

Seletuskiri Hiiumaa Vallavolikogu otsuse
„Kärdla linna Liiva tn 1 maaüksuse
detailplaneeringu kehtestamine“ juurde

Hiiumaa Vallavolikogu otsusega kehtestatakse Kärdla Linna Liiva tn 1 maaüksuse detailplaneering (AA Arhitektid OÜ töö nr DP23-02).

1. Olemasolev olukord

1.1 Planeeringuala asub Kärdla üldplaneeringu alal. Vastavalt Kärdla linna üldplaneeringule asub eelnimetatud kinnistu pere- ja ridaelamu maal, väärtuslikul maastikul ning detailplaneeringu kohustusega alal.

1.2 Planeeringualana mõistetakse Kärdla linnas Liiva tn 1 asuvat maaüksust katastritunnusega 37101:012:0820, olemasoleva sihtotstarbega elamumaa 100% ja pindalaga 1749 m². Ehitisregistri andmetel on maaüksusel elamu (115006919).

1.3 Planeeringualale kavandatakse juurdepääs mahasõiduga Väike-Liiva tänavalt.

1.4 Planeeringuala ala ei jää ühegi kaitseala, hoiuala, püsielupaiga ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndisse ega piirne nendega, mille tõttu eeldatav mõju Natrura 2000 võrgustiku alale puudub.

2. Hiiu maakonnaplaneering

Hiiu maakonnaplaneeringu järgi asub planeeringuala I klassi väärtuslikul maastikul (Kärdla linn). Maakonnaplaneeringu kohaselt omavad Kärdla linna väärtuslikul maastikul ajaloolis-kultuurilist väärtust hästi säilinud 20. sajandi alguse tänavavõrk, säilinud 19. sajandi lõpu ja 20. sajandi esimese poole hoonestus, Kärdla kirik; Linna- ja Rannapark, väga kaunid ja hästi hooldatud Kärdla vanemad aedlinnaosad koos parkidega, arteesia surveiline vesi kui haruldane loodusnähtus, Linna- ja Rannapark, Nuutri jõgi, Liiva jt ojad, alleed, linnaelanike poolt väärtustatud alad.

3. Kärdla linna üldplaneering

Planeeringuala asub Kärdla Linnavolikogu 21.06.2012 määrusega nr 35 kehtestatud Kärdla linna üldplaneeringu alal. Vastavalt Kärdla linna üldplaneeringule asub Liiva tn 1 kinnistu pere- ja ridaelamu maal ning I klassi väärtuslikul maastikul. Planeeringualale ulatub kalda piiranguvöönd.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta osaliselt Kärdla Linnavolikogu 21.06.2012 määrusega nr 35 kehtestatud Kärdla linna üldplaneeringut, muutes pere- ja ridaelamu maa juhtotstarvet korterelamu maaks.

Maa-ala juhtotstarve muutmine on põhjendatud, sest Kärdla linnas on nõudlus elamispindade järele ning olemasolev elamuhooned on sobilik korterelamu rekonstrueerimiseks, ala arendamisel saab ära kasutada varasemalt rajatud tehnovõrke. Liiva tn 1 maaüksus jääb eramajade ja kortermajade piirkonda.

Planeeringualal puuduvad kehtivad detailplaneeringud.

4. Detailplaneeringus kavandatu

Detailplaneeringuga kavandatakse määrata Liiva tn 1 kinnistule ehitusõigus olemasoleva elamu rekonstrueerimiseks korterelamuks ja abihoonete rajamiseks, sihtotstarbe muutmiseks, määrata hoonestusala ning arhitektuursed tingimused hoonetele, tehnorajatiste ja -võrkude väljaehitamiseks vajaminevate koridoride asukohad ja vajalikud servituutide alad.

5. Detailplaneeringu menetlus

5.1 Detailplaneeringu algatamine

Hiiumaa Vallavalitsusele esitati 03.03.2023 taotlus algatada detailplaneeringu koostamine Kärkla linnas Liiva tn 1 (katastritunnus 37101:012:0820), üldpind 1749 m², sihtotstarve elamumaa 100%) katastriüksusel.

Hiiumaa Vallavolikogu 15.06.2022 otsusega nr 135 algatati „Kärkla linnas Liiva tn 1 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.

5.2. Detailplaneeringu eskiisi tutvustamine

Hiiumaa Vallavalitsusele esitati 31.10.2023 Kärkla linna Liiva tn 1 maaüksusedetailplaneeringu eskiislahendus. Korraldati eskiisi avalik väljapanek 17. november– 16. detsember 2023. 11.01.2024 toimus detailplaneeringu eskiisi avaliku arutelu koosolek. Eskiisi avaliku väljapaneku ajal esitasid Keskkonnaamet, Transpordiamet ja Hiiumaa vald märkused ja ettepanekud, millega arvestati detailplaneeringu koostamisel.

5.3. Detailplaneeringu kooskõlastamine

Detailplaneering on kooskõlastatud Päästeametiga, Transpordiametiga ja tehnovõrkude valdajatega. Detailplaneeringu kohta on avaldanud arvamust Regionaal- ja Põllumajandusministeerium ja Keskkonnaamet. Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi ja Keskkonnaameti esitatud märkustega on arvestatud ning vastavad parandused detailplaneeringu seletuskirja ja põhijoonisele sisse viidud.

5.4. Detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalik väljapanek

Hiiumaa Vallavolikogu 15.02.2024 otsusega nr 178 võeti detailplaneering vastu ning korraldati ajavahemikus 02.03.-31.03.2024 detailplaneeringu avalik väljapanek. Avaliku väljapaneku käigus esitas kirjaliku ettepaneku Maa-amet, millega detailplaneeringu koostamisel arvestati. Avalikku arutelu ei korraldatud.

5.5. Detailplaneeringu heakskiitmine

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium on 06.05.2024 kirjaga nr 14-3/1716-3 andnud heakskiidu detailplaneeringule ning tagastanud planeeringu kohalikule omavalitsusele edasiseks menetlemiseks ja kehtestamise üle otsustamiseks. Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi hinnangul on detailplaneeringu lahenduse kaalutlused piisavalt põhjendatud, selle koostamine on läbi viidud vastavuses planeerimisseaduses sätestatud nõuetega ning detailplaneering vastab õigusaktidele.

6. Õiguslikud alused

Planeerimisseaduse (PlanS) § 142 lg 2 järgi kohaldatakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust. Koostööle ja kaasamisele kohaldatakse detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõudeid.

PlanS § 139 lg 1 sätestab, et detailplaneeringu kehtestab kohaliku omavalitsuse üksus. Detailplaneeringu koostamisel käesoleva seaduse § 130 lõikes 2 nimetatud juhul kehtestab selle kohaliku omavalitsuse volikogu. Sama tuleneb kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p-st 33.

PlanS § 142 lg 8 kohaselt teeb juhul, kui detailplaneering sisaldab kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut, kohaliku omavalitsuse üksus 30 päeva jooksul pärast detailplaneeringu kehtestamist muudatuse üldplaneeringusse.

Maiken Lukas

Hiiumaa Vallavalitsuse planeeringuspetsialist