

OTSUS

Narva

25.09.2025 nr 56

**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 (Pos 5) 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 (Pos 5) suhtes sisuliselt asjakohane ning on aegunud.

Samuti esitas 08.08.2025 kirjaga 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 piiridesse ja talle on antud ehitusõigus põhijoonisel, ei ole Aasa tn 4 krundi detailplaneeringu seletuskirjas käsitletud planeerimisobjektina. Detailplaneeringus puudub teave, mil määral Aasa tn 4 krunt on seotud detailplaneeringu eesmärkide ja terviklahendusega. Seletuskirjas ei ole ka määratletud Aasa tn 4 krundile 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 asuv polikliinikuhoone, mis on rajatud enne Tallinna mnt 45, 47, 49, 51, 53 detailplaneeringu kehtestamist Narva Linnavolikogu 19.06.2003 otsusega nr 76/18. Detailplaneeringus puuduvad vastavad selgitused, alused, analüüsid ja hinnangud, mis oleksid planeeringulahenduse realiseerimise eelduseks antud kinnistu puhul.

Lisaks, arvestades detailplaneeringu vanust, on Tallinna mnt 45, 47, 49, 51, 53 detailplaneering ka ajaliselt aegunud. Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 124 lg 1 on detailplaneering lähiaastate ehitustegevuse alus.

Narva Linnavolikogu 24.01.2013 otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringus (2013-2025) on Aasa tn 4 krundi maakasutuse juhtotstarve väikeelamumaa (EV). Narva Linnavolikogu 21.03.2024 otsusega nr 15 vastuvõetud Narva linna üldplaneeringu järgi on Aasa tn 4 krundi maakasutuse juhtotstarve segahoonestusega maa-ala (S).

Vastavalt 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.

Amet esitas 12.08.2025 kirjaga nr 4.2-1/8307-2 PlanS § 140 lõike 3 kohaselt detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu kooskõlastamiseks § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele ning 12.08.2025 kirjaga nr 4.2-1/8307-3 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.

08.09.2025 teatas Transpordiamet kirjaga nr 7.2-2/25/13479-2, et tulenevalt sellest, et planeeringuala ei piirne riigitee(de)ga, laevatatavate veekogudega, ning jääb väljapoole Narva lennuvälja piirangupindade ala, puudub Transpordiametil alus soovitud kooskõlastuse väljastamiseks.

14.08.2025 teatas Keskkonnaamet kirjaga nr 6-2/25/15742-3, et ei oma vastuväiteid Tallinna mnt 45, 47, 49, 51, 53 detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise kohta.

15.08.2025 esitas Telia Eesti AS kirjaga nr EC.1-5.1/1257-1 informatiivse kirja Tallinna mnt 45, 47, 49, 51 ja 53 lähialas paiknevate Telia Eesti AS-le kuuluvate sideehitiste kohta ning projekteerimistingimuste taotlemise korra kohta.

26.08.2025 teatas Päästeamet kirjaga nr 7.2-3.3/5032-1, et puuduvad vastuväited 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 eelnõu osas.

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 (Pos 5) osas.

2. Õiguslikud alused

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

3. 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 (Pos 5) osas.

4. Rakendussätted

- 4.1. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametil avaldada otsus ajalehes, milles Narva linn avaldab ametlikke teateid, ning linna ja ameti veebilehel.
- 4.2. Käesolev otsus jõustub teatavakstegemisest.
- 4.3. Käesolevat otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades vaide Narva Linnavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

Tatjana Stolfat
Linnavolikogu esimees