NARVA LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Narva linn _____.2026 nr _____

Narva metskond 103 ja selle lähiala detailplaneeringu kehtestamine

1. Asjaolud ja menetluse käik

Detailplaneering algatati Narva Linnavolikogu 21.04.2022 otsusega nr 22 *„Narva metskond 103 ja selle lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine“* SA Ida-Viru Investeeringute Agentuur (registrikood 90003841) ettepanekul. Detailplaneeringu algatamisest oli teada antud 14.06.2022 ajaleheS *„Põhjarannik“*, 05.05.2022 Ametlikes Teadeannetes (teadaande nr 1918566), Narva linna veebilehel ning Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet (edaspidi Amet) kodulehel. Planeeringuala naabreid ja puudutatud isikuid teavitati e-posti teel.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 35 lg 6 alusel avaldas Amet 31.08.2022 Ametlikes Teadaannetes teadaande nr 1968515, mille kohaselt jäeti 25.08.2022 otsusega nr 43 kõnealuse dokumendi keskkonnamõju strateegiline hindamine algatamata.

Planeeringuala asub Narva linnas Kadastiku (endine Elektrijaama) linnaosas ning selle pindala on ca 18 ha. Planeeringuala hõlmab osa Narva metskond 103 kinnistut (katastritunnus 51106:001:0184), mille pindala on 531 261 m² ning sihtotstarve on maatulundusmaa 100%.

Narva metskond 103 ja selle lähiala detailplaneeringu algatamisel kehtis Narva linnas Narva Linnavolikogu 21.10.2010 otsusega nr 143 kehtestatud Narva linna tööstuspiirkonna linnaosa üldplaneering, mille järgi oli Narva metskond 103 maakasutuse juhtotstarbeks looduslik haljasmaa. Kuna algatatava detailplaneeringuga kavandati moodustada tootmis- ja ärimaa maakasutuse sihtotstarbelised krundid, siis eeldas Narva metskond 103 ja selle lähiala detailplaneering muudatusi kehtiva Narva linna tööstuspiirkonna linnaosa üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbes.

Narva Linnavolikogu 29.01.2026 otsusega nr 18 kehtestatud Narva linna üldplaneeringu 2035+ kohaselt jääb planeeringuala 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 taastuvenergeetika tootmise maa-alad. Samuti täpsustati Narva linna üldplaneeringuga 2035+ maakonnaplaneeringuga kavandatud rohelise võrgustiku koridore, mille tulemusel ei jää enam planeeringuala rohevõrgustiku alale. Seega kehtestamisele esitatud Narva metskond 103 ja selle lähiala detailplaneering vastab kehtivale Narva linna üldplaneeringule 2035+.

Narva linna üldplaneeringu 2035+ peatükki 4.1.2 punkti 7 kohaselt on minimaalne nõutav haljastuse osakaal kõikidel maakasutuse juhtotstarvetel vähemalt pool hoonestamata alast.

Kuna kuni Narva linna üldplaneeringuga 2035+ kehtestamiseni toimus Narva metskond 103 ja selle lähiala detailplaneeringu menetlus kehtiva üldplaneeringu muutvana, siis Amet korraldas Narva metskond 103 ja selle lähiala detailplaneeringu eskiisi avaliku arutelu 14.11.2023, millest oli teada antud massiteabevahendites (12.10.2023 ajalehes *„Нарвская газета“* ning ajalehes *„Põhjarannik“*), Narva linna veebilehel ning Ameti kodulehel. Planeeringuala naabreid ja puudutatud isikuid teavitati e-posti teel. Arutelu käigus koostati protokoll nr 4.2-10/13001.

Tuginedes planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 81 lg 1 küsis Amet 05.04.2024 kirjaga nr 4.2-17/5590-6 nimetatud seaduse § 76 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikutelt ja asutustelt ettepanekuid Narva metskond 103 ja selle lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtadele. Kokku laekus kaheksa kirjalikku ettepanekut, mida Amet kaalutles ning millele andis oma vastusseisukohad 29.07.2024 kirjaga nr 4.2-17/5590-25.

Amet korraldas Narva metskond 103 ja selle lähiala detailplaneeringu eelnõu avaliku väljapaneku 25.06.-25.07.2024, mille jooksul oli igal isikul õigus avaldada selle kohta arvamust. Avaliku väljapaneku jooksul laekus viis arvamuskirja, mida Amet kaalutles ning millele andis oma vastusseisukohad 30.07.2024 kirjaga nr 4.2-17/5909-4. Eskiisi avaliku väljapaneku ja arutelu toimumisasjast oli teada antud massiteabevahendites (07.06.2024 ajalehes *„Город“* ning 08.06.2024 ajalehes *„Põhjarannik“*), Narva linna veebilehel ning Ameti kodulehel. Planeeringuala naabreid ja puudutatud isikuid teavitati e-posti teel.

