



KORRALDUS

Narva

22.04.2026 nr 243-k

Narva metskond 103 ja selle lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ning avaliku väljapaneku korraldamine

1. ASJAOLUD JA MENETLEMISE KÄIK

Detailplaneering algatati Narva Linnavolikogu 21.04.2022 otsusega nr 22 „Narva metskond 103 ja selle lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine“ SA Ida-Viru Investeeringute Agentuur (registrikood 90003841) ettepanekul. Planeeringuala asub Narva linnas Kadastiku (endine Elektriijaama) linnaosas ning selle pindala on ca 18 ha. Planeeringuala hõlmab osa Narva metskond 103 kinnistut (katastritunnus 51106:001:0184), mille pindala on 531 261 m² ning sihtotstarve on maatulundusmaa 100%.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise jäeti algatamata Narva Linnavolikogu 25.08.2022 otsusega nr 43 „Narva metskond 103 maa-ala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.

Narva metskond 103 ja selle lähiala detailplaneeringu algatamisel kehtis Narva linnas Narva Linnavolikogu 21.10.2010 otsusega nr 143 kehtestatud Narva linna tööstuspiirkonna linnaosa üldplaneering, mille järgi oli Narva metskond 103 maakasutuse juhtotstarbeks looduslik haljasmaa. Kuna algatatava detailplaneeringuga kavandati moodustada tootmis- ja ärimaa maakasutuse sihtotstarbelised krundid, siis eeldas Narva metskond 103 ja selle lähiala detailplaneering muudatusi kehtiva Narva linna tööstuspiirkonna linnaosa üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbes.

Narva Linnavolikogu 29.01.2026 otsusega nr 18 kehtestatud Narva linna üldplaneeringu 2035+ kohaselt jääb planeeringuala äri- ja tootmise juhtotstarbega maa-alale (B/T), kuhu on lubatud kaubandus, teenindus-, toitlustus-, büroo-, tootmis- ja tööstushoone ning laohoone, sh hulgikaubandushoone ja neid teenindavate rajatiste maa-ala ning taastuvenergeetika tootmise maa-alad. Samuti täpsustati Narva linna üldplaneeringuga 2035+ maakonnaplaneeringuga kavandatud roheline võrgustiku koridore, mille tulemusel ei jää enam planeeringuala rohevõrgustiku alale. Seega vastuvõtmisele esitatud Narva metskond 103 ja selle lähiala detailplaneering vastab kehtivale Narva linna üldplaneeringule 2035+.

Narva linna üldplaneeringu 2035+ peatükki 4.1.2 punkti 7 kohaselt on minimaalne nõutav haljastuse osakaal kõikidel maakasutuse juhtotstarvetel vähemalt pool hoonestamata alast.

Kuna kuni Narva linna üldplaneeringuga 2035+ kehtestamiseni toimus Narva metskond 103 ja selle lähiala detailplaneeringu menetlus kehtiva üldplaneeringu muutvana, siis tuginedes planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 81 lg 1 küsis Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet (edaspidi Amet) 05.04.2024 kirjaga nr 4.2-17/5590-6 nimetatud seaduse § 76 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikutelt ja asutustelt ettepanekuid Narva metskond 103 ja selle lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtadele. Kokku laekus kaheksa kirjalikku ettepanekut, mida Amet kaalutles ning millele andis oma vastusseisukohad 29.07.2024 kirjaga nr 4.2-17/5590-25.

Amet korraldas Narva metskond 103 ja selle lähiala detailplaneeringu eskiisi avaliku väljapaneku 25.06.-25.07.2024, mille jooksul oli igal isikul õigus avaldada selle kohta arvamust. Avaliku väljapaneku jooksul laekus viis arvamuskirja, mida Amet kaalutles ning millele andis oma vastusseisukohad 30.07.2024 kirjaga nr 4.2-17/5909-4.

Narva metskond 103 ja selle lähiala detailplaneeringu eskiisi avaliku väljapaneku ajal esitatud ettepanekuid arutati avaliku väljapaneku tulemuste avalikul arutelul 06.08.2024, mille käigus koostati protokoll nr 4.2-10/8044. Laekunud ettepanekute alusel tehti detailplaneeringus vajalikud muudatused.

