

OTSUS

Narva

24.01.2013 nr 3

Narva linna üldplaneeringu kehtestamine

1. Asjaolud ja menetluse käik

Narva linna üldplaneering algatati Narva Linnavolikogu 15.05.2008. a otsusega nr 150. Samaaegselt üldplaneeringu koostamisega viidi läbi keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH). Hindamise tulemus kajastub Narva linna üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandes. Aruanne kiideti heaks Keskkonnameti Viru regiooni kirjaga 01.09.2010 nr V 6-8/26502-4.

Samaaegselt kui toimus Narva linna üldplaneeringu menetlemine, oli Narva Linnavolikogu poolt 21.10.2010 otsusega nr 143 kehtestatud Narva linn tööstuspiirkonna linna osa üldplaneering ning 22.11.2012 otsusega nr 132 kehtestatud Narva Vanalinna linnaosa üldplaneering, mis on käesoleva planeeringu lahutamatud osad.

Planeering koostati Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti (edaspidi Amet) ja AS Entec Eesti (endine AS Pöyry Entec) koostöös. Planeering võeti vastu ja suunati avalikule väljapanekule Narva Linnavolikogu 13.10.2011 otsusega nr 128.

Üldplaneeringu avaliku väljapaneku (05.12.2011-06.01.2012) käigus laekus Ametile 18 protesti/ ettepanekut (sh. üks protest 10350 allkirjaga). Enamusega ettepanekutest ja protestides arvestati planeeringulahenduse korrigeerimisel. Laekunud protestid/ettepanekud on lisatud planeeringu menetluse osasse koos ameti poolsete vastustega, kust saate kirjade sisust täpse ülevaate. Ameti hinnangul enamus juhtudel planeeringuvaidlusi üles ei jäänud.

Eriarvamusele jäi amet KÜ „Valge Sein“ protesti osas. Amet jättis selle rahuldamata kuna A.-A.Tiimani tn 20a kinnistu maakasutuse juhtfunktsioon tuleneb „Tiimani ja Tallinna mnt vahelise ala“ detailplaneeringust, mis on Narva Linnavolikogu poolt kehtestatud 23.09.2010 otsusega nr 138. Kuni seda, tänaseni kehtivat detailplaneeringut ei ole tühistatud, puudub ametil alus muu juhtfunktsiooni määramiseks antud alale. Ameti seisukoht on, et detailplaneeringus kokkulepitut muuta vaja ei ole, sest planeering on kehtestatud hiljuti ning planeeringulahendus on parim võimalik kompromiss maa-ala arendamiseks.

KÜ-le Valge Sein on seejuures võimaldatud eelnevalt detailplaneeringualal asuva A.-A.Tiimani 18c juurde jääva maa erastamist ostueesõiguse alusel, millest KÜ on keeldunud, leides, et maad ei ole neile ehitise teenidamiseks vaja.

Seni kehtiva üldplaneeringu järgi on tegemist korterelamu maaga. Hoonestusõigus korterelamu rajamiseks suurendaks tunduvalt huvi maa-ala omandamise vastu. Samas ei ole linnaehituslikult õige sellele alale korterelamu püstitamine. Sellest tulenevalt tuleb maa-alale anda ehitusõigus, millega ei kaasneks hoone püstitamist. Parimaks lahenduseks selleks on parkimiskohtade rajamine.

Detailplaneering on koostatud lähtudes kõigi riiklike ametite seisukohtadest ning nendega kooskõlastatud.

15.02.2012 korraldas Narva Linnavalitsus üldplaneeringu avaliku väljapaneku järgse avaliku arutelu, mille protokoll ja selle lisa on lisatud planeeringu menetluse osasse. KÜ „Valge Sein“ protest arutelul lahendust ei leidnud ja eriarvamus jäi üles.