Narva metskond 103 ja selle lähiala detailplaneeringu eelnõu avaliku väljapaneku ajal esitatud ettepanekuid arutati avaliku väljapaneku tulemuste avalikul arutelul 06.08.2024, mille käigus koostati protokoll nr 4.2-10/8044. Laekunud ettepanekute alusel tehti detailplaneeringus vajalikud muudatused.

Amet esitas 08.11.2024 kirjaga nr 4.2-17/5590-28 PlanS § 85 lg 1 kohaselt detailplaneeringu kooskõlastamiseks PlanS § 76 lõikes 1 nimetatud asutustele. Maa-amet teavitas 11.11.2024 kirjaga nr 6-3/22/10572-14, et neil puuduvad vastuväited Narva metskond 103 ja selle lähiala detailplaneeringu lahendusele. Transpordiamet kooskõlastas planeeringu 19.11.2024 kirjaga nr 7.2-2/24/23722-7. Riigimetsa Majandamise Keskus esitas 29.11.2024 kirjaga nr 3-1.1/2022/5717 ettepanekud detailplaneeringu täiendamiseks, mis hiljem viidi planeeringusse sisse. Keskkonnaamet loobus 03.12.2024 kirjaga nr 6-2/24/12167-6 detailplaneeringu kooskõlastamisest õigusliku aluse puudumise tõttu. Päästeamet kooskõlastas Narva metskond 103 ja selle lähiala detailplaneeringu tuleohutuse osa 05.12.2024 kirjaga nr 7.2-3.3/3594-3. Päästeameti 06.12.2024 kirja nr 7.2-3.3/3594-4 kohaselt on detailplaneeringule antud kooskõlastus nr 4203-2024-2. Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus kooskõlastas 09.12.2024 kirjaga nr 4-4/24/5546 Narva linna Narva metskond 103 ja selle lähiala detailplaneeringu Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määruses nr 133 *„Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“* § 3 punkti 101 alusel.

Kuna Politsei- ja Piirivalveamet ei ole PlanS § 85 lg 2 kohaselt 30 päeva jooksul pärast detailplaneeringu saamist keeldunud kooskõlastamast ega taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse detailplaneering kooskõlastaja poolt vaikimisi kooskõlastatuks.

Maa- ja Ruumiamet 29.01.2025 kirjas nr 12-1/25/376-2 märkis, et Narva metskond 103 ja selle lähiala detailplaneeringu lahendus läheb rohevõrgustiku osas vastuollu kehtiva Ida-Viru maakonnaplaneeringuga 2030+, kuna rohevõrgustikust lõigatakse välja ligikaudu 18 ha suurune ala, kus rohevõrgustik ei jää toimima. Kuna detailplaneeringuga ei ole võimalik teha ettepanekut maakonnaplaneeringu muutmiseks, siis ei ole võimalik kehtestada detailplaneeringut enne, kui koostatava üldplaneeringu käigus on PlanS § 90 lõike 3 punkti 3 alusel saadud otsustajalt heakskiit maakonnaplaneeringu muutmiseks rohevõrgustiku osas ning üldplaneering on kehtestatud. Samuti lähtuvalt PlanS § 81 lõikest 3 määras Maa- ja Ruumiamet täiendava kooskõlastuse Terviseametiga ning Kadastiku tn 53 (katastritunnus 51101:001:1920) ja Kadastiku tn 53a (katastritunnus 51101:001:1921) kinnisasjade omanike kaasamise.

Amet esitas Narva metskond 103 ja selle lähiala detailplaneeringu 24.04.2025 kirjaga nr 4.2-17/5590-47 Terviseametile kooskõlastamiseks. Terviseamet 22.05.2025 kirjaga nr 9.3-2/25/3136-2 kooskõlastas planeeringu märkustega, millega oli detailplaneeringu koostamisel arvestatud.

Samuti teavitas Amet 08.11.2024 kirjaga nr 4.2-17/5590-27 PlanS § 76 lõikes 2 nimetatud isikuid ja asutusi võimalusest esitada detailplaneeringu kohta arvamust. AS Gaasivõrk esitas 08.11.2024 kirjaga nr 3-7/1454-24 seisukoha Narva metskond 103 ja selle lähiala detailplaneeringu lahenduse kohta. Elering AS esitas oma arvamuse 19.11.2024 nr 12-9/2024/722.

Narva Vesi AS ei nõustunud 08.11.2024 arvamuse avaldamiseks esitatud Narva metskond 103 ja selle lähiala detailplaneeringu lahendusega. Detailplaneering oli täiendatud ja esitatud Narva Vesi AS-le uuesti. 29.04.2025 nõustus Narva Vesi AS Narva metskond 103 ja selle lähiala detailplaneeringu lahendusega (kooskõlastus nr 66/29.04.2025).

