



NARVA-JÕESUU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Narva-Jõesuu

28. mai 2025 nr 119

Narva-Jõesuu linna Narva-Jõesuu linnas asuva Nurme tn 68 kinnistu detailplaneeringu kehtestamine

Asjaolud ja menetluse käik

Narva-Jõesuu Linnavolikogule on esitatud kehtestamiseks Narva-Jõesuu linna Narva-Jõesuu linnas asuva Nurme tn 68 kinnistu detailplaneeringu vastavalt WESENBERG OÜ (reg. nr 12865969) tööle nr. 69-0323 (edaspidi detailplaneering).

Planeeritava ala kirjeldus:

Planeeringuala asub Narva-Jõesuu linna keskosas. Tegemist on linnasisese linnaga. Ala hõlmab Nurme tn 68 (katastritunnus 51301:010:0028, kinnistu registriosa 4344608, pindala 17629 m², maakasutuse sihtotstarve 100% ühiskondlike ehitiste maa) kinnistut.

Kehtestatava detailplaneeringu sisu:

Detailplaneeringuga on kavandatud Nurme tn 68 katastriüksuse jagamine kümneks elamukrundiks, millest üheksa on üksikelamutele ja üks ridaelamule, üheks üldkasutatava maa krundiks ja kolmeks transpordimaa krundiks. Ala kavandatakse olemasoleva väikeelamualade äärde. Detailplaneeringuga kavandatav ridaelamu ja üksikelamute ala on piirkonda sobiv.

Ridaelamu maal ehitusõigus: krundile on lubatud ehitada 2 hoonet (üks kuni nelja korteriga ridaelamu ja üks jäätmemaja). Lubatud maksimaalne täisehitus on 29%. Ridaelamu maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 12 meetrit, kõrvalhoonel kuni 4,5 meetrit. Ridaelamu suurim lubatud korruste arv on 2, kõrvalhoonel 1. Minimaalne lubatud haljastuse osakaal on 30% krundi pinnast.

Üksikelamu maal ehitusõigus: krundile on lubatud ehitada 3 hoonet (üks elamu ja kaks abihoonet). Lubatud maksimaalne täisehitus on 25%. Elamu maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 9 meetrit, kõrvalhoonel kuni 4,5 meetrit. Elamu suurim lubatud korruste arv on 2, kõrvalhoonel 1. Minimaalne lubatud haljastuse osakaal on 30% krundi pinnast. Kõrghaljastust peab olema vähemalt 10% krundi pindalast.

Hoonete rajamine ilma ehitusprojektita ja väljapoole määratud hoonestusala on keelatud.

Transpordimaal ehitusõigus: Ehitusõiguse kohaselt pole lubatud krundile hooneid ehitada. Ehitusseadustiku alusel võib krundile rajada rajatisi.

Kehtiva Narva-Jõesuu linna üldplaneeringu muutmise ettepanek:

Detailplaneering on kehtivat üldplaneeringut muutev. Detailplaneeringuga on tehtud ettepanek Nurme tn 68 maa-ala osas maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks väikeelamu maaks (EV) krundi



minimaalsuuruse vähendamiseks ja väikeelamu maale seatud ehitus- ja haljastustingimuste muutmiseks (ühe ridaelamu kavandamine, väärtusliku kõrghaljastusega hoonestamata uue krundi minimaalne suuruse vähendamine alla 2000 m², täisehituse % suurendamine kuni 25%, minimaalse lubatud haljastuse osakaalu kõrghaljastuse kaetud aladele vähendamine kuni 30%). Detailplaneeringuga määratakse, et hooned ei või asuda krundipiirile lähemal kui 4 m.

Planeeringuala lähi piirkonnas (Auga, Nurme, Vambola ja Raja tänavate kvartal) varieeruvad elamumaa katastriüksuste suurused pindalaliselt ca 1200- 2815m². Planeeringu koostamisel on arvestatud lähiumbruse hoonestuse mahuga. Detailplaneeringuga kavandatud krundid vastavad piirkonna asustusstruktuurile. Planeeringualal on tagatud väärtusliku haljastuse tagamine ka väiksema haljastusprotsendi nõudega, sest detailplaneeringu koostamiseks on viidud läbi puittaimestiku inventeerimine. Inventariseerimise eesmärk oli hinnata kinnistu puittaimestiku väärtust ning anda soovitusel ehitusaegseks puude kaitseks. Uuringu tulemustega on planeeringu koostamisel arvestatud ning planeeringulahenduses on märgitud ära I väärtusklassi puud, mida tuleb säilitada ja II väärtusklassi puud, mille erandjuhul likvideerimisel tuleb teha asendusistustus. Detailplaneeringuga kavandatav ridaelamu ja üksikelamute ala on olemasoleva väikeelamualade äärsesse piirkonda sobiv. Vähesel määral suureneb hoonestustihedus ja liikluskooormus detailplaneeringu realiseerimisel. Ühtlasi moodustatakse detailplaneeringuga üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt, millele kavandatakse virgestusala koos olemas olevate väärtuslike puudega.