Lisaks on märgitud, et Narva üldplaneering on saanud kooskõlastused kõikidest vajalikest ametiasutustest v.a. Maa-ametilt. Maa-amet on korduvalt palunud oma kirjades (6.2-3/13161, 6.2-3/3993), et Narva linn oleks arvestanud nendepoolsete märkustega maavarade ja maardlate osas. Nende soovitud mäetööstusmaa juhtotstarbe määramata jätmine tuleneb linna poolt varem kehtestatud üldplaneeringu – Narva linna tööstuspiirkonna linnaosa üldplaneeringu (kehtestatud Narva Linnavolikogu poolt 21.10.2010 otsusega nr 143) – järgimise ja kehtestatud kujul elluviimise soovist. Kehtivate planeeringute järgimine on pandud vastavalt planeerimisseaduse §4 lg 2 p 3 meile kohustuseks. Kogu planeerimisseaduses ei ole kirjas, et Maa-Ametile vms riigi asutusele tuleks teha erandeid. Kuna Narva linna tööstuspiirkonna linnaosa üldplaneering on alles kehtestatud siis oli juba Narva linna uue üldplaneeringu koostamise ajal ja enne avalikustamist otsustanud Narva linna tööstuspiirkonna linnaosa üldplaneeringu mitte muuta. Narva linna üldplaneeringus on selle kohta ka märkused, et Narva linna tööstuspiirkonna linnaosa üldplaneeringu alal lähtutakse selles määratust, mitte Narva linna üldplaneeringust. Amet ei pea seetõttu Narva linna üldplaneeringu muutmist Narva linna tööstuspiirkonna linnaosa üldplaneeringu osas mõistlikuks ja vajalikuks. Narva linna tööstuspiirkonna linnaosa üldplaneeringu muutmine ei ole mõistlik, sest ka selle koostamise käigus tehti koostööd Maa-Ametiga, kes siis samu soove ei avaldanud. Lisaks räägib kehtiva planeeringu mitte muutmise kasuks ka asjaolu, et kogu linna üldplaneeringulahenduse muutmine nüüd, avalikustamise järel, eeldaks menetluse kordamist. Veelgi olulisem on aga see, et Amet ei näe ka sisulisi asjaolusid, mis oleks Ameti seisukohti kaevandustegevuse suhtes, võrreldes kahe aasta taguse ajaga muutnud. Seega Amet ei pea Narva linna tööstuspiirkonna linnaosa üldplaneeringu muutmist lähtuvalt nii Narva Linnavalitsuse, kui ka Narva linna elanike huvidest lähtuvalt endiselt otstarbekaks

Maa-Ametil on õigus teha planeeringusse ettepanekuid ja avaldada oma arvamust, kuid ka planeerimisseaduse § 17 lg 4 järgi ei pea ettepanekuid, mis ei tugine planeeringutele või seadustele arvestama. Avalikustamise ajal esitatavate märkuste ja ettepanekute arvestamine on aga kaalutlemise küsimus. Ameti kaalutlusi Maa-ameti arvamust mitte arvestada on kajastatud eelmises lõigus. Lisaks toob Amet välja, et vahepeal ei ole ka Ameti teada Ida-Viru Maakonnaplaneeringut (mis muu hulgas vastavalt planeerimisseaduse § 7 lg 2 p 9 tegeleb „maardlate ja maavaravaru kaevandamisest mõjutatud alade kasutustingimuste määramisega“) muudetud. St Maa-ameti nõue ei tugine ei kehtivale Narva linna tööstuspiirkonna linnaosa üldplaneeringule ega ka maakonnaplaneeringule. Samuti ei ole Maa-amet riigi ja avalike huve tasakaalustavalt kaalunud vaid on käsitletud oma huvi kitsalt ühe tegevuse piires. Lisaks, erinevalt hilisemast kirjast, kinnitas ka Maa-Ameti esindaja Narva linna üldplaneeringu avaliku arutelu ajal, et lahendus on neile sobiv. Hiljem saadetud kiri siiski sama ei kinnitanud. Amet leiab, et ilma maakonnaplaneeringut muutmata ei ole Maa-Ameti soovid ja arvamused Ametile otseselt siduvad, mistõttu Amet ka sellega mäetööstusmaa juhtotstarvete määramise osas juba kehtiva linna osa üldplaneeringu alal ei arvesta. Amet leiab, et planeeringu uuesti koostamine ei ole hetkel ratsionaalne. Kui teema on riigile oluline võib riik siinkohal teha Ametile ka ettepaneku väiksemas mahus ja ainult kaevandusala ulatuses omal kulul (näiteks Maa-Ameti kui huvitatud isiku finantseerimisel) linna osa üldplaneeringu või detailplaneeringu algatamiseks. Ameti peamine kohustus on siiski tagada linna tasakaalustatud areng ja kehtivate planeeringute järgimine.

