MAA- JA RUUMIAMET

Teie 09.09.2026 nr 26/7-1.1/19

Narva-Jõesuu Linnavalitsus
info@narva-joesuu.ee

Meie 09.11.2026 nr 12-1/25/3565-36

Narva-Jõesuu linna üldplaneeringu heakskiitmine

Narva-Jõesuu Linnavalitsus esitas Narva-Jõesuu linna üldplaneeringu (üldplaneering) Maa- ja Ruumiametile (MaRu) planeerimisseaduse (PlanS) § 90 lõike 1 alusel heakskiidu saamiseks.

Üldplaneeringu ala hõlmab tervet Narva-Jõesuu linna territooriumi. Üldplaneeringu koostamise eesmärgiks on valla territooriumi ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemine ning maakasutuse ja ehitustingimuste seadmine ja täpsustamine.

Lähtudes esitatud materjalidest, PlanS § 90 lõigetest 2 ja 3 ning käesolevas kirjas toodud asjaoludest ja kaalutlustest, annab MaRu heakskiidu Narva-Jõesuu linna üldplaneeringule.

Lähtudes esitatud materjalidest, PlanS § 90 lõike 3 punktist 3 ja lõikest 3¹ annab MaRu nõusoleku Ida-Viru maakonnaplaneeringu muutmiseks vastavalt üldplaneeringu peatükile 3.2 „Ettepanekud Ida-Virumaa maakonnaplaneeringu täpsustamiseks ja muutmiseks“.

1. Üldplaneeringu ja KSH menetlus

Üldplaneering ja selle keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH) algatati Narva-Jõesuu Linnavolikogu 19.12.2018 otsusega nr 71. Üldplaneeringu ja KSH aruande eelnõu avalik väljapanek toimus 25.10. – 25.11.2021. Arutelud toimusid 30.11.2021 ja 01.12.2021. Teine eelnõu avalik väljapanek toimus 15.07.–15.08.2022. Arutelud toimusid 14.09.2022, 15.09.2022 ja 27.02.2024.

Üldplaneering ja KSH aruande eelnõu on kooskõlastanud Kliimaministeerium, Regionaal- ja Põllumajandusministeerium, Transpordiamet, Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet, Keskkonnaamet, Politsei- ja Piirivalveamet, Muinsuskaitseamet, Päästeamet, Kaitseministeerium, Riigi Kaitseinvesteeringute keskus, Eesti Geoloogiateenistus, Terviseamet, MaRu maaparanduse osakond ja Narva Linnavalitsus. Kooskõlastuskirjale mittevastanuid võib PlanS § 85 lõike 2 alusel lugeda planeeringu vaikimisi kooskõlastanuteks. Võrguvaldajad ning puudutatud isikud on olnud kaasatud.

Üldplaneering võeti vastu ja KSH aruanne tunnistati vastavaks Narva-Jõesuu Linnavolikogu 17.12.2025 otsusega nr 11. Avalik väljapanek toimus ajavahemikul 22.01.– 22.02.2026. Avaliku

väljapaneku jooksul saadeti 19 arvamuskirja. Arvamused puudutasid eelkõige maakasutuse juhtotstarbeid ja ehitustingimusi, rohevõrgustiku toimivust, suurulukite tunnelite tingimusi, miljööväärtuslike alade määramist ja maardlate näitamist üldplaneeringus. Linnavalitsus kaalus esitatud ettepanekuid ning esitas oma põhjendatud seisukoha kõigile osapooltele kirjalikult enne avaliku arutelu toimumist. Esitatud arvamuste alusel täiendati planeeringulahendust. Kõigi esitatud arvamustega ei olnud võimalik arvestada. Eelkõige ei pidanud omavalitsus võimalikuks arvestada kõigi ettepanekutega, mis puudutasid maakasutuse juhtotstarbeid ja suurulukitunneli piiranguid. Avalik arutelu toimus 08.04.2026.

Keskkonnaamet andis 05.05.2026 kirjaga nr 7-13/26/119-6 osalise nõusoleku vähendada ehituskeeluvööndit ning sellega on planeeringulahenduses arvestatud.

Narva-Jõesuu Linnavalitsus on teavitanud üldplaneeringu ja KSH algatamisest, eelnõu ning vastuvõetud planeeringulahenduse avalikest väljapanekutest ja aruteludest koostöötegijaid ja kaasatavaid kirjalikult ning avaldanud teated kohaliku omavalitsuse veebilehel, valla- ning maakonnalehtedes. Üldplaneeringu ja KSH algatamise teated on avaldatud Ametlikes Teadaannetes.

