



## HIIUMAA VALLAVOLIKOGU

### OTSUS

Kärdla

15. september 2022 nr 73

#### **Kärdla linna Sadama tn 4 maaüksuse detailplaneeringu vastuvõtmine**

Planeerimisseaduse § 124 lg 10, § 142 lg 1 p 1, lg 2 ja § 86 alusel ning lähtudes Hiiumaa Vallavolikogu 15.10.2020 otsusest nr 220 „Detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“

1. Võtta vastu Hiiumaa valla Kärdla linna Sadama tn 4 maaüksuse detailplaneering (AA Arhitektid OÜ töö nr DP21-02). Detailplaneeringu lahendus näeb ette maaüksuse jagamise kaheks eraldiseisvaks krundiks pindalaga 1058 m<sup>2</sup> (Krunn 1) ja 1682 m<sup>2</sup> (Krunn 2) ning kruntidele ehitusõiguse määramise koos juurdepääsu, liikluskorralduse ja tehnovõrkude lahendusega.
2. Detailplaneeringuga muudetakse Kärdla Linnavolikogu 21.06.2012 määrusega nr 35 kehtestatud Kärdla linna üldplaneeringuga krundile määratud ärimaa maakasutuse juhtotstarvet. Krunn 1 maakasutuse juhtotstarbeks määratakse elamumaa (50%) ja ärimaa (50%) ning Krunn 2 maakasutuse juhtotstarbeks elamumaa.
3. Kärdla Osavalla Valitsusel korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek ametiasutuse lahtiolekuajal perioodil 17.10.2022 kuni 15.11.2022 Kärdla Osavalla Valitsuses, aadressiga Keskväljak 5a, Kärdla linn, Hiiumaa vald.
4. Kärdla Osavalla Valitsusel avaldada otsus ajalehes, milles Hiiumaa vald avaldab ametlikke teateid ning Hiiumaa valla kodulehel.
5. Teavitada avaliku väljapanemise ajast ja kohast planeerimisseaduse § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikuid ja asutusi hiljemalt 14 päeva enne avaliku väljapaneku algust.
6. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
7. Detailplaneeringu vastuvõtmine on menetlustoiming, millega ei teki huvitatud isikule õigustatud ootust, et Hiiumaa Vallavolikogu detailplaneeringu kehtestab. Menetlustoimingud on vaidlustatavad koos haldusaktiga, milleks on planeeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus.

Anu Pielberg  
Hiiumaa Vallavolikogu esimees

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

Hiiumaa Vallavolikogu otsusega võetakse vastu Hiiumaa valla Kärdla linna Sadama tn 4 maaüksuse detailplaneering (AA Arhitektid OÜ töö nr DP21-02).

## **DETAILPLANEERINGU VASTUVÕTMISE PÕHJENDUSED**

### **1. Olemasolev olukord**

Planeeritav ala asub Kärdla linnas Sadama tn 4 (katastritunnus 37101:004:0070, sihtotstarve 100% ärimaa, pindala 2741 m<sup>2</sup>) katastriüksusel. Alal paikneb aastaid kasutusest väljas olnud ärihoone ja abihoone. Kärdla linna üldplaneeringuga on planeeringuala maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa.

### **2. Kärdla linna üldplaneeringu muutmise põhjused**

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-, toitlustus- 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 hooneid, mis on püstitatud väga erinevatel ajaperioodidel.

## **DETAILPLANEERINGU MENETLUS**

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 m<sup>2</sup> suuruse ärimaa sihtotstarbega maaüksusega. Planeeringu eesmärk on jagada maaüksus kaheks krundiks, muuta tekkiva maaüksuse sihtotstarvet ja määrata ehitusõigus koos juurdepääsu, liikluskorralduse ning tehnovõrkude lahendusega.

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 asukohta täpsustatud andmed ja kaardikanne on parandatud. 04.03.2022 toimus detailplaneeringu eskiisi avalik arutelu. Avaliku arutelu käigus uusi ettepanekuid ei esitatud.

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 puudustule ja märkustele on planeeringut täiendatud ja parandatud.

Planeerimisseaduse (PlanS) § 124 lg 10 kohaselt on detailplaneeringu koostamise korraldaja kohaliku omavalitsuse üksus. PlanS § 142 lg 1 sätestab, et detailplaneering võib põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut. Sama paragrahvi lg 2 kohaselt kohaldatakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust. Üksnes koostööle ja kaasamisele kohaldatakse detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõudeid. PlanS §-st 86 tulenevalt võtab üldplaneeringu vastu kohaliku omavalitsuse volikogu oma otsusega.