

## OTSUS

Narva

24.04.2025 nr 34

### **Tallinna mnt 71 maa-ala detailplaneeringu koostamise algatamine**

#### **1. ASJAOLUD JA MENETLEMISE KÄIK**

Detailplaneeringu algatamise ettepaneku on esitanud Sanitex OÜ (registrikood 11931003). Vastavalt 28.03.2025 sõlmitud halduslepingule nr 01/2025 *“Tallinna mnt 71 maa-ala detailplaneeringu koostamise korraldamise ja finantseerimise kohta”* kohustub Sanitex OÜ tasuma kõik detailplaneeringu koostamisega ja finantseerimisega seotud kulud.

Vastavalt 19.12.20204 esitatud detailplaneeringu algatamise taotlusele tehakse ettepanek detailplaneeringuga anda ehitusõigus Tallinna mnt 71 krundile ärihoone (hulgikauplus-ladu äriklientidele) ja selle juurde kuuluva taristu ehitamiseks. Soovitud ehitiste arv krundil on üks, maksimaalne ehitusalune pind on 5933 m<sup>2</sup> ja kõrgus kuni kaks maapealset korrust. Sissesõitu krundile taotletakse Rahu tänavalt. Samuti tuleb planeeringuga lahendada liikluskorralduse (sh juurdepääsud ja parkimine), maa-ala heakorrastuse ja haljastuse küsimused ning määrata planeeringu elluviimiseks vajalikud keskkonnatingimused.

Taotletava planeeringuala suurus on ca 2 ha ning see asub Narva linnas, Pähklikmäe linnaosas. Tallinna mnt 71 (51101:001:0710), katastriüksuse sihtotstarve on ärimaa 100% ja pindala 16950 m<sup>2</sup> (maakatastri andmetel on pindala ebatäpne).

Narva Linnavolikogu 24.01.2013 otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringus (2013-2025) on krundi maakasutuse juhtotstarve äri reservmaa (BR). Üldplaneeringu seletuskirja punkti 3.4 kohaselt maa reserveerimine mingi tulevase juhtotstarbe jaoks, mis erineb üldplaneeringu koostamise aegselt sihtotstarbest, ei tähenda maa-ala terviklikku ega automaatset teise eesmärgiga kasutuselevõttu. See tähendab Narva Linnavolikogu poolse juhise andmist, mis suunas maakasutus antud alal võiks muutuda. Samuti on seletuskirjas toodud, et üldplaneeringu elluviimisel tuleb arvestada, et maa reserveerimine mingil muul juhtotstarbel, kui tänane katastris olev või kehtestatud detailplaneeringus olev maakasutuse sihtotstarve, ei anna alust oletada reserveeritud alale detailplaneeringu kehtestamise tagamist. Kuigi reserveeritud juhtotstarbe vastavusse viimine tegeliku maakasutusega toimub läbi detailplaneeringute koostamise ja maakorralduslike toimingute, on linnavalitsusel ja volikogul vaatamata maa reserveerimisele alati õigus keelduda ka vastavalt reserveeritud juhtotstarbele algatatud ja koostatud detailplaneeringu kehtestamisest, kui selle elluviimine ei täidaks linna arengu üldeesmärke.

Käesoleval ajal sätestavad Narva linna arengu üldeesmärgid Narva Linnavolikogu 30.06.2022 määrusega nr 15 kinnitatud Narva linna arengukava 2035, selle alusel ja sellega kooskõlas koostatud ning Narva

