



NARVA-JÕESUU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Narva-Jõesuu

06. august 2025 nr 126

Narva-Jõesuu linna Narva-Jõesuu linnas Aia tn 48a ja 50 maa-ala üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Asjaolud ja menetluse käik

Üldandmed:

Narva-Jõesuu Linnavalitsusele on esitatud detailplaneeringu algatamise taotlus Narva-Jõesuu linna Narva-Jõesuu linnas Aia tn 48a ja 50 maa-ala detailplaneeringu algatamiseks. Esmane taotlus on registreeritud meie dokumendiregistris kirja nr 24/7-1.2/37 (18.06.2024) ja täiendatud taotlus kirja nr 24/7-1.2/37-1 (31.03.2025) ja 24/7-1.2/37-2 all (22.07.2025). Detailplaneeringu algatamiseks vaadeldakse kõiki taotlusi.

Asukoht:

Planeeringuala asub Narva-Jõesuu linna Narva-Jõesuu linna keskosas ning hõlmab Aia tn 50 krundil (kat. tunnus 51401:001:0368) lagunenud kolmekorruselist majutuse funktsiooniga hoonet ja Aia tn 48a krundil (kat. tunnus 51301:006:0025) olemasolevat kasutuses 11 korruselist Spaa-hotelli (Meresuu SPA) hoonet.

Planeeritava ala pindala u 1,9 ha.

Detailplaneeringu üldine eesmärk:

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on moodustada üks krunt Aia tn 48a ja 50 kruntidest ning kavandada krundile ehitusõigus hotellikompleksi laiendamiseks. Kavandatud juurdeehitus on 9 korruseline majutusblokk (kõrgus maapinnast kuni 40 m) koos 2-korruselise parkimishoonega Lembitu tänava poolsesse krundiossa. Olemasolev hoone (Meresuu SPA) ühendatakse kavandatavaga galerii abil. Uus kavandatav hooneosa on Aia tänava ääres paigutatud olemasolevatest hoonetest maismaa poole (Aia tn 48b kinnistul asub ehr.ee olemasolev alajaam).

Vastavus Narva-Jõesuu linna kehtivale üldplaneeringule (kehtestatud Narva Jõesuu Linnavalikogu 30.01.2019 otsusega nr 78) ja arengudokumentidele:

Üldplaneeringu kohaselt on Aia tn 48a ja 50 juhtotstarve ärimaa.

Narva-Jõesuu Linnavalikogu analüüsis laekunud taotlust ja eskiisi ning on seisukohal, et detailplaneeringuga on kavandatud üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine (planeerimisseadus § 142 lg 1 p 2) 5 korruse võrra. Kehtiva üldplaneeringu kohaselt (kõrguslik tsoneerimine) Aia tn 48a kinnistul on lubatud kuni 11-korruseline olemasolev hoone (Meresuu SPA), mis säilib. Aia tn 50 kinnistule on kehtiva üldplaneeringuga lubatud kuni 4-korruseline ärihoone. Aia tn 50 kavandatud on 9-korruseline majutusblokk koos 2-korruselise



parkimishoonega. Olemasolev Aia tn 48a hoone (11-korruseline blokk) ühendatakse kavandatava Aia tn 50 hoonega (9-korruseline hoone) klaasist galerii abil. Seega kehtivat üldplaneeringut soovitakse muuta hoone lubatud kõrguse osas, täpsemalt ärihoone kõrgusliku piirangu neljast korrusest üheksani.

Planeerimisseaduse § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut.

Üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine peab olema põhjendatud nii era- kui ka avaliku huvi seisukohalt.

Erahuvi väljendub detailplaneeringu realiseerimise korral kasu saamises majutusteenuse osutamisega.