Seoses 01.09.2026 jõustunud looduskaitseseaduse (LKS) muudatusega kooskõlastas Keskkonnaamet LKS § 38 lõike 2^1 alusel Narva-Jõesuu linna üldplaneeringu uuesti 04.11.2026.

2. Üldplaneeringu vastavus maakonnaplaneeringule

Üldplaneeringu koostamise aluseks on Ida-Viru maavanema 28.12.2026 korraldusega nr 1-1/2016/278 kehtestatud Ida-Viru maakonnaplaneering 2030+. Narva-Jõesuu linna üldplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Ida-Viru maakonnaplaneeringut seoses rohelise võrgustiku ja väärtusliku maastiku piiridega.

Heakskiidu andmisel on MaRu ülesandeks maakonnaplaneeringu muutmiseks nõusoleku andmine või sellest keeldumine, kui üldplaneering sisaldab maakonnaplaneeringu muutmise ettepanekut (PlanS § 90 lg 3 p 3). Maakonnaplaneeringu muutmiseks nõusoleku andmise või sellest keeldumise eelduseks on valdkonna eest vastutava ministri kooskõlastus[1] (PlanS § 90 lg 3^1).

Rohevõrgustiku paiknemise ja väärtusliku maastiku osas on üldplaneeringu koostamise käigus linnavalitsus teinud koostööd MaRu ja MKM-iga, üldplaneeringu seletuskirja on koostöö tulemusena täiendatud. Maakonnaplaneeringu muutmist on üldplaneeringu seletuskirjas põhjendatud ning MaRu nõustub esitatud põhjendustega. Valdkonna eest vastutav minister on andnud 02.11.2026 kirjaga nr 13-8/3345-2 MaRu-le nõusoleku Ida-Viru maakonnaplaneeringu muutmiseks väärtuslike maastike ning rohelise võrgustiku osas.

Juhime tähelepanu, et kui üldplaneering sisaldab ettepanekut maakonnaplaneeringu muutmiseks ja heakskiidu andja on ettepanekuga nõustunud, siis kantakse muudatus maakonnaplaneeringusse 30 päeva jooksul pärast üldplaneeringu kehtestamist (PlanS § 91 lg 6). Seetõttu tuleb Narva-Jõesuu Linnavalitsusel koos üldplaneeringu kehtestamise teatega esitada MKM-le ka kehtestatud üldplaneeringu materjalid masinloetaval kujul, sh ruumiandmed digitaalsel kujul.

[1] Ida-Viru maakonnaplaneeringu muutmiseks nõusoleku küsimine MaRu 27.09.2026 kirjaga nr 12-1/26/12860

3. Üldplaneeringu ja KSH menetluse vastavus õigusaktidele

MaRu on seisukohal, et üldplaneeringus on kohaliku omavalitsuse ruumilistest vajadustest ja planeeringu eesmärgist lähtuvalt täidetud PlanS-is sätestatud üldplaneeringu asjakohased ülesanded. Planeeringulahendus on kaalutletud ja põhjendatud ning lähtuvalt arenguvajadustest on seatud põhimõtted ning maakasutus- ja ehitustingimused, mis on Narva-Jõesuu linna ruumilise arengu aluseks. Üldplaneeringu ja KSH menetluse läbiviimisel on järgitud PlanS-is sätestatud nõudeid. Üldplaneering ja KSH aruanne on koostatud koostöös asjassepuutuvate valitsusasutuste ja naaberomavalitsustega ning kaasatud on PlanS § 76 lõikes 2 nimetatud isikud. Üldplaneeringu ja KSH aruande saab lugeda kooskõlastatuks kõikide asjakohaste valitsusasutustega ja planeeringualaga piirnevate kohaliku omavalitsuse üksustega.

Heakskiidu andjale esitatud planeeringumaterjalidest lähtuvalt on arvamusi esitanud isikud olnud teadlikud planeeringulahendusest ning saanud väljendada oma seisukohti planeeringu koostamise käigus. Arvamuste arvesse võtmise kohta on kohalik omavalitsus andnud oma seisukoha. Seega on arvamuste esitajad saanud kasutada oma õigusi üldplaneeringu koostamisel ja seeläbi olnud planeeringu koostamisse kaasatud, mis on kooskõlas avalikkuse kaasamise ja teavitamise põhimõttega (PlanS § 9). Arvestades eeltoodut, on Narva-Jõesuu linna üldplaneeringu koostamisel järgitud PlanS-is sätestatud planeeringu sisule ja menetlusele esitatud nõudeid ning üldplaneering vastab õigusaktidele.