Linnavolikogu 21.03.2024 otsusega nr 15 vastuvõetud Narva linna üldplaneering, milles on planeeritava ala juhtotstarbeks määratud puhke- ja virgestuse maa-ala (PV). Uue üldplaneeringu järgi on puhke ja virgestuse maa-ala (PV) puhkamiseks või sportimiseks ettenähtud looduslikud, poollooduslikud või inimese poolt eesmärgipäraselt kujundatud maa-alad, sh pargid, staadionid, mänguväljakud jms. Peale uue üldplaneeringu kehtestamist võib maa-alale kavandada puhkuseks, sportimiseks või kultuuritegevuseks sobilikke rajatise ja põhikasutust toetavaid hooneid. Toetavateks otstarveteks on äri maa-ala, ühiskondlike hoonete maa-ala ja liikluse maa-ala. Vähemalt 50% krundist peab olema haljastatud. Seega on krunt ette nähtud ka uues üldplaneeringus sobilikus mahus hoonestamiseks. Ehitusõiguse saamiseks peab koostama detailplaneeringu.

Narva Linnavalitsus kehtestas 26.06.2024 korraldusega nr 453-k ajutise planeerimis- ja ehituskeelu Narva linna üldplaneeringu koostamise ajaks, aga mitte kauemaks kui kaheks aastaks alates otsuse jõustumisest, seda ka Tallinna mnt 71 kinnistu osas. 02.07.2024 sai Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet kätte postisaadetise väljastusteadet, et PlanS § 79 lõike 6 kohaselt 26.06.2024 saadetud tähtkiri nr 4.2-17/6748 ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamisest jõudis Sanitex OÜ-ni 02.07.2024. Narva Linnavalitsuse 26.06.2024 korraldust nr 453-k ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamisest Narva linna üldplaneeringu koostamise ajaks ei ole ei Sanitex OÜ ega ühegi teise puudutatud kinnistu omaniku poolt määratud ajal vaidlustatud.

Ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtimise ajal keelatakse loetletud kinnistutel detailplaneeringute kehtestamine, ehitiste püstitamiseks ehituslubade andmine, projekteerimistingimuste andmine ja katastriüksuste seniste sihtotstarvete muutmine. Erandina on lubatud kinnistutele, millele kehtib ajutine planeerimis- ja ehituskeeld, kehtestada detailplaneering, mille koostamise eesmärgiks on üldplaneeringu juhtotstarbe muutmine üldkasutatavate hoonete jaoks või avalikes huvides ehitise püstitamiseks ehitusõiguse andmine. Samuti on erandina lubatud kinnistutele, millele kehtib ajutine planeerimis- ja ehituskeeld, anda ehitusluba ehitise püstitamiseks, väljastada projekteerimistingimusi ja muuta katastriüksuse senist sihtotstarvet, kui see on vajalik avalikes huvides ehitatava ehitise püstitamiseks või kasutuselevõtuks. Detailplaneeringute algatamine ei ole ajutise planeerimis- ja ehituskeelu alal keelatud. Küll on keelatud detailplaneeringute kehtestamine ajutise planeerimis- ja ehituskeelu ajal või kuni uue üldplaneeringu kehtestamiseni.

Tallinna mnt 71 maa-ala detailplaneeringut menetletakse üldplaneeringu kohasena. Kuigi uus üldplaneering ei ole veel kehtestatud ning aluseks Tallinna mnt 71 maa-ala detailplaneeringu lähteseisukohtadele jääb kehtiva üldplaneeringu lahendus, peab algatav detailplaneering arvestama ka uue üldplaneeringu lahendusega kui Narva linna poolt määratletud arengueesmärkidega käesoleval ajal.

Tallinna mnt 71 maa-ala detailplaneeringu algatamise eelnõu ettevalmistamiseks esitas Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet (edaspidi Amet) 20.01.2025 Päästeametile infopäringu Tallinna mnt 71 kinnistul kehtivate piirangute kohta. Maa-ameti kaardikihi "Ohtlikud kütised, veevarustus, veeohutus" kohaselt jääb Tallinna mnt 71 kinnistu (51101:001:0710) ohtliku kütise ohualasse nr 153, mille kütise ohtlikkuse klass on C. Ohtliku kütise ohuala on ala, mille piires tekib kütises toimunud õnnetuse korral oht inimese elule, tervisele ja varale.

