



NARVA-JÕESUU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Narva-Jõesuu

25. september 2024 nr 105

Narva-Jõesuu linnas, Soldina külas asuva Lennuvälja kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine

Asjaolud ja menetluse käik

Narva-Jõesuu Linnavalitsusele on esitatud kehtestamiseks Soldina külas asuva Lennuvälja kinnistu ja selle lähiala detailplaneering vastavalt K-Projekt AS (reg nr 12203754) tööle nr 23050 (edaspidi detailplaneering). Planeeringule on koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne LEMMA OÜ (reg nr 11453673) poolt koostatud töö nr 7.05.2024 (edaspidi KSH).

Planeeritava ala kirjeldus:

Planeeringuala paikneb Narva-Jõesuu linnas Soldina külas Tallinn-Narva maantee ääres ning hõlmab Lennuvälja kinnistut ja selle lähiala. Lennuvälja kinnistu põhjaosas asub olemasolev murukattega lennuväli. Planeeringualast põhja pool asub Olgina alevik, lääne pool Tõrvajõe küla. Tõrvajõe külast lõunas asub Narva linna koosseisu kuuluv suvilapiirkond. Planeeringualast lõuna ja ida poole jäävad maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud, mis on hoonestatud üksikute elamutega. Planeeringuala pindala on 126,6 ha. Planeeringu arendajaks on SA Ida-Viru Investeeringute Agentuur. Lennuvälja kinnistu riigivara valitsejaks on Regionaal- ja Põllumajandusministeerium ja volitatud asutuseks on Maa-amet.

Kehtestatava detailplaneeringu sisu:

Detailplaneeringus on kavandatud väikelennukitele sise- ja rahvusvaheliseks lennuliikluseks lennuvälja rajamine, motosportiga seotud tegevuste arendamise võimaldamine, sõidukite õppeplatsi ja libedasõiduraja, teenindushoonete ja kommunikatsioonide rajamine. Alal on võimalus harrastada ka langevarjusporti ja puri- ja/või mudellennundust.

Planeeringualal on loodud võimalused:

- lennuvälja arendamiseks;
- tööstuspargi arendamiseks, et meelitada piirkonda uusi ettevõtteid;
- motosportiga seotud tegevuste arendamiseks;
- sõidukite õppeplatsi ja libedasõiduraja rajamiseks.

Planeeringus on kavandatud moodustada Lennuvälja kinnistust 32 krunti:

- 1 transpordimaa sihtotstarbega krunt tootmise kõrvalsihtotstarbega (pos 1);
- 23 äri- ja/või transpordimaa või tootmise ja/või transpordimaa krunti (pos 2 – pos 24);
- 1 transpordimaa krunt ärimaa kõrvalsihtotstarbega (pos 25);
- 1 ärimaa krunt transpordimaa kõrvalsihtotstarbega (pos 31);
- 4 transpordimaa sihtotstarbega krunti (pos 26 – pos 28, pos 32); 1 üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt (pos 29);
- 1 ühiskondlike ehitiste maa krunt äri- ja tootmismaa kõrvalsihtotstarvetega (pos 30).

Eelkõige on detailplaneeringus määratud lennuvälja rajatiste asukoht. Hoonestus on kavandatud vahetult lennuvälja rajatiste kõrvale, et neile, eelkõige angaaridele ja remonditöökodadele, oleks võimalik vajadusel juurde pääseda lennukitega ning teisele poole on kavandatud juurdepääsuteed. Samuti on juurdepääsutee äärde kõrghaljastusest vabale alale kavandatud õppesõidu ja motosporti



rajatise teenindavad hooned. Planeeritud ala täisehitusprotsent on 6% esialgsest kinnistust. Hooned on kavandatud kuni 3 maapealse korrusega. Maksimaalne kõrgus olemasolevast maapinnast on kuni 20 m. Parkimine lahendatakse kruntidel hoovis ja/või hoonetes. Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojekti tehnovõrkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Detailplaneeringu alusel seatavad kitsendused:

Detailplaneeringus kavandatud kitsendustega on võimalik detailsemalt tutvuda detailplaneeringu materjalides nt seletuskirjas ptk 6.2 ja joonistel.

