

Narva-Jõesuu Linnavalitsus  
J.Poska tn 26  
29023 Narva-Jõesuu  
e-post: [info@narva-joesuu.ee](mailto:info@narva-joesuu.ee)

Teie 26.04.2021 nr 7-1-2/56

Meie 26.05.2021 1-1/12

cc: [kaie.metsaots@narva-joesuu.ee](mailto:kaie.metsaots@narva-joesuu.ee)

AS Sillamäe Sadam vastus Narva-Jõesuu Linnavalitsuse arendusosakonna pöördumisele „Aia tn 3 kinnistu detailplaneeringu esitamine teada võtmiseks“

Oma ülalviidatud kirjaga on Narva-Jõesuu Linnavalitsuse arendusosakond läkitanud AS-le Sillamäe Sadam pöördumise, milles ettevõtet teavitatakse, et (tsiteerin) „Planeerimisseaduse § 133 lõike 1 alusel esitab Narva-Jõesuu Linnavalitsus teada võtmiseks ja/või arvamuse avaldamiseks Narva-Jõesuu linnas Narva-Jõesuul asuva Aia tn 3 kinnistu (katastritunnus 51301:002:0012, sihtotstarve 100% ärimaa, pindala 30309 m<sup>2</sup>) detailplaneeringu“.

Vastavalt PlanS § 133 lõikele 1 esitatakse detailplaneering kooskõlastamiseks PlanS § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele ning teavitatakse **§ 127 lõikes 2 nimetatud isikuid ja asutusi võimalusest avaldada detailplaneeringu kohta arvamust.**

Vastavalt PlanS § 127 lõikele 2 kaasatakse detailplaneeringu koostamisse isikud, **kelle õigusi võib planeering puudutada**, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla kaasatud. Kui detailplaneeringu koostamisel on kohustuslik keskkonnamõju strateegiline hindamine, kaasatakse detailplaneeringu koostamisse ka isikud ja asutused, keda detailplaneeringu rakendamise eeldatavalt kaasnev keskkonnamõju tõenäoliselt puudutab või kellel võib olla põhjendatud huvi eeldatavalt kaasneva olulise keskkonnamõju vastu.

Kui PlanS § 133 lõige 3 kohustab ametiasutusi, kellele detailplaneering kooskõlastamiseks esitatakse, viitama planeeringu kooskõlastamata jätmisel vastuolule õigusaktiga või üldplaneeringuga, siis isikute puhul, kelle õigusi võib planeering puudutada, PlanS sarnast piirangut ei sätesta. Eeltoodust tulenevalt on planeerimismenetlusse kaasatud isikutel õigus avaldada oma seisukohti nimetamisväärselt laiemalt, kui planeeringut kooskõlastavatel ametiasutustel.

Nii Narva-Jõesuu Linnavalitsuse arendusosakonna kirja kui ka planeeringu materjalide kohaselt detailplaneeringu eesmärgiks olemasolevale sanatooriumihoonele kolmekorruselise (3/-1) juurdeehitise planeerimine, uue kaheksakorruselise (8/-1) **eraldiseisva** kompleksi planeerimine ning olemasolevate majandushoonete osaline lammutamine.

Vastavalt PlanS § 124 lõikele 10 on detailplaneeringu koostamise korraldaja kohaliku omavalitsuse üksus. Vastavalt PlanS § 130 lõikele 1 võib planeerimisalase tegevuse korraldaja detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga sõlmida halduslepingu planeeringu koostamise või planeeringu koostamise tellimise üleandmiseks. Vastavalt sama paragrahvi lõike 2 punktile 3 ei kohaldu planeeringu koostamise või planeeringu koostamise

tellimise üleandmiseks halduslepingu sõlmimise õigus olukorrale, kus planeeringuga kavandatakse linnaehituslikult olulisi muudatusi.