19.02.2025 esitas Päästeamet oma vastuskirjas nr 7.2-3.3/384-1 selgituse, et Tallinna mnt 73 kinnistul asuv Olerex AS Narva teenindusjaam on C-kategooria ohtlik kütis ehk ohtlik ettevõtte. Tallinna mnt 71 kinnistu jääb pea täielikult ettevõtte eriti ohtlikusse alasse. Eriti ohtlikus alas on lubatud kavandada ehitisi, mille tundlikkus on 1. Näiteks on lubatud kuni 100 inimesega ja kuni kolmekorruselised büroohooned,

samas meelelahutusasutused ja ka toitlustus-/kauba- või teenindushooned on tundlikkusega 1, kui suletud netopind on väiksem kui 250 m<sup>2</sup>. Antud tingimused kajastatakse ka detailplaneeringu lähteseisukohtades ehitusõiguse määramiseks.

Päästeameti 19.02.2025 kiri nr 7.2-3.3/384-1 oli Ameti poolt edastatud Sanitex OÜ-le 27.02.2025 kirjaga nr 1.2-16/10396-13 seisukoha saamiseks. Sanitex OÜ ei esitanud Ametile oma arvamust ega täiendanud Tallinna mnt 71 maa-ala detailplaneeringu algatamise taotlust.

Seoses sellega, et Tallinna mnt 71 kinnistu asub arheoloogiatundlikul alal ning kinnistult kulgeb läbi 1700. aastal rajatud Põhjasõja kaitseliin (tsirkumvall), esitas Amet 20.01.2025 infopäringu Muinsuskaitseametile. Muinsuskaitseameti 20.02.2025 vastusest lähtub, et 07.–12.11.2024 viidi Tallinna mnt 71, Äkkeküla tee 2 ja Vana-Rakvere tn 6 kinnistutel (ajutise kaitse ala lõunaosa) läbi arheoloogiliste eeluuringute I etapp (Davõdov, I., Udam, S. 2024. Ringvalli uuringute kokkuvõte (vahearuanne), käsikiri MKA arhiivis). Läbi viidud arheoloogilise eeluuringu tulemusena saab hinnata, et Tallinna mnt 71 ja Äkkeküla tee 2 lõunapoolses osas arheoloogiline kultuurkiht ning mälestise tunnustele vastavus puudub. Seetõttu ei ole arheoloogiline uuring Tallinna mnt 71 kinnistul vajalik detailplaneeringu koostamisel.

Kuna arheoloogiline eeluuring ei anna kunagi täit kindlust kogu ala kultuurikihi olemasolu või puudumise osas, tuleb pinnasetöödel Tallinna mnt 71 kinnistul endiselt olla tähelepanelik ja arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§ 31 lg 1, § 60) on leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.

Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 124 lg 5 kohaselt detailplaneeringu koostamisel, kui planeering on aluseks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõike 1 kohasele tegevusele, ning KeHJS § 33 lõikes 1 nimetatud juhtudel on kohustuslik keskkonnamõju strateegiline hindamine. PlanS § 124 lg 6 kohaselt detailplaneeringu koostamisel, mis eeldatavalt avaldab Natura 2000 võrgustiku alale mõju, ja § 125 lõike 1 punktis 4 ja §-s 142 nimetatud detailplaneeringu koostamisel, ning KeHJS § 33 lõikes 2 nimetatud juhtudel tuleb anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes KeHJS § 33 lõikes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

Antud juhul koostatakse detailplaneering, mille alusel kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1 ja 2 ning § 6 lõike 4 alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ (edaspidi määrus nr 224) nimetatud loetellu. Antud detailplaneering ei satu PlanS § 124 lõikes 6 ja § 125 lõike 1 punktis 4 ja § 142 lõikes 1 punktis 1 või 3 reguleerimisalasse. Lähtuvalt eeltoodust eelhindangut ei anta.

