

Seletuskiri Hiiumaa Vallavolikogu otsuse
„Kärdla linna Sadama tn 4 detailplaneeringu
kehtestamine“ juurde

Hiiumaa Vallavolikogu otsusega kehtestatakse Kärdla linnas Sadama tn 4 kinnistu detailplaneering (AA Arhitektid OÜ töö nr DP21-02).

1. Olemasolev olukord

Planeeritav ala asub Kärdla linnas Sadama tn 4 (katastritunnus 37101:004:0070, sihtotstarve 100% ärimaa, pindala 2741 m²) katastriüksusel. Alal paikneb aastaid kasutusest väljas olnud ärihoone ja abihoone. Kärdla linna üldplaneeringuga on planeeringuala maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud kaubandus-, toidlustus- ja teenindushoone maa.

2. Kärdla linna üldplaneeringu muutmise põhjendused

Planeeringuga tehakse ettepanek muuta osaliselt Kärdla Linnavolikogu 21.06.2012 määrusega nr 35 kehtestatud Kärdla linna üldplaneeringut, kus planeeritava maa-ala juhtfunktsiooniks on määratud kaubandus-, toidlustus- ja teenindushoone maa. Kuna olemasoleva ärihoonega seotud tegevusteks ei ole suurt krunti vaja ja hoonest väljapoole jäävad tegevused mahuvad hoone lähiümbrusse, siis planeeringuala lääneossa on võimalik uus elamukrunt rajada, sest seal on piisava suurusega kasutamata maad, olemas on juurdepääs avaliku kasutusega tänavalt (Pargi tänav), puuduvad ehitamist välistavad asjaolud ning osaliselt on olemas tehnovõrgud.

Aastaid kasutusest väljas olnud olemasolevale ärifunktsiooniga hoonestusele uue ja/või lisafunktsiooni planeerimine ei ole vastuolus piirkonna hoonestus- ja maakasutuslaadiga, sest planeeringuala paikneb asukohas, mille mõjualas on väga palju erineva funktsiooniga maa-alasid ja hooned, mis on püstitatud väga erinevatel ajaperioodidel.

3. Kehtiv detailplaneering

Maa-alal puudub kehtiv detailplaneering.

4. Detailplaneeringu kavandatu

Detailplaneeringu lahendus näeb ette maaüksuse jagamise kaheks eraldiseisvaks krundiks pindalaga 1058 m² (Krunt 1) ja 1682 m² (Krunt 2) ning kruntidele ehitusõiguse määramise koos juurdepääsu, liikluskorralduse ja tehnovõrkude lahendusega. Detailplaneeringuga muudetakse Kärdla Linnavolikogu 21.06.2012 määrusega nr 35 kehtestatud Kärdla linna üldplaneeringuga krundile määratud ärimaa maakasutuse juhtotstarvet. Krunt 1 maakasutuse juhtotstarbeks määratakse elamumaa (50%) ja ärimaa (50%) ning Krunt 2 maakasutuse juhtotstarbeks elamumaa.

5. Detailplaneeringu menetlus

5.1 detailplaneeringu algatamine

Detailplaneeringu algatamise ettepanek esitati Hiiumaa Vallavalitsusele 20.07.2020.

Hiiumaa Vallavolikogu 15.10.2020 otsusega nr 220 algatati Kärdla linna Sadama tn 4 maaüksuse (katastritunnus 37101:004:0070) detailplaneeringu koostamine ja väljastati lähtetingimused ning jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine. Planeeringuala näol on tegemist 2741 m² suuruse ärimaa sihtotstarbega maaüksusega. Planeeringu eesmärk on jagada maaüksus kaheks krundiks, muuta tekkiva maaüksuse sihtotstarvet ja määrata ehitusõigus koos juurdepääsu, liikluskorralduse ning tehnovõrkude lahendusega.

