

OTSUS

Narva

23.09.2010 nr 138

Tiimani tn ja Tallinna mnt vahelise ala detailplaneeringu kehtestamine

1. Asjaolud ja menetluse käik

Detailplaneeringu algatamise ettepaneku esitas Valerston Grupp OÜ juhatuse liikme Mart Lee isikus ning detailplaneering algatati 28.06.2007 Narva Linnavolikogu otsusega nr 286.

Narva Linnavolikogu 06.08.2009 otsusega nr 107 on Tiimani tn ja Tallinna mnt vahelise ala detailplaneering vastuvõetud.

Avaliku väljapaneku perioodil 31.08. – 25.09.2009 esitati planeeringule üks kirjalik vastuväide KÜ Valge Sein poolt, kes on parkimisala ehitamise vastu ning kelle arvates on planeering koostatud vastuolus EVS 843:2003 p. 10.3.3 tabeli 10.13 nõuetega. Normide järgi kuni 100-kohalise parkla rajamiseks vahekaugus elamu ja parkla vahel peab olema vähemalt 20 meetrit. Detailplaneeringu avalik arutelu toimus 03.11.2009 kell 10:00.

Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet otsustas jätta KÜ Valge Sein vastuväite rahuldamata. Samas arvestades KÜ Valge Sein huve, vähendati planeeritud parkimiskohtade arvu 80-kohalt 77-kohale. Amet leidis, et KÜ ei ole esitanud selget põhjendust, miks antud detailplaneering neile ei sobi. Ameti arvates ei ole põhjendatud detailplaneeringu kehtestamata jätmine pelgalt seetõttu, et KÜ soovib olemasoleva olukorra jätkumist temale mittekuuluvale maal. Samuti on planeeringu lahendus kooskõlas EVS 843:2003 nõuetega, kuna planeering näeb ette kahe teineteisest eraldatud parkla rajamise (millest üks on 40-kohaline ja teine 37-kohaline), mis mõlemad on all 50-kohalised ning mille kaugus elamust sama standardi järgi on 15 m. Amet leidis, et Tiimani tänava ja Tallinna mnt vahelise ala detailplaneering vastab normatiividele.

25.11.2009 edastas Narva Linnavalitsus planeeringu Ida-Viru maavanemale vaide lahendamiseks ja järelevalve teostamiseks. 22.12.2009 toimus Ida-Viru Maavalitsuses Tiimani tänava ja Tallinna mnt vahelise ala detailplaneeringu vaide arutelu, millest osalesid Narva Linnavalitsus, Valerston Grupp OÜ, SWECO PROJEKT ja KÜ Valge Sein.

21.01.2010 andis Ida-Viru Maavanem Tiimani tn ja Tallinna mnt vahelise ala detailplaneeringu lahendusele heakskiidu, kuna planeeringu järelevalve protsessis ei tuvastatud esitatud detailplaneeringus olulisi koostevigu ega juriidilisi möödalaskmisi menetlustoimingutes.

Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimisamet leiab, et antud detailplaneering on parim võimalik kompromiss maa-ala arendamiseks ning teeb ettepaneku Tiimani tänava ja Tallinna mnt vahelise ala detailplaneering kehtestada.

Kehtestamisele edastatud Tiimani tn ja Tallinna mnt vahelise ala detailplaneeringuga määratakse krundile 100% ärimaa sihtotstarve 77 kohalise parkimisala ehitamiseks (üks parkla 40-kohaline, teine 37-kohaline) ning olemasoleva 8 kohaga taksopeatuse ümberpaigutamiseks. Sisse- ja väljasõit plaanitakse Albert-August Tiimanni tn kaudu. Parkimisala eraldatakse sõiduteest laiendatud kõnnitee ribaga. Kõnnitee ja parkimisala vahele on ette nähtud madalhaljastuse istutamine ja väikevormide paigaldamine. Planeeritava ala pindala on ca 0,5 ha.

Detailplaneering toob kaasa kehtiva Narva linna üldplaneeringu muutmise ettepaneku maakasutuse sihtotstarbe osas. Korruselamumaast moodustatakse ärimaa krunt.