08.11.2024 kirjaga nr 4.2-17/5590-28 esitas Amet PlanS § 85 lg 1 kohaselt detailplaneeringu kooskõlastamiseks PlanS § 76 lõikes 1 nimetatud asutustele. Maa-amet teavitas 11.11.2024 kirjaga nr 6-3/22/10572-14, et neil puuduvad vastuväited Narva metskond 103 ja selle lähiala detailplaneeringu lahendusele. Transpordiamet kooskõlastas planeeringu 19.11.2024 kirjaga nr 7.2-2/24/23722-7. Riigimetsa Majandamise Keskus esitas 29.11.2024 kirjaga nr 3-1.1/2022/5717 ettepanekud detailplaneeringu täiendamiseks, mis hiljem viidi planeeringusse sisse. Keskkonnaamet loobus 03.12.2024 kirjaga nr 6-2/24/12167-6 detailplaneeringu kooskõlastamisest õigusliku aluse puudumise tõttu. Päästeamet kooskõlastas Narva metskond 103 ja selle lähiala detailplaneeringu tuleohutuse osa 05.12.2024 kirjaga nr 7.2-3.3/3594-3. Päästeameti 06.12.2024 kirja nr 7.2-3.3/3594-4 kohaselt on detailplaneeringule antud kooskõlastus nr 4203-2024-2. Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus kooskõlastas 09.12.2024 kirjaga nr 4-4/24/5546 Narva linna Narva metskond 103 ja selle lähiala detailplaneeringu Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määruses nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ § 3 punkti 101 alusel.

Kuna Politsei- ja Piirivalveamet ei ole PlanS § 85 lg 2 kohaselt 30 päeva jooksul pärast detailplaneeringu saamist keeldunud kooskõlastamast ega taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse detailplaneering kooskõlastaja poolt vaikimisi kooskõlastatuks.

Maa- ja Ruumiamet 29.01.2025 kirjas nr 12-1/25/376-2 märkis, et Narva metskond 103 ja selle lähiala detailplaneeringu lahendus läheb rohevõrgustiku osas vastuollu kehtiva Ida-Viru maakonnaplaneeringuga 2030+, kuna rohevõrgustikust lõigatakse välja ligikaudu 18 ha suurune ala, kus rohevõrgustik ei jää toimima. Kuna detailplaneeringuga ei ole võimalik teha ettepanekut maakonnaplaneeringu muutmiseks, siis ei ole võimalik kehtestada detailplaneeringut enne, kui koostatava üldplaneeringu käigus on PlanS § 90 lõike 3 punkti 3 alusel saadud otsustajalt heakskiit maakonnaplaneeringu muutmiseks rohevõrgustiku osas ning üldplaneering on kehtestatud. Samuti lähtuvalt PlanS § 81 lõikest 3 määras Maa- ja Ruumiamet täiendava kooskõlastuse Terviseametiga ning Kadastiku tn 53 (katastritunnus 51101:001:1920) ja Kadastiku tn 53a (katastritunnus 51101:001:1921) kinnisasjade omanike kaasamise.

Amet esitas Narva metskond 103 ja selle lähiala detailplaneeringu 24.04.2025 kirjaga nr 4.2-17/5590-47 **Terviseametile** kooskõlastamiseks. **Terviseamet** 22.05.2025 kirjaga nr 9.3-2/25/3136-2 kooskõlastas planeeringu märkustega, millega oli detailplaneeringu koostamisel arvestatud. Samuti teavitas Amet 08.11.2024 kirjaga nr 4.2-17/5590-27 PlanS § 76 lõikes 2 nimetatud isikuid ja asutusi võimalusest esitada detailplaneeringu kohta arvamust. AS Gaasivõrk esitas 08.11.2024 kirjaga nr 3-7/1454-24 seisukoha Narva metskond 103 ja selle lähiala detailplaneeringu lahenduse kohta. Elering AS esitas oma arvamuse 19.11.2024 nr 12-9/2024/722.

Narva Vesi AS ei nõustunud 08.11.2024 arvamuse avaldamiseks esitatud Narva metskond 103 ja selle lähiala detailplaneeringu lahendusega. Detailplaneering oli täiendatud ja esitatud Narva Vesi AS-le uuesti. 29.04.2025 nõustus Narva Vesi AS Narva metskond 103 ja selle lähiala detailplaneeringu lahendusega (kooskõlastus nr 66/29.04.2025).