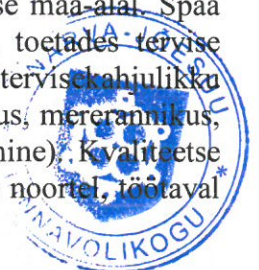
Avalik huvi väljendub selles, et praegusel ajal lagunenud hoonega korrastamata ala korrastatakse. Planeerimisel peab võimaluse korral soodustama varem kasutuses olnud või ebapiisavalt kasutatud alade otstarbekamat kasutamist. Asustuse planeerimisel tasakaalustatakse olemasolevat keskkonda ning asukohast tulenevaid asjaolusid. Ärihoone laiendus olemasoleval tiheasustusalal on igati mõistlik.

Detailplaneeringu alast u 420 m kaugusel asub Vabaduse tn 75 kõrgehoone ja 1,4 km kaugusel Aia tn 4 kõrgehoone. Üldistades võib öelda, et Narva-Jõesuu linnakeskkond on kujunenud väiksema mastaabiliste eramute/villade ja suuremahuliste hotellide/elamute komplekside vahelduvaks reaks, see on 3 kilomeetrine rida mitmekesise iseloomu ja kõrgusega hooned, mis on paigutatud mängevalt lineaarsesse metsaparki - paralleelselt rannaga ida-lääne suunaliselt ja seotuna Vabaduse tänavaga. Tulenevat piirkonna omapärast/kvaliteedist on Aia tn 48a-50 kinnistute hoonestust võimalik täiendada spaa-hotelli juurdeehitusega, mille mahuline lahendus jätkab madalat laiemat mahtu ja lisab kompaktse kõrgema mahu. Moodustub mahult sarnaste kõrgemate hooneosade paar, mille asukohta puude vahele sobitades saab tekitada linnaruumiliselt tasakaalus kvartali võimalikult suure kõrghaljastuse osakaaluga.

Oluline on, et linna kõrged ärihooned (Aia tn 4, Aia tn 50, Vabaduse tn 75) ei domineeri luidetel kasvavat männimetsa mere poolt vaadates. Ei olemasolev ega detailplaneeringuga kavandatud hoone hakka domineerima luidetel kasvava männimetsa suhtes mere poolt vaadeldes. Inimese kõrguselt vaadates ei paista hooned üle mändide.

Olemasolevast 11-korruselisest pisut madalam, 9-korruseline hooniosa, tasakaalustab kompleksi massiivsust. Aktiivse hoonefrondi moodustab uut ja vana hooniosa ühendav galerii, kus pakutakse teenuseid mitte üksnes spaakülastajatele vaid ka linnaelanikele või mujal majutuvatele suvitajatele. Kavandatud parkimishoone vähendab autode domineerimist keskkonnas ning võimaldab maa-ala ökonoomsema kasutuse tõttu säilitada kompaktse Aia tn 50 krundi lõunaosas kasvavat kõrghaljastust. Uue kompleksi rajamisega likvideeritakse linnaruumist seda juba pikemat aega risustav kasutamata ja lagunenud hoone.

KOKS § 6 lõike 3 punktist 1 tulenevalt otsustab ja korraldab kohalik omavalitsus ka neid kohaliku elu küsimusi, mis on talle pandud teiste seadustega. Rahvatervise seaduse § 10 lõike 1 punkti 1 ja lõike 2 punkti 2 kohaselt on kohaliku omavalitsuse üksuse ülesanne elanike tervist, heaolu ja turvalisust toetava elukeskkonna kujundamine ning elanikkonna haiguste ennetamisele ja tervise edendamisele suunatud tegevuse korraldamine kohaliku omavalitsuse maa-alal. Spaa kompleksid pakuvad erinevaid teenuseid hoonete siseselt ning väljaspool, toetades tervise parandamist kasutajatele. Terviseedendus hõlmab inimestervist parandavaid ning tervisekahjulikke mõju ennetavaid ja vähendavaid tegevusi eri tasanditel (sh liikumine vabas õhus, mererannikus, füüsiline aktiivsus kompleksi spordisaalides, ujulas, vaimse tervise parandamine). Kvaliteetse keskkonnaga saab ka toetada inimeste taastumist (väsimus õppimisest lastel ja noortel, töötaval inimesel).



