

OTSUS

Narva

29.08.2024 nr 37

Tallinna mnt 71 maa-ala detailplaneeringu koostamise algatamata jätmine

1. ASJAOLUD JA MENETLEMISE KÄIK

Detailplaneeringu algatamise ettepaneku on esitanud 14.06.2024 Sanitex OÜ (registrikood 11931003). Vastavalt Sanitex OÜ poolt esitatud detailplaneeringu algatamise taotlusele kavandatakse määrata Tallinna mnt 71 krundile ehitusõigus ärihoone (hulgikauplus-ladu äriklientidele) ehitamiseks ning vajalike tehnovõrkude asukohad. Planeeringuala asub Narva linnas Pähklimäe linnaosas ning selle pindala on ca 1,7 ha.

Tallinna mnt 71 krundi pindala on 16 950 m² (maakatastri andmetel on pindala ebatäpne) ning maakasutuse sihtotstarve on ärimaa 100%. Krundi maakasutuse juhtotstarve on Narva Linnavolikogu 24.01.2013 otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringus (2013-2025) äri reservmaa (BR). Alal puudub kehtiv detailplaneering. Narva Linnavolikogu 21.03.2024 otsusega nr 15 vastuvõetud Narva linna üldplaneeringus on juhtotstarbeks määratud puhke- ja virgestuse maa-ala (PV). Uue üldplaneeringu järgi on puhke ja virgestuse maa-ala (PV) puhkamiseks või sportimiseks ettenähtud looduslikud, poollooduslikud või inimese poolt eesmärgipäraselt kujundatud maa-alad, sh pargid, staadionid, mänguväljakud jms. Peale uue üldplaneeringu kehtestamist võib maa-alale kavandada puhkuseks, sportimiseks või kultuuritegevuseks sobilikke rajatisi ja põhikasutust toetavaid hooneid. Vähemalt 50% krundist peab olema haljastatud. Seega on krunt ette nähtud ka uues üldplaneeringus alale sobilikus mahus hoonestamiseks. Ehitusõiguse saamiseks peab koostama detailplaneeringu.

Tallinna mnt 71 puhke- ja virgestuse maa-ala krundile juhtotstarbe määramine vastab püstitatud üldplaneeringu koostamise eesmärgile ja Narva linna arengukavas seatud visioonile: Narva on roheline tänapäevane linn ida ja lääne piiril. Narva on rohelist eluviisi toetav linn, kus kõigil on hea elada ja töötada. Elanikkonna kahanemine on pidurdunud – linnas elab vähemalt 45 000 inimest. Linnaruum on mugav kõigile – nii elanikele kui ka külalistele, sõltumata vanusest ja eripäradest – liikuvat, rohelist ja tervet eluviisi võimaldav. Visioonist lähtuvalt on kahaneva elanikkonna tingimustes üldplaneeringu strateegilised põhimõtted: 1) linnaruumi kohandamine kahanevale elanikkonnale, 2) linna arengu suunamine keskusala ning jõe suunas, 3) linna eri osade sidususe tagamine, 3) linna avaliku ruumi väärtustamine ja olemasolevate väärtuslike alade linnaruumi kvaliteedi parendamine, 4) liikuvuse aktiveerimine ja suunamine (läbivalt 15-minuti linna printsipiidest lähtumine), 5) rohe- ja puhkealade võrgustiku toimimine ning 6) kliimaeesmärkide täitmine ja kliimamuutustega kohanemine.

PlanS § 74 lõike 1 mõistes on üldplaneeringu eesmärk kogu linna territooriumi arengu põhimõtete ja suundumuste määramine. Üldplaneering on kohalikul tasandil ruumilise arengu kavandamise peamine alusdokument, mille koostamise, elluviimise ja seire eest vastutab kohalik omavalitsus. Omavalitsusel on üldplaneeringu koostamisel juhtiv roll, mis tähendab kohustust lahendusvariante sisuliselt kaaluda ja võtta otsuste eest vastutus.