Planeeringuala ligikaudne piir ja kontaktala on määratud vastavalt käesolevale otsusele lisatud asukohaskeemile (LISA 1).

## **2. ÕIGUSLIKUD ALUSED**

- 2.1. Planeerimisseaduse § 128 lõike 1 kohaselt detailplaneeringu algatab kohaliku omavalitsuse üksus.
- 2.2. Narva linna põhimääruse punkti 4.4.30 kohaselt detailplaneeringu koostamise algatamine on Linnavolikogu pädevuses.

### 3. OTSUS

Algatada Tallinna mnt 71 maa-ala detailplaneeringu koostamine, mille ülesandeks on Narva linnas Pähklimäe linnaosas 2 ha suurusel maa-alal krundile maakasutuse sihtotstarbe määramine, ehitusõiguse, arhitektuursete ja ehituslike tingimuste ning tehnovõrkude asukohtade määramine, liikluskorralduse (juurdepääsud ja parkimine), maa-ala heakorrastuse ja haljastuse lahendamine ning planeeringu elluviimisel vajalike muinsuskaitse- ja keskkonnatingimuste määramine.

### 4. LÄHTESEISUKOHAD

#### 4.1. Üldandmed

Detailplaneeringu koostamise algataja on Narva Linnavolikogu (Raekoja plats 1, 20307 Narva, tel. 5650 1260, e-post: [narvavk@narva.ee](mailto:narvavk@narva.ee)).

Planeeringu korraldajaks on Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet (Peetri plats 5, 20308 Narva, tel. +372 359 9050, [info@narvaplan.ee](mailto:info@narvaplan.ee)).

Planeeringu koostaja leitakse läbi riigihanke menetluse, mille korraldab planeeringu korraldaja.

Detailplaneeringust huvitatud isik: Sanitex OÜ (äriregistrikood: 11931003).

Planeeringu koostamise ja finantseerimise kord on reguleeritud korraldaja ja huvitatud isiku vahel sõlmitud halduslepinguga nr 01/2025 *“Tallinna mnt 71 maa-ala detailplaneeringu koostamise korraldamise ja finantseerimise kohta”*.

Planeeringuala asukoht: Narva linn, Pähklimäe linnaosa, Tallinna mnt 71 (51101:001:0710).

Detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus tehakse hiljemalt **3 aasta** möödumisel detailplaneeringu algatamisest arvates või mõjuvatel põhjustel otsustatakse menetluse pikendamise.

Kohalik omavalitsus võib detailplaneeringu tunnistada kehtetuks, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud **vähemalt 5 aastat** ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima.

#### 4.2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk:

- maakasutuse sihtotstarbe määramine;
- ehitusõiguse määramine;
- arhitektuursete ja ehituslike tingimuste määramine;
- liikluskorralduse (sh juurdepääsude ja parkimise), heakorrastuse ja haljastuse lahendamine;
- tehnovõrkude asukohtade määramine;
- planeeringu elluviimisel vajalike muinsuskaitse- ja keskkonnatingimuste määramine.

#### 4.3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid ja lisatingimused:

4.3.1. Detailplaneeringu koostamise aluseks on planeerimisseadus, Narva Linnavolikogu 24.01.2013 otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneering ja 21.03.2024 otsusega nr 15 vastuvõetud Narva linna üldplaneering.

4.3.2. Detailplaneeringu koostamise korraldamist ja finantseerimist reguleerib Narva Linnavolikogu 27.10.2022 määrusega nr 22 kinnitatud *“Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamise seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord”*.

4.3.3. Detailplaneeringu lahenduse vormistusel peab järgima riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusega nr 50 vastu võetud *„Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”*.

4.3.4. Liiklus- ja parkimiskorralduse lahenduses lähtuda Eesti standardist EVS 843:2016 *„Linnatänavad“*.

4.3.5. Ehitusseadustiku § 65<sup>1</sup> lõike 4 punkti 2 kohaselt paigaldada rohkem kui 20 parkimiskohaga parkimisalale juhtmetaristu vähemalt igale viiendale parkimiskohale ja elektriauto laadimispunkt vähemalt ühele parkimiskohale.

