|  |  |
| --- | --- |
|  | |
| Seletuskiri Hiiumaa Vallavolikogu otsuse „Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks  tunnistamine (Tiigi, Luidja k)“ juurde |  |
|  | |
|  | |

**Hiiumaa Vallavolikogu otsusega tunnistatakse kehtetuks Kõrgessaare Vallavalitsuse 24.10.2010 korraldusega nr 278 kehtestatud Kalda maaüksuse detailplaneering (DAGOpen OÜ töö nr 10-52) planeeringus hõlmatud Tiigi maaüksuse osas.**

Luidja küla Tiigi maaüksuse omanik esitas avalduse detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks, sest soovib Tiigi maaüksusele püstitada abihoone.

Kalda maaüksuse detailplaneering kehtestati Kõrgessaare Vallavalitsuse 24.10.2010 korraldusega nr 278. Detailplaneeringu eesmärgiks on uuel krundil, mis asub seni hoonestamata küla alal, hoonestuse planeerimine. Püütakse säilitada väljakujunenud struktuure, maastikulist omapära ja piirkonnale omast taimestikku. On soovitud anda uuele maaomanikule soovikohane ehitusvõimalus, mis on sobiv maastikule ega mõjuta oluliselt looduse kooslust.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Kalda kinnistust eraldada Madise maaüksus – ehituskrunt, millele määratakse ehitusõigus ja planeeritakse vajalik infrastruktuur. Planeeringu kohaselt on Madise krundile määratud ehitusõigus elamule ja kahele abihoonele suurima ehitisaluse pinnaga kuni 200 m2. Planeeringuga jäeti Tiigi maaüksus ehitusõiguseta maatulundusmaaks.

Detailplaneeringu elluviimise käigus moodustati planeeritud krundid. Ehitisregistri andmetel on Madis krundil puurkaev, suvila, saun, väliköök ja üks alla 20 m2 hoone. Seega on ehitusõigus Madise krundil realiseeritud.

Tiigi maaüksuse pindala on 14585  m², sihtotstarve 100% maatulundusmaa, hoonestamata. Maa-ameti kitsenduste kaardi andmetel paikneb maaüksusel avaliku tee kaitsevöönd, elektripaigaldise kaitsevöönd ja sideehituse kaitsevöönd. Maaüksus on hoonestamata. Tiigi maaüksusel paikneb tiik, juurdepääs Madise maaüksusele ning on valdavalt kõrghaljastusega.

Kõrgessaare Vallavolikogu 17.1.2003 määrusega nr 5 kehtestatud „Kõrgessaare valla üldplaneering“ ja Kõrgessaare Vallavolikogu 12.11.2010 määrusega nr 19 kehtestatud Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneeringu „Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine“ kohaselt ei ole planeeritavale maa-alale juhtfunktsiooni määratud (valge ala). Üldplaneeringu järgi paikneb maaüksus detailplaneeringu kohustusega alal ja kompaktse hoonestusega alal.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisega ei ole Tiigi maaüksusel ehitusõigust. Kinnistu omanikul tuleb arvestada, et detailplaneeringu kohustusega alal peab ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks ja olemasoleva hoone laiendamiseks selle esialgu kavandatud mahust üle 33 protsendi koostama detailplaneeringu (planeerimisseaduse (PlanS) § 125 lg 1). Kohaliku omavalitsuse üksus võib lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised (PlanS § 125 lg 5).

Detailplaneering teenib lisaks maaomaniku huvidele ka naabrite huve, sest määrab suurima ehitisaluse pinna, välistab planeeringuga lubatust suuremate ehitiste ehitamise, sh ehitamise väljapoole hoonestusala. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisega on võimalus Tiigi maaüksusele projekteerimistingimustega püstitata ühe ehitusloa kohustusega hoone. Projekteerimistingimuste andmisega määrab kohalik omavalitsus ehitise kõrguse, ehitisaluse pinna, arhitektuursed tingimused, kauguse krundi piirist ja korraldab avaliku väljapaneku, mille ajal on piirinaabritel ja kõigil huvitatud isikutel õigus anda arvamus ja esitada ettepanekuid. Samuti jälgitakse projekteerimistingimuste väljastamisel, et hoone ehitisalune pindala, kõrgus ja maht oleks sarnane lähipiirkonnas välja kujunenud olemasoleva hoonestusega. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine Tiigi maaüksuse osas ja edaspidine projekteerimistingimuste väljastamine abihoonele ei mõjuta naabermaaüksuseid, kuna maaüksused asuvad kompaktse hoonestusega alal, kus asub hulgaliselt abihoonetega elamuid ning kõrghajastus säilitatakse, väljakujunenud keskkonna sobivusega arvestatakse ja uue hoone kaugus naabermaaüksustest on üldplaneeringu järgi 20 m. Abihoone planeeritakse Madise maaüksuse olemasoleva hoonestuse lähedale. Eelnevast tulenevalt võib asuda seisukohale, et detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine Tiigi maaüksuse osas ei riiva naabermaaüksuste omanike huve.

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

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

Praegusel juhul ei muuda Tiigi maaüksuse osas detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine planeeringu terviklahenduse elluviimist.

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

PlanS § 140 lg 5 kohaselt detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisest teavitatakse PlanS § 127 lg-tes 1 ja 2 nimetatud isikuid ja asutusi ning teavitatakse ajalehes, lähtudes PlanS § 139 lg 3 ja 5 sätestatud nõuetest.

19.03.2024 esitati detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu kooskõlastamiseks ja arvamuse avaldamiseks detailplaneeringu koostamisel kaasatud isikutele ning asutustele.

Maiken Lukas

Hiiumaa Vallavalitsuse planeeringuspetsialist