

OTSUS

Narva

29.01.2015 nr 5

Ancis Daumani tn 14 maa-ala detailplaneeringu koostamise algatamisest keeldumine

1. ASJAOLUD JA MENETLEMISE KÄIK

Detailplaneeringu algatamise ettepaneku on esitanud 19.05.2014 Hansa Graniit OÜ, kes on vastavalt 08.01.2013 tsiviilasja nr 2-12-19702 OÜ Blizzard (pankrotis) pankrotivara enampakkumise aktile Narva linnas asuva Ancis Daumani tn 14 kinnistu, katastritunnus 51104:001:0053, elumumaa 100%, hoonestusõiguse tähtajaga 50 aastat omanik. Ancis Daumani tn 14 kinnistu omanikuks on Narva linn.

Vastavalt 10.12.2014 Narva Linna Arenduse ja Õkonoomika Ameti kirjale nr 1.1-13/12506 on hoonestusõigus seatud koos investeerimiskohustusega, s. o. A. Daumani 14 kinnistul teatud tööde teostamise kohustusega, mille tulemusena peab antud kinnistul olema valmis ehitatud elumaja. Hansa Graniit OÜ esitas 11.02.2014 Narva Linnavalitsusele avalduse, milles palus muuta A. Daumani tn 14 kinnistule seatud hoonestusõiguse tingimusi elumaja valmishitamise kohustuse osas ja lubada ehitada kõnealusele kinnistule garaažikompleksi ning heakorrastada territooriumi. 05.03.2014 soovitas Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjon Hansa Graniit OÜ-l pöörduda Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti poole, kuna linnaehituslike ja arhitektuursete põhimõtete väljatöötamine on Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti pädevuses.

Vastavalt Hansa Graniit OÜ poolt esitatud detailplaneeringu algatamise taotlusele kavandatakse ehitada A. Daumani tn 14 krundile kuni 100-boksiline garaažikompleks ehitusaluse pindalaga kuni 2950 m². Algatatav detailplaneering peab määrama tehnovõrkude asukohad.

Kavandatava detailplaneeringu maa-ala asub Narva linnas Pähklikmäe linnaosas ning selle planeeringuala pindala on ca 0,8 ha.

Kehtiva Narva linna üldplaneeringu järgi on Ancis Daumani tn 14 maakasutuse sihtotstarbeks korruseelamumaa (EK). Taotletav detailplaneering toob kaasa kehtiva Narva linna üldplaneeringu muutmise ettepanekut ning muudab seda garaažimaaks (EG).

Kehtiva üldplaneeringu järgi peetakse garaažikomplekside paiknemist sobivaks raudtee ääres ja linnaruumis väheolulistest kohtades. Ka selles osas toob algatatav Ancis Daumani tn 14 maa-ala detailplaneering kaasa kehtiva Narva linna üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Üldplaneeringu muutmine on võimalik vaid detailplaneeringu kaudu. Vastavalt planeerimisseaduse § 9 lg 7 ja 7¹ võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut.

Planeerimisseaduse § 10 lg 1 kohaselt võib iga isik teha planeeringu koostamise algatamise ettepaneku. Sellise ettepaneku menetlemine on kohaliku omavalitsuse kohustus, kuid samas ei kaasne ettepaneku esitamisega vältimatult detailplaneeringu menetlemise algatamine kohaliku omavalitsuse poolt. Üldplaneeringu kaudu kohalik omavalitsus kujundab linna ruumilise arengu põhimõtteid ning seab säästva ja tasakaalustatud arengu tingimusi, mis on aluseks ka maakasutusele ja ehitustegevusele. Nimetatud tegevuses on kohalikul omavalitsusel ulatuslik kaalutlusruum. Kaalutlemisel peab kohalik omavalitsus arvestama nii avalikke huve, mis väljenduvad muu hulgas üldplaneeringutes, kui ka taotleja põhjendatud huve.