5.2 detailplaneeringu eskiisi tutvustamine

Ajavahemikul 10.01-10.02.2022 toimus detailplaneeringu eskiisi avalik väljapanek. Avaliku väljapaneku ajal esitas Keskkonnaamet arvamuse detailplaneeringu eskiisi kohta. Selles juhiti tähelepanu asjaolule, et Maa-ameti geoportaali kitsenduste kaardirakenduse kohaselt jääb planeeringuala suures osas naabermaaüksusel Sadama tänav L2 (katastritunnus 20501:001:0608) asuva puurkaevu (KKR kood PRK0008773) sanitaarkaitsealasse. Tegemist oli eksliku kaardikandega, Keskkonnaagentuurile on esitatud puurkaevu asukoha täpsustatud andmed ja kaardikanne on parandatud. 04.03.2022 toimus detailplaneeringu eskiisi avalik arutelu. Avaliku arutelu käigus uusi ettepanekuid ei esitatud.

5.3 detailplaneeringu kooskõlastamine

09.06.2022 esitas AA Arhitektid OÜ detailplaneeringu kooskõlastamiseks ja arvamuste küsimiseks.

Valminud planeeringulahendus on kooskõlastatud Päästeametiga (Päästeameti 05.07.2022 kiri nr 7.2-3.4/4003-3) ning tehnovõrkude valdajaga (Elektrilevi 23.06.2022 kiri 7490215789) ja arvamuse on esitanud Rahandusministeerium (Rahandusministeeriumi 04.07.2022 kiri nr 15-3/5214-2) ja Kärkla osavallakogu (Martin Kagadze 20.06.2022). Rahandusministeerium on määranud täiendavaks asutuseks, kellega Sadama tn 4 kinnistu detailplaneeringu koostamisel tuleb teha koostööd ja planeering ka kooskõlastada, Keskkonnaameti. Lisaks tuleb kaasata detailplaneeringu koostamisse ka Vabrikuväljak 1 (katastritunnus 37101:003:0026) kinnistu valdaja. Vastavalt Keskkonnaameti 02.08.2022 kirjale nr 6-2/22/13647-2 ei ole Keskkonnaameti nõusolek planeeringu kehtestamiseks nõutav ja vastavaks kooskõlastuseks puudub juriidiline alus.

Vastavalt Rahandusministeeriumi poolt esitatud puudustele ja märkustele on planeeringut täiendatud ja parandatud.

5.4 detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalik väljapanek

Hiiumaa Vallavolikogu 15.09.2022 otsusega nr 73 võeti detailplaneering vastu ning korraldati ajavahemikus 17.10-15.11.2022 detailplaneeringu avalik väljapanek. Avaliku väljapaneku käigus kirjalikke arvamusi ei esitatud ning avalikku arutelu ei korraldatud.

5.5 detailplaneeringu heakskiitmine

Rahandusministeerium on 23.02.2023 kirjaga nr 15-3/9563-3 andnud heakskiidu detailplaneeringule ning tagastanud planeeringu kohalikule omavalitsusele edasiseks menetlemiseks ja kehtestamise üle otsustamiseks. Rahandusministeeriumi hinnangul on detailplaneeringu koostamine kohalikus omavalitsuses läbi viidud vastavuses planeerimisseaduses (edaspidi PlanS) sätestatud avaliku menetluse nõuetega ning koostatud vastavuses PlanS §-s 126 sätestatud detailplaneeringu ülesannetega. Rahandusministeerium on seisukohal, et üldplaneeringu muutmise vajadust on kohalik omavalitsus põhjendanud ja Rahandusministeerium nõustub kehtiva üldplaneeringu muutmise ettepanekuga.

6. Õiguslikud alused

Planeerimisseaduse § 139 lõike 1 kohaselt kehtestab detailplaneeringu kohaliku omavalitsuse üksus. Detailplaneeringu koostamisel PlanS § 130 lõikes 2 nimetatud juhul kehtestab selle kohaliku omavalitsuse volikogu.

Planeerimisseaduse § 142 lõige 2 kohaselt üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele kohaldatakse üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust. Koostööle ja kaasamisele kohaldatakse detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõudeid.

KOKS §22 lg 1 p 33 kohaselt volikogu ainupädevusse kuulub detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ja planeerimisseaduse § 130 lõikes 2 nimetatud detailplaneeringu kehtestamine.

Maria Reino
Kärdla Osavalla Valitsuse ehitusspetsialist