

NARVA LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Narva linn

_____ .2026 nr _____

**Narva Linnavolikogu 04.10.2012 otsusega nr 118
“Narva Tööstuspargi detailplaneeringu kehtestamine”
kehtestatud detailplaneeringu osaline kehtetuks
tunnistamine Elektriijaama tee 3 krundi (Pos 35) osas**

1. Asjaolud ja menetluse käik

Narva Tööstuspargi detailplaneering algatati Narva Linnavolikogu 26.01.2012 otsusega nr 7 Sihtasutuse Ida-Virumaa Tööstusalade Arendus ettepanekul. Narva Linnavolikogu 04.10.2012 otsusega nr 118 kehtestati Projektibüroo 363 OÜ poolt koostatud Narva Tööstuspargi detailplaneering (töö nr 111230-001).

Narva Tööstuspargi detailplaneeringu koostamise eesmärk on luua võimalused planeeringualale logistika- ja tööstuspargi rajamiseks. Planeeringuga määrati maakasutuse sihtotstarbed ja tehnovõrkude asukohad ning lahendati liikluskorralduse, heakorrastuse ja haljastuse küsimused. Hoonestusalad olid osaliselt kavandatud läbi mitme krundi selleks, et vajadusel liita ehitusalad ja krundid kokku ning ehitada suuremaid hooneid ühendatud hoonestusalale.

Narva Tööstuspargi detailplaneeringuala asub Narva linnas, Elektriijaama linnaosas Kadastiku karjäärde vahetus läheduses ning selle pindala on ca 70 ha. Detailplaneering ei sisalda selle kehtestamise ajal kehtinud Narva linna üldplaneeringu muutmise ega täpsustamise ettepanekut.

Narva Tööstuspargi detailplaneering on Narva Linnavolikogu 15.04.2020 otsusega nr 21 osaliselt kehtetuks tunnistatud Kadastiku tn 25b (Pos 31) ja Kadastiku tn 27 (Pos 30) kruntide osas.

Elektriijaama tee 3 (katastritunnus 51101:001:1462, pindala 14 085 m², üldkasutatav maa 100%) krundi kasutamist arutati Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni 24.09.2024 (protokoll nr 5.3.1-6/14-2024) ja 17.03.2025 (protokoll nr 5.3.1-6/4-2025) toimunud koosolekul. Arutelu käigus tõdeti, et krunt on sobilik uue tootmishoone ehitamiseks, kuna krundile on tagatud juurdepääsud ja vajalikud tehnovõrgud. Kehtiva Narva Tööstuspargi detailplaneeringu järgi on Elektriijaama tee 3 krundi (Pos 35) maakasutuse sihtotstarve 100% üldmaa (Üm).

30.03.2025 esitas Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet taotluse nr 5.1-7/3334 kehtiva Narva Tööstuspargi detailplaneeringu osaliseks kehtetuks tunnistamiseks nende omandis oleva Elektriijaama tee 3 krundi osas.

Vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 140 lg 1 punktile 2 võib detailplaneeringu kehtetuks tunnistada, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik

soovib planeeringu elluviimisest loobuda. PlanS § 140 lg 2 kohaselt võib detailplaneeringu tunnistada osaliselt kehtetuks, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist.

Kuna Narva Tööstuspargi detailplaneering on suuremas osas realiseeritud, ei ole võimalik ega vajalik tunnistada detailplaneeringut kehtetuks terviklikult. Detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine ei takista planeeringu terviklahenduse elluviimise jätkamist ülejäänud positsioonide osas.

Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti (edaspidi Amet) hinnangul ei avalda Narva Tööstuspargi detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Elektriijaama tee 3 krundi osas negatiivset mõju kõrvalkinnistutele, kuna kehtetuks tunnistamisega ei muudeta kõrvalkinnistutel detailplaneeringukohast arendamist ja kinnistute asutamist.

Kui edaspidi kavandatakse Elektriijaama tee 3 krundile (Pos 35) ehitusloakohustusliku hoone püstitamist, tuleb selleks kaaluda kas uue detailplaneeringu koostamist või juhtudel, mis vastavad PlanS § 125 lõikes 5 nimetatule, projekteerimistingimuste väljastamist avatud menetluse käigus. Mõlemal juhul on igaljuhul õigus olla menetluses kaasatud ning avaldada selle kohta arvamust. Peale detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist jäävad Elektriijaama tee 3 kinnistule kehtima üldplaneeringust lähtuvad maakasutuse ja ehitustingimused.

Narva Linnavolikogu 29.01.2026 otsusega nr 18 kehtestatud Narva linna üldplaneeringu 2035+ kohaselt jääb Elektriijaama tee 3 krunt äri- ja tootmise juhtotstarbega maa-alale (B/T), kuhu on lubatud kaubandus, teenindus-, toitlustus-, büroo-, tootmis- ja tööstushoone ning laohoone, sh hulgikaubandushoone ja neid teenindavate rajatiste maa-ala ning taastuenergeetika tootmise maa-alad.