Vastavalt Keskkonnaameti poolt esitatud märkustele (09.10.2012 nr V 6-5/12/26502-11 ja 09.11.2012 nr V 6-5/12/26502-13) on Amet ära märkinud, et üldplaneeringuga ei ole veekogu ehituskeeluvööndisse kavandatud uusi elamumaa sihtotstarbega kinnistuid, v.a. vana tootmisala rekonstrueerimine Narva linn Joala tn 21, 23a, 23b, 23c ja 23d maa-alade detailplaneeringus. Viimane teenib otseselt huvi avada huvita tööstusmaastik avalikuks kasutuseks ja võtta olemasolevad hooned taaskasutusele. Üldplaneeringus on kajastatud olemasolevaid elamumaid ehituskeeluvööndis. Teatavasti ehituskeeluvöönd enne ranna- ja kaldakaitseaduse kehtima

hakkamist rajatud hoonetele ei kehtinud. Samuti on maade sihtotstarbed määratud koostöös riigiga. Amet ei saa elamumaid meelevaldselt ja kompensatsiooni maksmata muuta muu sihtotstarbega maaks. Elamumaa olemasolu ehituskeeluvööndis ei tähenda siiski ehitusõiguse olemasolu. Ehitusõigus määratakse detailplaneeringuga. Kogu Narva linnas kehtib detailplaneeringu kohustus.

Linnas on mitmeid veekogusid, mis on inimtekkelised. Amet on nõus, et need vajaks eraldi nimetusi ja keskkonnaregistrisse kandmist, kuid vastavalt planeerimisseadusele ei ole see siiski üldplaneeringu ülesanne ning võib pikendada planeeringu menetlust teadmata ajani. Amet on nõus, et üldplaneeringu hetkel ja ka üldplaneeringu kehtestamise ajal registrisse kandmata veekogude kandeid tuleb teostada jooksvalt. Vastav viide on lisatud üldplaneeringusse.

Kehtestatav Narva linna üldplaneering aitab omavalitsusel:

- tagada Narva linn territooriumi mitmekülgse arengu;
- saavutada laiapõhjalise ühiskondliku kokkulepe, s.h. lihtsustada ja kiirendada edasiste otsuste tegemist;
- tagada loataotluste kiire ja asjatundliku käsitlemise ja dokumendihalduse;
- kaasata arengu kavandamisse kohalike inimeste initsiatiivi ja teadmisi.

26.11.2012 kirjaga nr 12-2/3089-4 andis Ida-Viru Maavanem järelevalve käigus üldplaneeringu lahendusele heakskiidu ja tegi ettepaneku kehtestada Narva linna üldplaneering. Üldplaneering on koostatud vastavuses Planeerimisseaduse ja lähteülesande nõuetega ning on saanud kooskõlastused kõikidest vajalikest ametiasutustest.

Kehtestatav Narva linna üldplaneering ei too kaasa kehtiva maakonnaplaneeringu muutmist.

2. Õiguslikud alused

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 31, Narva linna põhimääruse punkti 4.4.27 ja Narva linna ehitusmääruse § 13 lõike 2 kohaselt on üldplaneeringu kehtestamine Volikogu pädevuses ja kehtestatakse vastavalt Planeerimisseaduse § 24 lõikele 3.

3. Otsus

Kehtestada Narva linna üldplaneering pindalaga ca 8400 ha, AS-i Entec Eesti poolt koostatud planeeringu lepingu nr 850/08 (24.09.2008) alusel (vastavalt lisatud üldplaneeringu kaardile-Lisa 1).

4. Rakendussätted

4.1 Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametil avaldada otsus ameti veebilehel (www.narvaplan.ee), linna veebilehel (www.narva.ee) ja ajalehes, milles Narva linn avaldab ametlikke teateid.

4.2 Käesolev otsus jõustub teatavastegemisest.

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

Aleksandr Jefimov
Linnavolikogu esimees

