi olnud planeeringu koostamisse kaasatud.

PlanS § 126 lõige 1 sätestab detailplaneeringuga lahendatavad ülesanded. Sama paragrahvi lõige 2 sätestab detailplaneeringu ülesanded, mille lahendamine on alati kohustuslik. Detailplaneeringuga on lahendatud PlanS § 126 lõikes 2 sätestatud kohustuslikud ja muud asjakohased ülesanded.

Vastavalt PlanS § 142 lõikele 1 võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut. Üldplaneeringu muutmise vajadust on põhjendatud DP seletuskirja peatükis 5 „Üldplaneeringu muutmise ettepanek“ ja maakasutuse juhtotstarbe muudatusettepanek on kajastatud joonisel nr 5.

MaRu hinnangul on detailplaneeringu lahenduse kaalutlused piisavalt põhjendatud, planeeringu koostamine on läbi viidud vastavuses PlanS sätestatud nõuetega ning detailplaneering vastab õigusaktidele.

E. Kokkuvõte

Detailplaneeringu kehtestamine kuulub kohaliku omavalitsuse pädevusse. Seega otsustab antud juhul Ruhnu Vallavolikogu, kas erinevad huvid on tasakaalustatud ja lahendus sobiv. Haldusmenetluse seaduse (edaspidi HMS) § 4 lõike 2 kohaselt peab haldusorgan kaalutusõigust teostama kooskõlas volituse piiride, kaalutusõiguse eesmärgi ning õiguse üldpõhimõtetega, arvestades olulisi asjaolusid ning kaaludes põhjendatud huve.

Lähtuvalt PlanS § 142 lõikest 5 ja PlanS § 90 lõikest 2 on Maa- ja Ruumiamet kirjaga

26.06.2025 nr 6-3/25/1833-4 Kotka kinnistu DP heaks kiitnud.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 91 lg 1 § 139 lõike 1

Ruhnu Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Ruhnu külas Kotka detailplaneering (otsuse lisa), mille eesmärgiks on ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete püstitamiseks, liikluskorralduse põhimõtete, tehnovõrkude ja -rajatise asukoha määramine. Detailplaneeringuga kavandatakse üksikelumumaa krunt, milledele on lubatud püstitada üks elamu ja kaks abihoonet ehitisealuse pinnaga kokku 400 m². Lubatud katuseharja kõrgus maapinnast on elamul 8 m ja abihoonel 6 m.
2. Tulenevalt PlanS § 139 lõikest 4₁ esitada planeeringu koostamise korraldajal kehtestatud planeeringu kohta PlanS § 41 lõikes 6 nimetatud andmed planeeringute andmekogusse 14 päeva jooksul detailplaneeringu kehtestamisest arvates.
3. Korraldada detailplaneeringu kehtestamise teavitamine ja avalikustamine vastavalt planeerimisseadusele.
4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades vaide Ruhnu Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras. Kehtestatud planeeringu vaidlustamist reguleerib PlanS § 141.

Heiki Kukk
volikogu esimees