Lühidalt kajastame siis olulisemad kitsendused:

- lennvälja lähiümbrus on kitsendatud takistuste piirangupindade kogumi ja kaitsevööndiga. Lennuvälja kaitsevööndis keelatud tegevused on loetletud lennundusseaduse § 35². Puudutatud isikuid on kitsendustest teavitatud ning saanud vastavad selgitused detailplaneeringu koostamise ajal.
- detailplaneeringus on tehtud ettepanekud krundi kasutamist kitsendavate servituutide seadmiseks: servituudid on vaja seada olemasolevate tehnovõrkude kasutamise ja hooldamise tagamiseks ning kavandatud tehnovõrkude paigaldamiseks ning kasutamiseks.
- detailplaneeringus on tehtud ettepanek Soldina peakraavi sängi ümbersuunamiseks. Soldina peakraavi sängi ümbersuunamisega seatakse Hobu kinnistule (katastritunnus 85101:003:0379, kinnistu nr 3694908) täiendavad uued piirangud, mis on seotud looduskaitseaduse § 37 ranna ja kalda piiranguvööndiga ja § 38 ranna ja kalda ehituskeeluvööndiga. Detailplaneeringu menetluse käigus teavitati kirjalikult Hobu kinnistu omanikke. Hobu kinnistu omanikud pole esitanud kirjalikke märkusi ega vastuväiteid.

Detailplaneeringu KSH

Detailplaneeringule on koostatud KSH. KSH käigus ei ole tuvastatud riigipiiriülese keskkonnamõju esinemise võimalust. Detailplaneeringus kavandatud tegevuse puhul ei esine mõju Natura 2000 võrgustiku aladele. KSH käigus ei tuvastatud tugevat ebasoodsat mõju üheski hinnatud valdkonnas. Samas kaasneb planeeringuga suuremahuline arendustegevus praegu suuresti looduslikus seisundis alal. Oodata on müra ja välisõhusaaste tasemete suurenemist piirkonnas ning häiringute sagenemist piirkonna elanikkonnale ning rohevõrgustiku toimivuse langemist. KSH aruandes on toodud välja asjakohased leevendavad ja rikastavad meetmed. Meetmed on efektiivsed vältimaks ja vähendamaks avalduvaid keskkonnamõjusid. Detailplaneeringu ja KSH koostamise käigus on arvestatud asjakohaste mõjudega. Asjakohaste mõjude hindamise kajastus leidub detailplaneeringu KSH aruandes ptk 5.

Vastavus üldplaneeringule:

Ehituskeeluvöönd

Detailplaneeringu koostamisel valiti kaalutud variantide hulgast Soldina peakraavi (VEE1065800) rekonstrueerimine voolusängi muutmise teel. Voolusängi uues asukohas ei ulatu ehituskeeluvöönd lennvälja rajatisteni. Keskkonnaamet oma 15.01.2024 kirjas nr 6-5/23/23958-2 juhtis tähelepanu sellele, et Soldina peakraavi rekonstrueerimine (voolusängi muutmine) on ehituskeeluvööndis võimalik looduskaitseaduse § 38 lg 4 p 4 sätestatud erandi alusel. Seega ei sisalda detailplaneering enam üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Maakasutus

Detailplaneeringus ei kavandata ulatuslikku maakasutuse juhtotstarbe muutmist, maakasutuse muutmine on alla 45%, mis vastab kehtivale Vaivara valla üldplaneeringule ning detailplaneering on maakasutuse osas kehtiva üldplaneeringu kohane.

