



LÜGANUSE VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Kiviõli

28. november 2024 nr 221

Lügänuše valla Maidla küla Kastani 3 (endine Jaanuse) kinnistu detailplaneeringu algatamata jätmine

Kastani 3 kinnistu omanik ja detailplaneeringu algatamise taotluse esitaja (edaspidi taotluse esitajad) esitasid Lügänuše Vallavalitsusele 05.08.2024 Lügänuše vallas, Maidla külas Kastani 3 kinnistu (varasemalt Jaanuse, kinnistu nimi muudetud Lügänuše Vallavalitsuse 04.09.2024 korraldusega nr 569, katastriüksuse tunnus 44901:002:0235) detailplaneeringu algatamise taotluse. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks oli moodustatava krundi sihtotstarbe muutmine elamumaaks ning ehitusõiguse määramine üksikelamu ja abihoonete püstitamiseks.

Kastani 3 kinnistu (edaspidi kinnistu) asub Maidla külas Purtse jõe idakaldal Maidla sillast ida pool. Looduskaitseaduse (LKS) § 38 lõike 1 punkti 4 kohaselt on üle kümne hektari suurusel järvel ja tehisjärvel ning üle 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga jõel, ojal, maaparandussüsteemi eesvoolul ehituskeeluvöönd 50 meetrit. Purtse jõe valgala on 811 km² suurune, mistõttu rakendub jõe kallastel 50 meetri laiune ehituskeeluvöönd. Sama paragrahvi lõike 3 alusel on ranna või kalda ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste püstitamine keelatud. Ajalooliselt ei ole antud kinnistul elamut püstitatud, mistõttu on tegemist uue ehitisega.

Lügänuše Vallavolikogu on planeerimisseaduse (PlanS) § 128 lõike 2 punkti 1 alusel seisukohal, et ei algata Kastani 3 kinnistu detailplaneeringu koostamise menetlust, sest detailplaneering ei oleks kooskõlas praegu kehtiva ega koostamisel oleva üldplaneeringu põhilahendusega.

Kehtiva endise Maidla valla üldplaneeringu kohaselt (kehtestatud 30.06.2008) ei ole planeeritavale alale määratud väikeelamumaa sihtotstarvet. Samuti koostamisel oleva Lügänuše valla üldplaneeringu (algatatud 22.08.2018, vastu võetud 22.12.2022) kohaselt ei ole käsitletavale alale elamualasid kavandatud. Lisaks hõlmab kinnistut täies mahus Maidla väärtusliku maastiku ala (v.t [Ida-Viru maakonnaplaneering 2030+](#), kehtestatud Ida-Viru maavanema 28.12.2016 korraldusega nr 1-1/2016/278, täiendatud 08.02.2017 korraldusega nr 1-1/2017/25). Ida-Virumaa maakonnaplaneering 2030+ seletuskiri käsitleb Maidla väärtuslikku maastikku ning seab kasutustingimused, mille järgi tuleb säilitada väärtuslike maastike omapära, sh pole maa sihtotstarbe muutmine soovitatav, kui sellega muutub oluliselt maastikumuster. Esialgsel kavandataval tegevusjoonisel maaparandustöid planeeritud ei olnud, kuid elamu püstitamine muudaks maastiku omapära.

Kinnistut hõlmab täis mahus Maidla mõisaansambli kinnismälestise kaitsevöönd. Muinsuskaitseaduse (MuKS) §14 lõike 2 punkti 1 kohaselt on kinnismälestise kaitsevööndi eesmärk tagada kinnismälestise säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas ning seda ümbritsevate mälestisega seotud kultuuriväärtuslike objektide ja elementide säilimine. Kaitse eesmärgiks on kaitsta Maidla piirkonna ajaloo- ja kultuuriobjekte, miljööväärtuslikku hoonestusala, maastiku ja põllumajandusmaad ning üksikobjekte.

Elamu püstitamine kinnistule muudaks Maidla mõisa kinnismälestise ühtset sobivat keskkonda mõisakompleksile liigse läheduse tõttu ning varjaks osa ajaloolisest vaatest Purtse jõele.

Antud juhul hõlmab kohalik kaitseala kogu kinnistut ning kavandatav hoone asuks miljööväärtuslikul hoonestusalal.

Lisaks asuvad kinnistu lõunaosas OÜ Järve Biopuhastus vee- ja kanalisatsioonitrassid. Ehitusseadustiku (EhS) § 74 lõige 1 kohaselt on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevöönd ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitist ümbritsev maa-ala, kus kinnisasja kasutamist on piiratud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitise ohutuse ja kaitse tagamiseks. Sama paragrahvi lõige 2 keelab kaitsevööndis materjalide ladustamise ning lõikamis-, puurimis-, kaevandamis-, vaia-, kaeve-, täite-, üleujutus-, kuivendus- ja ehitiste juures ka tõstetööd.

Kinnistu asub ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndis. Tulenevalt eeltoodust ei oleks võimalik rajada kinnistule juurdepääsuteed, sest tulenevalt kliimaministri 12.09.2023 määruse nr 57 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ § 2 lõikest 2 on, sõltuvalt torude siseläbimõõdust, ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste vabavoolsete torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest 2 kuni 5 meetrit mõlemale poole.

Tulenevalt haldusmenetluse seaduse § 40 lõikest 1 andis Lüganuse Vallavalitsus taotluse esitajatele võimaluse asja kohta arvamuse ja vastuväidete esitamiseks. Lüganuse Vallavalitsus edastas 02.10.2024 arvamuse avaldamiseks ja vastuväidete esitamiseks Kastani 3 kinnistu detailplaneeringu algatamata jätmise otsuse eelnõu taotluse esitajatele ning seadis vastamistähtjaks 16.10.2024.

Taotluse esitajate soovil pikendas vallavalitsus 15.10.2024 DP algatamata jätmise otsuse eelnõule avamuse avaldamise vastamistähtaega ning määras uueks tähtjaks 30.10.2024.

Taotluse esitajad esitasid taaskord 29.10.2024 vastamistähtaja pikendamiseks taotluse. Lüganuse Vallavalitsus määras viimaseks vastamistähtjaks 11.11.2024 ning andis teada, et määratud tähtaja möödumisel esitab vallavalitsus otsuse eelnõu „Lüganuse valla Maidla küla Kastani 3 (endine Jaanuse) kinnistu detailplaneeringu algatamata jätmise“ Lüganuse Vallavolikogule vastuvõtmiseks. Määratud tähtjaks arvamust ega vastuväiteid ei esitatud.

Vaatamata sellele, et Muinsuskaitseameti Ida-Virumaa nõuniku hinnangul ei nähta ameti seisukohalt takistusi detailplaneeringu algatamiseks Maidla mõisakompleksi kultuuripärandi kaitsevööndis, jääb Lüganuse vald oma kaalutluste, põhjenduste ja seisukohtade juurde ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 128 lõike 1 ja lõike 2 punkti 1, Lüganuse Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Jätta algatamata Lüganuse vallas Maidla külas Kastani 3 (katastriüksuse tunnus 44901:002:0235) kinnistu detailplaneering.
2. Teha käesolev otsus teatavaks detailplaneeringu algatamise taotluse esitajale ja Kastani 3 kinnistu omanikule. Teavitada detailplaneeringu algatamata jätmisest Lüganuse valla lehes, ajalehes Põhjarannik ja valla veebilehel.
3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

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

(allkirjastatud digitaalselt)

Andrea Eiche

vallavolikogu esimees