Meie parima arusaamise kohaselt on Aia tn 3 kinnistu detailplaneeringu puhul tegemist planeeringuga, millega kavandatakse linnaehituslikult olulisi muudatusi. Leiame, et selliseks oluliseks muudatuseks tuleb pidada planeeringupiirkonda (Aia tn/Vabriku tn), milline on hoonestatud peamiselt eramutega, täpsemalt aga selle piirkonna Aia tänavast ja Vabriku tänavast merepoole jäävale alale, 8 korruselise majutushoone (planeeringu kohaselt eraldiseisva kompleksi) kavandamist.

Meie arvates on oma sisult ebaõige juba DP seletuskirja punktis 1 toodud lause, mille kohaselt (tsiteerin) *Käesoleva detailplaneeringu koostamisel **on arvestatud tellija soovidega ja planeeritaval alal väljakujunenud olukorraga***. Ei saa olla vaidlust selles, et planeeringuala ei ole hoonestatud isegi ligilähedaselt võrreldava kõrgusega hoonetega.

Ühe, lähedase kõrgusega, kuid olemasolevatest väikeelamutest nimetamisväärselt kaugemal ning Aia tänavast maismaa pool paikneva ja pigem kasutusest väljas oleva, ehitise (ka ühe põlenud ehitise) abil ei ole õige väita, et kontaktvööndis asuvad **põhiliselt ärimaa** sihtotstarbega kinnistud ning et hoonestuse moodustavad 1-9 korruselised hooned.

Lisaks eeltoodule on meie arvates oluline märkida, et planeeritaval alal asub kinnismälestis, Narva-Jõesuu sanatooriumi peakorpus, 1961 (reg. nr 27508) ning, et 8 korruselist uusehitist kavandatakse meie parima arusaamise kohaselt (vähemasti osaliselt) kinnismälestise (põhimahus 3 korruseline hoone) kaitsevööndisse.

Detailplaneeringu punkti 6.1 kohaselt kavandatakse krundi kirdepoolsesse ossa uus 8 maapealse korruse ja 1 maa-aluse korrusega majutushoone, kusjuures maa-alusele korrusele on kavandatud parkla.

Narva Narva-Jõesuu üldplaneering, mis paistab olevat kujundatud käesolevat detailplaneeringut silmas pidades, võimaldab tõepoolest osale Aia tn 3 krundist kavandada 6-8 korruselist hoonestust. Vastavalt Plans § 75 lõike 1 punktile 18 on üldplaneeringu ülesandeks planeeringuala üldiste kasutus- ja ehitustingimuste, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevate tingimuste, maakasutuse juhtotstarbe, **maksimaalse ehitusmahu, hoonestuse kõrguspiirangu** ja haljastusnõuete määramine.

Üldplaneeringuga antud võimalus kavandada kuni 8 korruseliste ehitiste püstitamist, ei tähenda kohustust just nii kõrgeid ehitise püstitada – tegemist on kõrguspiirangu seadmisega. Lisaks eeltoodule tõlgendame meie üldplaneeringut selliselt, et üldplaneeringu kohane maksimaalne korruselisus (8) hõlmab endas nii maa pealseid kui ka maa-aluseid korruseid. Seega ei ole kokku 9 korruselise hoone kavandamine meie arvates kooskõlas üldplaneeringuga.

Lisaks eeltoodule ei ole vahetult väikemajade kõrvale kokku 9 korruselise kolossi kavandamine kooskõlas piirkonna kinnistuomanike huvidega, seades esiplaanile Aia tn 3 kinnistu omaniku huvid.

Meie arvates on eksitavad ning tegelikkust moonutavad ka detailplaneeringu seletuskirja p-s 6.1 (vt lk 13) toodud järgmised faktiväited.

- analüüs näitab, et kavandatud uus hoone on madalam Aia tänav 4 asuvast hoonest. Kus selline analüüs on esitatud? Aia tn 4 hoonel puudub, erinevalt kavandatavast 8 korruselisel uusehitisest, sisuline mõju ümbritsevale väikeelamu alale, sest see asub väikeelamu alast nimetamisväärsel kaugusel.

