



LÜGANUSE VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Kiviõli

18. september 2025 nr 261

Lügänuſe valla Jabara küla Raja kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Lügänuſe Vallavolikogu algatas Jabara külas asuva Raja kinnistu (katastritunnus 43701:002:0206, pindala 41 774 m²) detailplaneeringu 30.11.2023 otsusega nr 136. Planeeringu eesmärk on kinnistu elamumaa kruntideks jaotamine ning tekkinud kinnistutele hoonestusala ja ehitusõiguse määramine elamu ning abihoonete püstitamiseks. Planeeringu koostamisest huvitatud isikud on eraisikud. Planeeringu koostaja on Bitterbuild OÜ (Kiviõli tee 8, Lügänuſe alevik, Lügänuſe vald, info@bitter.ee)

Antud kinnistul kehtib 29.05.2025 kehtestatud Lügänuſe valla üldplaneering, mille kohaselt asub alal põllu ja metsa maa-ala. Kinnistu ei asu kehtiva üldplaneeringu kohaselt detailplaneeringu kohustusega alal. Detailplaneeringu kehtestamise korral on tegemist planeerimiseseaduse (PlanS) § 142 lõike 1 punktis 2 sätestatud juhuga, mis tingib detailplaneeringu kohustusega alade muutmise. PlanS § 142 lõike 2 kohaselt kohaldatakse sellisel juhul detailplaneeringu koostamisele üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetluse tingimusi. Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamisel tuleb PlanS § 142 lõike 6 kohaselt koostada keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang ja kaaluda KSH koostamist.

KSH eelhindangu koostas 29.07.2024 Alkranel OÜ (lisa). Eelhindangu käigus jõuti järeldusele, et olulise negatiivse keskkonnamõju avaldumist ei ole strateegilise dokumendiga ettenähtud tegevuste elluviimisel ette näha, mistõttu puudub vajadus KSH protsessi algatamiseks. Maastikusse mitte sobivaid ja liigselt domineerivaid objekte ei kavandata. Liikumislahendused detailplaneeringu alale ja sealt ära ei tekita negatiivset ohtu naaberalade kasutajatele. Kõrgemad strateegilised dokumendid on esile toonud piirkonnas esineva radooniohu, mistõttu on eraldi meetmetagi tagatud, et radooniohu minimeerimisega detailplaneeringu edasisel menetlusel arvestatakse. Projekteerimisel välditakse võimalikke mürähäiringuid ja tagatakse, et paigaldatavate tehnoseadmete müra levik oleks nõuete järgselt tõkestatud. Olulise mõjuga vibratsiooni (maalihked, teiste hoonete ohustamine) põhjustavaid tegevusi ei ole kavandatud. Looduslike iseärasuste tõttu asub ala väärtuslikul maastikul, kuid samas on vastava maastiku väärtuslikud objektid planeeringualast eemal ning KSH eelhindangust järeldub, et mõjueeldusi seega ka väärtuslikule maastikule ei ole. Sama järeldus kohaldub ka rohelisele võrgustikule, sest ranniku äärde jääb piisav liikumiskoridor (ranniku ehituskeeluvööndisse). „Rohevõrgustiku planeerimisjuhendi“ (OÜ Hendrikson & Ko, 2018) uuringute tulemuste ja Eesti ekspertide hinnangute põhjal võib väita, et väikeimetajatele ja mitte metsasisestele elupaikadele spetsialiseerunud liikidele suunatud koridoride puhul peaks piisama 100 m laiusest loodusliku taimestikuga alast, millest vähemalt 50 m laiune riba peab olema katkematu. Naabruskonnas on küll elamumaid, kuid nende kasutamine ei ole arendusalale negatiivselt mõjunud ning vastupidist negatiivset mõju ei ole samuti asjakohane eeldada. Planeeringuala ja selle ümbruse kohta kogutud andmed KSH eelhindangus ei näita, et tegemist oleks tundliku või juba liiga intensiivselt kasutatud alaga, kus soovitud arendustegevust ellu viia ei tohiks. Lügänuſe Vallavalitsuse hinnangul ei ole tegemist ka uue kompaktse asustusega elamualaga, sest kruntide arvu vähendati ning vahemaad olemasoleva hoonestuega on samuti

piisavad. Kavandatava tegevusega ei kaasne täiendavaid ohtlikke olukordi (suurõnnetusi/kataastroofe) ega ka piiriüleseid mõjusid. Senisest Raja kinnistust läheks hoonestuse alla vaid 10% looduslikust alast. Täpsemad selgitused ja põhjendused on välja toodud koostatud KSH eelhinnangus.

Lüganuse Vallavalitsus esitas planeeringu lähteseisukohad, KSH eelhinnangu ja käesoleva otsuse eelnõu planeerimisseaduse § 81 lõike 1 alusel ettepanekute küsimiseks Päästeametile, Keskkonnaametile, Muinsuskaitseametile ja Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile. Keskkonnaamet ja Päästeamet ettepanekuid ei esitanud, kuid märkisid ära edasises menetluses tähelepanu vajavad asjaolud. Regionaal- ja Põllumajandusministeerium andis suunitlused KSH eelhinnangu täiendamiseks ning muudatused viidi dokumenti sisse.

Tulenevalt Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi 04.10.2024 kirjast nr 14-3/3952-2, toimunud veebikoosolekust ning Maa- ja Ruumiameti 11.07.2025 kirjast vähendati kruntide arvu neljale krundile, et vältida piirkonna rohevõrgustiku tugiala osakaalu langemist alla 90%. Arenduse mahu vähenemise tõttu ei muudeta ka KSH eelhinnangu dokumenti, sest see jõudis järeldusele, et KSH koostamise algatamine ei ole põhjendatud.

Arvestades eeltoodud asjaoludega ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 81 lõike 1, § 142 lõike 1 punkti 2 ja lõike 6, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 6 ning Alkranel OÜ poolt koostatud KSH eelhinnangu, Lüganuse Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Mitte algatada Jabara külas asuvale Raja kinnistule koostatavale detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilist hindamist.
2. Detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise otsusega saab tutvuda tööpäevadel 9-15 Lüganuse Vallavalitsuses aadressil Keskpuiestee 20, Kiviõli linn ning valla veebilehel www.lyganuse.ee.
3. Teavitada keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest ajalehes Põhjarannik, Lüganuse valla lehes, väljaandes Ametlikud Teadaanded ja Lüganuse valla veebilehel www.lyganuse.ee ning teavitada kaasatud asutusi ja isikuid.
4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Detailplaneeringu KSH algatamata jätmine on menetlustoiming, millega ei teki huvitatud isikule õigustatud ootust, et Lüganuse Vallavalitsus detailplaneeringu kehtestab. Menetlustoimingud on vaidlustatavad koos haldusaktiga, milleks on planeeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus.

Lisa KSH eelhinnang

(allkirjastatud digitaalselt)

Andrea Eiche

vallavolikogu esimees