



NARVA-JÕESUU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Narva-Jõesuu

27. november 2024 nr 113

Narva-Jõesuu linna Narva-Jõesuu linnas Piiri tee 11 kvartali ja lähiala üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Asjaolud ja menetluse käik

Üldandmed:

Narva-Jõesuu Linnavolikogule on esitatud detailplaneeringu algatamise taotlus Narva-Jõesuu linna Narva-Jõesuu linnas Piiri tee 11 kvartali detailplaneeringu algatamiseks. Arendaja on Piiri tee 11 kaasomanik.

Asukoht:

Planeeringuala asub Narva-Jõesuu linna Narva-Jõesuu linnas endise Narva-Jõesuu Piirivalve Õppekeskuse maa-alal ning seda määrame Piiri tee 11 kvartaliks (Piiri tee 11, Piiri tee 11a, Piiri tee 11b, Piiri tee 11c, Piiri tee 7b ja Piiri tee 9). Piiri tee 11 kvartalis on olemas olevad hooned, mis on seisnud kasutuseta üle 10 aasta. Planeeritava ala pindala ca 6,5 ha.

Detailplaneeringu üldine eesmärk:

Detailplaneeringu eesmärk on maa jagamine elamumaa, ärimaa ning vähesel määral ühiskondlike ehitiste, transpordimaa ja tehnoehitiste sihtotstarbega kruntideks, ehitusõiguse määramine hoonete ehitamiseks. Lisaks lahenduse andmine planeeringuala tehnovõrkudega varustamiseks, juurdepääsude rajamiseks, parkimiskorralduse lahendamiseks, haljastuse ja heakorra lahendamiseks ning tingimused detailplaneeringu elluviimiseks ja asjakohaste mõjude hindamiseks. Eeldatavasti Piiri tee 11 kinnistul kõik olemasolevad hooned ja rajatised kuuluvad lammutamisele. Piiri tee 7b olemasolev kahekordne ehitus on ette nähtud rekonstrueerida ja laiendada. Piiri tee 11a ja 11b ning 11c olemasolevad kahekordsed hooned on ette nähtud rekonstrueerida ja laiendada. Detailplaneeringu koostamise raames võivad täpsustuda detailplaneeringu koostamise tingimused ja maakasutuse otstarve.

Vastavus Narva-Jõesuu linna kehtivale üldplaneeringule (kehtestatud Narva Jõesuu Linnavolikogu 30.01.2019 otsusega nr 78):

Üldplaneeringu kohaselt on Piiri tee 11 kvartali juhtotstarve riigikaitsemaa. Üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve on üldplaneeringuga määratav maa-ala kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad (PlanS § 75 lg 4).

Narva-Jõesuu Linnavolikogu analüüsis laekunud taotlust ja eskiisi ning on seisukohal, et detailplaneering on kehtiva üldplaneeringu muutev maakasutuse osas. Üldplaneeringu muutmiseks (üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks loetakse 51-100% ulatuses planeeringu kaardile kantud juhtotstarbe muutmist).



Üldplaneeringu põhilahenduste detailplaneeringuga muutmine peab olema põhjendatud nii era kui ka avaliku huvi seisukohalt. Erahuvi väljendub detailplaneeringu realiseerimise korral kruntide müügis ning sellest kasu saamist. Avalik huvi väljendub sellest, et praegusel ajal korrastamata ala korrastamisega ehk uue elamute ja ärihoonete piirkonna kavandamine olemasoleval tiheasustusalal on igati mõistlik ning naaberaladega sobiv. Planeerimisel peab võimaluse korral soodustama varem kasutuses olnud või ebapiisavalt kasutatud alade otstarbekamat kasutamist. Asustuse planeerimisel tasakaalustatakse olemasolevat keskkonda ning asukohast tulenevaid asjaolusid.

Planeerimisseaduse § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut.

Detailplaneeringu ala ei jää rohelisse võrgustikku, kuid on väärtuslikul maastikul.

Detailplaneeringu ala jääb kaugküttepiirkonda (joonis 2.2), enamik alast jääb keskkonnaministri käskkirjaga määratud reoveekogumisalale, olemasolev reovee ja veetorustik ulatub kinnistu lähedusse.

Kitsendused:

Riigipiiri piirivöönd.