Amet esitas Narva metskond 103 ja selle lähiala detailplaneeringu 24.04.2025 kirjaga nr 4.2-17/5590-48 arvamuse avaldamiseks Kadastiku tn 53 (katastritunnus 51101:001:1920) ja Kadastiku tn 53a (katastritunnus 51101:001:1921) kinnisasjade omanikule Skivers Hides OÜ.

Kuna AS Skivers Hides (registrikood 10339544, Kadastiku tn 53 ja Kadastiku tn 53a kinnisasjade omanik), Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet, AS Narva Soojusvõrk (registrikood 10549419), Viru Elektrivõrgud OÜ (registrikood 10855041), Telia Eesti AS (registrikood 10234957), AS Nakro (registrikood 10013788) ja Enefit Power AS (registrikood 17209649) ei ole PlanS § 85 lg 2 kohaselt 30 päeva jooksul detailplaneeringu saamisest arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi nende kohta arvamust avaldada, kui seadus ei sätesta teisiti.

Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet kinnitab, et Narva metskond 103 ja selle lähiala detailplaneering vastab õigusaktidele ja linna ruumilise arengu eesmärkidele ning teeb ettepaneku detailplaneeringu vastuvõtmiseks ning avaliku väljapaneku korraldamiseks.

Vastuvõtmisele esitatud Narva metskond 103 ja selle lähiala detailplaneeringu (hankelepingu nr 4.2-3/1378 alusel planeerija on Skepast&Puhkim OÜ, registrikood 11255795, töö nr DP-04) eesmärk on Narva metskond 103 katastriüksuse jagamine viieks: neljaks tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega ning üheks transpordimaa krundiks. Tootmis- ja ärimaa krundid on kavandatud suurusega vahemikus 41 171 m² kuni 46 375 m², transpordimaa kergtee ja kommunikatsioonide tarbeks suurusega 6 959 m². Narva metskond 103 maaüksusest kruntimisel üle jääv 350 796 m² suuruses osas säilib senine maakasutus ehk maatulundusmaa. Lubatud on planeeritud tootmis- ja ärimaa kruntide liitmine, sealjuures liituvad ka ehitusõigus, va hoonete kõrgus ja korruselisus. Planeeringu koostamisel on lähtutud printsiibist, et tootmis- ja ärimaa kruntide ehitisealune pind moodustab maksimaalselt 70% krundi pindalast.

Narva metskond 103 ja selle lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine avaldab positiivset majanduslikku mõju Narva linnale. Detailplaneeringu järgse ettevõtlustegevuse arendusala rajamine loob uusi töökohti ning sobivaid võimalusi piirkonna funktsioone toetava ettevõtluse tekkeks, kuid ei oma eeldatavalt olulist mõju Narva linna asustusstruktuurile ega rahvaarvule.

2. ÕIGUSLIKUD ALUSED

- 2.1. Narva Linnavolikogu Narva Linnavolikogu 21.04.2022 otsusega nr 22 „Narva metskond 103 ja selle lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine“ punkti 4.1. kohaselt detailplaneeringu korraldajaks on Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet;
- 2.2. Narva Linnavolikogu 29.08.2019 määrusega nr 17 vastu võetud Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti põhimääruse § 7 punkti 7 ja 8 kohaselt on Arhitektuuri- ja planeerimise osakonna põhiülesandeks planeerimistegevuse korraldamine linna territooriumil ja detailplaneeringute lähteülesannete koostamine ja detailplaneeringute koostamise korraldamine;
- 2.3. Planeerimiseseaduse § 134 kohaselt teeb planeeringu koostamise korraldaja pärast detailplaneeringu kooskõlastamist otsuse detailplaneeringu vastuvõtmise kohta, millega kinnitab, et detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla või linna ruumilise arengu eesmärkidele.

3. OTSUS

Võtta vastu Narva linnas Kadastiku linnaosas Skepast&Puhkim OÜ poolt koostatud „Narva metskond 103 ja selle lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine“ (pindala ca 18 ha, töö nr DP-04) ning korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek.

4. RAKENDUSSÄTTED

- 4.1. Narva linna Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametil avaldab otsuse ajalehes, milles Narva linn avaldab ametlikke teateid, ajalehes „Põhjarannik“ ning detailplaneeringu koostamise korraldaja veebilehel.
- 4.2. Käesolev korraldus jõustub teatavakstegemisest.



Katri Raik
Linnapea



Üllar Kaljuste
Linnasekretär