

## OTSUS

Narva

25.11.2010 nr 175

### Joala tn 1 maa-ala detailplaneeringu kehtestamine

#### 1. Asjaolud ja menetluse käik

Detailplaneeringu algatamise ettepaneku esitas MTÜ Päästearmee Eestis volituse alusel Daniel James Henderson'i isikus.

Joala tn 1 maa-ala detailplaneeringuga ei muudeta olemasolevaid krundipiire. Krundile on kavandatud ehitada üks neljakorruseline keldriga hoone (ehitusaalne pind kuni 403 m<sup>2</sup>, kõrgus kuni 17 m) Päästearmee kogukonnakeskuse jaoks. Juurdesõit krundile plaanitakse Raudtee ja Joala tänavalt. Parkimine toimub linna maal (kokku 5 parkimiskoha). Likvideeritakse olemasolevad lehtpuud (7 tk.) ja osaliselt muruplatsid. Huvitatud isik võtab kohustuse kõrghaljastuse (8 puud) asendusistutamiseks planeeritava ala piiride taga Raudtee tänava kinnistul. Lahendatakse maa-ala heakorrastus, liikluskorraldus ja jalakäijate teed. Määratakse tehnovõrkude asukohad. Planeeringuala pindala on ca 512 m<sup>2</sup>.

Planeering on kehtivat Narva linna üldplaneeringut muutev krundi maakasutuse sihtotstarbe osas – riigikaitsemaast moodustatakse ühiskondlike hoonete maa.

Detailplaneering algatati 25.09.2008 Narva Linnavalikogu otsusega nr 291.

05.03.2010 Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet kooskõlastas OÜ Dekoraator poolt koostatud detailplaneeringu (töö nr 10-09).

16.02.2010 teatas Ida-Viru maavanem kirjaga nr 1.2-38/520-2, et kooskõlas Planeerimisseaduse § 17 lg 3 p 2 ei pea ta vajalikuks Joala tn 1 maa-ala detailplaneeringule täiendavate kooskõlastamiste määramist.

Narva Linnavalikogu 08.04.2010 otsusega nr 50 võeti detailplaneering vastu.

Avaliku väljapaneku perioodil 17.05. – 14.06.2010 laekus planeeringu lahendamise kohta üks kirjalik vastuväide AS Avesta Servis poolt.

25.05.2010 esitatud vastuväites väidab AS Avesta Servis, et Joala tn 1 maa-ala detailplaneeringu koostamisel ei olnud tehtud koostööd nende kui naaberkinnisasja omanikega. Oma vaides väljendab AS Avesta Servis mittenõustumist ehitusala asukohaga Joala tn 1a kinnistu suhtes (liiga väike vahekaugus Joala tn 1 krundil planeeritava hoone ja Joala tn 1a krundipiiri vahel), hoone lubatud kõrgusega ja parkimiskohtade asukoha ning kogusega. Vaide esitaja viitab planeeringu vastuolule juhendi EVS 894:2008 „Loomulik valgus elu- ja bürooruumides“ punktidele 5.2.2.2, normide EPN 10.1 punktidele 6.4, standardi EVS 843:2003 „Linnatänavad“ punktidele 10.2.2. ja 8.2.3., Liiklusseaduse § 50 punktidele 2. AS Avesta Servis tegi ettepaneku viia ehitusala 4 meetri kaugusele Joala tn 1a krundipiirist, väheneda planeeringuga lubatud kõrgust 8,5 meetrini ning vaadata üle parkimiskohtade arv ja asukohad.

Detailplaneeringu avalik arutelu toimus 22.07.2010 ja sellel osalesid tellija (Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet), planeeringust huvitatud isik (MTÜ Päästearmee Eestis), planeerija (OÜ Dekoraator) ja vastuväite esitaja (Avesta Servis OÜ). Arutelu käigus kompromissi ei leitud ning vastuväide jäi tagasi võtmata.

16.08.2010 saadeti detailplaneering Ida-Viru Maavalitsusse järelevalve teostamiseks ja vaide lahendamiseks.

09.09.2010 Ida-Viru Maavalitsuses toimunud vaide arutelu tulemusena tagastati Joala tn 1 maa-ala detailplaneering Ametile heakskiitu andmata, soovitusena viia planeeringu menetlusse sisse Maavanema 10.09.2010 kirjas nr 1.2-38/2811-4 toodud asjaoludest tulenevad täiendused.

Planeering on uuesti kooskõlastatud 28.09.2010 Linnavara- ja Majandusametiga ja 29.09.2010 Ida-Eesti Päästkeskuse Inseneritehnilise bürooga.

Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti 04.10.2010 kirjaga nr 1-12/1815 esitati Joala tn 1 maa-ala detailplaneering uuesti Maavanemale järelevalve teostamiseks. Samas andis Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet vastused detailplaneeringule Maavanema poolt 10.09.2010 kirjas nr 1.2-38/2811-4 toodud märkustele.

08.10.2010 kirjas nr 1.2-38/2911-6 andis Ida-Viru maavanem järelevalve käigus detailplaneeringu lahendusele heakskiidu ja tegi ettepaneku kehtestada Joala tn 1 maa-ala detailplaneering.

