

NARVA LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Narva linn

_____2022 nr _____

Narva Linnavolikogu 26.05.2011 otsusega nr 88 kehtestatud detailplaneeringu „Rahu 42a maa-ala detailplaneeringu kehtestamine” kehtetuks tunnistamine**1. Asjaolud ja menetluse käik**

Narva Linnavolikogu 26.05.2011 otsusega nr 88 kehtestati FIE Aleksandra Popova poolt koostatud Rahu tn 42a maa-ala detailplaneering. Planeeringuala asub Pähklimäe linnaosas ja selle planeeringuala pindala on ca 0,5 ha. Detailplaneeringuga ei ole Narva linna üldplaneeringut muudetud ega täpsustatud.

Detailplaneeringu eesmärgiks kehtestamise hetkel oli planeeritavale maa-alale ehitusõiguse andmine hambakliiniku (maksimaalne ehitusalune pindala 430 m², kuni 3 korrust, 12 m maapinnast katuseharjani) ja korterelamu (maksimaalne ehitusalune pindala 600 m², kuni 5 korrust, 18 maapinnast katuseharjani) ehitamiseks. Lisaks oli planeeringualal määratud heakorrastuse ja haljastuse põhimõtted (haljastusprotsent 12%), lahendatud juurdepääsud, parkimine (kokku 42 planeerimiskohta) ning tehnovõrkudega varustamine. 2011. aastal kehtinud üldplaneeringu järgi oli antud ala maakasutuse juhtotstarbeks 60% äri- ja 40% korruselamu-, tootmis- ja ühiskondlike hoonete maad. Kehtiva Narva linna üldplaneeringu kohaselt on Rahu tn 42 kinnistu sihtotstarbeks korruselamu ja äri reservmaa.

Rahu tn 42a kinnistu omanik on Narva linn. Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet esitas 06.04.2021 kirjaga nr 1-7/3112 Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile taotluse algatada Narva Linnavolikogu 26.05.2011 otsuse nr 88 “Rahu 42a maa-ala detailplaneeringu kehtestamine” kehtetuks tunnistamise menetlus põhjendades, et praegu on ära langenud vajadus kinnistu arendamises detailplaneeringuga ettenähtud viisil ning otsuse kehtetuks tunnistamisega laienevad Narva linna võimalused kasutada kinnistut linna huvides.

Planeerimisseaduse § 140 lõike 2 kohaselt detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse alus. Rahu 42 maa-ala detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud üle 10 aasta ning tänaseks ei ole planeeringulahendust ellu viidud.

Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet 06.05.2021 tegi kirjaga nr 1-13.1/3112-2 ettepaneku algatada Narva Linnavolikogu 26.05.2011 otsuse nr 88 osaliselt kehtetuks tunnistamise menetlus ning säilitada ehitusõigus korterelamu (maksimaalne ehitusalune pindala 600 m², kuni 5 korrust, 18 maapinnast katuseharjani) ehitamiseks. 08.06.2021 kirjaga nr 1-7/3112-3 teatas Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet, et ametil puuduvad vastuväited Rahu tn 42a detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise kohta.

Planeerimisseaduse § 140 lõike 3 kohaselt detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu esitati kooskõlastamiseks Päästeametile, Transpordiametile, Terviseametile ja Rahandusministeeriumile. Detailplaneeringu kooskõlastasid Päästeamet, Transpordiamet, ja Terviseamet.

Planeerimisseaduse § 140 lõike 3 kohaselt otsuse eelnõu esitati arvamuse andmiseks Narva Linnavalitsuse Linnamajandusametile, VKG Elektrivõrgud OÜ-le, AS-ile Eesti Gaas, AS-ile

Narva Vesi, AS-ile Narva Soojusvõrk, Telia Eesti AS-ile, Narva linn, Rahu tn 44 KÜ-le, Narva linn, Rahu tn 46 KÜ-le, Narva linn, A. Daumani tn 16 KÜ-le, Narva linn, A. Daumani tn 18 KÜ-le ja Narva linn, Rahu tn 40 KÜ-le.

