



# NARVA-JÕESUU LINNAVALITSUS

## KORRALDUS

Narva-Jõesuu

*eelnõu*

. november 2023 nr

### **Narva-Jõesuu linna Peeterristi külas Künnapuu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine**

Narva-Jõesuu Linnavalitsusele on esitatud taotlus (dokumendiregistris nr 7-1.2/32) Narva-Jõesuu linna Peeterristi külas [Künnapuu kinnistu](#) detailplaneeringu algatamiseks (registriosa 20258650, katastritunnus 51401:001:1307, sihtotstarve 100% maatulundusmaa, pindala ca 9 ha) detailplaneeringu algatamiseks.

#### Detailplaneeringu eesmärk:

Planeerida kolm maatulundusmaa sihtotstarbega krunti, kruntide täpsed pindalal selguvad detailplaneeringu koostamise ajal, eeldatavasti 3 ha/krunt. Igale krundile määrata ehitusõigus üksikelamu ja abihoonete püstitamiseks. Detailplaneeringuga lahendatakse peamiselt planeerimisseaduse § 126 lg 1 punktides 1–9, 11, 12, 17 ja 22 nimetatud ülesanded. Samuti loetelu võib detailplaneeringu koostamisel uute asjaolude ilmnemisel muutuda.

#### Detailplaneeringu ala:

Narva-Jõesuu Linnavalitsus on seisukohal, et detailplaneeringu ala peab sisaldama ka lähiala, mis on vajalik avalikult kasutatavalt teelt (13147 Peeterristi-Kudruküla tee T1, registriosa 8505050) juurdepääsu planeerimiseks planeeringualale ehk Narva-Jõesuu linna Peeterristi külas Künnapuu kinnistuni. Detailplaneeringu ala pindala on ca 9,1ha. Planeeringuala piiridega on võimalik tutvuda korralduse Lisas 1. Lähteülesanne.

#### Detailplaneeringu koostamise alus:

Käesoleval ajal kehtib 2010a. kehtestatud Vaivara valla üldplaneering, milles on sätestatud nõuded detailplaneeringu koostamiseks nii tihe kui ka hajaasustuses.

Üldplaneeringu kohaselt asub Künnapuu kinnistu haajaasustuses, alal kus pole vaja koostada detailplaneeringut ning Künnapuu kinnistu on hoonestamata.

Künnapuu kinnistu oli moodustatud Grünbergi katastriüksuse esmakordsel jagamisel Narva-Jõesuu Linnavalitsuse 09.03.2021 korraldusega nr 112 „Narva-Jõesuu linnas, Peeterristi külas Grünbergi katastriüksuse jagamine ja tekkivatele katastriüksustele aadresside ja sihtotstarvete määramine“. Grünbergi (katastritunnus 85101:003:0849) katastriüksus jagati kaheks isaseisvaks katastriüksuseks Krünbergi (katastritunnus 51401:001:1308) ja Künnapuu (katastritunnus 51401:001:1307).

Planeerimisseaduse § 125 lg 2 kohaselt lisaks käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatule on detailplaneeringu koostamine nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul.

Vaivara valla üldplaneeringu punkti 2.2.3.6 kohaselt kinnistu korduval jagamisel detailplaneeringut koostamata ehitada ei ole lubatud.

Tulenevalt ülaltoodust Künnapuu kinnistu ehitusõiguse saamiseks tuleb koostada detailplaneering.

Detailplaneeringu koostamise alusandmed:

Üldplaneeringu kohaselt asub Künnapuu kinnistu hajaasustuses ning kinnistu sihtotstarve 100% maatulundusmaa. Künnapuu kinnistu on suuremas osas on kaetud kõrghaljastusega. Künnapuu kinnistu on hoonestamata. Naabruses on olemas elamud.

Üldplaneeringu p 2.2.4 kohaselt kõik elamud peavad asuma kas elamumaal või maatulundusmaal.

Üldplaneeringu kohaselt Künnapuu kinnistu maakasutuse juhtotstarve on looduslik haljasmaa, põld või mets (HL). Üldplaneeringu p 2.2.4 kohaselt üldplaneeringu järgset haljasala maa (HL) juhtfunktsiooniga alade sihtotstarvet elamumaaks läbi detailplaneeringu muuta ei lubata v.a juhul, kui alal asub olemasolev elamu, mis siiani asus katastri järgi maatulundusmaal (sellisel juhul on lubatud maatulundusmaast olemasoleva elamu juurde elamumaa maaüksuse moodustamine). Detailplaneeringuga ei taotleta juhtotstarve muutmist.

