



# LÜGANUSE VALLAVOLIKOGU OTSUS

Kiviõli

30. november 2023 nr 136

## **Raja kinnistu detailplaneeringu algatamine**

Bitterbuild OÜ esitas 13.06.2023 kirjaga nr 6-1/27-1 taotluse Lügänuše vallas Jabara külas asuva Raja (katastriüksuse tunnus 43701:002:0206, maatulundusmaa 100%) kinnistu detailplaneeringu algatamiseks, mille eesmärk on kinnistu elamumaa kruntideks jaotamine ning tekkinud kinnistutele hoonestusala ja ehitusõiguse määramine elamu ning abihoonete püstitamiseks. Detailplaneeringu algatamise taotluse juurde kuuluva kavandatava tegevuse täpsustatud eskiis on saadetud 14.11.2023 kirjaga nr 6-1/27-2. Detailplaneeringust huvitatud isikud on eraisikud.

Planeeringuala pindala on 4,18 ha. Planeeringualal ei asu kaitsealuseid objekte. Kinnistu põhjaosasse jäävad Soome lahest tulenevad ranna veekaitsevöönd, ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd ning veekogu kallasrada ja korduv üleujutusala. Kinnistu lõunaosasse jäävad puurkaevust tulenev veehaarde sanitaarkaitseala ja erinevate elektripaigaldiste kaitsevööndid.

Planeeringualal kehtib endise Lügänuše valla üldplaneering (kehtestatud 1999), mille kohaselt on alal juhtotstarbeta maa ja väikeses ulatuses põhjapoolses osas supelrandade maa-ala. Ala ei asu kehtiva üldplaneeringu seletuskirja kohaselt detailplaneeringu kohustusega alal. Vastavateks aladeks on Lügänuše aleviku, Purtse küla, Varja küla ja Aa küla tsoneeritud alad. Sellest tulenevalt on tegemist planeerimiseseaduse § 142 lõike 1 punkti 2 kohase üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu kohustusega ala muutmise, mis tingib üldplaneeringu põhilahenduse muutmise.

Planeerimiseseaduse (PlanS) § 142 lõike 6 kohaselt tuleb üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamisel anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist (KSH), lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest. Eelhindangu koostamise vajadus tuleneb ka Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 13 punktist 2, mis sätestab, et eelhindang antakse tegevusele, millega kavandatakse elurajooni arendamist.

Uue koostamisel oleva Lügänuše valla üldplaneeringu (vastu võetu 22.12.2022) seletuskirja järgi asub planeeringuala põllumajanduse maa-alal, rohevõrgustiku tugialas ja väärtuslikul maastikul. Põllumajanduse maa-alal tuleb teiste väärtustatud aladega kattumisel (sh väärtuslike maastikega, rohevõrgustikuga) arvestada vastavatele aladele seatud tingimustega. Põllumajanduse maa-alale võib hajaasustuses rajada ühepereelamuid koos kõrvalhoonetega. Rohevõrgustiku tingimuste järgi ei kavandata uusi kompaktsemaid hoonestuse gruppe tugialadele, tegevuste elluviimisel, mis muudavad maa sihtotstarvet, tuleb tähelepanu pöörata rohevõrgustiku funktsioneerimisele, rohelse võrgustiku funktsioneerimiseks ei tohi looduslike alade osatähtsus tugialadel langeda alla 90% ja aiaga piiratava ala (nt õuemaa, viljapuuad, aiamaa) suurus ei tohi ületada 0,4 ha, et tagada hajaasustusele omane avatud ruum ja ulukite vaba liikumine. Väärtuslike maastike tingimuste järgi tuleb säilitada väärtuslike maastike omapära, milleks tuleb uute hoonete rajamisel jälgida, et uuendused ei rikuks maastiku üldilmet ning ühtlasi piirkonnale iseloomuliku ehitusstiiliga ning

põllumajandusmaad tuleb säilitada avatuna ning soovitatavalt kasutusel olevatena. Lisaks tuleb järgida üldplaneeringus sätestatud väikeelamu maa-ala kasutus- ja ehitustingimusi hajaasustusega aladel. Koostatava üldplaneeringu järgi on detailplaneeringu koostamine nõutav juhul, kui maa-alad jagatakse rohkemaks kui kolmeks krundiks. Raja kinnistu detailplaneeringu eskiisi järgi soovitakse maa-ala jagada kuni seitsmeks elamumaa krundiks.

PlanS § 125 lõigete 1 ja 2 järgi ei ole planeeringuala detailplaneeringu koostamise kohustust, kuna see paikneb hajaasustusega alal ja kavandatav tegevus ei ole üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega ala või juhu alla liigituv. Kohaliku omavalitsuse volikogu võib olulise avaliku huvi olemasolu korral sama paragrahvi lõike 3 alusel algetada detailplaneeringu koostamise alal või juhul, mida lõigetes 1 või 2 ei ole ette nähtud.