Terviseamet kooskõlastas 27.07.2021 eelnõu (Narva Linnavalitsuse dokumendiregistris nr 1-12.1/7015), kuid palus arvestada järgnevalt:

- Planeeritava ala välisõhus levivad liiklusrünnakud ei tohi ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi määrus nr 71) lisas 1 toodud liiklusrünnaku normtasemeid.
- Siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemeid. Vajadusel rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“
- Tehnoseadmete paigutamisel jälgida, et need ei oleks suunatud teiste elamute poole. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi elamualadel ületada määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtust.
- Ehitismüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada määrus nr 71 lisas 1 toodud normtasemeid. Jälgida, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid.
- Arvestada EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ või EVS 938:2019 „Päevavalgus hoonetes. Insolatsiooni arvutamisel kasutatav kuupäev“ ja EVS-EN 17037:2019 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetega.
- Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.

Rahandusministeerium oma 21.07.2021 kirjas nr 14-11/5319-2 tõi välja, et krundi kasutamise sihtotstarve antakse krundi kohta. Õiguspäraselt ei saa kehtetuks tunnistada poolt krundi ehk ainult osa krundist, sest sel juhul ei ole selge, mis jääb ehitusõigusest kehtima ning poolikust krundist koosnevat detailplaneeringut ei ole võimalik ellu viia. Sellest tulenevalt Rahandusministeeriumi üks ettepanekutest oli lähtuda planeerimisseaduse § 140 lõikest 7, mille kohaselt detailplaneeringu muutmiseks tuleb koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering, lähtudes käesolevas seaduses detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõuetest.

Lisaks ülalmainitule on Rahu 42a kinnistu läheduses olevad korteriühistute elanikud huvitatud mainitud maa-alale parkla rajamisest. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet küsis 12.11.2021 kirjaga nr 1-13.1/2889 Rahu 42a piirkonna korteriühistute esindajatelt arvamust, kui paljud korteriühistud on huvitatud antud kinnistul parkimiskohtade kasutamisest. Parkla rajamise soovi on kinnitanud KÜ Daumani 16 (15.11.2021 kiri nr 1-12.1/11020), KÜ Kangelaste 51 (17.11.2021 kiri nr 1-12.1/11051), KÜ Kangelaste 53 (18.11.2021 kiri nr 1-12.1/11105), KÜ Rahu 38 (17.11.2021 kiri nr 1-12.1/11061), KÜ Rahu 40 (11.08.2021 kiri nr 1-

12.1/7532, 15.11.2021 nr 1-12.1/10975 ja 18.11.2021 nr 1-12.1/11105), KÜ Rahu 44 (16.11.2021 nr 1-12.1/11039) ja KÜ Rahu 46 (15.11.2021 nr 1-12.1/11001).

Eeltoodu võimaldab kohalikul omavalitsusel detailplaneeringu planeeringukohase elluviimise vastu huvi puudumise tõttu tunnistada Rahu 42a maa-ala detailplaneeringu kehtetuks. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine on põhjendatud ka sel põhjusel, et ajas muutunud eesmärged ja vajadusi järgiv lahendus on kehtiva õiguse järgi saavutatav isikuid vähem koormava menetlusega, mida on võimalik läbi viia pärast detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist.

2. Õiguslikud alused

- 2.1 Planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 1 ja 2 kohaselt võib detailplaneeringu või selle osa tunnistada kehtetuks, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asunud ellu viima ning planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.
- 2.2 Vastavalt planeerimisseaduse § 140 lõikele 6 ja Narva Linna Põhimääruse punktile 4.4.30 tunnistab detailplaneeringu kehtetuks kohaliku omavalitsuse volikogu.
- 2.3 Haldusmenetluse seaduse § 68 lõike 2 kohaselt haldusakti kehtetuks tunnistamise otsustab haldusorgan, kelle pädevuses oleks haldusakti andmine kehtetuks tunnistamise ajal.