Üldplaneeringu kehtima hakkamisel ei muutu automaatselt ükski maakasutuse sihtotstarve koheselt. Maa omanik saab maa-ala kasutada senisel sihtotstarbel ja funktsiooniga vastavalt soovile, kuid sihtotstarbe muutmise korral tuleb lähtuda üldplaneeringu maakasutusest.

Detailplaneeringuga ei taotleta sihtotstarbe muutmist.

Kitsendused:

Üldplaneeringu kohaselt Künnapuu kinnistu asub rohevõrgustiku piirkonnas.

Detailplaneeringuga järgitakse rohevõrgustikule sätestatud nõudeid üldplaneeringu kohaselt.

Üldplaneeringu kohaselt on Künnapuu kinnistu ida osas ja 13147 Peeterristi-Kudruküla tee T1 kavandatud kergliiklustee. Ja kinnistu lääne osas võimalik uus tee.

Detailplaneeringu algatamisel Kinnistu omaniku informeeriti võimalikust kitsendusest.

Üldplaneeringu ja Eesti keskkonna andmete portaali kohaselt asub Künnapuu kinnistul [Hoovi künnapuu](#) kaitstav loodusmälestis on 25m piirangualaga.

Detailplaneeringuga kavandatud ehitustegevus ei laiene kaitstava loodusobjektile.

Künnapuu kinnistu asub 13147 Peeterristi-Kudruküla tee T1 juures, kinnistule laieneb avalikult kasutatava tee kaitsevöönd ning lõigul kehtib ka Ida-Viru maakonnaplaneeringut täpsustav teemaplaneering „E20 Jõhvi-Narva teelõigu trassikoridori täpsustamine ja Narva ümbersõidu trassikoridori määramine“, milles on määratud 2+2 ristlõikega maantee kavandamiseks vajaliku trassikoridori asukoht ning põhimõtteline liikluskorraldus (edaspidi teemaplaneering).

Detailplaneeringu algatamisel Kinnistu omaniku informeeriti võimalikust kitsendusest. Detailplaneeringu lahenduse väljatöötamine toimub koostöös Transpordiametiga.

Künnapuu kinnistu lõunakagu osas asub Vooremäe allikas oma 50m piirangualaga ja 25 ehituskeeluvöönd.

Detailplaneeringuga kavandatud ehitustegevus ei laiene Vooremäe allikale. Detailplaneeringuga ei taotleta ehituskeeluvööndi vähendamist.

Detailplaneeringu ala lähenduses on D kategooria gaasitorustik alates 200mm kuni 500mm.

Detailplaneeringu algatamisel Kinnistu omaniku informeeriti võimalikust kitsendusest.

Detailplaneeringu tüüp:

Detailplaneeringu eesmärgist tulenevalt detailplaneeringuga kavandatu on üldplaneeringuga kooskõlas.

Detailplaneeringu algatamiseelne koostöö:

Enne detailplaneeringu algatamist on tehtud koostöö:

Transpordiametiga  
Regionaal-ja Põllumajandusministeeriumiga  
Keskkonnaametiga  
Arendajaga

Koostöö tulemusel ... .

Keskkonnamõju strateegilisest hindamisest:

Detailplaneeringu eesmärgist tulenevalt ei kavandata detailplaneeringuga olulise keskkonnamõjuga tegevust KeHJS § 6 lg 1 mõistes, sest tegemist on kolme üksikelanute ehitusõigusega krundi moodustamisega.

Detailplaneeringu eesmärgist tulenevalt kavandatav tegevus ei ole eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga, lähtudes § 6 lõigetes 2-4 sätestatust, sest tegemist on kolme üksikelanute ehitusõiguse krundi moodustamisega.

Kavandatud tegevuse realiseerimisel lähiaja perspektiivis on tegemist tavapärase ehitustöödega ja nende käigus tekkivate mõjude leevendamiseks on standardsed meetmed. Avariiolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ning õigusaktide nõudeid.

Kavandatud tegevuse realiseerimisel pikema aja perspektiivis on tegemist tavapärase elanute kasutamisega, kus kruntidel säilib 100% maatulundusmaa sihtotstarve. Kavandatavad hooned planeeritakse vastavalt tänapäeva normidele.