- Planeeritav uus 8 korruseline majutushoone paikneb kõrgetest mereäärsetest rannaluidetest ida pool, mistõttu luidetel kasvav kõrghaljastus varjab mere poolt vaate planeeritavale hoonele. See väide ei ole mitte millegagi põhistatud. Kavandatud hoone on 29 meetri kõrgune, luidetel kasvab viidatud asukohas pigem madal haljastus, mistõttu uusehitis jääb merelt vaadates domineerivaks.
- Olemasolev kõrghaljastus varjab ka valgustust planeeritavast hoonest Aia tänava suunas ja teisel pool Aia tänavat olemasolevale hoonestusele. Olemasolev kõrghaljastus ei ole valdavalt 29 meetri kõrgune või kõrgem ning ei saa seega pakkuda leevendust lisanduvale valgusreostusele.
- Planeeritava uue hoone paigutus piki Aia tänavat ja põhjapoolne avadeta otsasein ei tekita valgusreostust **põhjapoolsele** naaberkinnistule. Jällegi toimub võrdlus üksnes ühele kinnistule (eeldatavasti mõeldaks kinnistut Vabriku tn 1) avaldatava mõju osas.

On ilmne, et 8 korruselise ja 29 meetri kõrguse hoone põhjustatav valgusreostus ulatub märksa kaugemale, kui üks põhjapoolne naaberkruunt ning avade puudumine valgusreostuse levikust näiteks krundi Jüri tn 5 suunas ei pidurda. Lisaks eeltoodule on sissesõit hoone maa-alusele korrusele (parkimiskorrusele) kavandatud just põhjapoolse naaberkinnistust suunale. Ei ole eluliselt usutav, et sissepääs parkimiskorrusele jääb valgustamata ning olemasoleva madala hoone kõrgusel paiknev valgustus on nimetatud hoone jaoks märksa suuremaks probleemiks, kui kõrgematelt korrustelt langev valgus.

Lisaks eeltoodule on meie arvates põhjendamatu ning olemasolevaid luiteid kahjustav liiga paljude jalgteede kavandamine üle luidete. Eksisteerib olemasolev juurdepääs merele Mere tänava kaudu. Kui sellele lisandub veel üks luidet ületav juurdepääs ligikaudu katastriüksuse Supelrand R4 (kat tunnus 51301:001:0078) keskosas, peaks sellest piisama. Eeltoodust tulenevalt puudub igasugune vajadus kavandada niigi õrna taimestikuga luidet ületav juurdepääs merele üle katastriüksuse Supelrand R3 (kat tunnus 51301:001:0077), mis lisaks looduse kahjustamisele vähendab oluliselt ka krundi Jüri tn 5 privaatsust.

Kõike eeltoodut kokku võttes, teeme ettepaneku vaadata üle Aia tn 3 kinnistu DP koostamise (koostamise ülendamise) õiguslikud aspektid ning loobuda niivõrd mahuka hoonestuse kavandamist väiksemate elamutega (hoonetega) hoonestatud ala vahetusse lähedusse. Narva-Jõesuu sanatooriumi nn uue korpuse kõrguseks võiks planeerida maksimaalselt 5 korrust (vajadusel lisada 1 maa-alune korrus) ning hoonestusala põhjapoolset piiri tuleks nihutada kavandatava võrreldes vähemasti 20 m lõunapoole.

Ühtlasi peaks DP kohustama arendajat säilitama krundil kogu olemasolev kõrghaljastus ning lisaks istutama olemasoleva väikeelamu ala (Vabriku tn, Jüri tn) suunale täiendavalt kõrghaljastust, et tagada teiste kinnistute omanikele mõninganegi privaatsus. Samuti tuleks tellida analüüs, mis annaks sisulise ülevaate kõrghoonest lähtuva valgusreostuse võimalikust levikust.

Lugupidamisega

Margus Vähi  
AS Sillamäe Sadam juhatuse liige