Menetlus ja koostöö:

Detailplaneeringule oli algatatud keskkonnamõju strateegiline hindamine, kuna laiemaks keskkonnamõju strateegilise hindamise eesmärgiks on arvestada keskkonnamõju planeerimisdokumendi koostamisel ning kehtestamisel ja tagada kõrgetasemeline keskkonnamõju. Narva-Jõesuu Linnavolikogu on pidanud oluliseks hinnata lennuvälja rajamiseks vajalike tegevusi.



aspekte (KeHJS mõistes tagajärgi) ja nende eeldatavat keskkonnamõju. Lennuvälja vahetus läheduses on elumajad ning lennuvälja kasutamine avaldab elanike heaolule ja tervisele mõju peamiselt läbi tekkiva müra. Soldina peakraavi ristumine lennurajaga vajas põhjalikumat analüüsimist.

Detailplaneering algatati üldplaneeringut muutvana, sest eskiisi kohaselt läbis lennurada Soldina peakraavi, mille kaldal on 25 m ehituskeeluvöönd. Ehituskeeluvööndi vähendamist on võimalik taotleda kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu alusel (LKS § 40 lg 4 p 2). Detailplaneeringu koostamisel kaaluti erinevaid lahendusvõimalusi, mille hulgast osutus valituks Soldina peakraavi voolusängi asukoha muutmine. Soldina peakraav on maaparandussüsteemi osa ning selle rekonstrueerimine (voolusängi muutmine) ehituskeeluvööndis on võimalik kohaldades LKS § 38 lg 4 p 4 erandit. Kuna uude voolusängi juhitud peakraavi ehituskeeluvöönd ei ulatu lennurajani, puudub vajadus ehituskeeluvööndi vähendamiseks ning üldplaneeringu muutmiseks.

Planeerimisseaduse § 124 lg 7 kohaselt lähtutakse detailplaneeringu menetlemisel üldplaneeringu menetlemisele ettenähtud nõuetest, kui detailplaneeringu koostamisel on vajalik teostada keskkonnamõju strateegiline hindamine. Seetõttu menetletakse käesolevat planeeringut üldplaneeringu menetlusnõuete kohaselt.

Detailplaneeringu menetlemisel on järgitud planeerimisseadusega kehtestatud nõudeid. Detailplaneering on koostatud vastavat pädevust omava isiku poolt ja on kooskõlastatud asjaomaste riigiasutustega ja tehnovõrkude valdajatega. Avalikkusel oli võimalus avaldada oma arvamust detailplaneeringu lahendusele. Planeeringu koostamisel on tehtud koostööd planeeritava kinnisasja omaniku ja naaberkinnisasjade omanikega. Detailplaneeringu lahenduse koostamisel võeti arvesse kirjalikult esitatud ettepanekud ning lahendust korrigeeriti arvestades avalikkuse huve. Detailplaneeringu lahenduse kohta pole planeeringu avaliku väljapaneku jooksul vastuväiteid esitatud. Detailplaneeringu koostamise menetluse üle teostas järelevalvet riigihalduse minister. Detailplaneering vastab õigusaktidele ja linna ruumilise arengu eesmärkidele.

Kokkuvõte ja haldusakti põhjendused

Narva-Jõesuu Linnavolikogu on seisukohal, et detailplaneeringu lahendus tagab alal tervikliku ruumilahenduse ning on antud asukohas sobivaim. HMS § 4 lõike 2 kohaselt peab haldusorgan kaalutusõigust teostama kooskõlas volituse piiride, kaalutusõiguse eesmärgi ning õiguse üldpõhimõtetega, arvestades olulisi asjaolusid ning kaaludes põhjendatud huve.

Ida-Viru maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud Ida-Viru maavanema 28.12.2016 korraldusega nr 1-1/2016/278, täiendatud 08.02.2017 korraldusega nr 1-1/2017/25) näeb ette Narva lennuvälja säilimise ja edasiarendamise. Lennuvälja arendamise vajadust ning selle võimalikku positiivset mõju on käsitletud ka Ida-Viru Maakonna arengustrateegias 2019 – 2030+.

Samuti täidab detailplaneeringu lahendus kehtiva üldplaneeringu eesmärgi.

