



NARVA-JÕESUU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Narva-Jõesuu

27. märts 2024 nr 82

Narva-Jõesuu linna Kalevi 12 kinnistu detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Kalevi tn 12 (registriosa 509) kinnistu osas

1. Asjaolud ja menetluse käik

- 1.1. 09.12.2023 esitasid Narva-Jõesuu linna Narva-Jõesuu linnas Kalevi tn 12 (registriosa 509) kinnistu omanikud taotluse Narva-Jõesuu linna Kalevi 12 kinnistu detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks (edaspidi detailplaneering). Taotlus on põhjendatud sellega, et maaomanik ei soovi planeeringut tulevikus realiseerida Kalevi tn 12 (registriosa 509) kinnistu osas. Seoses sellega soovib omanik planeeringust loobuda ja palub see kehtetuks tunnistada.
- 1.2. Detailplaneering oli kehtestatud Narva-Jõesuu Linnavolikogu 26.11.2014 otsusega nr 36. Detailplaneeringu eesmärk on Kalevi tn 12 kinnistust (tunnus 51301:004:0030) kahe elumumaa krundi moodustamine ning igale krundile ehitusõiguse määramine kaksikelamu ehitamiseks. Detailplaneeringuga on antud ehitusõigus ühe hoone ehitamiseks krundile. Detailplaneeringuga on lahendatud kruntide juurdepääsud ja tehnovõrgud.
- 1.3. Detailplaneeringu kehtestamise järgselt Kalevi tn 12 kinnistu (tunnus 51301:004:0030) oli jagatud kaheks Kalevi tn 12 (registriosa 509) ja Kalevi tn 12a (registriosa 8586050) kinnistuks. 2020. aastal oli Kalevi tn 12a kinnistule väljastatud ehitusluba ühe eluhoone ehitamiseks ning on esitatud ehitamise alustamise teatis. Üaltoodu alusel detailplaneeringut on asutud ellu viima.
- 1.4. Tulevikus soovib Kalevi tn 12 (registriosa 509) maaomanik ehitada kinnistule ühe elumaja ja kuni kaks abihoonet, mis on kehtiva detailplaneeringuga välistatud, kuna detailplaneeringu kohaselt on kinnistule lubatud ehitada üks hoone-kaksikelamu. Kehtiv üldplaneering lubab ühele väikeelamumaa kinnistule ehitada ühe eluhoone ja kuni kaks abihoonet. Tulenevalt planeerimisest 125 lõikest 5 võib kohaliku omavalitsuse üksus lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui:
 - 1) ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi;
 - 2) üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega. Kui detailplaneering tunnistada osaliselt kehtetuks, siis toimub nimetatud alal ehitustegevus vastavalt üldplaneeringu tingimustele, järgides seadusi
- 1.5. Planeerimisest 140 lg 1 p 2 alusel võib detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistada, kui planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.