4.3.6. Parkimine lahendada omal krundil. Parkimiskohtade arv tuleneb hoone kavandatavast kasutusest. Parkimise kavandamisel peab olema vähemalt iga 12 parkimiskoha järgi haljastusega parkimiskohtade eraldus.

- 4.3.7. Juurdepääs planeeringualale lahendada Rahu tänavalt. Juurdepääsu rajamine Tallinna maanteelt on keelatud.
- 4.3.8. Vastavalt üldplaneeringu p 2.2.5 määratakse maksimaalne lubatud täisehituse protsent detailplaneeringuga lähtuvalt hoone eripärast. Seoses sellega, et Tallinna mnt 71 kinnistu jääb pea täielikult ohtliku kaitse nr 153 eriti ohtlikusse alasse ja, vastavalt 19.02.2025 Päästeameti poolt esitatud kirjale nr 7.2-3.3/384-1 on Tallinna mnt 71 krundile kavandatava hoone maksimaalne lubatud ehitisealune pind 250 m<sup>2</sup>.
- 4.3.9. Ärihoone tuleb soovitatavalt tänava äärde paigutada nii, et seda teenindavad laoplatsid ja parklad jääks hoone tagaküljele või kavandatava ärihoonestuse vahele. Sellisel juhul tekib tänaval ühtne ehitusjoon ja hoonete rütm ning kaupade laadimine jms tegevus ei ole tänaval liikujatele nähtav.
- 4.3.10. Hoonetüüp peab sobima konkreetse piirkonna hoonestuslaadiga. Sobivuse hindamise aluseks tuleb koostada ärihoone eskiisprojekt koos 3D piltide või maketiga. Eskiisi ja visualiseerimise alusel kujundatakse linnavalitsuse seisukoht ja esitatakse vajadusel arhitektuursed nõuded hoone projekti täpsustamiseks. Hindamise kriteeriumiks on hoone esteetiline ja mahuline sobivus ning praktiline vajadus konkreetsetes kohas (aluseks võetakse lisaks hetkeolukorrale ka alale kehtestatud planeeringud ja naabrusesse koostatavad või seal ehitusloa saanud projektid jms).
- 4.3.11. Hoonete arv, sh abihoonete arv, selgitada välja planeeringu koostamise käigus koostöö tegemisel sh Päästeametiga.
- 4.3.12. Piirete rajamine avalike ja ärihoonete kinnistutele ei ole üldjuhul lubatud, piirete rajamise vajadus selgitada välja ja näidata planeeringus.
- 4.3.13. Ette näha kohustusliku kõrg- ja madalhaljastuse rajamine, minimaalne nõutav haljastusprotsent kokku 50%. Vastavalt üldplaneeringu p 2.2.5 võib minimaalse nõutava haljastuse protsendi määramist ette näha detailplaneeringuga koos vastava põhjenduse äratoomisega. Kuna käesoleval ajal on krunt kaetud metsamaaga ca 20% ulatuses (metsaala toimib ka Tallinna maantee ja elamuala puhversoonina) ja loodusliku rohumaa ca 70% ulatuses ning ala asub rohevõrgustiku koridori vahetus läheduses linnaümbruse rohevööndis, on oluline säilitada haljastuse kõrgem osakaal. Detailplaneeringu koostamisel tuleb säilitada puhversoonina toimiva kõrghaljastuse (metsaala) osakaal, madalhaljastuse (loodusliku rohumaa osakaalu) võib vähendada.
- 4.3.14. Detailplaneeringus tuleb anda haljastuse hinnang (dendroloogia), likvideeritavate puude asendusistutus tuleb ette näha omal kinnistul või linnavalitsusega kokku lepitud teises asukohas.
- 4.3.15. Anda planeeritava ala heakorrastuse lahendus ning määrata jäätmete sorteeritud kogumise põhimõtted.
- 4.3.16. Ala planeerimisel kajastada detailplaneeringus ala talvine kasutus (lume koristus ja ladustamise asukohad, talvise kujunduse üldine kontseptsioon näiteks valgustus, jõulukuusk jms).
- 4.3.17. Kuna arheoloogiline eeluuring ei anna kunagi täit kindlust kogu ala kultuurikihi olemasolu või puudumise osas, tuleb pinnasetöödel Tallinna mnt 71 kinnistul endiselt olla tähelepanelik ja arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitseeadusest tulenevalt (§ 31 lg 1, § 60) on leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.
- 4.3.18. Detailplaneeringu koostaja/huvitatud isik taotleb võrguvaldajatelt tehnilisi tingimusi.
- 4.3.19. Kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest ruumilise ettekujutuse saamiseks peab esitama vähemalt kolm planeeringulahenduse ruumilist illustratsiooni vabas mõõtkavas, mis kajastavad vähemalt kontaktvööndi ala.
- 4.3.20. Arvestada KIK projekti toetusel koostatud Narva linna radooniuuringu tulemusel koostatud kaardiga.
- 4.3.21. Hinnata radooniriski ning vajadusel rakendada radoonikaitse meetmeid lähtudes Eesti standardist EVS 840:2017 "*Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes*".

