

NARVA LINNAVALITSUS



KORRALDUS

Narva

08.12.2021 nr 984-k

Kadastiku 29 maa-ala detailplaneeringu kehtestamine

1. ASJAOLUD JA MENETLEMISE KÄIK

Narva Linnavolikogu 19.12.2019 otsuse nr 67 „Kadastiku 29 maa-ala detailplaneeringu koostamise algatamine“ alusel on detailplaneeringu eesmärgiks kinnistu jagamine, maakasutuse sihtotstarvete muutmine ning ehitusõiguse määramine.

Detailplaneeringu algatamisotsus tugines algatamise ettepaneku esitanud SA Ida-Virumaa Tööstusalade Arendus juhatuse liikme Teet Kuusmik`u 07.10.2019 esitatud detailplaneeringu algatamise taotlusele, mille alusel on detailplaneeringu eesmärk kavandada krundile praeguse 100% ärimaa otstarbe asemele 50% tootmis- ja ärimaa (T50/Ä50%) sihtotstarbed ning määrata ehitusõigus kuni kolme (3) hoone ehitamiseks. Ehitusaluse pinna taotletav muutus oli 2000 m²-lt 8060 m²-ni, korruselisus kuni neli (4) korrust kõrgusega kuni 18 m. Vastavalt 08.11.2019 sõlmitud „Lepingule nr DP 06/2019 Kadastiku 29 maa-ala detailplaneeringu koostamise korraldamise ja finantseerimise kohta“ kohustub huvitatud isik tasuma kõik detailplaneeringu koostamisega seotud kulud. Sõlmitud lepingu alusel on täiendava haljastuse, välisvalgustuse ning tehnoarajatiste väljaehitamine pärast planeeringu kehtestamist huvitatud isiku ehk SA Ida-Virumaa Tööstusalade Arendus kohustuseks. Kinnistu on SA Ida-Virumaa Tööstusalade Arendus omandis.

Hetkel on Kadastiku 29 (katastritunnusega 51106:001:0215) kinnistu kaetud Narva Linnavolikogu 04.10.2012 otsusega nr 118 kehtestatud Narva Tööstuspargi territooriumi detailplaneeringuga, mille alusel on ühele 15623 m² suurusele 100% ärimaa sihtotstarbega kinnistule võimalik ehitada kolm kuni neljakorruselist hoonet maksimaalse lubatud ehitusalase pinnaga kokku kuni 2000 m² ja maksimaalse kõrgusega kuni 30 m.

Projekt363 OÜ koostatud ja kehtestamisele esitatud detailplaneeringu lahendus (töö nr 191107) vastab Narva Linnavolikogu poolt väljastatud detailplaneeringu algatamise otsuse tingimustele. Planeeringuga jagatakse Kadastiku tn 29 kinnistu kaheks uueks kinnistuks, muudetakse uute kinnistute maakasutuse sihtotstarvete osakaalu, määratakse kinnistutele uued hoonestustingimused.

Uue krundi POS 1 (vt põhijoonis, lisatud) suurus on 10205 m², sihtotstarbega 50% tootmismaa (TT) ja 50% ärimaa (ÄV). Krundile on lubatud püstitada maksimaalselt 3 kuni neljakorruselist hoonet, täiskõrgusega kuni 18 m ja sügavusega kuni 3 m maapinnast ning maksimaalse ehitisealuse pinnaga kuni 6200 m². Krundi POS 2 suurus on 5418 m², sihtotstarbega 50% tootmismaa (TT) ja 50% ärimaa (ÄV). Krundile on lubatud püstitada maksimaalselt 3 kuni neljakorruselist hoonet, täiskõrgusega kuni 18 m ja sügavusega kuni 3 m maapinnast ning maksimaalse ehitisealuse pinnaga kuni 2300 m².

Detailplaneeringu algatamise otsuses on toodud maksimaalse ehitisealuse pinna suurendamine kuni 8060 m²-ni. Antud detailplaneeringuga määratakse maksimaalseks ehitisealuseks pinnaks kahe krundi peale kokku 8500 m². Detailplaneeringu algatamisotsuses märgitud ehitisealuse pinna suurendamine planeeringu protsessi koostamise käigus on põhjustatud asjaolust, et planeeringu koostamise ja menetlemise käigus on alanud ettevalmistused konkreetse tootmisüksuse rajamiseks planeeringuga seotud kinnistutel ning

ehitusmahu vajadus tuleneb ettevalmistatava eelprojekti mahtude arvestusest. Ehitisealuse pinna suurendamine oli arutusel Narva Linnavalitsuses toimunud planeeringu arutelu koosolekul, kus Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti seisukoht antud küsimuses oli, et detailplaneeringuga kavandatav ehitisealuse pinna suurendamine võrreldes detailplaneeringu algatamisotsuses välja toodud suurusega ei muuda detailplaneeringu põhilahendust ja ei ole oluline muudatus detailplaneeringu elluviimisel piirkonda kavandatud ehitusmahtudega võrreldes.

Lisaks lahendab Kadastiku 29 maa-ala detailplaneering liikluskorralduse (juurdepääsud ja parkimine), maa-ala heakorrastuse ja haljastuse küsimused ning määrab tehnovõrkude asukohad.

Kehtiva „Narva linna tööstuspiirkonna linna osa üldplaneeringu“ põhijoonise järgi on antud ala maakasutuse sihtotstarbeks nii äri kui ka tööstusobjektide rajamist lubav ettevõtlusehitise reservmaa (TR+BR).