PlanS § 75 lõike 2 kohaselt lähtutakse üldplaneeringuga lahendatavate ülesannete otsustamisel kohaliku omavalitsuse üksuse ruumilistest vajadustest ja planeeringu eesmärgist. Üldplaneeringu visioon on pikaajaline (enam kui 10-aastane) ja tihedalt seotud kohaliku omavalitsuse teiste strateegiliste dokumentidega, sh arengukava ja eelarvestrateegiaga. Üldplaneeringu koostamisel kokkulepitud põhimõtted ja tingimused on aluseks kohaliku omavalitsuse edasise maakasutus- ja ehitustegevuse kavandamisel.

Võttes arvesse, et Narva on kiirelt väheneva elanikkonnaga linn, milles linnaruumi tiheduse säilitamine on elu- ja ruumikvaliteediks eluliselt oluline, on uues üldplaneeringus määratud linna eelisarendatav piirkond, kuhu väheneva eelarve võimekuse tingimustes suunatakse suurem osa avalikele funktsioonidele mõeldud investeeringuid, nt avaliku ruumi parendamisse, linnahaljastusse, hoonete renoveerimisse ning uushoonestuse rajamisse. Kuna Tallinna mnt 71 kinnistu jääb üldplaneeringuga määratud eelisarendatavast alast välja, ei pea Narva Linnavalitsus võimalikuks suurte kaubandusasutuste vm analoogsete suuremahuliste ärisuunitlusega hoonete rajamist peaaegu linna piirile, piirkonda kus analoogsete hoonemahtudega ala puudub täielikult. Samuti jääb kinnistu linnasüdamest arvestades jalakäigu kaugusest välja ja ei lähtu uues üldplaneeringus eesmärgiks võetud 15-minuti linna printsiipidest.

Lähtudes ülaltoodust, kehtestas Narva Linnavalitsus 26.06.2024 korraldusega nr 453-k ajutise planeerimis- ja ehituskeelu Narva linna üldplaneeringu koostamise ajaks, aga mitte kauemaks kui kaheks aastaks alates otsuse jõustumisest, sealhulgas ka Tallinna mnt 71 kinnistu osas. 02.07.2024 sai Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet kätte postisaadetise väljastusteed, et PlanS § 79 lõike 6 kohaselt 26.06.2024 saadetud tähtkiri nr 4.2-17/6748 ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamisest jõudis Sanitex OÜ-ni 02.07.2024. Narva Linnavalitsuse 26.06.2024 korraldust nr 453-k ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamisest Narva linna üldplaneeringu koostamise ajaks ei ole ei Sanitex OÜ ega ühegi teise puudutatud kinnistu omaniku poolt määratud ajal vaidlustatud.

Ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtimise ajal keelatakse loetletud kinnistutel detailplaneeringu kehtestamine, ehitise püstitamiseks ehitusloa andmine, projekteerimistingimuste andmine ja katastriüksuse senise sihtotstarbe muutmine. Erandina on lubatud kinnistutele, millele kehtib ajutine planeerimis- ja ehituskeeld, kehtestada detailplaneering, mille koostamise eesmärgiks on üldplaneeringu juhtotstarbe muutmine üldkasutatavate hoonete maaks või avalikes huvides ehitise püstitamiseks ehitusõiguse andmine. Samuti on erandina lubatud kinnistutele, millele kehtib ajutine planeerimis- ja ehituskeeld, anda ehitusluba ehitise püstitamiseks, väljastada projekteerimistingimusi ja muuta katastriüksuse senist sihtotstarvet, kui see on vajalik avalikes huvides ehitatava ehitise püstitamiseks või kasutuselevõtuks.

Samuti asub Tallinna mnt 71 kinnistu arheoloogiatundlikul alal. Kinnistult kulgeb läbi 1700. aastal rajatud Põhjasõja kaitseliin (tsirkumvall), mis on uues koostatavas üldplaneeringus tunnustatud väärtuslikuks üksikobjektiks ja selle asukohale hoonestust rajada ei saa (orienteeruv asukoht vaata LISA 1). Objektile on teostatud arheoloogiline eeluuring Äkkeküla tee 12, Jalgratta tee 9 ja Jalgratta tee 11 kinnistul, 1700. aasta Vene piiramisväe poolt rajatud muldkindlustuste asukohas (töö teostaja Tõrvajõe OÜ, 2024).