Üldplaneeringus fikseeritud keskkonnakaitselised ja muud linna säästva ning tasakaalustatud arengu kriteeriumid on olulisteks asjaoludeks, mida vältimatult tuleb arvestada üldplaneeringu muutmise ettepaneku ja seeläbi ka detailplaneeringu algatamise taotluse põhjendatuse hindamisel.

26.09.2014 esitas Hansa Graniit OÜ oma arvamuse üldplaneeringu põhilahenduse A. Daumani tn 14 maakasutuse sihtotstarbe osas muutmiseks. Hansa Graniit OÜ arvamusel on garaažikompleksi tekitamine otstarbekas kuna parkimiskohtade arv antud elurajoonis on puudulik ning aeg-ajalt toimuvad seal vandalismi juhtumid. Samuti väidavad nad omas kirjas, et A. Daumani tn 14 krundil olev vundament on täidetud veega, ohtlik ja sinna ladustatakse prügi. Omavalitsuse arvamusel ei ole selline põhjendus põhjalik ja garaažikompleksi tekitamine ning kaasnev üldplaneeringu muutmine vajalik. On selge, et garaažikompleksi ehitamine keset elurajooni toob kaasa väljakujunenud keskkonnaseisundi ja mikrokliima tase langemist. Arvatavasti suureneb garaažide ehitamisega liikluskoormus. Liikluse kasvuga kaasneb kõrge müratase ja õhusaaste, mis avaldavad negatiivset mõju nii planeeringualale kui ka kogu elurajoonile. Praeguse elanikkonnal halvenevad vaated korteriakendest. Garaažide vahel tekib pime ja ohtlik ruum. Samuti ei ole kindel, et garaažikompleksi ehitamisega väheneb korterelamute ümber pargitud autode kogus.

Narva linna ehitusmäärus sätestab, et detailplaneeringu algatamisest võib loobuda juhtudel, kui algatamise ettepanek on vastuolus linna piirkonna väljakujunenud linnaehitusliku miljööga, maa-ala kohta on kehtiv detailplaneering, algatamise ettepanek on vastuolus linna või selle osa üld- ja teemaplaneeringuga, detailplaneeringu kehtestamine võib avalikule sektorile kaasa tuua põhjendamatuid kulusi või kaasneb oluline negatiivne keskkonnamõju või muudel juhtudel, lähtudes avalikest huvidest.

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 10, Narva linna ehitusmääruse § 5 lg 9 ning arvestades eeltoodut on omavalitsus arvamusel, et võib keelduda A. Daumani tn 14 maa-ala detailplaneeringu koostamise algatamisest.

Hansa Graniit OÜ-l on võimalus realiseerida oma hoonestusõigust vastavalt kehtivale Narva linna üldplaneeringule ja linnaga sõlmitud hoonestusõiguse lepingule.

2. ÕIGUSLIKUD ALUSED

2.1. Narva linna põhimääruse punkti 4.4.30 alusel detailplaneeringu algatamine, kehtestamine ja tühistamine on Linnavolikogu pädevuses.

2.2. Planeerimisseaduse § 10 lõike 1 kohaselt planeeringu koostamise algatamise otsustamisel võib põhjendatud juhul planeeringu koostamisest keelduda.

2.3. Narva linna ehitusmääruse § 5 lg 9 kohaselt võib põhjendatud juhtudel Linnavolikogu võtta vastu detailplaneeringu koostamise algatamisest loobumise otsuse.

3. OTSUS

Keelduda Ancis Daumani tn 14 maa-ala detailplaneeringu koostamise algatamisest, mille ülesandeks on Narva linnas Pähklime linnaosas ca 0,8 ha suurusel maa-alal ehitusõiguse määramine garaažikompleksi koos vajalikke tehnovõrkudega ehitamiseks.

4. RAKENDUSSÄTTED

4.1. Narva linna Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametil teha otsusest teatavaks OÜ-le Hansa Graniit.

4.2. Otsus jõustub seadusega ettenähtud korras.

4.3. Otsust on võimalik vaidlustada Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumaja 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.



Tarmo Tammiste

Linnavolikogu esimees