Detailplaneeringu kehtestamise põhjendused

- Planeeringu menetluses on ainsaks vastuväite esitajaks olnud KÜ Valge Sein, kes esindab Tiimanni 18c elanike huve. Vastuväite esitaja ei ole vastu detailplaneeringu mingile konkreetsele lahendusele, vaid parklate kui selliste detailplaneeringu alale planeerimisele üldse. Planeerimismenetluses on KÜ-le Valge Sein ka vastu tulnud ja suurendatud planeeringu alale jäävat haljasala, samuti vähendatud Tiimani 18c poolse parkla kohti kolme koha võrra. Arhitektuuri- ja Planeerimisamet on kaalunud ka kõrghaljastuse säilitamist parkla ja Tiimani 18c hoone vahele, kuid kõrghaljastuse selline säilitamine oleks vastuolus tuleohutusnõuetega – 9-korruselise hoonel peab olema 15m laiune tuletõrjekuju, mistõttu Päästeamet esitas ka puude maharaiumise nõude. Kehtiva üldplaneeringu järgi on tegemist korterelamu maaga, millele on lubatud korruselamu ehitamine. Seega võrreldes kehtiva üldplaneeringuga on detailplaneeringu lahendus KÜ Valge Sein huvidele soodsam. Märksa riivavam oleks detailplaneeringu alale korruselamu planeerimine.
- Detailplaneeringu ala on reformimata riigimaa ning riik on maaomanikuna huvitatud maa-alale ostja leidmisest. Reformimata riigimaa erastamine ilma sellele ehitusõigust seadmata pole majanduslikult põhjendatud ei maaomaniku ega omandaja jaoks. Maale uue omaniku leidmiseni on 0,5 ha suuruse ala heakorrastuse eest vastustav Narva linn. Võõra maa heakorra eest kulutuste kandmine linna eelarvest ei ole põhjendatud, mistõttu teenib planeeringu kehtestamine ka avalikke huve. Maareformi seaduse § 2 kohaselt on maareformi eesmärgiks kujundada riiklikul maaomandil rajanevad suhted ümber peamiselt maa eraomandil põhinevateks suheteks ning luua eeldused efektiivseks maakasutamiseks. Seega on reformimata riigimaa maaüksuse osas maareformi läbiviimine vajalik ning maaüksuse kasutamine endisel kujul ei saa pikemas perspektiivis jätkuda. KÜ-l Valge sein puudub õiguspärane ootus, et ta saab jääda piiramata ajaks riigile kuuluva maa *de facto* kasutajaks, maale tuleb leida omanik ja tagada maa majanduslikult efektiivne kasutamine. KÜ-le Valge Sein on seejuures võimaldatud eelnevalt detailplaneeringualal asuva Tiimani 18c juurde jääva maa erastamist ostueesõiguse alusel, millest KÜ on keeldunud, leides, et maad ei ole neile ehitise teenidamiseks vaja. Detailplaneeringuala erastamisest on huvitatud Valerston Grupp OÜ, kelle taotlusel algatati ka käesolev detailplaneering. Siiski on KÜ-l Valge Sein võrdne õigus osaleda avalikul enampakkumisel ja maa omandada ning seejärel juba ise otsustada detailplaneeringu elluviimise üle.
- Linnaehituslikult, eriti lähtudes suurtest korterelamutest ala vahetus naabruses, oleks vale kõnealuse maa-ala hoonestamine korruselamuga, mistõttu tuleb üldplaneeringut muuta. Sobivaks alternatiiviks on alale parkla planeerimine, mis võimaldab maa efektiivset majanduslikku kasutamist ning samas tagab linnale vajalikud avalikud parkimiskohad ning ala heakorra tagamise detailplaneeringust huvitatud isiku kulul.