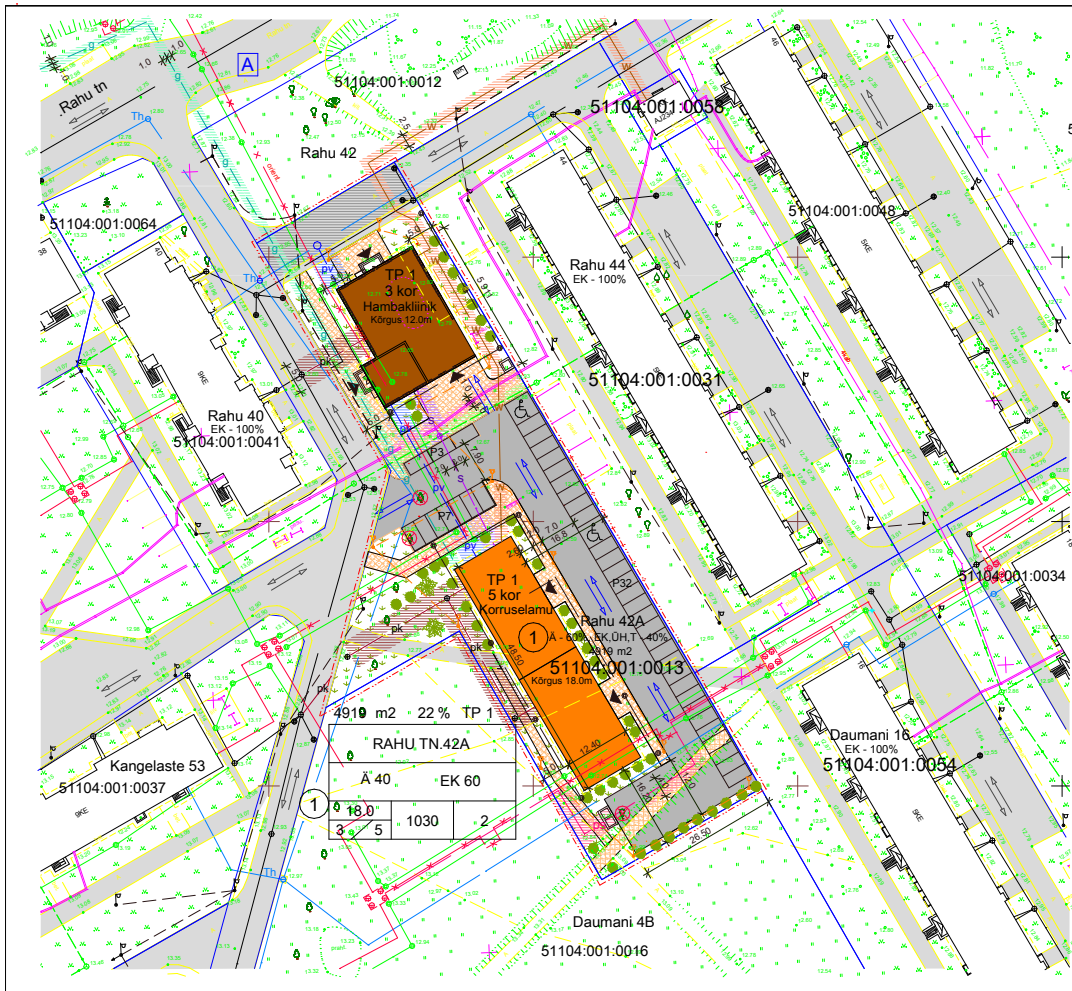
3. Otsus

Tunnistada kehtetuks Narva Linnavolikogu 26.05.2011 otsus nr 88 „Rahu 42a maa-ala detailplaneeringu kehtestamine”.

4. Rakendussätted

- 4.1. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametil avaldada otsus ajalehes, milles Narva linn avaldab ametlikke teateid ning ameti veebilehel.
- 4.2. Käesolev otsus jõustub teatavakstegemisest.
- 4.3. Käesolevat otsust on võimalik vaidlustada Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajas 30 päeva jooksul jõustumisest.

