



Narva Linnavalitsus
narvalv@narva.ee

Teie 10.09.2025 nr 4.2-17/3438-49

Meie 26.09.2025 nr 12-1/25/2358-32

Narva linna üldplaneeringu heakskiitmine

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

Üldplaneeringu ala hõlmab kogu Narva linna territooriumi. Üldplaneering on Narva linna ruumilise arengu alus, mis määrab linna ruumilise arengu põhimõtted ning linnaruumi kasutamise ja ehitustingimused.

Planeeringulahendus on valminud Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri ja Linnaplaneerimise Ameti eestvedamisel, koostöös huvigruppide ja erinevate eluvaldkondade asjatundjatega. Planeeringu koostamist ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) läbiviimist on konsulteerinud OÜ Hendrikson ja Ko koos kaasatud ekspertidega.

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

Lähtudes esitatud materjalidest, PlanS § 90 lõike 3 punktist 3 ja lõikest 3¹ annab MaRu nõusoleku Ida-Viru maakonnaplaneeringu muutmiseks vastavalt üldplaneeringu peatükile 7. „Ettepanekud maakonnaplaneeringu muutmiseks“.

1. Üldplaneeringu ja KSH menetlus

Üldplaneeringu koostamine ja KSH algatati Narva Linnavolikogu 27.08.2020 otsusega nr 32.

Üldplaneeringu lähteseisukohad ja KSH väljatöötamise kavatsus (VTK) esitati koostöötegijatele ja kaasatavatele ettepanekute saamiseks. Üldplaneeringu lähteseisukohad ja KSH VTK on avaldatud linna veebilehel koos koostöötegijate ja kaasatavate esitatud ettepanekutega.

Üldplaneeringu ja KSH aruande eelnõu avalik väljapanek toimus ajavahemikul 06.04.2023-06.05.2023, mille kestel esitati 26 arvamuskirja. Narva Linnavalitsus andis enne avaliku arutelu toimumist oma seisukoha kõigi avaliku väljapaneku ajal esitatud ettepanekute osas kirjalikult.

Üldplaneering esitati kooskõlastamiseks Kliimaministeeriumile, Keskkonnaametile, Muinsuskaitseametile, Terviseametile, Maa-ametile, Päästeametile, Põllumajandus- ja

Toiduametile, Riigi Kaitseinvesteeringute Keskusele, Transpordiametile, Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametile, Politsei- ja Piirivalveametile, Narva-Jõesuu Linnavalitsusele, Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile, Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumile (MKM), Kaitseministeeriumile, Kultuuriministeeriumile, Siseministeeriumile, Maksu- ja Tolliametile ning Rahandusministeeriumile. Kõik PlanS § 76 lõike 1 kohased koostöötegijad on üldplaneeringu kooskõlastanud. Puudutatud isikutele ja asutustele esitati üldplaneering ja selle KSH eelnõu arvamuse avaldamiseks, mille tulemusena laekus kolm arvamust. Narva Linnavalitsus andis märkuste ja arvamuste osas kirjalikult oma seisukoha.

Üldplaneering võeti vastu ja KSH aruanne tunnistati vastavaks Narva Linnavolikogu 21.03.2024 otsusega nr 15. Avalik väljapanek toimus ajavahemikul 15.04-16.05.2024, mille kestel esitas arvamusi, ettepanekuid ja küsimusi 25 osapoolt. Narva Linnavalitsus kaalus esitatud ettepanekuid ning esitas oma seisukoha kõigile osapooltele kirjalikult enne avaliku arutelu toimumist. Avalikustamise tulemusena jäid arvestamata kuue osapoole ettepanekud, millest viis olid seotud maakasutuse juhtotstarbe määramisega ning üks ehitise lammutamise vajadusega. Avaliku väljapaneku ja arutelu tulemused avalikustati kohaliku omavalitsuse veebilehel ning linna- ja maakonnalehtedes.

Narva Linnavalitsus kehtestas 26.06.2024 korraldusega nr 453-k ajutise planeerimis- ja ehituskeelu üldplaneeringu koostamise ajal Tallinna mnt 75, Tallinna mnt 71, Tallinna mnt 55, Tallinna mnt 57, Jõesuu tn 4 // 6 // 8, 2. Jõesuu tn 10, Jõesuu tn 22a, Pilve tn 2, Tuuleveski tn 18, Jalgratta tee 15, Heina tn 28, Heina tn 29 ja Kadastiku tn 15 kinnistute osas.

Narva linna üldplaneering ja KSH esitati Maa- ja Ruumiametile heakskiitmiseks 11.02.2025. Narva Linnavalitsuse ja MaRu vahelise koostöö tulemusena korraldas Narva Linnavalitsus täiendava üldplaneeringu avaliku tutvustuse ning koosoleku, mille kestel esitatud ettepaneku tulemusena tehti üldplaneeringusse muudatus kolme maaüksuse maakasutuse juhtotstarbe osas. Muudatusest teavitati puudutatud isikuid, samuti kaasati personaalselt väärtuslike üksikobjektide ning uute miljööväärtuslike hoonestusalade kavandamisest puudutatud isikud. Täiendava kaasamise ajal esitati üheksa aramuskirja, mille osas kujundas Narva Linnavalitsus oma seisukoha ning esitas selle pöördujatele kirjalikult.