Üldplaneeringu põhilahenduste detailplaneeringuga muutmise peab olema põhjendatud nii era kui ka avaliku huvi seisukohalt. Kehtiva üldplaneeringu kohaselt olulise avaliku huvi määramisel lähtutakse järgmistest põhimõtetest:

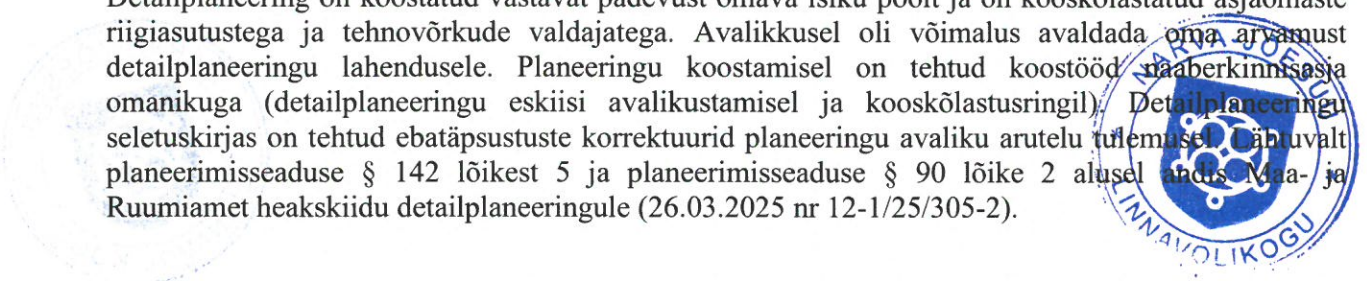
1. kaasnevad häiringud naaberaladele
2. kavandatava arendustegevusega kaasnevad eeldatavalt olulised mõjud kogu piirkonna arengule

Detailplaneeringu koostamisel arvestati otstarbeka, mõistliku ja säästliku maakasutuse järgimist. Praegusel ajal korrastamata ala korrastamisega ehk uue elamute sh ridaelamu 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 § 8 kohaselt tuleb planeeringuga luua eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlike väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja loomiseks, säilitades olemasolevaid väärtusi. Detailplaneering arvestab eelnimetatud elukeskkonna parendamise põhimõtetega, ei avalda piirkonna arengule olulist negatiivset mõju, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Detailplaneeringuga kavandatud tegevustega ei kaasne keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke ja mürataseme suurenemist. Samuti ei sea kavandatav tegevus takistusi üldplaneeringu edasisele elluviimisele.

Planeerimisseaduse § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Antud detailplaneeringu koostamise raames arvestati viimaseid arengusuundumusi Narva-Jõesuu Linnas, mis tekitavad reaalsest praktikast ning laekuvatest taotlustest. Samuti antud lahendust toetab uus koostamisel olev üldplaneering.

Menetlus ja koostöö:

Detailplaneeringu menetlemisel on järgitud planeerimisseadusega kehtestatud nõudeid. Detailplaneering on koostatud vastavat pädevust omava isiku poolt ja on kooskõlastatud asjaomaste riigiasutustega ja tehnovõrkude valdajatega. Avalikkusel oli võimalus avaldada oma arvamust detailplaneeringu lahendusele. Planeeringu koostamisel on tehtud koostööd naaberkinnisasja omanikuga (detailplaneeringu eskiisi avalikustamisel ja kooskõlastusringil). Detailplaneeringu seletuskirjas on tehtud ebatäpsustuste korrektuurid planeeringu avaliku arutelu tulemusel. Lõplikult planeerimisseaduse § 142 lõikest 5 ja planeerimisseaduse § 90 lõike 2 alusel andis Maa- ja Ruumiamet heakskiidu detailplaneeringule (26.03.2025 nr 12-1/25/305-2).



Kokkuvõte ja haldusakti põhjendused

Planeeringualale elamukruntide moodustamine ei kahjusta avalikku huvi ega Narva-Jõesuu linna infrastruktuuri toimimist. Planeeritava tegevuse realiseerumisel toimub olemasolevasse keskkonda uute väärtuste lisamine nagu tiheasustusala kompaktse areng ning kvaliteetne elukeskkond. Vähesel määral suureneb võrreldes olemas oleva olukorraga hoonestustihedus ja liikluskoormus.

Detailplaneeringu menetlusel on leitud tasakaal, järgides proportsionaalsuse põhimõtet ja ehitise sobivust ümbrusesse, arendaja ja avalikkuse huvide vahel.

Detailplaneeringus kavandatu on kooskõlas arengudokumentides seatud eesmärkidega ning arvestab avalikke huve ja väärtusi, mille tulemusena muutub senine ruumilahendus kvaliteetsemaks ja mitmekesisemaks.

Detailplaneeringu kehtestamisega Narva-Jõesuu Linnavolikogus ei rikuta avalikkuse või kolmandate osapoolte huve ega riivata neid määral, mis kaaluksid üles detailplaneeringust huvitatud isiku õiguse detailplaneeringuala arendamiseks.

Õiguslikud alused

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1 ja § 22 lõike 1 punktist 33, planeerimisseaduse § 139 lõikest 1 Narva-Jõesuu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Narva-Jõesuu linna Narva-Jõesuu linnas asuva Nurme tn 68 kinnistu detailplaneering. Failide mahukuse tõttu saab dokumentidega tutvuda lingi kaudu <https://files.teliahybridcloud.com/s/NaQzNboWfCE9QXK> ja otsuse jõustumisest veebilehel.
2. Otsuse terviktekstiga saab tutvuda Linnavalitsuse kantseleis tööaegadel aadressil Jaan Poska tn 26, II korrus ja Narva-Jõesuu linna veebilehel <http://narva-joesuu.ee/uldinfo>.
3. 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.