Keskkonnamõju strateegilisest hindamisest

PlanS § 142 lg 6 üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel tuleb anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse¹ (KeHJS) § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

Detailplaneeringu eskiisile on koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) eelhindang Alkranel OÜ poolt.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu põhjal ei ole keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine detailplaneeringule vajalik, kuna kavandatava tegevuse elluviimisel ei ole ette näha olulisi negatiivseid mõjusid looduskeskkonnale ning inimeste tervisele ja heaolule.

Käesoleva korralduse eelnõu ja KSH eelhindang olid edastatud asjaomastele asutustele arvamuse avaldamiseks.

Narva-Jõesuu Linnavalitsus otsustajana ei pea KSH algatamist vajalikuks.

Detailplaneeringu koostamise käigus tuleb hinnata asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid.

Menetlus:

Detailplaneering menetletakse üldplaneeringu kohaselt (PlanS § 142 lg 2 ja 5).

Käesoleva otsuse eelnõu kohta paluti esitada seisukohti KeHJS § 33 lg 6 ja PlanS § 81 lg 1 alusel (kaasatud: Regionaal- ja Põllumajandusministeerium, Päästeamet, Politsei- ja Piirivalveamet, Terviseamet ja Maa-amet). Maa-ametilt laekus tähelepanek kinnisasjade korrektse nimetuse kohta ning eelnõu oli korrigeeritud. Viru Elektrivõrgud OÜ tähelepaneku alusel detailplaneeringu ala nimistusse lisati ka tegelikult ala sees olev Piiri tee 9. Terviseameti nõuded on esitatud otsuse lisas 1 Lähteülesanne p 8. Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi ettepaneku alusel oli korrigeeritud KSH eelhindang ning lisatud järgmine selgitus: *esitatud kirjeldused ilmestavad haljastuse kontekstis seda, et tagatud on üldplaneeringust/DP*



lähteülesandest tulenevad haljastustasemete miinimumnõuded (nt kõrghaljastusega elamualadel vähemalt 60% krundi pindalast kõrghaljastuse osakaal) ja teadaolevalt DP koostamise raames/järgselt ei ole vastavate miinimumnõuete täitmiseks eraldi vaja haljastust juurde istutada. Muud ettepanekud pole laekunud. Keskkonnaamet nõustub, et KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik.

Õiguslikud alused

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (KOKS) § 6 lõike 1 alusel on omavalitsusüksuse üheks ülesannetest korraldada linnas ruumilist planeerimist.

PlanS § 124 lõike 2 kohaselt detailplaneeringu eesmärk on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse alus.

PlanS § 125 lg 2 detailplaneeringu koostamine on nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul.

PlanS § 142 lg 2 kohaselt üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele kohaldatakse üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust. Koostööle ja kaasamisele kohaldatakse detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõudeid.

KeHJS § 35 lg 5 p 5 alusel peab keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise või algatamata jätmise otsus sisalda ma keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise või algatamata jätmise põhjendust.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 31 kohaselt kuulub volikogu ainupädevusse üldplaneeringu algatamine.

Lähtudes ülaltoodust

Narva-Jõesuu Linnavalikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Narva-Jõesuu linna Narva-Jõesuu linnas Piiri tee 11 kvartali ja lähiala üldplaneeringut muutev detailplaneering.
2. Jätta algatamata Narva-Jõesuu linna Narva-Jõesuu linnas Piiri tee 11 kvartali ja lähiala üldplaneeringut muutva detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine.
3. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt lisale 1 Lähteülesanne.
4. Kinnitada detailplaneeringu KSH eelhindang vastavalt lisale 2 KSH eelhindang.
5. Detailplaneeringu korraldaja on Narva-Jõesuu Linnavalitsus (sh avalik väljapanek), algataja, vastuvõtja ja kehtestaja on Narva-Jõesuu Linnavalikogu.
6. Linnavalikogu otsuse terviktekstiga saab tutvuda Linnavalitsuse kantseleis tööaegadel aadressil Jaan Poska 26, II korrus ja Narva-Jõesuu linna veebilehel <http://narva-joesuu.ee/ulldinfo>.
7. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Detailplaneeringu algatamine on menetlustoiming, millega ei teki huvitatud isikule õigustatud ootust, et Narva-Jõesuu Linnavalikogu detailplaneeringu kehtestab. Menetlustoimingud on vaidlustatavad koos haldusaktiga, milleks on planeeringu kehtestamine või kehtestamata jätmise otsus.

Aare Objartel
linnavalikogu esimees

Lisad:

Lisa1. Lähteülesanne

Lisa 2. KSH eelhindang