4. Täiendavad tähelepanekud

Planeerimisalase tegevuse korraldamine on kohaliku omavalitsuse pädevuses, kes peab tagama maa-alale vastavate planeeringute, sh üldplaneeringu olemasolu (PlanS § 4). Üldplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse üle on kaalutlusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus, kelle pädevuses on kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (KOKS) § 3 lõike 1 kohaselt kohaliku elu küsimuste, sealhulgas ruumilise planeerimise iseseisev ja lõplik korraldamine (KOKS § 6 lg 1). Seega juhul, kui planeeringulahendus ei ole vastuolus kehtivate õigusaktidega, on erinevate huvide arvesse võtmise ning üldplaneeringuga kavandatavate maakasutus- ja ehitustingimuste ruumilise sobivuse üle otsustajaks kohalik omavalitsus. Heakskiidu andja saab kontrollida üldplaneeringu kooskõla maakonnaplaneeringuga ning õigusaktide nõuetega, kuid ei saa planeerimisautonoomiat omava omavalitsuse eest otsustada planeeringulahenduse otstarbekuse ja vajaduse üle.

Käesoleva üldplaneeringu kehtestamine kuulub kohaliku omavalitsuse volikogu pädevusse (PlanS § 91 lõige 1). Seega antud juhul otsustab Narva-Jõesuu Linnavolikogu, kas üldplaneeringu lahendus tagab võimalikult paljude ühiskonnaliikmete vajaduste ja huvide (sh ka avalikul väljapanekul ja täiendava kaasamise tulemusena arvamusi esitanud isikute huvide) arvestamise. Haldusmenetluse seaduse (HMS) § 4 lõike 2 kohaselt peab haldusorgan kaalutlusõigust teostama kooskõlas volituse piiride, kaalutlusõiguse eesmärgi ning õiguse üldpõhimõtetega, arvestades seejuures olulisi asjaolusid ning kaaludes põhjendatud huve.

Siinjuures juhime kohaliku omavalitsuse tähelepanu sellele, et Riigikohus on välja toonud planeeringute kui ulatusliku kaalutlusruumiga otsuste motiveerimise suure tähtsuse. Kui motivatsioon esitatakse selle mahukuse tõttu mõnes teises dokumendis, peavad haldusaktis olema

ära toodud vähemalt põhimotiivid. Kui tehakse viide mõnele teisele dokumendile, siis peab lõppkokkuvõttes olema arusaadav, milline selles dokumendis sisalduv informatsioon kujutab endast osa haldusakti põhjendusest. HMS § 56 vastaselt haldusakti motiveerimata jätmine tähendab üldjuhul selle haldusakti õigusvastasust ning on haldusakti tühistamise aluseks.[2] Eriti hoolikalt tuleb põhjendada selliseid planeeringuotsuseid, millega kitsendatakse isikute maakasutuse ja ehitamise õigust või mille vastu on esitatud vastuväiteid planeeringu koostamise käigus[3].

Palume kohalikul omavalitsusel üldplaneeringu kehtestamise otsustamisel ja otsuse vormistamisel arvestada eelmärgitud motiveerimise põhimõtetega, sh vajadusel esitada täiendavaid põhjendusi kehtestamise otsuses.

Palume planeeringu koostamise korraldajal esitada kehtestatud planeeringu andmed (PlanS § 4[1] lg 6) planeeringute andmekogusse 14 päeva jooksul üldplaneeringu kehtestamisest arvates (PlanS § 91 lg 3[1]).

Märgime, et planeeringu koostamise korraldaja esitab kehtestatud planeeringu andmed PLANIS-sse 14 päeva jooksul üldplaneeringu kehtestamisest arvates (PlanS § 91 lg 3[1]).

Juhime tähelepanu, et MaRu heakskiitu planeeringule ei saa pidada eelhaldusaktiks. Tegemist on HMS § 16 lõike 1 kohase siduva iseloomuga kooskõlastusega, mis on menetlustoiming, mitte iseseisev haldusakt. Nagu muidki menetlustoiminguid saab sellist kooskõlastust reeglina vaidlustada üksnes koos lõpliku haldusaktiga[4].

Planeeringulahendusega jätkuvalt mittenõustumisel on planeeringu avalikul väljapanekul arvamusi esitanud isikutel võimalik, kohaliku omavalitsusega kohtuväliselt kokkuleppele mittejõudmisel, pöörduda oma subjektiivsete õiguste kaitseks halduskohtusse halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras. Kehtestatud üldplaneeringu vaidlustamist reguleerib PlanS § 94.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Ivika Maavere
juhataja
Planeeringute osakond

Teadmiseks: Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium

Signe Kallion
55963372 signe.kallion@maaruum.ee

[2] RKHKo 3-3-1-39-07
[3] RKHKo 3-3-1-37-04
[4] RKHKo 3-3-1-12-07