Hinnatav detailplaneering ei mõjuta teiste strateegiliste planeerimisdokumentide sisu ja koostamist. Tegemist ei ole strateegilise planeerimisdokumendiga, mis oleks seotud keskkonnakaalutluste integreerimisega teistesse valdkondadesse, samuti puudub seos Euroopa Liidu keskkonnamõju õigusaktide nõuete ülevõtmisega

Planeeringus kavandatav tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist, lähtuvalt tegevuse iseloomust.

Detailplaneeringuga kavandatud tegevus ei laiene Hoovi künnapuule (kaitstav loodusmälestis on 25m piirangualaga), mis omakorda Maa-ameti kardirakenduse andmetel asub teemaplaneeringu trassi koridoris.

Detailplaneeringuga kavandatud tegevus ei laiene Vooremäe allikale (50m piirangualaga ja 25 ehituskeeluvöönd).

Detailplaneeringu ala vahetus läheduses puuduvad Natura 2000 alad samuti kultuurilise väärtusega või muut tundlikud objektid ja alad.

Vajadust KSH läbi viimiseks või eelhinnangu koostamiseks ei tulene ka planeerimisseadusest.

KeHJS § 6 lg 2<sup>3</sup> kohaselt käesoleva paragrahvi lõigetes 2 ja 2<sup>1</sup> sätestatud eelhinnangu võib jätta andmata, kui kavandatud tegevus jääb väljapoole lõike 2<sup>1</sup> reguleerimisala ja lõike 4 alusel kehtestatud määruse reguleerimisala.

KeHJS § 6 lg 2<sup>3</sup> kohaldamisel on otsustaja ehk Narva-Jõesuu Linnavalitsus on kohustatud andma eelhinnangu, kui tegevusloa taotluse menetlemise aja jooksul ilmnevad täiendavad asjaolud, mis toovad kaasa eelhinnangu andmise kohustuse vastavalt lõigetele 2 ja 2<sup>1</sup>.

PlanS § 128 lõike 1 kohaselt detailplaneeringu algatab kohaliku omavalitsuse üksus. Narva-Jõesuu Linnavolikogu 27.05.2020 määruse nr 88 "Ehitusseadustikus, planeerimisseaduses ning ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduses sätestatud ülesannete delegeerimine Narva-Jõesuu Linnavalitsusele" § 2 kohaselt planeerimisseaduses sätestatud kohalikule omavalitsusele või kohaliku omavalitsuse üksusele antud ja volikogu ainupädevusse mitte kuuluvate ülesannete täitmine delegeeritakse Narva-Jõesuu Linnavalitsusele.

Lähtudes ülaltoodust ning võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1 ja § 22 lõike 2

annab Narva-Jõesuu Linnavalitsus

#### **k o r r a l d u s e:**

1. Algatada Narva-Jõesuu linna Peeterristi külas Künnapuu kinnistu ja lähiala, üldplaneeringuga kooskõlas olev, detailplaneering.
2. Jätta algatamata planeeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegiline hindamine.
3. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt lisale (Lisa 1. Lähteülesanne).
4. Teavitada korraldusest avalikkust vastavalt planeerimisseaduse nõuetele.
5. Järelevalvet detailplaneeringu koostamise üle teostab Regionaal-ja Põllumajandusministeerium.
6. Võimaldada korraldusega tutvuda Narva-Jõesuu Linnavalitsuses lahtioleku aegadel aadressil Narva-Jõesuu, J. Poska tn 26, II korrus ja linna koduleheküljel <https://narva-joesuu.ee/det.planeeringute-algatamine-uldinfo>.
7. Korraldus jõustub teatavastegemisest.
8. Detailplaneeringu algatamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine on menetlustoimingud, millega ei teki huvitatud isikule õigustatud ootust, et Narva-Jõesuu linnavalitsus detailplaneeringu vastu võtab ja/või kehtestab. Menetlustoimingud on vaidlustatavad koos haldusaktiga, milleks on planeeringu kehtestamine või kehtestamata jätmise korraldus.

*/digiallkirjastatud/  
Maksim Iljin*

*/digiallkirjastatud/*

linnapea

Monika Tinno  
linnasekretär

Lisa. Lähteülesanne