Vladimir Žavoronkov
Linnavolikogu esimees



TINGIMÄRGID

- olemasolevad hooned
- planeeritava maa-ala piir
- Rahu 42A**
- 51104:001:0013
- 4919 m2
- Ä - 60%, EK,OH,T - 40%
- katastrüksuse piirid
- olev veetorstik
- olev kanalisatsioon
- olev дренаaz
- olev soojatrass
- olev elektri kaabel
- olev sidekanalisatsioon
- olev valgustuspostid
- olev kõrghaljastus
- olem tulekustutushüdrant
- ol.olev a/b kate, sõidutee
- ol.olev a/b kate, jalgte
- ol.liiklussuunad
- tänavate maa-ala
- tänavate servituut
- olem. muru
- planeeritud muru
- planeeritav drenaaž
- planeeritav uushoonestuse ala
- planeeritav uushoonestuse ala
- plan. prügikonteinerite asukohad
- inimesi teenindavad sisepääsud
- plan. soojatrass
- plan.parklad ja parkimiskohtade arv
- bussipeatuste asukoht
- plan. veetorstik
- plan. kanalisatsioon
- plan. gaasitrass
- likvideeritav soojatrass
- plan. elektri kaablid
- plan. sidekanalisatsioon
- planeeritav valgustuspostid
- likvideeritav kõrghaljastus
- plan. kõrghaljastus: puud/põsad
- planeeritav a/b kate, sõidutee
- planeeritav tänavakivi kate, jalgte
- plan.liiklussuunad
- plan. elektrivõrgu servituut
- olem. elektrivõrgu servituut
- olem. sidevõrgu servituut
- gaasivõrgu servituut
- plan. sidevõrgu servituut

KRUNTIDE EHTISÜBIGUS JA KITSENDUSED NING ARHITEKTUURSED NÕUDED

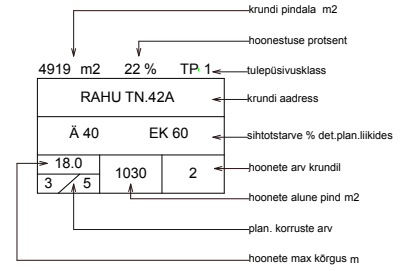
Positsiooni nr	Krundi address	Krundi planeeritud suurus m2	Ehitusala pind m2	Taisehituse %	Korruselisus	Hoonete arv krundil	Maa sihtstarve osakaal %	Sihtstarve osakaal %	Maa sihtstarve osakaal %	Sihtstarve osakaal %	Suletud brutopind	Haljastuse %	Parkimiskohade arv normat	Parkimiskohade arv kavand	Tulepõlvitus klass	Arhitektuuri nõuded
1	Rahu 42A	4919.0	1030.0	22	3/5	2	Ä/EK	40/60	Ä/EK,OH,T	60/40	4300	12	35	42	TP1	Kaldeline katus hambakliinikul

ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

Positsiooni nr	Krundi address	Krundi planeeritud suurus m2	Krundi planeeritud sihtstarve
1	Rahu 42A	4919.0	Ä/EK 40/60

Märkused

- Geodeetiline plaan valmis juuli 2006a Hades Geodeesia OÜ, reg.nr. 10570307
- Koordinaadid on määratud L'Et 97 süsteemis, kõrgused Balti kõrguste süsteemis



Parkimiskohtade arv
normatiivne - 35
planeeritud - 42; 2 kohta invaliididele

- Naitajad planeeritava kohta**
- Planeeritud maa-ala suurus - 4919.0 m2
 - Kavandatud korterite arv - 1
 - Krundi maa bilanss
- ärimaa Ä - 1968 m2, 40%
- korruselamumaa Ek - 2951 m2, 60%
 - Kavandatud hoonestustihedus, sul.brutopind - 0.87 kruntide pindaala
 - Kavandatud korterite arv - 40

- plan. kõnnitee servituut
- plan. veevõrgu servituut
- plan. kanalisatsioonivõrgu servituut
- plan. soojatrassi servituut

Detailplaneeringu projekt		Rahu tn. 42A, Narva linn	
Tellijä	AS ŽÜR	Staad	Lehed
Detailiplaan M 1 : 500		DP	PP-4 8
Projekt	Art. A.Popova	FIE Aleksandra Popova Registri nr. 10570307 Partooväe 34, Narva, 21004 10570307, e-mail: aspo_@mail.ru	