Narva Tööstuspargi territooriumi detailplaneeringu koostamisese käigus ei hinnatud keskkonnale avalduvaid mõjusid. Vastavalt sõlmitud detailplaneeringu lepingule nr DP 06/2019 otsustatakse keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine või algatamata jätmise planeeringumenetluse käigus.

Vastavalt Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 124 lõikele 5 detailplaneeringu koostamisel, kui planeering on aluseks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõike 1 kohasele tegevusele, on kohustuslik keskkonnamõju strateegiline hindamine (edaspidi KSH) ning lõikele 6 detailplaneeringu koostamisel, mis eeldatavalt avaldab Natura 2000 võrgustiku alale mõju, ja PlanS § 125 lõike 1 punktis 4 ja §-s 142 nimetatud detailplaneeringu koostamisel tuleb anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes KeHJS § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest. Kadastiku 29 detailplaneeringuga kavandatavad tegevused ei kuulu ülalnimetatud loetellu ning ei nõua KSH läbiviimist ega KSH kaalutlemist ning eelhinnangu andmist. KeHJS § 33 lõike 2 punktide 3 ja 4 kohaselt tuleb KSH algatamise vajadust kaaluda ja anda selle kohta eelhinnang juhul kui:

- koostatakse detailplaneering PlanS § 142 lõike 1 punktis 1 või 3 sätestatud juhul;
- koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevust.

PlanS § 142 lõike 1 p 1 kohaselt kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine on üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine. Kadastiku 29 detailplaneering ei too kaasa kehtiva Narva linna üldplaneeringu muutmise ettepanekut, kuna kehtiva „Narva linna tööstuspiirkonna linna osa üldplaneeringu“ põhijoonise järgi on antud ala maakasutuse sihtotstarbeks nii äri kui ka tööstusobjektide rajamist lubav ettevõtlusehitise reservmaa. Antud juhul kavandatakse detailplaneeringuga praeguse 100% ärimaa sihtotstarbe asemele 50% tootmis- ja 50% ärimaa sihtotstarbed ning ehitusõigus kuni kolme hoone ehitamiseks kummalegi uuele kinnistule. Kuna detailplaneeringu staadiumis pole veel teada, milliseid tegevusi seal plaanitakse, otsustatakse selle tegevuse keskkonnamõju hindamise vajadust ehitusloa väljastamise menetluses. Arvestada tuleb ka sellega, et tööstuspiirkonna keskkonnamõjud olid hinnatud „Narva linna tööstuspiirkonna linna osa üldplaneeringu“ keskkonnamõju strateegilises hindamise programmis.

Detailplaneering on esitatud kooskõlastamiseks Päästeametile ja Keskkonnaametile. Keskkonnaamet on 08.09.2021 kirjaga nr 6 2/21/17686-2 loobunud Kadastiku 29 maa-ala detailplaneeringu kooskõlastamisest kuna „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord

ja planeeringute kooskõlastamise alused“ määruse § 2 lõike 3 alusel puudub selleks vajadus. Päästeamet kooskõlastas detailplaneeringu 14.09.2021 kirjaga nr 7.2-3.3/6979-1.

Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet kinnitab, et Kadastiku 29 maa-ala detailplaneering vastab õigusaktidele ja linna ruumilise arengu eesmärkidele.

Narva Linnavalitsuse 29.09.2021 korraldusega nr 744-k otsustati vastu võtta Kadastiku tn 29 maa-ala detailplaneering ning korraldada avalik väljapanek. Avaliku väljapaneku jooksul 28.10.2021-11.11.2021 andis Keskkonnaamet 04.11.2021 kirjaga nr 6-2/21/21468-2 teada, et Keskkonnaameti kaasamine antud menetlusse ei ole asjakohane seoses detailplaneeringu kooskõlastamisest loobumisega. Samuti andis Riigimetsa Majandamise Keskuse esindaja 05.11.2021 e-kirjaga teada, et RMK ei anna seisukohti Kadastiku tn 29 maa-ala detailplaneeringu osas kuna maaüksus ei külgne otseselt riigimetsamaaga.

Kadastiku 29 maa-ala detailplaneering on kooskõlas kehtiva Narva linna üldplaneeringuga. Antud detailplaneeringu puhul puuduvad menetluse erijuhud, mida on nimetatud planeerimisseaduse § 130 lõikes 2, kui detailplaneeringu kehtestamine nõuab kohaliku omavalitsuse volikogu otsust. Käesolevale korraldusele on lisatud kooskõlastatud detailplaneeringu põhijoonis ja seletuskiri.

2. ÕIGUSLIKUD ALUSED

Planeerimisseaduse § 139 lõike 1 kohaselt kehtestab detailplaneeringu valla- või linnavalitsus. Detailplaneeringu koostamisel käesoleva seaduse § 130 lõikes 2 nimetatud juhul kehtestab selle kohaliku omavalitsuse volikogu.

3. OTSUS

Kehtestada Narva linnas Elektriijaama linnaosas Projekt363 OÜ poolt koostatud „Kadastiku 29 maa-ala detailplaneering“ (töö nr 191107, vastavalt lisatud detailplaneeringu põhijoonisele ja seletuskirjale).

4. RAKENDUSÄTTED

4.1. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametil avaldada korraldus ajalehtedes „Põhjarannik“ ja „Narva Reporter“ ning Ameti veebilehel.

4.2. Käesolev korraldus jõustub teatavakstegemisest.

4.3. Käesoleva korralduse peale võib esitada Narva Linnavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või esitada kaebuse Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajale halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.



Ants Liimets
Linnapea



Sergei Solodov
Juriidilise ja personaliteenistuse jurist
linnasekretäri ülesannetes