- Kohalik omavalitsus peab planeerimisotsuste langetamisel arvestama riigi kui maaomaniku huviga maa erastada. Maa erastamine on vajalik eraomandil põhineva efektiivse maakasutuse tagamiseks, kuid ei ole võimalik ilma maale ehitusõigust seadmata;
- Maa ei ole vajalik kohalikule omavalitsusele avalike funktsioonide täitmiseks ning kohalikul omavalitsusel puudub huvi ja eelarvelised võimalused maa omamiseks ja korrashoiu tagamiseks;
- 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.
- Planeeringulahenduse elluviimisel saab maa-ala endale omaniku, kes on kohustatud ala heakorrastama ja hooldama. Riik vabaneb talle mittevajalikust maast ja saab selle võõrandamisest tulu. Linn vabaneb kohustusest regulaarselt kõnealust ala hooldada. Lisaks saab linn täiendava heakorrastatud ala jalakäijate teede, tänavavalgustuse ja pinkidega. Linna soovil on krundi uus omanik kohustatud rekonstrueerima olemasoleva taksopeatuse ning viima selle uude kohta kaugemale Tiimanni tn ja Tallinna mnt. ristmikust, kus antud hetkel on see liiklust segav ja täiendavat ohtu tekitav. Ka saab linn eraomaniku kulul päevaseks ajaks 77 täiendavat avalikku parkimiskohta, mis on vajalikud linna parkimisprobleemi lahendamiseks. Planeeritud parklad on Narva suuruse linna kontekstis suhteliselt väikesed ning eraldatud teineteisest tugeva haljasribaga, mida on Arhitektuuriameti nõudmisel suurendatud ja mis väldib heitgaaside akumulierumist.
- Põhjendatud on planeeringust huvitatud isiku soov Selveri kaubanduskeskuse teenindamiseks vajalike täiendavate parkimiskohtade rajamiseks. Piisava arvu parkimiskohtade puudumine kaubanduskeskuse teenindamiseks pärsib Selveri majandushuve, vähendades klientide hulka ja käivet. Eriti kriitiline on parkla täituvus tiptundidel 16.00-19.00. Hetkel on kaubanduskeskuse klientide kasutuses kõigest 40 parkimiskohta, mis on kriitiliselt vähe. Arvestades kaubanduspinna suurust 1800 m² on kaubanduskeskuse teenindamiseks vajalik vähemalt 110 parkimiskohta.
- Planeeringumenetluse raames on KÜ-le Valge sein vastu tulnud, vähendades maja ette planeeritud parkimiskohtade arvu ja suurendades haljastuse osakaalu. Kõrvalasuva kortermaja ette ei ehitata teist suurt kortermaja, mis piiraks seniste elanike harjumuspärast avarust ning tekitaks veelgi suurema parkimisprobleemi.
- Detailplaneering on koostatud lähtudes kõigi riiklike ametite seisukohtadest ning nendega kooskõlastatud.
- Olukorra jätkumine, kus KÜ Valge Sein elanikud saavad tasuta kasutada neile mittekuuluvat maad, ei ole lõpmatuseni võimalik. Samuti on KÜ Valge Sein eelnevalt keeldunud sama maa ostueesõigusega erastamisest. Maareformi lõpuleviimine on riigi ja ka kohaliku omavalitsuse huvi, mis antud juhul kaalub üles KÜ Valge Sein huvi olemasoleva olukorra jätkumisele. Ainuke huvitatud isik maad erastama on seni olnud Valertson Grupp OÜ. Küll aga ei ole piiratud KÜ Valge Sein võimalused osaleda maa erastamisel avalikul enampakkumisel ja maa võrdsetel alustel teiste isikutega omandada.
- Arvestades eeltoodut leiab Narva Linnavolikogu, et riigi kui maaomaniku huvi maa erastada, kohaliku omavalitsuse ja avalik huvi tagada planeeringuga heakord

detailplaneeringualal, taksopeatuse ümberpaigutamine ja linna parkimisprobleemi leevendamine ning Valerston Grupp OÜ huvi tagada Selveri kaubanduskeskuse teenindamiseks piisav parkimiskohtade arv, kaalub üles KÜ Valge Sein huvi olemasoleva olukorra säilimisele KÜ-le mittekuuluval maal.

2. Õiguslikud alused

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 33 ja Narva Linna ehitismääruse § 13 lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu kehtestamine Volikogu pädevuses ja kehtestatakse vastavalt Planeerimisseaduse § 24 lõikele 3 ja § 25 lõigetele 4 ja 7.

3. Otsus

3.1 Kehtestada Tiimani tn ja Tallinna mnt vahelise ala detailplaneering, SWECO Projekt AS töö nr 08140-0027 (otsuse lisa 1 - detailplaneeringu põhijoonis), millega nähakse ette krundile ca 0,5 ha 100% ärimaa sihtotstarve 77 kohalise parkimisala ehitamiseks (üks parkla 40-kohaline, teine 37-kohaline) ning olemasoleva 8 kohaga taksopeatuse ümberpaigutamiseks. Samuti on detailplaneeringuga lahendatud ala heakorrastus ja haljastus, juurdepääsud.

3.2 Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisel muutub planeeringuala osas Narva linna kehtiv üldplaneering.

4. Rakendussätted

4.1 Narva linna Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametil avaldada otsus ajalehes, milles Narva linn avaldab ametlikke teateid.

4.2 Teha otsus teatavaks KÜ-le Valge Sein ja OÜ-le Valerston Grupp ning avaldada ajalehes, milles Narva linn avaldab ametlikke teateid.

4.3 Otsus jõustub teatavaks tegemisest.

4.4 Otsust on võimalik vaidlustada Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajas 30 päeva jooksul jõustumisest.



Mihhail Stalnuhhin
Linnavolikogu esimees