



KIHNU VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Kihnu

11. juuni 2025 nr 12

Õmbluse katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine

Õmbluse katastriüksuse ja lähiala detailplaneering on algatatud Kihnu Vallavolikogu 29.03.2018 otsusega nr 13. Nimetatud otsusega jättis Kihnu Vallavolikogu algatamata keskkonnamõju strateegilise hindamise, kuna eelhinnangu kohaselt detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad tegevused ei oma olulist keskkonnamõju.

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.

Üldplaneeringut muutva 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 ilmnas, 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 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.

Tuginedes planeerimisseaduse (PlanS) § 126 lõike 7 ja looduskaitseaduse (LKS) § 40 lõike 2 esitas Kihnu Vallavalitsus Keskkonnaametile taotluse ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks vastavalt Kihnu vallas Lemsi külas asuva Õmbluse detailplaneeringu põhijoonisel toodud lahendusele (Ferrysan OÜ, töö nr.2-19, edaspidi nimetatud detailplaneering), milleks Keskkonnaamet andis nõusoleku oma kirjaga 10.01.2025 nr 7-13/24/22444-3.

Detailplaneeringu koostamist on korraldanud Kihnu Vallavalitsus. Detailplaneeringu on koostanud OÜ Ferrysan arhitekt Janika Jürgenson.

Detailplaneeringu algatamisest on vallavalitsus teavitanud kohaliku omavalitsuse veebilehel ja Ametlikes Teadaannetes, maakonnalehes Pärnu Postimees. Vallavalitsus teavitas detailplaneeringu algatamisest valitsusasutusi, tehnovõrkude omanikke ning planeeringuala naabruses asuvate kinnisasjade omanikke.

Detailplaneeringu eelnõu avalik väljapanek toimus 02.10- 02.11.2023. Eelnõu avaliku arutelu ajaks oli määratud 15.11.2023. Kirjalikke ettepanekuid planeeringulahenduse osas ei tehtud.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Keskkonnaamet kirjaga nr 6-2/23/18768-4 22.03.2024, Päästeamet kirjaga nr nr 7.2-3.4/2506-2 29.05.2024, Transpordiamet kirjaga nr 7.2-2/24/4413-8 04.03.2024, Elektrilevi OÜ kooskõlastusega nr 9807128609 02.05.2024.

Detailplaneering võeti vastu Kihnu Vallavolikogu 20.06.2024 otsusega nr 9, avaliku väljapanek ajaks oli 11.07- 14.08.2024 ning avaliku arutelu kuupäevaks määrati 21.08.2024. Teade avaldati maakonnalehes Pärnu Postimees ja vallavalitsuse veebilehel ning paberkandjal Kihnu Rahvamaja teadetetahvilil. Valitsusasutustele ja kaasatud isikutele saadeti teavituskirjad. Planeeringumaterjalidega oli võimalik tutvuda vallavalitsuse veebilehel ja paberkandjal vallavalitsuses. Avaliku väljapaneku jooksul ei esitatud arvamusi, sh ei tehtud ettepanekuid, mistõttu ei olnud avaliku arutelu läbiviimine PlanS-ist tulenevalt vajalik.

[Kihnu Vallavolikogu otsus 20.06.2024 nr 9 ning muud detailplaneeringuga seotud materjalid ja menetlusega seotud materjalid](#)

Oma 21.02.2025 nr. 7-1.3/42 kirjaga esitas Kihnu Vallavalitsus Maa- ja Ruumiametile taotluse Õmbluse katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu heakskiidu saamiseks planeerimisseaduse § 142 lõike 5 ja § 90 lõike 1 alusel. Taotlusele olid lisatud detailplaneering ja selle menetluse materjalid.

Maa- ja Ruumiamet andis oma 09.04.2025 nr 6-3/25/3439-2 kirjaga lähtuvalt PlanS § 142 lõikest 5 ja PlanS § 90 lõikest 2 heakskiidu Õmbluse katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringule.

Ameti hinnangul on detailplaneeringu lahenduse kaalutlused piisavalt põhjendatud, selle koostamine on läbi viidud vastavuses PlanS-is sätestatud nõuetega ning detailplaneering vastab õigusaktidele.

Detailplaneeringu kehtestamine kuulub kohaliku omavalitsuse pädevusse. Seega otsustab Kihnu Vallavolikogu, kas detailplaneeringu lahendus tagab võimalikult paljude ühiskonnaliikmete vajaduste ja huvide arvestamise. Haldusmenetluse seaduse (HMS) § 4 lõike 2 kohaselt peab haldusorgan kaalutlusõigust teostama kooskõlas volituse piiride, kaalutlusõiguse eesmärgi ning õiguse üldpõhimõtetega, arvestades olulisi asjaolusid ning kaaludes põhjendatud huve. See tähendab, et kohalik omavalitsus peab õiguspärase ja ruumilise planeerimise põhimõttele vastava planeerimisotsuse tegemiseks olema eelnevalt analüüsinud erinevaid lahendusvariante.

Juhul kui detailplaneering sisaldab kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut, näeb PlanS § 142 lõige 8 ette, et kohaliku omavalitsuse üksus teeb 30 päeva jooksul pärast detailplaneeringu kehtestamist muudatuse üldplaneeringusse.

Tulenevalt PlanS § 139 lõikest 4¹ tuleb planeeringu koostamise korraldajal esitada kehtestatud detailplaneeringu kohta PlanS § 41 lõikes 6 nimetatud andmed planeeringute andmekogusse 14 päeva jooksul detailplaneeringu kehtestamisest arvates.

Lähtudes eeltoodust ja planeerimisseaduse § 139 lõike 1 alusel

Kihnu Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Ömbluse katastriüksuse ja lähiala detailplaneering (Ferrysan OÜ, töö nr 2-19).
2. Kihnu Vallavalitsusel avaldada teade detailplaneeringu kehtestamisest 30 päeva jooksul detailplaneeringu kehtestamisest arvates “Kihnu Lehes” ja “Pärnu Postimehes” ning 14 päeva jooksul Kihnu valla veebilehel ja väljaandes „Ametlikud Teadaanded“ ettenähtud tähtaegu arvestades.
3. Kihnu Vallavalitsusel edastada detailplaneeringu kehtestamise teade riigi maakatastri pidajale ning planeerimisseaduse § 139 lõikes 6 toodud isikutele 14 päeva jooksul detailplaneeringu kehtestamise päevast arvates.
4. Kihnu Vallavalitsusel esitada kehtestatud detailplaneeringu kohta planeerimisseaduse § 41 lõikes 6 nimetatud andmed planeeringute andmekogusse ja 14 päeva jooksul detailplaneeringu kehtestamisest arvates.
5. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
6. Käesolevat otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul otsuse teatavakstegemisest, esitades kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras või vaide Kihnu Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras.

/allkirjastatud digitaalselt/

Veera Leas

Volikogu esimees