Muinsuskaitseamet on kehtestanud 20.07.2024 käskkirjaga nr 38-A kuueks kuuks ajutise kaitse Äkkeküla muldkindlustus AK31199, mis hõlmab kogu Tallinna mnt 71 kinnistut. Kuna ajutise kaitse rakendamine on kiireloomuline, on Muinsuskaitseamet ära jätnud menetlusosalistelt arvamuse küsimise. Ajutise kaitse alla võetud maa-ala suhtes kohaldatakse muinsuskaitseaduses mälestise kohta sätestatud. Ajutise kaitse all oleva maa-ala omanikul või valdajal on mälestise omaniku või valdaja õigused ja kohustused, sh Muinsuskaitseameti määratud uuringu tegemise kulu hüvitamise taotlemise õigus (MuKS § 22, § 48 lg 2). Ajutise kaitse alal on keelatud maa-ala hävitamine või rikkumine säilitamiskohustuse alusel (MuKS § 33) ning kõik ajutise kaitse ala füüsiliselt mõjutavad tööd tuleb eelnevalt Muinsuskaitseametiga kooskõlastada ja saada nendeks luba. Muinsuskaitseameti loata on ajutise kaitse alla võetud maa-alal keelatud ehitamine, kõrghaljastuse rajamine, raie-, kaeve- ja muud pinnase teisaldamise või juurdeveoga seotud tööd, samuti ankurdamine, traalimine, süvendustööde tegemine ja tahkete ainete kaadamine

(MuKS § 52). Muinsuskaitseamet kavandab arheoloogiliste uurimistööde läbiviimist kinnistul 2024.-2025. aastal, vajadusel pikendatakse ajutist kaitset lisaks 6 kuuks.

PlanS § 128 lõike 2 punkti 2 ja 3 kohaselt ei algatata detailplaneeringut eelkõige juhul, kui on ilmne, et algatava planeeringu elluviimine tulevikus ei ole võimalik, ning selleks on muu ülekaalukal avalikul huvil põhinev põhjus. Tuginedes ülaltoodud kaalutlustele on kohalik omavalitsus arvamusel, et Tallinna mnt 71 maa-ala detailplaneeringu algatamata jätmine esitatud taotluse põhjal (valdav osa kinnistust kavandatakse hoonestada või katta asfaltplatsiga) on põhjendatud.

Tuginedes haldusmenetluse § 40 lõike 3 punktis 2 toodule viiakse haldusmenetluse läbi menetlusosalise arvamust ja vastuväiteid ära kuulamata, kuna menetlusosalise poolt taotluses või seletuses esitatud andmetest ei kalduta kõrvale ning puudub vajadus lisaandmete saamiseks.

Sanitex OÜ-l on võimalik esitada uus Tallinna mnt 71 maa-ala detailplaneeringu algatamise taotlus peale vajalike muinsuskaitse uuringute läbiviimist ja tingimuste selgumist.

2. ÕIGUSLIKUD ALUSED

- 2.1. PlanS § 128 lõike 2 punktide 2 ja 3 kohaselt detailplaneeringut ei algatata eelkõige juhul, kui on ilmne, et algatava planeeringu elluviimine tulevikus ei ole võimalik, ning selleks on muu ülekaalukal avalikul huvil põhinev põhjus;
- 2.2. Narva linna põhimääruse punkti 4.4.30 alusel detailplaneeringu algatamine, kehtestamine ja tühistamine on Linnavolikogu pädevuses.

3. OTSUS

Jätta algatamata Tallinna mnt 71 maa-ala detailplaneeringu koostamine, mille eesmärgiks oleks Narva linnas Pähklikmäe linnaosas ca 1,7 ha suurusel maa-alal ehitusõiguse määramine ärihoone (hulgikauplusalade äriklientidele) ja selle teenindamiseks vajalike tehnovõrkudega ehitamiseks.

4. RAKENDUSSÄTTED

- 4.1. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametil teha otsus teatavaks OÜ-le Sanitex. Otsusega võib tutvuda Narva Linnavalitsuse dokumendiregistris (dhs.narva.ee) ja tööajal Narva Linnavalitsuses (aadress Peetri plats 5, ruum 301, 20308 Narva).
- 4.2. Otsus jõustub seadusega ettenähtud korras.
- 4.3. Otsust on võimalik vaidlustada Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajas 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavastegemisest.



Irina Janovits
Linnavolikogu esimees