- 4.3.22. Hinnata olemasolevat ja perspektiivset müraolukorda, juhindudes keskkonnaministri 16.12.2016 määrusest nr 71 „*Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid*“. Hinnata müra muutumist kõrvalasuvatele korterelamutele. Vajadusel määrata detailplaneeringus konkreetsed müraleevendusmeetmed.
- 4.3.23. Arvestada muude detailplaneeringu koostamiseks vajalike standarditega.
- 4.3.24. Määrata seadusandlusest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.
- 4.3.25. Esitada servituutide vajadustega alad ja nende ulatus (teede-, tehnovõrkude- või muud servituudid).
- 4.3.26. Järgida olemasolevaid piirkonna vee- ja kanalisatsiooniskeeme ning piirkonna tehnovõrkude projekte.
- 4.3.27. Detailplaneeringu koostamise aluskaardiks võtta aktuaalne topo-geodeetiline alusplaan, kus on esitatud andmed koostaja kohta (firma nimi, litsentsi ja töö number). Topo-geodeetiline alusplaan peab olema registreeritud ja kooskõlastatud Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti poolt. Maa-ala planeerimise topo-geodeetiline alusplaan võib olla **kuni 2 aasta** vanune.
- 4.3.28. Detailplaneeringu kontaktalasse kuuluvad või seda puudutavad kehtestatud detailplaneeringud, projektid ja teised dokumendid:
- Suur-Äkke ja Väike-Äkke ning nende lähiala detailplaneering (kehtestatud Narva Linnavolikogu 08.09.2011 otsusega nr 113);
  - Rahu tänava detailplaneering (kehtestatud Narva Linnavolikogu 17.06.2010 otsusega nr 99);
  - Narva-Tõrvajõe kergliiklustee detailplaneering (kehtestatud Narva Linnavolikogu 25.09.2009 otsusega nr 140);
  - Tallinna mnt 64 detailplaneering (kehtestatud Narva Linnavolikogu 29.04.2004 otsusega nr 56/32);
  - Projekt nr 00-12021 „*Narva linna kergliiklustee teedevõrk*“, Stratum OÜ;
  - Narva peatänavaga visioonivõistlus, Narva 2023;
  - Ehitusprojekt „*Riigitee 1 (E20) Tallinn–Narva km 187,3–209,7 Sillamäe–Narva teelõik*“, töö nr 22006, Roadplan OÜ;
  - Rahu tn rekonstrueerimise põhiprojekt, töö nr 21013, P.P. Ehitusjärelevalve OÜ;
  - Äkkeküla tee L1, Äkkeküla tee, Äkkeküla tee 8 ja Äkkeküla tee 12 ehitusprojekt, töö nr 1922, KLM Projekt OÜ.