Amet esitas 13.08.2025 kirjaga nr 5.1-7/3334-1 PlanS § 140 lõike 3 kohaselt detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu kooskõlastamiseks PlanS § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele ja arvamuse andmiseks PlanS § 127 lõikes 2 nimetatud isikutele ja asutustele ning samuti esitas Amet 13.08.2025 kirjaga nr 5.1-7/3334-2 PlanS § 140 lg 3 kohaselt detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu arvamuse andmiseks PlanS § 127 lõikes 2 nimetatud isikutele ja asutustele. PlanS § 140 lõige 4 sätestab, et kui kooskõlastaja või arvamuse andja ei ole 30 päeva jooksul detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud ega avaldanud arvamust ning ei ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse otsuse eelnõu kooskõlastaja poolt vaikimisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi selle kohta arvamust avaldada, kui seadus ei sätesta teisiti.

Narva Tööstuspargi detailplaneeringu huvitatud isik, Sihtasutus Ida-Viru Investeeringute Agentuur, kui arvamuse andja, ei ole 30 päeva jooksul arvates detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu saamisest avaldanud arvamust ning ei ole taotlenud tähtaja pikendamist.

Keskkonnaamet on tutvunud esitatud otsuse eelnõuga ning märkis 14.08.2025 kirjas nr 6-2/25/15804-2, et tal ei ole vastuväiteid Narva Tööstuspargi detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise kohta. Transpordiamet teatas, et tal puuduvad täiendavad ettepanekud ja märkused

esitatud detailplaneeringu osas 28.08.2025 kirjaga nr 7.2-4/25/18915-4. Päästeameti Ida päästkeskus teatas 10.09.2025 kirjaga nr 7.2-3.3/5052-1, et vastuväiteid puuduvad.

Maa- ja Ruumiamet (edaspidi MaRu) palus 02.09.2025 kirjaga nr 6-3/25/12405-2 esitada täiendavad selgitused ja põhjendused Elektriijaama tee 3 kinnistu kasutamise kohta peale Narva Tööstuspargi detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist kõnealuse kinnistu osas. Amet esitas selgitused ja põhjendused 15.12.2025 kirjaga nr 5.1-7/3334-6.

MaRu teatas 12.03.2026 kirjaga nr 6-3/25/12405-5, et tal puuduvad vastuväited ja täiendavad märkused Narva Tööstuspargi detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise kohta Elektriijaama tee 3 krundi osas. Samas juhis MaRu tähelepanu sellele, et MaaRS § 25 lõike 3 kohaselt tuleb enne MaaRS alusel munitsipaalomandisse antud maa võõrandamist ja hoonestusõigusega koormamist välja selgitada kinnisasja vajalikkus riigile vastavalt riigivaraseaduse (edaspidi RVS) § 33 lõikele 11. RVS § 33 lõike 1¹ kohaselt selgitab kohaliku omavalitsuse üksus mõistliku aja jooksul enne RVS § 33 lõike 1 punkti 1 või 3¹ või MaaRS alusel omandatud kinnisasja võõrandamist või hoonestusõigusega koormamist välja kinnisasja vajalikkuse riigile. MaRu palus arvestada, et riigil on õigus kinnisasja tasuta omandamiseks, kui see on vajalik tema ülesannete täitmiseks. Riik hüvitab sellele kinnisasjale tehtud kasulikud kulutused, kui nendega on kinnisasja oluliselt parendatud.

Ülaltoodud asjaoludest lähtuvalt tehakse ettepanek tunnistada Narva Linnavolikogu 04.10.2012 otsusega nr 118 „*Narva Tööstuspargi detailplaneeringu kehtestamine*” kehtestatud detailplaneering osaliselt kehtetuks Elektriijaama tee 3 krundi (Pos 35) osas.

2. Õiguslikud alused

- 2.1. Planeerimisseaduse § 140 lg 2 kohaselt võib detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistada, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast selle osalise kehtetuks tunnistamist.
- 2.2. Planeerimisseaduse § 140 lõike 6 kohaselt tunnistab detailplaneeringu kehtetuks kohaliku omavalitsuse volikogu.
- 2.3. Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 33 kohaselt kuulub detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise pädevus volikogu ainupädevusse.

3. Otsus

Tunnistada Narva Linnavolikogu 04.10.2012 otsusega nr 118 „*Narva Tööstuspargi detailplaneeringu kehtestamine*” kehtestatud detailplaneering osaliselt kehtetuks Elektriijaama tee 3 krundi (Pos 35) osas.

4. Rakendussätted

- 4.1. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet avaldab otsuse ajalehes, kus Narva linn avaldab ametlikke teateid, ning linna ja ameti veebilehel.
- 4.2. Käesolev otsus jõustub teatavakstegemisest.
- 4.3. Käesolevat otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades vaide Narva Linnavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

Mihhail Stalnuhhin
Linnavolikogu esimees