- 1.6. Planeerimisseaduse § 140 lg 2 kohaselt detailplaneeringu võib tunnistada osaliselt kehtetuks, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist.
- 1.7. Planeerimisseaduse seletuskirjas on kajastatud, et mida rohkem aega on möödas planeeringu kehtestamisest, seda ebatõenäolisem võib olla selle asjakohasus ning soov detailplaneeringus sisalduvat ehitusõigust muutmata kujul realiseerida. Samuti on planeerimisseaduse seletuskirjas toodud, et elluviidud detailplaneeringut ei saa kehtetuks tunnistada, vaid muutmise soovi korral tuleb koostada uus detailplaneering. Kuna kehtestatud detailplaneeringu lahendus ei pruugi aja möödudes vastata muutunud majanduslikele, sotsiaalsetele, kultuurilistele ja keskkonnavajadustele ning ka avalikkuse hinnangule, peab kohalikul omavalitsusel olema selge võimalus teatud aja möödudes planeering üle vaadata ja vajadusel kehtetuks tunnistada. Samas peab arvestama, et kehtetuks tunnistamine saab muutunud olude alusel kõne alla tulla eelkõige siis, kui avalik huvi seda tingib. Samas peab detailplaneeringu osalisel kehtetuks tunnistamisel arvestama, et tagatud peab olema planeeringu terviklahenduse elluviidavus pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist. Seega esineb vastuolu planeerimisseaduse seletuskirjas, milles ühelt poolt detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine on välistatud ja samas teiselt poolt antakse võimalus selle teostamiseks.
- 1.8. Planeerimisseaduse § 124 lg 2 kohaselt on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Praegusel juhul ei muuda Kalevi tn 12 (registriosa 509) kinnistu osas detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine planeeringu terviklahenduse elluviimist, kuna täies mahus säilivad Kalevi tn 12a (registriosa 8586050) kinnistu detailplaneeringuga ettenähtud ehitusõigused, juurdepääsu lahendus ja tehnovõrkudega liitumise võimalused.
- 1.9. Kalevi tn 12 (registriosa 509) kinnistu piirkonnas on valdavaks väikeelamud. Üksikelamu koos abihoonega, milles eeldatavasti hakkab elama üks leibkond, vähendaks piirkonna liiklus- ja keskkonnakoormust ning haakuks väikeelamu piirkonnaga võrreldes kaksikelamuga, milles hakkaks elama eeldatavasti kaks leibkonda. Ruumilises arengus tuleb võimaluste piires arvestada huvitatud isikute soovidega, mis on suunatud elukeskkonna kvaliteedi püsimisele või siis parandamisele.
- 1.10. Planeerimisseaduse § 6 p 11 sätestab, et planeeringu elluviimine on tegevus, mille eesmärgiks on planeeringus sätestatu realiseerimine ning planeeringulistest nõuetest kinnipidamise tagamine, mis on eelkõige avaliku võimu asutuse ülesanne. See tähendab, et planeeringu elluviimine on pidev protsess, mille kestel avalik võim jätkuvalt hoiab kinni planeeringus seatud eesmärgist ja tingimustest. Kalevi tn 12 (registriosa 509) kinnistu omanik soovib taotleda ehitusõigust, milleks eelmainitud detailplaneeringu konkreetne lahendus ei sobi. Antud olukorras on Narva-Jõesuu Linnavalikogu seisukohal, et detailplaneeringu nõuetest kinnipidamist pole vaja jätkuvalt tagada. Asja- ja ajakohane detailplaneering peaks elluviimise ajal vastama valitsevatele majanduslikele, sotsiaalsetele, kultuurilistele ja looduskeskkonna vajadustele ning planeeringu osapoolte ootustele. Detailplaneeringu asjakohasust hinnatakse kindlas aegruumis. Ajas võivad muutuda kaalutlused, mille alusel kohalik omavalitsus oma territooriumil ruumilist arengut suunab. Kaalumisel leiti, et ühe krundi osas kahest detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei piira ega takista ülejäänud detailplaneeringu terviklahenduse elluviimist ega kahjusta piirkonna linnaehituslikku situatsiooni, ühtlasi paraneb elukeskkond tänu selle arendamisele.
- 1.11. Kohtupraktikast tulenevalt teenib detailplaneering ka naabrite huve, sest välistab planeeringuga lubatust erineva lahenduse. Kuna taotleja eesmärgiks on ehitusmahtu võrreldes kehtiva detailplaneeringuga muuta, tuleb juba detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisel hinnata, kas selleks esineb naabrite huvide valguses piisavalt kaalukas vajadus. Narva-Jõesuu Linnavalitsus on seisukohal, et kuna Kalevi tn 12 (registriosa 509) kinnistu üldplaneeringu kohane ehitusõigus on kuni 20% krundi pindalast, mis omakorda ei ole suurem kui detailplaneeringus lubatud, ei tekita sellega ohtuist negatiivset mõju naaberkinnistutele. Üldplaneeringuga on lubatud 0,5 m kõrgemad



hooned võrreldes detailplaneeringuga, mis omakorda ei tekita olulist negatiivset mõju naaberkinnistutele.

