**NARVA LINNAVOLIKOGU**

OTSUS

Narva linn \_\_\_\_\_\_\_\_.2025 nr \_\_\_\_\_

Narva Linnavolikogu 19.06.2003 otsusega nr 76/18 “Detailplaneeringu kehtestamine aadressidel Karja 5, Pikse 15, Rakvere ja Puškini nurk, Tallinna mnt 45, 47, 49, 51, 53” kehtestatud Tallinna mnt 45, 47, 49, 51, 53 detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Aasa tn 4 krundi osas

1. **Asjaolud ja menetluse käik**

Tallinna mnt 45, 47, 49, 51, 53 detailplaneering algatati Narva Linnavolikogu 16.08.2000 otsusega nr 138/17 FIE Valeri Kois (Tallinna mnt 53 endine omanik) ettepanekul. Narva Linnavolikogu 19.06.2003 otsusega nr 76/18 kehtestati OÜ ARHUS.pro poolt koostatud Tallinna mnt 45, 47, 49, 51, 53 detailplaneering (töö nr A114-01).

Tallinna mnt 45, 47, 49, 51, 53 detailplaneeringu koostamise eesmärk oli planeeritavale maa-alale maakasutuse sihtotstarbe ja ehitusõiguse määramine, krundipiiride täpsustamine, liikluskorralduse (juurdepääsud ja parkimine), maa-ala heakorrastuse ja haljastuse lahendamine. Planeeritava maa-ala pindala on ca 0,3 ha. Planeering ei sisaldanud kehtiva Narva linna üldplaneeringu täpsustamise ettepanekut.

10.07.2025 esitas Aasa tn 4 kinnistule seatud hoonestusõiguse omanik OÜ Estmedica Tervisekeskus (äriregistri kood 10897416) taotluse Tallinna mnt 45, 47, 49, 51, 53 detailplaneeringu osaliseks kehtetuks tunnistamiseks Aasa tn 4 (51102:001:0043) kinnistu osas, kuna kehtiv planeeringulahendus ei ole Aasa tn 4 kinnistu suhtes sisuliselt asjakohane ning on aegunud.

Samuti esitas 08.08.2025 kirja nr 2-1/01 Aasa tn 4 kinnistu omanik Almeda Kinnisvara OÜ (äriregistri kood 12220066) taotluse Tallinna mnt 45, 47, 49, 51, 53 detailplaneeringu osaliseks kehtetuks tunnistamiseks Aasa tn 4 kinnistu osas, viidates OÜ Estmedica Tervisekeskus 10.07.2025 kirjas nr 2-1/11 esitatud põhjendustele.

Kuigi Aasa tn 4 krunt on Tallinna mnt 45, 47, 49, 51, 53 detailplaneeringu planeeritava ala piiride sees, ei ole detailplaneeringu seletuskirjas Aasa tn 4 krunt käsitletud planeerimisobjektina. Puudub teave, mil määral Aasa tn 4 krunt on seotud detailplaneeringu eesmärkide ja terviklahendusega. Seletuskirjas ei ole ka määratletud Aasa tn 4 krundile ehitusõigust ega ruumilise arengu põhimõtteid. Samuti ei kajastu Tallinna mnt 45, 47, 49, 51, 53 detailplaneeringus Aasa tn 4 krundi kasutusotstarbele vastavad ruumilised vajadused (detailplaneeringujärgne Aasa tn 4 krundi maakasutuse sihtotstarve on EP ehk pereelamute maa-ala), arengueesmärgid ega ruumiline toimimine, kuigi Aasa tn 4 krundi tegelik maakasutuse sihtotstarve on 100% ärimaa ning seal paiknev polikliinikuhoone on rajatud enne Tallinna mnt 45, 47, 49, 51, 53 detailplaneeringu kehtestamist Narva Linnavolikogu 19.06.2003 otsusega nr 76/18.

Seega ei hõlma Tallinna mnt 45, 47, 49, 51, 53 detailplaneering nimetatud Aasa tn 4 krunti ei sisuliselt ega ulatuslikult ning seetõttu on Tallinna mnt 45, 47, 49, 51, 53 detailplaneering Aasa tn 4 krundi suhtes sisuliselt puudulik. Puuduvad vastavad selgitused, alused, analüüsid ja hinnangud, mis oleksid planeeringulahenduse realiseerimise eelduseks antud kinnistu suhtes. Lisaks, arvestades detailplaneeringu vanust, on Tallinna mnt 45, 47, 49, 51, 53 detailplaneering ka ajaliselt aegunud.

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 Tallinna mnt 45, 47, 49, 51, 53 detailplaneering on suuremas osas realiseeritud, ei ole võimalik ega vajalik tunnistada detailplaneeringut kehtetuks terviklikult. Detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine ei takista planeeringu terviklahenduse elluviimist ülejäänud positsioonide osas.

Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti (edaspidi Amet) hinnangul ei avalda Tallinna mnt 45, 47, 49, 51, 53 detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Aasa tn 4 krundi osas negatiivset mõju kõrvalkinnistutele, kuna sisuliselt planeeringulahendus kajastas Aasa tn 4 krundi olemasolevat olukorda ilma uute ehitustingimuste määramiseta.

Amet esitas … kirjaga nr … PlanS § 140 lõike 3 kohaselt detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu kooskõlastamiseks § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele ja arvamuse andmiseks § 127 lõikes 2 nimetatud isikutele ja asutustele. PlanS § 140 lõige 4 kohaselt, kui kooskõlastaja või arvamuse andja ei ole 30 päeva jooksul detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud või arvamust avaldanud ega 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.

Info tagasiside kohta …

Ülaltoodud asjaoludest lähtuvalt tehakse ettepanek tunnistada Narva Linnavolikogu 19.06.2003 otsusega nr 76/18 „Detailplaneeringu kehtestamine aadressidel Karja 5, Pikse 15, Rakvere ja Puškini nurk, Tallinna mnt 45, 47, 49, 51, 53” kehtestatud Tallinna mnt 45, 47, 49, 51, 53 detailplaneering osaliselt kehtetuks Aasa tn 4 krundi osas.

1. Õiguslikud alused
   1. Planeerimisseaduse § 140 lg 2 kohaselt detailplaneeringu võib tunnistada osaliselt kehtetuks, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist.
   2. Planeerimisseaduse § 140 lõike 6 kohaselt tunnistab detailplaneeringu kehtetuks kohaliku omavalitsuse volikogu.
   3. Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 33 kohaselt kuulub detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine volikogu ainupädevusse.
2. Otsus

Tunnistada osaliselt kehtetuks Narva Linnavolikogu 19.06.2003 otsusega nr 76/18 „Detailplaneeringu kehtestamine aadressidel Karja 5, Pikse 15, Rakvere ja Puškini nurk, Tallinna mnt 45, 47, 49, 51, 53” kehtestatud Tallinna mnt 45, 47, 49, 51, 53 detailplaneering osaliselt kehtetuks Aasa tn 4 krundi osas.

1. Rakendussätted
   1. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametil avaldada otsus ajalehes, milles Narva linn avaldab ametlikke teateid, ning linna ja ameti veebilehel.
   2. Käesolev otsus jõustub teatavakstegemisest.
   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.

Irina Janovitš

Linnavolikogu esimees