|  |  |
| --- | --- |
|  | |
| Seletuskiri Hiiumaa Vallavolikogu otsuse „Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks  tunnistamine (Pikk tn 2c)“ juurde |  |
|  | |
|  | |

**Hiiumaa Vallavolikogu otsusega tunnistatakse kehtetuks Kärdla Linnavolikogu 27.06.2005 otsusega nr 165 kehtestatud Kärdla linna Vabaduse tn 2 ja Pikk tn 2a maaüksuste detailplaneering (DAGOpen OÜ töö nr 05-05) planeeringus määratud Pikk tn 2c krundi osas.**

Rikk 2c kinnistu omanik esitas avalduse detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks, sest soovib vastavalt hoone kasutamisotstarbele muuta kinnistu ärimaa sihtotstarvet elamumaaks.

Vabaduse tn 2 ja Pikk tn 2a maaüksuste detailplaneering kehtestati Kärdla Linnavolikogu 27.06.2005 otsusega nr 165. Detailplaneeringu eesmärgiks oli Vabaduse 2 ja Pikk 2a kinnistute jagamine ja ehitusõiguse määramine ning vajaliku infrastruktuuri planeerimine.

Planeeringuga oli kavandatud moodustada mitu krunti erinevate sihtotstarvetega. Planeeringu kohaselt Pikk tn 2c krundile on lubatud rajada 3 hoonet lubatud suurim ehitusealune pinnaga 240 m². Planeeringu elluviimise käigus moodustati kõik planeeritud krundid. Ehitisregistri järgi Pikk tn 2c krundil on üksikelamu ehitisealuse pinnaga 106 m².

Pikk 2c kinnistu pindala on 1688 m², sihtotstarve 100% ärimaa. Hiiumaa Vallavalitsus aktsepteeris 01.10.2020 esitatud ehitusteatise olemasoleva soojak-puhkemaja ümberehitamiseks eluhooneks ning 08.08.2023 kasutusteatise. Koostamisel oleva Hiiumaa valla üldplaneeringu järgi on krundile kavandatud juhtotstarve väikeelamu maa-ala.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisel tuleb arvestada ka naaberkinnisasjade omanike huvidega ning tagada planeeringuala ja naaberkinnisasjade omanike huvide tasakaalustamine. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine Pikk tn 2c osas ja edaspidine krundi sihtotstarbe muutmine vastavalt hoone kasutusotstarbele ei mõjuta naaberkinnistuid, kuna kinnistu asub elamumaa, üldkasutatav maa ja tootmismaa piirkonnas. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisega kaob krundi piiridel ehituskeeluala, mis on pigem tuleohutuskuja, mida peab jälgima ehitusloa menetluse käigus ning reeglina ehitades lähemale kui neli meetrit naaberkinnistu piirist, tuleb küsida naaberkinnistute omanikutelt luba. Eelnevast tulenevalt detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine kinnistu Pikk tn 2c osas ei riiva naaberkinnistute omanike huve.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 33 ja planeerimisseaduse (PlanS) § 140 lõike 6 kohaselt on detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine vallavolikogu ainupädevuses.

Kuivõrd Pikk tn 2c kinnistu omanik on avaldusega soovinud detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist endale kuuluva kinnistu osas, siis kaalutlusõiguse teostamisel puudub täiendav vajadus põhjalikumalt analüüsida kehtetuks tunnistamise põhjuste olulisust.

PlanS § 140 lõike 1 punkti 2 kohaselt võib kehtestatud detailplaneeringu või selle osa tunnistada kehtetuks, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. PlanS § 140 lõike 2 järgi võib detailplaneeringu tunnistada osaliselt kehtetuks, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist.

Praegusel juhul ei muuda Pikk tn 2c krundi osas detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine planeeringu terviklahenduse elluviimist.

PlanS § 140 lõike 3 kohaselt on otsuse eelnõu esitatud kooskõlastamiseks ja arvamuse avaldamiseks detailplaneeringu koostamisel kaasatud isikutele ning asutustele.

PlanS § 140 lõike 5 kohaselt detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisest teavitatakse käesoleva seaduse § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikuid ja asutusi ning teavitatakse ajalehes lähtudes käesoleva seaduse § 139 lõigetes 3 ja 5 sätestatud nõuetest.

’

Maria Reino

Kärdla Osavalla Valitsuse ehitusspetsialist