Amet esitas Narva metskond 103 ja selle lähiala detailplaneeringu 24.04.2025 kirjaga nr 4.2-17/5590-48 arvamuse avaldamiseks Kadastiku tn 53 (katastritunnus 51101:001:1920) ja Kadastiku tn 53a (katastritunnus 51101:001:1921) kinnisasjade omanikule Skivers Hides OÜ.

Kuna AS Skivers Hides (registrikood 10339544, Kadastiku tn 53 ja Kadastiku tn 53a kinnisasjade omanik), Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet, AS Narva Soojusvõrk (registrikood 10549419), Viru Elektrivõrgud OÜ (registrikood 10855041), Telia Eesti AS (registrikood 10234957), AS Nakro (registrikood 10013788) ja Enefit Power AS (registrikood 17209649) ei ole PlanS § 85 lg 2 kohaselt 30 päeva jooksul detailplaneeringu saamisest arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi nende kohta arvamust avaldada, kui seadus ei sätesta teisiti.

Plans § 134 kohaselt teeb planeeringu koostamise korraldaja pärast detailplaneeringu kooskõlastamist detailplaneeringu vastuvõtmise otsuse, millega kinnitab, et detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla või linna ruumilise arengu eesmärkidele. Narva metskond 103 ja selle lähiala detailplaneering oli vastu võetud Narva Linnavalitsuse 22.04.2026 korraldusega nr

243-k ning suunatud avalikule väljapanekule. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumisasjast oli teada antud massiteabevahendites (14.05.2026 ajalehes *„Нарвская газета“* ning ajalehes *„Põhjarannik“*). Avaliku väljapaneku kestel olid planeeringu materjalid elektrooniliselt kättesaadavad Narva linna veebilehel ja Ameti kodulehel ning paberkandjal Narva Linnavalitsuse hoones. Planeeringuala naabreid ja puudutatud isikuid teavitati e-posti teel (DHS-is nr 4.2-17/5590-55). Avaliku väljapaneku jooksul oli igal isikul õigus avaldada oma arvamust.

Avaliku väljapaneku ajal 29.05.-14.06.2026 laekus planeeringu kohta kaks arvamust. Muinsuskaitseamet palus 12.06.2026 kirjas nr 5-10/942-1 täiendada detailplaneeringu seletuskirja infoga, et kuigi planeeringualal puuduvad riikliku kaitse all olevad mälestised, siis juhul, kui ehitustööde käigus tuvastatakse mingid leiud, siis teavitada sellest Muinsuskaitseametit. See arvamus on arvesse võetud ja detailplaneeringut on täiendatud.

Teine arvamus laekus Nakro OÜ-lt (DHS-is nr 4.2-17/5590-58). Nakro OÜ juhtis tähelepanu sellele, et planeeringualas on koostatud maakaabli paigaldamise ehitusprojekt, mis jäi planeeringu koostamise käigus arvestamata. Arvamus on arvesse võetud ning planeeringulahendust on täiendatud, arvestades Lineman OÜ poolt teostatud projekte *“Balti Elektrijaama liitumisjaotla ja Narva Tööstuspargi vahelise kaablikanalisatsiooni tööprojekt“* (töö nr 22P001, tellija SA Ida-Viru Investeeringute Agentuur) ja *„Balti Elektrijaama liitumisjaotla ja MTÜ Tööstuspark Intec-Nakro vahelise 6kV elektrivõrgu otseliini projekt“* (töö nr 23P001, tellija MTÜ Tööstuspark Intec-Nakro). Mõlemad projekteeritud kaablid on kavandatud Narva metskond 103 ja selle lähiala detailplaneeringus ühte koridori eesmärgiga hoida kokku ruumi ning säilitada puuderivi.

Täiendatud Narva metskond 103 ja selle lähiala detailplaneering oli esitatud arutamiseks 28.07.2026 toimunud detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avalikul arutelul. Arutelu korraldamisest oli teada antud massiteabevahendites (10.07.2026 ajalehes *„Нарвская газета“* ning 11.07.2026 ajalehes *„Põhjarannik“*), Narva linna veebilehel ning Ameti kodulehel. Planeeringuala naabreid ja puudutatud isikuid teavitati e-posti teel (DHS-is nr 4.2-17/5590-63). Arutelu jooksul koostati protokoll nr 4.2-10/8578.

