



RUHNU VALLAVOLIKOGU

OTSUS (eelnõu)

Ruhnu

18.08.2025a. nr

Ruhnu külas Noggis detailplaneeringu kehtestamine

Ruhnu Vallavolikogu 27.06.2023 otsusega nr 08 algatati Ruhnu valla Ruhnu külas detailplaneering Noggis katastriüksusele. Planeeringuala suurus on 2,22 ha. Planeeringualana mõistetakse ja hõlmab Saare maakonnas, Ruhnu vallas, Ruhnu külas asuvat Noggis (katastritunnusega 68901:001:0206, maatulundusmaa 100%) kinnistut.

A. Detailplaneeringuga kavandatu

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on sätestada tingimused Noggis kinnistu jagamiseks kaheks krundiks ning üksikelamute ja abihoonete püstitamiseks. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek maakasutuse sihtotstarbe muutmiseks ja jagamiseks elamumaa sihtotstarbega kruntideks, ehitusõiguse andmiseks igale krundile üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks koos olulisemate arhitektuurinõuete, vajalike tehnovõrkude planeerimisega, liikluskorralduse lahendamise ning vajalike servituutide ja kitsenduste ulatuse seadmisega.

Mõlemale krundile on lubatud ehitada kokku kuni 2 hoonet (1 elamu ja 1 abihoone) ehitisealuse kogupinnaga kuni 250 m². Lubatud katuseharja kõrgus maapinnast on elamul 8m ja abihoonel 6m. Elamu suurim lubatud korruste arv on kuni 2 ja abihoonel kuni 1. Lubatud katusetüüp on viilkatus, katusekalle 35-45 kraadi.

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 elamumaa sihtotstarve. Tulenevalt eelnevast kohaldatakse detailplaneeringu koostamisel üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust.

C. Detailplaneeringu menetlus ja kaalutlus

Detailplaneering on algatatud Ruhnu Vallavolikogu 27.06.2023 otsusega nr 08. Sama otsusega jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH).

Detailplaneeringu eelnõu avalik väljapanek toimus ajavahemikul 11.12.2023-10.01.2024, eelnõu avalik arutelu toimus 16.02.2024. Avalikul väljapanekul esitati kaks arvamust. Arvamuse esitajatele vastati kirjalikult, arutelu käigus jõuti kokkuleppele, misjärel korregeeriti planeeringulahendust. Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeamet ja Keskkonnaamet ning detailplaneering võeti vastu Ruhnu Vallavolikogu 25.09.2024 otsusega nr 11. Avalik väljapanek toimus 14.10-12.11.2024 ning avalik arutelu viidi läbi 17.12.2024.

Avalikul väljapanekul esitas arvamuse K. Lauk. Arvamuses leetakse, et üldplaneeringu muutmine ja hoonestatud ala laiendamine loodusmaastiku arvelt on põhjendamata. Kui on olemas võimalused elamuehituseks küla piirides, tuleb seda ka teha. Ruhnu Vallavalitsus on arvamuse esitajale kirjalikult vastanud ning ka avalikul arutelul selgitanud, et planeeringuala asub Ruhnu küla keskosas vahetult hoonestusala kõrval. Kavandatav hoonestus moodustaks ühtselt toimiva terviku lähipiirkonna hoonestusega. Asukoht sobib hästi elamute ehitamiseks, sest sellel on optimaalsed võimalused juurdepääsuks Limo tee kaudu ja olemasolevate tehnovõrkudega ühinemiseks. Planeeritavad elamud võimaldavad Ruhnu valda elama asuda täiendavatel elanikel, mis on Ruhnu valla üks arengueeldusi. Kahe elamukrundi hoonestus on kavandatud krundi lõunapoolsele lagedale alale säilitades seejuures olemasolevat metsaala võimalikult suure ulatuses. Hoonestamisel järgitakse väljakujunenud traditsioonilisi ehitusmahtusid ja hoonestuse struktuuri.

Ruhnu Vallavalitsus on teavitanud detailplaneeringu 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 Hää! Detailplaneeringu algatamise ja KSH algatamata jätmise teated on avaldatud Ametlikes Teadaannetes. Võrguvaldajad ja puudutatud isikud on olnud kaasatud.

Planeeringu õigusaktidele vastavus

PlanS § 90 lõike 3 kohaselt kontrollib Maa- ja Ruumiamet detailplaneeringule heakskiidu andmise otsustamisel detailplaneeringu vastavust õigusaktidele. Detailplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse üle on kaalutlusõiguse 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 seletuskirja peatükis 3.4 „Ruhnu valla üldplaneeringu muutmise ettepanek“ ja maakasutuse juhtotstarbe muudatusettepanek on kajastatud joonisel nr 2.

MaRu hinnangul on detailplaneeringu lahenduse kaalutlused 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 kaalutlusõigust teostama kooskõlas volituse piiride, kaalutlusõiguse 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 31.07.2025 nr 12-2/25/11220-2 Noggis 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 Noggis detailplaneering (otsuse lisa), mille eesmärgiks on ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete püstitamiseks, liikluskorralduse põhimõtete, tehnovõrkude ja -rajatise asukoha määramine. Detailplaneeringuga kavandatakse kinnistu jagamine kaheks krundiks ning mõlemale krundile püstitatakse üksikelamu ja abihoone. 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