Oluline avalik huvi on määratlemata õiguspõhiste, mida tuleb igakordselt lähtuvalt tegevuse iseloomust sisustada. Planeeringuga kavandatakse uut elurajooni, mis asub atraktiivses elukeskkonnas ning loob võimaluse tuua piirkonda uusi noori peresid, mis muuhulgas suurendab ka piirkonna asustustihedust ja liikluskootust. Olulise avaliku huvi analüüsimisel lähtutakse muuhulgas sellest, kas kavandatava tegevuse mõju ulatub mitmele kinnisasjale. Planeeringuala juurdepääs avaliku teeni tuleb lahendada üle mitme kinnisasja, mistõttu planeeringuga kavandatava mõju ulatub alast kaugemale. Planeeringuala asub Ida-Virumaa maakonnaplaneeringu ja koostatava Lügänu valla üldplaneeringu järgi rohevõrgustiku tugialal ja väärtusliku maastikul. Rohevõrgustiku eesmärgiks on Ida-Virumaale iseloomulike ökosüsteemide ja liikide säilimise tagamine; looduslike, poollooduslike jt väärtuslike ökosüsteemide kaitsmise tagamine ning säästlikkuse printsiibi jälgimine looduskasutusel. Roheline võrgustik aitab säilitada elurikkust, reguleerida kliimaatilisi muutusi, hoiab alal inimesele elutähtsaid keskkonda kujundavaid protsesse ja pakub elanikele puhkevõimalusi. Planeeringulahendusega tuleb tagada roheline võrgustiku terviklikkuse säilitamine ja pöörata tähelepanu rohevõrgustiku funktsioneerimisele. Samuti asub planeeringualal Ida-Virumaa maakonnaplaneeringu ja koostatava Lügänu valla üldplaneeringu järgi väärtuslikul maastikul, mis esindavad vallas kultuurilis-ajaloolisi, looduslikke, esteetilisi, rekreatiivseid ja teadus-pedagoogilisi väärtusi. Eelpool nimetatud väärtusi on oluline avalikes huvides säilitada, hooldada, kaitsta ning arendada. Planeeringu planeerimisseaduse tähenduses on konkreetse maa-ala kohta koostatav terviklik ruumilahendus, millega määratakse seaduses sätestatud juhtudel maakasutus- ja ehitustingimused. Planeerimise põhimõtteid rakendades tuleb koostada terviklik ruumilahendus, milles arvestatakse eelpool nimetatud ja teiste oluliste avalike huvidega.

Arvestades eeltoodud asjaoludega ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 37, planeerimisseaduse § 125 lõike 3, § 142 lõike 1 punkti 2 ja lõike 6, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 2 punkti 3, Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu“ § 13 punktist 2 ning Bitterbuild OÜ esitatud taotluse, Lügänu Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algetada Jabara külas asuvale Raja kinnistule detailplaneeringu koostamine 4,18 ha suurusele alale, eesmärgiga jaotada kinnistu elamumaa kruntideks ning määrata tekkinud kinnistutele hoonestusala ja ehitusõiguse elamu ning abihoonete püstitamiseks.
2. Kinnitada planeeringuala piir ja pindala vastavalt otsusele lisatud eskiisile (lisa 1).

3. Planeeringu koostamise algataja ja kehtestaja on Lüganuse Vallavolikogu, koostamise korraldaja Lüganuse Vallavalitsus, planeeringu koostaja selgub hankemenetluse tulemusena.
4. Volitada vallavanem sõlmima detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikutega haldusleping planeeringu koostamisega kaasnevate kulude (sh planeeringu koostamise, keskkonnamõju eelhindamise ja avalikustamise kulud) tasumiseks.
5. Detailplaneeringu koostamise algatamise otsusega saab tutvuda Lüganuse Vallavalitsuses aadressil Keskpuiestee 20, Kiviõli linn, tööpäevadel kell 9:00 kuni 15:00 ning valla veebilehel [www.lyganuse.ee](http://www.lyganuse.ee).
6. Lüganuse Vallavalitsusel teatada detailplaneeringu koostamise algatamisest ajalehes Põhjarannik, Lüganuse valla lehes, väljaandes Ametlikud Teadaanded ja Lüganuse valla veebilehel [www.lyganuse.ee](http://www.lyganuse.ee) ning teavitada asjaomaseid asutusi ja isikuid.
7. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Käesoleva otsuse peale võib esitada Lüganuse Vallavolikogule vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsuse teadasaamise päevast või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule, Jõhvi kohtumajas Kooli 2a, 41532 Jõhvi, halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsuse jõustumisest.

Lisa 1. Planeeritava tegevuse eskiis

(allkirjastatud digitaalselt)  
Dmitri Dmitrijev  
vallavolikogu esimees