### **Detailplaneeringu kehtestamise põhjendus**

Mis puudutab AS Avesta Servis pakkumist viia Joala tn 1 maa-ala detailplaneeringuga kavandatav ehitusala 4 meetri kaugusele Joala tn 1a krundipiirist, siis juhend EPN 10.1 ja standard EVS 894:2008 „Loomulik valgus elu- ja bürooruumides“, millele viitab vaide esitaja, on soovituslikud. EVS 984:2008 „Loomulik valgus elu- ja bürooruumides“ on soovituslik ja puudutab konkreetseid ruumitüüpe. Joala tn 1a naaberkrundil ei asu ei elu- ega bürooruume ning nende rajamine ei ole hetkel ka võimalik, kuna antud krundi sihtotstarve vastavalt kehtivale Narva linna üldplaneeringule on riigikaitsemaa. Tähendab, et vaide esitajal ei ole õigusliku alust nõuda krundinaabrilt planeeritava ehitusala ümberpaigutamist. Vaide esitaja soov väheneda planeeringuga lubatud kõrgust 17 meetrilt 8,5 meetrini on samal põhjusel arvesse võtmata.

Joala tn 1 maa-ala detailplaneering on kooskõlas Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrusega nr 315 „Ehitistele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“, kuna määruuses ei teha põhimõttelist vahet kolme- ja neljakorruseliste samatüübilistele hoonetele esitatavate nõuete vahel. Samas uue 17 m kõrgusega planeering on uuesti kooskõlastatud 29.09.2010 Ida-Eesti Päästkeskuse Inseneritehnilise bürooga.

AS Avesta Servis vaie parkimiskohtade vähesuse osas ei ole aktsepteeritud, kuna detailplaneeringust huvitatud isiku ja Linnavara- ja Majandusameti vahel on sõlmitud leping Raudtee tn lõik 1 asuva maa-ala 82 m<sup>2</sup> üldpindalaga osa kasutamisest Joala tn 1 kinnistule vajaliku parkimisala korraldamiseks. Lisaks sellele on vastavalt eesti Standardi EVS 843:2003 „Linnatänavad“ punktile 10.2.2.3 *”kui osa parkimiskohtadest on kavas paigutada üldkasutatavale aladele, vähendatakse vastavalt krundi parkimiskohtade kohustust”*. Seega ülejäänud normijärgse 11 parkimiskoha paigaldamine on võimalik üldkasutataval alal, näiteks Raudtee tänaval. Viide sellele on lisatud detailplaneeringu seletuskirja peatükki 9 ning planeering on 28.09.2010 Linnavara- ja Majandusametiga uuesti kooskõlastatud.

AS Avesta Servis vastuväite rahuldamata jätmine ja Joala tn 1 maa-ala detailplaneeringu kehtestamine on kaalutletud otsus, mis on tehtud avalikes huvides. Joala tn 1 kinnistul planeeritav Päästarmee kogukonnakeskus on avalik mittetulunduslik rahvusvaheline organisatsioon, mille eesmärgiks on aidata inimesi nende erinevates vajadustes. Lisaks toob Päästarmee kogukonnakeskuse ehitamine Kreenholmi linnaosas lagunenud ehitise asemele tulemusena kaasa linnaruumi kvaliteedi olulise paranemise ning loodetavasti kuritegevuste riskide vähenemise ja sotsiaalvaldkonna teenuste laienemise.

Kohalik omavalitsus on seisukohal, et AS Avesta Servis kui naaberkinnisasja omaniku õiguseid ei ole ei kogukonnakeskuse planeeritud suuruse ja asukohaga, ega ka parkimiskohtade arvu ja paigutusega rikutud. Samas peatakse silmas seda, et omavalitsusel ei ole kindlat informatsiooni AS Avesta Servis plaanide kohta Joala tn 1a kinnistu arendamise suhtes, mis teeb võimatuks

nende perspektiivsete huvidega arvestamise. Joala tn 1 maa-ala detailplaneeringu lahendus on aga lähiperspektiivis realiseeritav, kuna kohalikule omavalitsusele on juba esitatud Joala tn 1 kogukonnakeskuse arhitektuurne eskiisprojekt.

Joala tn 1 maa-ala detailplaneeringu koostamisel on arvestatud planeerimisseaduses sätestatud planeeringu avaliku menetluse nõudeid ning lähtutud on planeerimisseaduse §-s 9 detailplaneeringu sisule esitatavatest nõuetest.

Detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavat olulist keskkonnamõju ning seetõttu ei vajanud antud planeeringu koostamine keskkonnamõju hindamist.

## **2. Õiguslikud alused**

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 33 ja Narva Linna ehitismääruse § 13 lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu kehtestamine Volikogu pädevuses ja kehtestatakse vastavalt Planeerimisseaduse § 24 lõikele 3 ja § 25 lõikele 4.

## **3. Otsus**

Kehtestada Narva linna Kreenholmi linnaosas **Joala tn 1 maa-ala detailplaneering** pindalaga ca 512 m<sup>2</sup>, OÜ Dekoraator töö nr 10-09 (vastavalt lisatud detailplaneeringu põhijoonisele), millega muudetakse sihtotstarve riigikaitsemaast ühiskondlike hoonete maaks ning määratakse ehitusõigus 4-korruselise hoone ehitamiseks (suurim ehitusalune pindala 403 m<sup>2</sup>, kõrgus kuni 17 m). Lisaks määratakse planeeringualal heakorrastuse ja haljastuse põhimõtted, lahendatakse juurdepääsud, parkimine ning tehnovõrkudega varustamine.

## **4. Rakendussätted**

4.1 Narva linna Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametil avaldada otsus ajalehes, milles Narva linn avaldab ametlikke teateid.

4.2 Otsus jõustub teatavaks tegemisest.

4.3 Otsust on võimalik vaidlustada Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajas 30 päeva jooksul jõustumisest.

Mihhail Stalnuhhin  
Linnavolikogu esimees