|  |
| --- |
|  |
| Seletuskiri Hiiumaa Vallavolikogu otsuse „Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine (Mõisakoha, Orjaku küla)“ juurde |  |
|  |
|  |

**Hiiumaa Vallavolikogu otsusega tunnistatakse kehtetuks Käina Vallavalitsuse 17.03.2004 korraldusega nr 100 kehtestatud Mõisakoha kinnistu detailplaneering (DAGOpen OÜ töö nr 03-85).**

Orjaku küla Mõisakoha, Mõisa kuivati ja Mõisa ait kinnistute omanik esitas 21.02.2025 avalduse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks, kuna planeering on aegunud ja takistab igapäevast arendustegevust. Taotluse põhjenduseks on toodud: *Mõisakoha detailplaneering koostati omal ajal eesmärgina eraldada elamust ülejäänud mõisa hooned, et neid äritegevuse toel renoveerida ja ülal pidada. Selle aja Muinsuskaitseameti poliitika oli välistada kaitsealuste objektide (park ja hooned) rikkumine võimaliku uue hoonestusega ja ei olnud ka omanikul visiooni enamaks kui olemasolevate hoonete taastamine. Seetõttu määratleti Ameti soovil kogu ajaloolistest hoonetest väljapoole jääv ala ehituskeelu alaks. Täna on Muinsuskaitseametil poliitika, pigem toetada muinsuskaitse mälestiste säilitamist läbi neile uue kasutuse leidmise ja koostöös omanikuga sobilike arhitektuursete lahenduste otsimise. Seetõttu heas sisulisel koostöös Muinsuskaitseametiga õnnestus leida arhitektuurselt sobiv lahendus kaitsealusele Orjaku mõisa aidale väikse laienduse (ehitusaluse pinnaga 23 m2) läbiviimiseks, ruumimahust 2/3 maa alla peites. Paraku Muinsuskaitseameti poolt heaks kiidetud hotelli mudatoa ja terrassi projektile ehitusloa väljastamine osutus võimatuks, just kehtiva detailplaneeringu tõttu. Planeeringu kehtetuks tunnistamine ei vähenda edaspidi ühtegi seadusest tulenevat kohustust kooskõlastada ehitustegevust Muinsuskaitse- või Keskkonnaametiga, s.h. nende õigust keelata ehitada 2004 planeeringus ehituskeelu alaks tunnistatud alal ka tulevikus ebasobilikke hooneid või laiendusi.*

Mõisakoha kinnistu detailplaneering (edaspidi ka detailplaneering) kehtestati Käina Vallavalitsuse 17.03.2004 korraldusega nr 100. Detailplaneeringu eesmärgiks oli saavutada arhitektuurimälestiste jätkuva kaitse korral maa-ala parem kasutamine, maa-ala kruntimine, ehitusõiguse ja hoonestusalade määramine ning vajaliku infrastruktuuri planeerimine.

Planeeringuga on kavandatud moodustada:

0,74 ha suurune krunt sihtotstarbega elamumaa 10% ja kaitsealune maa 90%, maksimaalne ehitiste arv krundil 3, krundile jäävad muinsuskaitsealused Orjaku mõisa peahoone varemed ja Orjaku mõisa valitsejamaja varemed,

0,07 ha suurune krunt sihtotstarbega elamumaa 80% ja kaitsealune maa 20%, maksimaalne ehitiste arv krundil 1, krundile jääb muinsuskaitsealuse Orjaku mõisa kuivati kuivatiosa ning

0,49 ha suurune krunt sihtotstarbega ärimaa 90% ja kaitsealune maa 10%, maksimaalne ehitiste arv krundil 1, krundile jääb muinsuskaitsealuse Orjaku mõisa kuivati aidaosa.

Kruntidele lubatud suurim ehitisealune pind on restaureeritav pind ja lubatud suurim kõrgus restaureeritav kõrgus.

Planeeringu elluviimise käigus on Mõisakoha kinnistu jagatud kolmeks eraldi reaalosaks: Mõisakoha kinnistu (katastritunnus 36802:003:0189; pindala 7431 m², sihtotstarve kaitsealune maa 90%, elamumaa 10%; kinnistu nr 278833), Mõisa kuivati kinnistu (katastritunnus 36802:003:0190; pindala 748 m², sihtotstarve elamumaa 80%, kaitsealune maa 20%; kinnistu nr 944433) ja Mõisa ait kinnistu (katastritunnus 36802:003:0193; pindala 4877 m², sihtotstarve ärimaa 90%, kaitsealune maa 10%; kinnistu nr 944533). Mõisakoha kinnistule on rajatud kuur (51,5 m²). Mõisa ait kinnistul on rekonstrueeritud muinsuskaitsealune ait-kuivati külalistemajaks. Hiiumaa Vallavalitsuse 01.09.2021 korraldusega nr 504 on antud projekteerimistingimused planeeringuala hoonestusala tingimuste täpsustamiseks.

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

Planeerimisseaduse (*edaspidi 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.

Riigikohtu halduskolleegiumi 09.06.2023 kohtuasjas nr 3-20-2247 on punktis 18 kolleegiumi seisukoht, et kolleegiumi hinnangul ei välista PlanS § 140 lg 1 p 2 detailplaneeringu elluviimisest loobumist ja detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist ka siis, kui hoone ehitamisega on alustatud. PlanS § 140 lg 1 p 1 tingimus, et detailplaneeringut ei tohi olla asutud ellu viima, siinkohal ei laiene, sest PlanS § 140 lg 1 p 1 ja p 2 on alternatiivsed alused. Eelnõu seletuskirjas (PlanS eelnõu 571 SE, Riigikogu XII koosseis, algatamise seletuskiri, lk 179) märgiti: „Lisaks seni kehtinud regulatsioonile, mis näeb ette, et detailplaneeringu võib tunnistada kehtetuks, kui kohalik omavalitsus või planeeritava maa-ala kinnistu omanik soovib detailplaneeringu elluviimisest loobuda, on eelnõuga lisatud, et detailplaneeringu võib tunnistada kehtetuks ka juhul, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima.“ Eeltoodud tingimusi arvestades ei ole detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine PlanS § 140 lg 1 p 2 alusel välistatud ka siis, kui ehitis on suures osas või täielikult valmis ehitatud.

PlanS § 140 lõike 3 kohaselt on otsuse eelnõu esitatud kooskõlastamiseks ja arvamuse avaldamiseks detailplaneeringu koostamisel kaasatud isikutele ja asutustele. ………2025 esitati detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu kooskõlastamiseks ja arvamuse avaldamiseks detailplaneeringu koostamisel kaasatud isikutele ning asutustele. Vallavolikogu otsuse eelnõule andsid kirjalikult arvamused ja ettepanekud …………………….

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.

Mõju eelarvele puudub.

Eelnõu ja seletuskirja koostaja

Mai Julge

planeeringuspetsialist