Lennuvälja arendamine parandaks oluliselt Narva ühendust teiste Euroopa piirkondadega. Käesoleval ajal puudub kogu Ida-Virumaal lennuühenduse võimalus. Lennuvälja arendamisel kaalutakse muuhulgas Narva ja Kagu-Soome vahelist reisiliini, mis võimaldaks lisaks äriklientidele ka turismiga seotud lennuühendusi. Seega võib lennuvälja arendamisel eeldada positiivset mõju nii Ida-Viru piirkonna tööstuse arengule kui ka turismile.

Ida-Virumaa piirkonnas puudub motosportikeskus. Seega võib eeldada, et motosportikeskuse rajamisel lisandub piirkonda ainulaadne objekt, mis võib piirkonda meelitada olulisel määral täiendavaid külastajaid.

Planeering näeb ette ka õppesõiduraja rajamist. Piirkonnas on puudus õppesõiduradadest (eeskätt libedasõidurajast). Piirkonna ainus libedasõidurada asub Aseris, mis jääb Narva linnast 17 km autosõidu kaugusele. Õppesõidurada suurendaks eeskätt Narva ja Narva-Jõesuu piirkonna jaoks lõppastme koolituse kättesaadavust ning mõjukuks piirkonna sotsiaalmajanduslikule olukorrale positiivselt.



Detailplaneeringu alale määratud ehitusõigus võimaldab ehitada äri- ja/või tootmishooneid. Uued äri- ja/või tootmisettevõtted toetavad või suurendavad töökohti piirkonnas.

Ala lõunapoolne osa säilitatakse looduslikuna, sh pos 30 läänepoolsel küljel paiknev rohekoridor (50 m), mis tasakaalustab tulevase tehismaastiku mõjusid alal.

Detailplaneeringu menetlusel on leitud tasakaal, järgides proportsionaalsuse põhimõtet ja ehitise sobivust ümbrusesse, arendaja ja avalikkuse huvide vahel.

Detailplaneeringus kavandatu on kooskõlas arengudokumentides seatud eesmärkidega ning arvestab avalikke huve ja väärtusi, mille tulemusena muutub senine ruumilahendus kvaliteetsemaks ja mitmekesisemaks.

Detailplaneeringu kehtestamisega Narva-Jõesuu Linnavolikogus ei rikuta avalikkuse või kolmandate osapoolte huve ega riivata neid määral, mis kaaluksid üles detailplaneeringust huvitatud isiku õiguse detailplaneeringuala arendamiseks.

Kõrvaltingimused:

Narva-Jõesuu linn ei võta endale kohustust detailplaneeringu realiseerimiseks või sellega seoses infrastruktuuri, avalikku ruumi vms väljaheitamiseks.

Õiguslikud alused

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1 ja § 22 lõike 1 punktist 33, planeerimisseaduse § 139 lõikest 1 Narva-Jõesuu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Soldina külas asuva Lennuvälja kinnistu ja selle lähiala detailplaneering vastavalt K-Projekt AS (reg. nr 12203754) tööle nr 23050 koos selle lisadega. Failide mahukuse tõttu saab dokumentidega tutvuda lingi kaudu <https://files.teliahybridcloud.com/s/3FNZ9ZfDJpMbxND> ja otsuse jõustumisest veebilehel.
2. Otsuse terviktekstiga saab tutvuda Linnavalitsuse kantseleis tööaegadel aadressil Jaan Poska tn 26, II korrus ja Narva-Jõesuu linna veebilehel <http://narva-joesuu.ee/uldinfo>.
3. Otsus jõustub teatavastegemisest.

Käesoleva otsuse võib vaidlustada 30 päeva jooksul arvates päevast, millal isik vaidlustatavast haldusaktist teada sai või oleks pidanud teada saama, esitades Narva-Jõesuu Linnavolikogule vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või esitades kaebuse Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajale halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

Aare Objartel
linnavolikogu esimees