- 1.12. Enne detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise otsuse langetamist esitab kohalik omavalitsus detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu arvamuse andmiseks isikutele, kelle õigusi võib planeering puudutada. Käesoleva otsuse eelnõu oli edastatud ka Kalevi tn 12 kinnistu naabritele arvamuse avaldamiseks 15.01.2024 kirjaga nr 24/7-1.2/1. Kirjale vastamise tähtaeg oli 30 päeva kuni 13.02.2024. Kui arvamuse andja ei ole 30 päeva jooksul detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud või arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse otsuse eelnõu kooskõlastaja poolt vaikumisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi selle kohta arvamust avaldada, kui seadus ei sätesta teisiti (planeerimisseadus § 140 lõige 4). Kõnesoleva eelnõu kohta naabrid arvamusi ega vastuväiteid ei esitanud.
- 1.13. Kalevi tn 12 kinnistu omanikud on ka avalike huvide esindajad. Juhul kui keelduda Kalevi tn 12 detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamisest, siis jääb võimalus arendada kinnistut detailplaneeringu kohaselt või koostada kehtiva detailplaneeringu muutmiseks uus detailplaneering. Detailplaneeringu menetlus on aja ja majandusliku seisukohast kulukas protsess. Narva-Jõesuu Linnavalikogu on seisukohal, et tuleb soodustada linna arengut ning võimalusel toetada vähem kulukaid variante. Tutvunud materjalidega, kaalunud detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist, põhjendusi ja tagajärgi, leiab linnavalikogu, et selle osaliselt kehtetuks tunnistamine ei riiva naaberkinnistute huve, ei piira huvitatud isikute õiguseid ja huve ega kahjusta kuidagi avalikke huve.
- 1.14. Planeerimisseaduse § 140 lg 3 kohaselt on otsuse eelnõu esitatud kooskõlastamiseks ja arvamuse avaldamiseks detailplaneeringu koostamisel kaasatud isikutele ja asutustele (Regionaal-ja Põllumajandusministeerium, Maa-amet, Politsei-ja Piirivalveamet, Päästeamet). Vastuskirjad laekusid Regionaal-ja Põllumajandusministeeriumilt, Maa-ametilt, Päästeametilt. Regionaal-ja Põllumajandusministeeriumi märkuste alusel oli eelnõu täiendatud, kuid vastuväiteid ei esitatud. Vastuväiteid ei esitanud ka Maa-amet ja Päästeamet.

2. Õiguslikud alused

- 2.1 Planeerimisseaduse § 140 lg 1 p 2 kohaselt detailplaneeringu osa võib tunnistada kehtetuks, kui planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.
- 2.2 Planeerimisseaduse § 140 lg 2 kohaselt detailplaneeringu võib tunnistada osaliselt kehtetuks, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist.
- 2.3 Planeerimisseaduse § 140 lg 3 kohaselt detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu esitatakse kooskõlastamiseks § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele ja arvamuse andmiseks § 127 lõikes 2 nimetatud isikutele ja asutustele.
- 2.4 Planeerimisseaduse § 140 lg 6 kohaselt detailplaneeringu tunnistab kehtetuks kohaliku omavalitsuse volikogu.

Lähtudes ülaltoodust,

Narva-Jõesuu Linnavalikogu

otsustab:

1. Tunnistada osaliselt kehtetuks Narva-Jõesuu Linnavalikogu 26.11.2014 otsusega nr 36 kehtestatud Narva-Jõesuu linna Kalevi 12 kinnistu detailplaneering Kalevi tn 12 (registriosa 509) osas.
2. Narva-Jõesuu Linnavalitsus teavitab otsusest vastavuses planeerimisseadusega.



3. Linnavolikogu otsuse terviktekstiga saab tutvuda Linnavalitsuse kantseleis tööaegadel aadressil Jaan Poska 26, II korrus ja Narva-Jõesuu linna veebilehel <https://narva-joesuu.ee/>
4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Käesoleva otsuse võib vaidlustada 30 päeva jooksul arvates päevast, millal isik vaidlustatavast haldusaktist teada sai või oleks pidanud teada saama, esitades Narva-Jõesuu Linnavolikogule vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või esitades kaebuse Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajale halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.



Lisad: Narva-Jõesuu linna Kalevi 12 kinnistu detailplaneeringu seletuskiri, tehnovõrgud ja põhijoonis.