Narva-Jõesuu linna arengukava kuni 2028 näeb ette, et linnas tuleb soodustada spaa ja turismiarendust ning luua uusi võimalusi nende tegevuste arenguks ning arengukava üheks eesmärgiks linnas on tondilosside korda tegemine. Aia tn 50 kinnistul asub üks sellistest tondilossidest, mille lammutamine annaks võimaluse kavandada tänapäevanõuetele vastava spaa kompleksi laienduse.

Üldplaneeringu muutmise ettepanekut toetab koostamisel olev Narva-Jõesuu linna üldplaneering, mille kohaselt planeeringualal on määratud ärimaa juhtotstarve ja hoone lubatud max. kõrgus maapinnast kuni 45 m.

Ida-Viru maakonnaplaneeringu 2030+ (kehtestatud Ida-Viru maavanema 28.12.2016 korraldusega nr 1-1/2016/278) kohaselt jääb ala linnalise asustusega alale. Maakonnaplaneeringu ruumiliste väärtuse kaardi alusel kavandatav tegevuse ala jääb väärtusliku maastiku alale. Detailplaneeringu ala ei jää rohelisse võrgustikku.

Detailplaneeringu ala jääb kaugküttepiirkonda (kehtiv üldplaneering, kaart nr 7 kaugküttevõrk) ja keskkonnaministri käskkirjaga määratud reoveekogumisalale (kehtiv üldplaneering, kaart nr 10 kanalisatsioonivõrk).

Menetlus:

Detailplaneering menetletakse üldplaneeringu kohaselt (PlanS § 142 lg 2 ja 5). Kui menetluse ajal kehtestatakse uus üldplaneering, võib detailplaneeringu menetlust jätkata uue üldplaneeringu alusel, kui see võimaldab kavandatud lahenduse elluviimist ilma üldplaneeringut muutmata.

Kitsendused:

Riigipiiri piirivöönd.

Ranna või kalda ehituskeeluvöönd (uus ehitis kavandatakse olemasolevatest seaduslikest hoonetest maismaa poole).

Eesti pinnase radooniriski kaardi andmetel jääb ala kõrge või väga kõrge radoonisisaldusega alale.

Keskkonnamõju strateegilisest hindamisest

PlanS § 142 lg 6 üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel tuleb anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

Detailplaneeringu eskiisile on koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) eelhindang LEMMA OÜ (reg nr 11453673) poolt.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu põhjal ei ole keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine detailplaneeringule vajalik, kuna kavandatava tegevuse elluviimisel ei ole ette näha olulisi negatiivseid mõjusid looduskeskkonnale ning inimeste tervisele ja heaolule.

Detailplaneeringuala läheduses ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid. Arvestades kavandatava tegevuse iseloomu ja paiknemist, siis on välistatud, et kavandatav tegevus mõjutaks Natura ala kaitse-eesmärke, sh elupaikade seisundit ja kaitstavate liikide seisundit ebasoodsalt. Välistatud on ka ebasoodne mõju Natura ala terviklikkusele.

Kavandatava tegevuse asukoht paikneb u 200 m kaugusel merest. Maa-ameti ülejutusälade kaardirakenduse andmetel puudub planeeritaval alal ülejutuskoht.



Kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole seega ette näha ülenormatiivse välisõhu saaste, mürähäiringu, soojuse, kiirguse, vibratsiooni või lõhnahäiringu tekkimist.

Planeeritaval alale lähim kultuurimälestis asub u 35 m kaugusel lääne suunas planeeritavast alast – ehitismälestis Suvila Narva-Jõesuus Aia t. 45, 19.saj, reg nr 139968. Mälestise kaitsevöönd on ehitismälestise kinnistu piirid.

Planeeringualale ei ole kavandatud uusi keskkonnaohtlikke rajatise ega tegevusi. Seega ei ole eeldada kavandavast tegevusest tulenevaid võimaliku olulise keskkonnamõjuga avariilukordade esinemist.

Kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole oodata ebasoodsat mõju inimese tervisele ega varale.

Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimise ja sihipärase kasutamise seonduvat olulist keskkonnamõju. Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei ole ette näha detailplaneeringu realiseerimisel kavandatud mahus antud asukohas olulist negatiivset keskkonnamõju.

Käesoleva korralduse eelnõu ja KSH eelhindang olid edastatud asjaomastele asutustele. Asjaomased asutused (Keskkonnaamet, Terviseamet, Maa-ja Ruumiamet, Päästeamet) esitasid oma märkusi, mille alusel käesolevat otsust on täiendatud üldplaneeringu muutmise põhjendustega.

Keskkonnaamet nõustus, et keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine ei ole vajalik, kuid märkis et planeeringujoonisele tuleb kanda varem väljakujunenud ehitusjoon, millest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele ehituskeeld ei laiene.

Ülaltoodu alusel keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine ei ole vajalik.

Õiguslikud alused

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (KOKS) § 6 lõike 1 alusel on omavalitsusüksuse üheks ülesannetest korraldada linnas ruumilist planeerimist.

PlanS § 124 lõike 2 kohaselt detailplaneeringu eesmärk on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse alus.

PlanS § 125 lg 2 detailplaneeringu koostamine on nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul.

PlanS § 142 lg 2 kohaselt üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele kohaldatakse üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust. Koostööle ja kaasamisele kohaldatakse detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõudeid.

KeHJS § 35 lg 5 p 5 alusel peab keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise või algatamata jätmise otsus sisalda ma keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise või algatamata jätmise põhjendust.

PlanS § 77 lõike 1 kohaselt algatab üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise kohaliku omavalitsuse volikogu. Kuna üldplaneeringu algatab ja kehtestab kohaliku omavalitsuse volikogu ning PlanS § 142 lõike 2 kohaselt kohaldatakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust, siis praktikas algatab ja kehtestab üldplaneeringut muutva detailplaneeringu kohaliku omavalitsuse volikogu. Õiguskantsler on märkinud, et seadusest ei järeldu ühemõtteliselt, et üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamine on volikogu ainupädevuses, sest KOKS § 22 lõike 1 punkti 33 järgi on volikogu ainupädevuses ainult üldplaneeringut muutva detailplaneeringu kehtestamine, mitte aga selle algatamine. Oluline on, et volikogu oleks võimalikult varases etapis kaasatud ja saaks oma seisukoha avaldada võimalikult vara, sest linna- või vallavalitsusel ei ole mõistlik menetleda sellist üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut, mida volikogu niikuinii ei toetaks.



Lähtudes ülaltoodust

Narva-Jõesuu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Narva-Jõesuu linna Narva-Jõesuu linnas Aia tn 48a ja 50 maa-ala üldplaneeringut muutev detailplaneering.
2. Jätta algatamata Narva-Jõesuu linna Narva-Jõesuu linnas Aia tn 48a ja 50 maa-ala üldplaneeringut muutva detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine.
3. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt lisale 1 Lähteülesanne.
4. Kinnitada detailplaneeringu KSH eelhinnang vastavalt lisale 2 KSH eelhinnang.
5. Detailplaneeringu korraldaja on Narva-Jõesuu Linnavalitsus (sh avalikud väljapanekud), algataja, vastuvõtja ja kehtestaja on Narva-Jõesuu Linnavolikogu.
6. Linnavolikogu otsuse terviktekstiga saab tutvuda Linnavalitsuse kantseleis tööaegadel aadressil Jaan Poska 26, II korrus ja Narva-Jõesuu linna veebilehel <http://narva-joesuu.ee/ulldinfo>.
7. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Detailplaneeringu algatamine on menetlustoiming, millega ei teki huvitatud isikule õigustatud ootust, et Narva-Jõesuu Linnavolikogu detailplaneeringu kehtestab. Menetlustoimingud on vaidlustatavad koos haldusaktiga, milleks on planeeringu kehtestamine või kehtestamata jätmise otsus.

Aare Objartel
linnavolikogu esimees



Lisad:

Lisa1. Lähteülesanne

Lisa 2. KSH eelhinnang