#### **4.4. Detailplaneeringu esitamine**

- 4.4.1. Tallinna mnt 71 maa-ala detailplaneeringu eskiisi avaliku väljapaneku ja arutelu läbiviimine on kohustuslik. Detailplaneeringu eskiislahendus esitatakse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile digitaalselt ja avalikustamise korraldamiseks ühes eksemplaris paberkandjal järgmises mahus:
- Tiitelleht;
  - Eskiislahenduse seletuskiri (sh tehnovõrkude põhimõtteline kirjeldus);
  - Situatsiooniskeem;
  - Geodeetiline alusplaan (vt punkt 4.3.27.);
  - Olemasolev olukord;
  - Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed koos piirkannas kehtivate planeeringutega ja projektidega (vt punkt 4.3.28.);
  - Põhijoonis krundi ehitusõigusega, liikluskorralduse, parkimise ja haljastuse põhimõtetega;
  - Kavandatavad parkimis- ja juurdepääsu servituudi vajadusega alad, mis seatakse kõrvalkinnistute kasuks;

- Planeeringu eskiislahenduse ruumilised illustratsioonid (vt punkt 4.3.19.);
- Lähteseisukohad.

4.4.2. Vastuvõtmisele ja avalikule väljapanekule suunamiseks esitatakse käesoleva otsuse punktile 4.3. vastav detailplaneering Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile digitaalselt ja avaliku väljapaneku korraldamiseks ühes eksemplaris paber kandjal järgmises mahus:

- Tiitelleht;
- Sisukord;
- Seletuskiri;
- Joonised:
  - Situatsiooniskeem;
  - Geodeetiline alusplaan (vt punkt 4.3.27.);
  - Olemasolev olukord;
  - Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed koos piirkannas kehtivate planeeringutega ja projektidega (vt punkt 4.3.28.);
  - Planeeringu põhijoonis;
- Tehnovõrkude koondplaan;
- Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel (planeeringu algatamise eelne ja planeeringuga kavandatud tehnovõrkude rajamise vajadus);
- Planeeringulahenduse ruumilised illustratsioonid (vt punkt 4.3.19.);
- Lisad:
  - Narva Linnavolikogu otsused ja Narva Linnavalitsuse korraldused;
  - Ajalehe väljavõtted planeeringu menetlemisest;
  - Tehnilised tingimused;
  - Muud materjalid menetlustoimingute ja koostöö kohta;
  - Vormistusnõuetest tulenevad lisad.
- Planeeringu koostöö ja kooskõlastajate kirjad ning kaasamise ja koostöö koondtabel (vt punkt 4.5).

#### **4.5. Detailplaneeringu kaasamine ja koostöö**

4.5.1 Detailplaneeringu koostööd ja kooskõlastamist reguleerib Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 vastu võetud määrus nr 133 *“Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused”*.

4.5.2 Nõuetekohane detailplaneering esitatakse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile puudutavate valitsusasutustega kooskõlastamiseks. Vajalike valitsusasutuste loetelu:

- Päästeamet;
- Politsei- ja Piirivalveamet;
- Kaitseministeerium;
- Maa- ja Ruumiamet;
- Transpordiamet;
- Muinsuskaitseamet.

4.5.3. Detailplaneeringu koostaja/huvitatud isik korraldab koostööd planeeringualasse jäävate ja seda teenindavate tehnovõrkude valdajatega (vt punkt 4.3.18.), kinnistut läbivate tehnovõrkude valdajatega ja piirinaabritega. Tehnovõrkude valdajate poolt peab olema kirjalik kinnitus lahenduse sobivuse kohta enne detailplaneeringu esitamist linnavalitsusele vastuvõtmisele ja avalikule väljapanekule suunamiseks.