Amet edastas Nakro OÜ-le 04.08.2026 kirjaga nr 4.2-17/5590-67 täiendatud Narva metskond 103 ja selle lähiala detailplaneeringu lahenduse. 17.08.2026 esitas Nakro OÜ mittenõustumine (DHS-is nr 4.2-17/5590-71) täiendatud planeeringulahendusega. Ameti hinnangul on Nakro OÜ arvamusega arvestatud ning seetõttu ei ole mittenõustumine täiendatud lahendusega põhjendatud, millest teatas amet arvamuse avaldajat 16.09.2026 kirjaga nr 4.2-17/5590-72. Samuti, kuna PlanS § 126 kohaselt on detailplaneeringu koostamise ülesandeks muuhulgas ka tehnovõrkude asukoha määramine, ei ole võimalik jätkata *„Balti Elektrijaama liitumisjaotla ja MTÜ Tööstuspark Intec-Nakro vahelise 6kV elektrivõrgu otseliini projekti“* (töö nr 23P001) ehitusloa menetlust kuni Narva metskond 103 ja selle lähiala detailplaneeringu kehtestamiseni, kuna käesoleva planeeringuga selgitatakse kavandatava kaablikanalisatsiooni täpne asukoht. Amet juhis Nakro OÜ tähelepanu, et PlanS § 141 kohaselt on igal isikul õigus detailplaneeringu kehtestamise otsuse vaidlustamiseks pöörduda kohtusse 30 päeva jooksul arvates päevast, millal isik sai teada või pidi teada saama planeeringu kehtestamisest, kui ta leiab, et otsus on vastuolus avaliku huviga või kui otsusega on rikutud tema õigusi või piiratud tema vabadusi.

Amet teatas PlanS § 137 lõike 2 kohaselt avaliku väljapaneku ja avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu tulemustest 08.10.2026 ajalehes *„Põhjarannik“* ning 09.10.2026 ajalehes *„Город“*.

Lähtuvalt PlanS § 131 lg 1 ja lg 2 ning Narva Linnavolikogu 27.10.2022 määrusest *„Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmises kokkuleppimise kord“* sõlmisid Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet huvitatud isikuga SA Ida-Viru Investeeringute Agentuur halduslepingu nr 5.8-3/10299 Narva metskond 103 ja selle lähiala detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kohta.

Kehtestamisele esitatud Narva metskond 103 ja selle lähiala detailplaneeringu (hankelepingu nr 4.2-3/1378 alusel planeerija on Skepast&Puhkim OÜ, registrikood 11255795, töö nr 23000025) eesmärk on Narva metskond 103 katastriüksuse jagamine viieks: neljaks tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega ning üheks transpordimaa krundiks. Tootmis- ja ärimaa krundid on kavandatud suurusega vahemikus 41 171 m² kuni 46 375 m², transpordimaa kergtee ja kommunikatsioonide tarbeks suurusega 6 959 m². Narva metskond 103 maaüksusest kruntimisel üle jääv 350 796 m² suuruses osas säilib senine maakasutus ehk maatulundusmaa. Lubatud on planeeritud tootmis- ja ärimaa kruntide liitmine, sealjuures liituvad ka ehitusõigus, va hoonete kõrgus ja korruselisus. Planeeringu koostamisel on lähtutud printsiibist, et tootmis- ja ärimaa kruntide ehitisealune pind moodustab maksimaalselt 70% krundi pindalast.

Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju Narva linnale. Planeeringu järgse ettevõtlustegevuse arendusala rajamine loob uusi töökohti ning sobivaid võimalusi piirkonna funktsioone toetava ettevõtluse tekkeks, kuid ei oma eeldatavalt olulist mõju Narva linna asustusstruktuurile ega rahvaarvule.

Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet kinnitab, et Narva metskond 103 ja selle lähiala detailplaneering vastab õigusaktidele ja linna ruumilise arengu eesmärkidele ning teeb ettepaneku detailplaneeringu kehtestamiseks. Käesolevale korraldusele on lisatud kooskõlastatud detailplaneeringu põhijoonis ja seletuskiri.

2. Õiguslikud alused

2.1. Planeerimisseaduse § 139 lõike 1 kohaselt kehtestab detailplaneeringu kohaliku omavalitsuse üksus.

2.2. Narva linna põhimääruse punkti 4.4.30 kohaselt on detailplaneeringu kehtestamine linnavolikogu pädevuses.

3. Otsus

Kehtestada Narva linnas Kadastiku linnaosas Skepast&Puhkim OÜ poolt koostatud Narva metskond 103 ja selle lähiala detailplaneering pindalaga ca 18 ha (töö nr 23000025).

4. Rakendussätted

4.1. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametil avaldada otsus ajalehes, milles Narva linn avaldab ametlikke teateid, Ametlikes Teadeannetes ning detailplaneeringu koostamise korraldaja veebilehel.

4.2. Käesolev otsus jõustub teatavakstegemisest.

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

Urbo Vaarmann
Linnavolikogu esimees