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

2. Üldplaneeringu vastavus maakonnaplaneeringule

Narva linna üldplaneeringu koostamise aluseks on [Ida-Viru maakonnaplaneering](#)¹. Narva linna üldplaneering teeb ettepaneku vähendada maakonnaplaneeringus määratud rohevõrgustikku kokku umbes 587 ha ning maakonnaplaneeringust erineval alal suurendada rohevõrgustikku 93 ha.

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 (PlanS § 90 lg 31).

MaRu otsus maakonnaplaneeringu muutmise osas on toodud käesoleva kirja alguses. Rohevõrgustiku paiknemist on heakskiidu menetluse käigus koostöös MaRu ja MKM-iga korrigeeritud, üldplaneeringu seletuskirja on täiendatud. Maakonnaplaneeringu muutmist on üldplaneeringu seletuskirjas põhjendatud ning MaRu nõustub esitatud põhjendustega. Valdonna

¹ Kehtestatud Ida-Viru maavanema 28.12.2016 korraldusega nr 1-1/2016/278

eest vastutav minister on andnud MKM-i 18.09.2025 kirjaga nr 13-8/2565-3 MaRu-le kooskõlastuse nõusoleku andmiseks Ida-Viru maakonnaplaneeringu muutmiseks 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 Linnavalitsusel koos üldplaneeringu kehtestamise teatega esitada MKM-le ka kehtestatud üldplaneeringu materjalid masinloetaval kujul, sh ruumiandmed digitaalsel kujul.

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 linna ruumilise arengu vajadustest on seatud põhimõtted ning maakasutus- ja ehitustingimused, mis on Narva linna ruumilise arengu aluseks.

Üldplaneeringus on maakasutuse arengusuundade määramisel ja tingimuste seadmisel arvestatud KSH-st tulenevate keskkonnakaalutlustega ning olulisi vastuolusid säästva arengu põhimõtetega ei ole. Planeeringulahendus arvestab KSH-s tehtud ettepanekutega ning leevendavate tingimustega.

Üldplaneeringu ja KSH menetluse läbiviimisel on järgitud PlanS-is sätestatud nõudeid. Üldplaneering ja KSH aruanne on koostatud koostöös asjassepuutuvate valitsusasutuste ja naaberomavalitsusega ning kaasatud on PlanS § 76 lõikes 2 nimetatud isikud. Üldplaneeringu ja KSH aruande saab lugeda kooskõlastatuks kõikide asjakohaste valitsusasutustega ja planeeringualaga piirneva kohaliku omavalitsuse üksusega.

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). Kohalik omavalitsus on jaganud osapooltele selgitusi, põhjendanud planeeringulahenduse valikut ning ettepanekutega arvestamist või arvestamata jätmist iga ettepaneku puhul eraldi. MaRu hinnangul on kohalik omavalitsus järginud üldplaneeringu koostamisel teabe piisavuse (PlanS § 11) ning huvide tasakaalustamise ja lõimimise põhimõtet (PlanS § 10). Narva linna üldplaneeringuga kavandatakse elukeskkonna parendamist (PlanS § 8) läbi erinevate meetmete, nagu nt kahanemise suunamine ja linna kompaktsuse tagamine eelisarendatava piirkonna määramise kaudu, keskusalade arengu soodustamine, sidusate puhkevõrgustike ning jätkusuutlikeks liikumisviisideks vajaliku taristu võrgustiku kavandamine, kergliiklejate eelistamine, linnaruumilise mitmekesisuse säilitamine läbi ajalooliste ehitiste väärtustamise jm. Üldplaneering arvestab otstarbeka, mõistliku ja säästliku maakasutuse põhimõttega (PlanS § 12).

Arvestades eeltoodut, on Narva linna üldplaneeringu koostamisel järgitud PlanS-is sätestatud planeeringu sisule ja menetlusele esitatud nõudeid ning üldplaneering vastab õigusaktidele.

4. Kokkuvõte

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 kaalutusõiguse 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 kavandavate 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.

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 aluseks². Eriti hoolikalt tuleb põhjendada selliseid planeeringuotsuseid, millega kitsendatakse isikute maakasutuse ja ehitamise õigust või mille vastu on esitatud vastuväiteid planeeringu koostamise käigus³. Palume kohalikul omavalitsusel üldplaneeringu kehtestamise otsustamisel ja otsuse vormistamisel arvestada eelmärgitud motiveerimise põhimõtetega, sh vajadusel esitada täiendavaid põhjendusi kehtestamise otsuses.

Rõhutame, et tulenevalt PlanS § 91 lõikest 3¹ esitab planeeringu koostamise korraldaja kehtestatud planeeringu kohta PlanS § 4¹ lõikes 6 nimetatud andmed planeeringute andmekogusse 14 päeva jooksul detailplaneeringu kehtestamisest arvates.

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 haldusaktiga⁴.

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

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Tõnis Arjus

teenistuse direktor, riigiarhitekt

Strateegilise ruumiplaneerimise teenistus

Teadmiseks: Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium

Kadi Naar

56244325 kadi.naar@maaruum.ee

² RKHKo [3-3-1-39-07](#)

³ RKHKo [3-3-1-37-04](#)

⁴ RKHKo [3-3-1-12-07](#)