4.5.4. Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet kaasab detailplaneeringu koostamisse PlanS § 127 lõigetes 1-3 nimetatud isikud, kelle õigusi või kohustusi võib planeeringulahendus puudutada.

## 5. RAKENDUSSÄTTED

- 5.1. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametil avaldada otsus ajalehes, milles Narva linn avaldab ametlikke teateid, Ametlikes Teadeannetes ning detailplaneeringu koostamise korraldaja veebilehel.
- 5.2. Otsus jõustub seadusega ettenähtud korras.

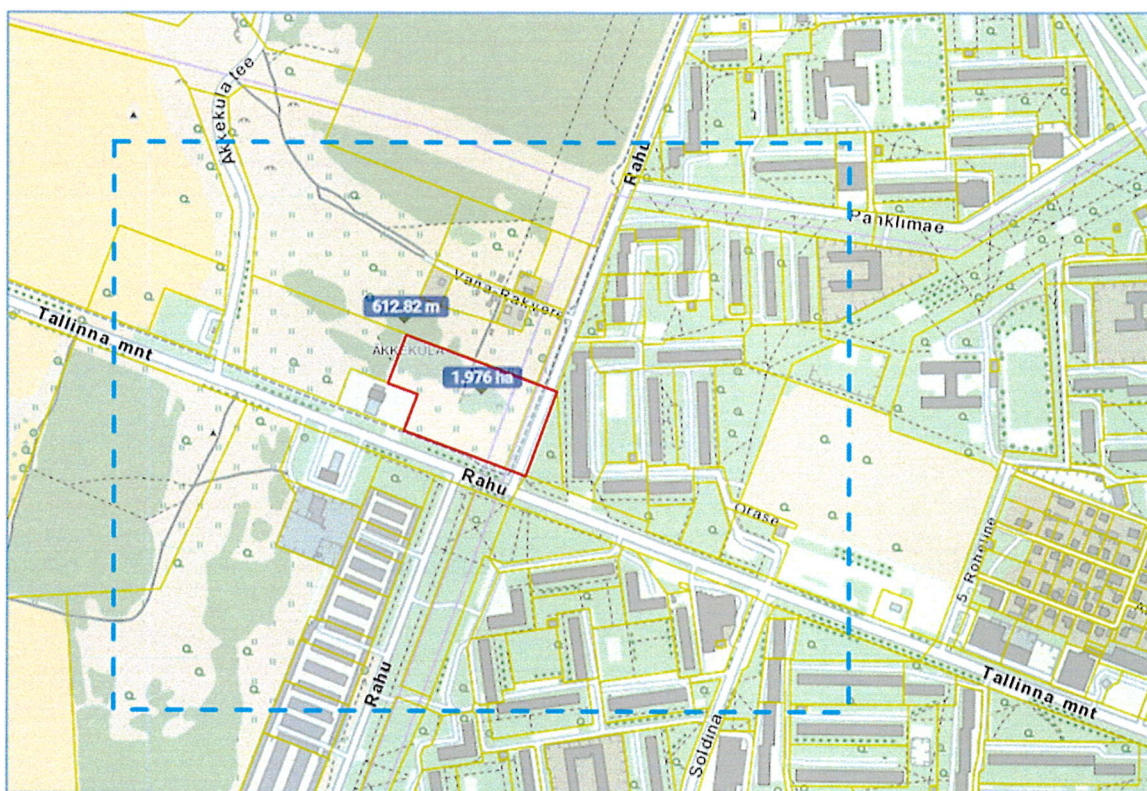
Tatjana Stolfat  
Linnavolikogu esimees





**Tallinna mnt 71 maa-ala detailplaneeringu koostamise algatamine**

Planeeringuala pindala ca 2 ha



- PLANEERINGUALA PIIR  
- - - KONTAKTALA PIIR

Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet  
**APRILL 2025**