



**OTSUS**

Narva

21.11.2024 nr 48

**Narva Linnavolikogu 28.09.2006 otsusega nr 156 „Hariduse tn 22 maa-ala detailplaneeringu kehtestamine” kehtestatud detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine**

**1. Asjaolud ja menetluse käik**

Hariduse tn 22 detailplaneering algatati Narva Linnavolikogu 09.12.2004 otsusega nr 154/46 Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti (edaspidi Amet) ettepanekul. Narva Linnavolikogu 28.09.2006 otsusega nr 156 kehtestati ETP Grupp poolt koostatud Hariduse tn 22 detailplaneering (töö nr H-92-02).

Hariduse tn 22 detailplaneeringu koostamise eesmärk on ehitusõiguse määramine Kalev-Fama staadioni töö korraldamiseks (tribüünide, abiruumide rajamine), heakorrastuse, haljastuse, liikluskorralduse (juurdepääsude ja parkimise) ja jalakäijate teede lahendamine, tehnovõrkude asukoha määramise ning varustamise lahendamine. Planeeringuala asub Kalevi linnaosas ja selle pindala on ca 4,5 ha. Planeering ei sisaldanud kehtiva Narva linna üldplaneeringu täpsustamise ettepanekut.

02.09.2024 esitas puudutatud isik MTÜ Jalgpalliklubi Narva Trans Ametile taotluse Hariduse tn 22 detailplaneeringu osalisest kehtetuks tunnistamisest Pos 1 osas, kuna detailplaneeringu lahendus ellu viimata osas takistab planeeringualasse jääva Kalev-Fama staadioni edasist arendamist. Hariduse tn 22 detailplaneeringu koostamise ajal ei olnud selge Kalev-Fama staadioni edasine kasutamine, kuid tänasel päeval kasutab staadionit oma treeninguteks ja võistlusteks Kalev-Fama jalgpalliklubi, kus mängivad Eesti meistrivõistluste tasemel võistkonnad.

Tänapäevaks ei ole Hariduse tn 22 detailplaneeringu lahendus ellu viidud Pos 1, Pos 2 ja Pos 5 osas. Pos-1 1 asuv Kalev-Fama staadion oli välja ehitatud enne kõnealuse detailplaneeringu kehtestamist. Käesoleval ajal ei ole enam võimalik Hariduse tn 22 detailplaneeringu lahendust realiseerida Pos 1 osas, kuna pärast detailplaneeringu kehtestamist on Kalev-Fama staadioni arendus ja arenguplaanid seoses staadioni kasutuse spetsiifika selgumisega muutunud.

Kuna Hariduse tn 22 detailplaneering on aga osaliselt realiseeritud, ei ole võimalik ega vajalik tunnistada detailplaneeringut kehtetuks terviklikult. Detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine ei takista planeeringu terviklahenduse elluviimist ülejäänud positsioonide osas. Hariduse tn 22 detailplaneering jääb endiselt kehtima Pos 2-5 osas. Pos-le 1 ehitusõiguse määramiseks tuleb sõltuvalt edaspidi kavandatavast koostada kas uus detailplaneering või väljastada projekteerimistingimused.

Ameti hinnangul ei avalda Hariduse tn 22 detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Pos 1 osas negatiivset mõju kõrvalkinnistutele, kuna staadioni ehitised on olemasolevad ning staadioni kasutus on

kooskõlas Narva linna üldplaneeringus määratud kasutus- ja ehitustingimustega. Vaid Hariduse tn 22 detailplaneeringuga ette nähtud hoone püstitamine planeeringus määratud asukohta ei ole enam võimalik, kuna sinna on juba laiendatud avalikus kasutuses olev parkimisala. Sellega seoses ei ole enam ka aktuaalne planeeringuga kavandatud kahe suure staadioniga külgneva parkimisala rajamine kinnistu servadele. Nende kavandamisest loobumine on aga pigem positiivse mõjuga naaberkiinnistutele.

Kui edaspidi kavandatakse kinnistule ehitusloakohustusliku hoone püstitamist, tuleb selleks kaaluda kas uue detailplaneeringu koostamist või juhtudel, mis vastavad PlanS § 125 lõikes 5 nimetatule, projekteerimistingimuste väljastamist avatud menetluse käigus. Mõlemal juhul on igaljuhul õigus olla menetlusesse kaasatud ning avaldada selle kohta arvamust.

Narva Linnavalitsuse Kultuuriosakond, kelle bilansil on Hariduse tn 22 kinnistu, 04.09.2024 kirjaga nr 9.1-13/8912-1 nõustus Narva Linnavolikogu 28.09.2006 otsusega nr 156 „Hariduse tn 22 maa-ala detailplaneeringu kehtestamine” kehtestatud detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamisega.

Vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 140 lg 1 punktile 2 võib detailplaneeringu kehtetuks tunnistada kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. PlanS § 140 lg 2 kohaselt võib detailplaneeringu tunnistada osaliselt kehtetuks, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist.

Amet esitas 06.09.2024 (DHS nr 4.2-17/8983) PlanS § 140 lõike 3 kohaselt detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu kooskõlastamiseks § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele ja arvamuse andmiseks § 127 lõikes 2 nimetatud isikutele ja asutustele. PlanS § 140 lõige 4 kohaselt, kui kooskõlastaja või arvamuse andja ei ole 30 päeva jooksul detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud või arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse otsuse eelnõu kooskõlastaja poolt vaikimisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi selle kohta arvamust avaldada, kui seadus ei sätesta teisiti.

09.10.2024 vastas Päästeamet kirjaga nr 7.2-3.3/5791-1, et tutvus eelnõuga ning ei oma vastuväiteid kehtestatud detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise otsusega.

11.09.2024 kooskõlastas Kaitseministeerium kirjaga nr 12-1/24/342-2 detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu.

17.09.2024 teatas Transpordiamet, et on tutvunud Hariduse tn 22 detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõuga ning nõustub sellega. Täiendavaid ettepanekuid ei esita.

03.10.2024 esitas Haridus- ja Teadusministeerium kirja nr 5.4-1/24/3878-2, kus avaldas soovi taotleda A.Puškini tn 33a katastriüksuse, mille riigivara valitseja on Haridus- ja Teadusministeerium ja volitatud asutus on Narva Gümnaasium, sihtotstarbe muutmist vastavalt selle tegelikule kasutusele (üldkasutatav maa). Kehtiv Hariduse tn 22 detailplaneeringu lahenduse näeb ette Pos-le 2 garaažide jaoks vajaliku krundi moodustamise, mille sihtotstarve on tootmismaa ning kuhu võib püstitada kuni kaks hoonet maksimaalse kõrgusega 10 meetrit. Kuna tänaseks on A. Puškini tn 33a ehk Pos 2 asuvad garaažid lammutatud ning kinnistu on haridusasutuse valduses ja kasutuses, teeb Haridus- ja Teadusministeerium ettepaneku tunnistada kehtetuks detailplaneering ka Pos 2 osas.

Amet on kaalutlenud Haridus- ja Teadusministeeriumi ettepanekut Hariduse tn 22 detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist ka Pos 2 osas. Planeeringu kehtetuks tunnistamisega Pos 2 osas kaob krundil ehitusõigus, millest on maaomanik teadlik ja sellega nõus. A. Puškini tn 33a krundi puhul on tegemist 345 m<sup>2</sup> hoonestamata kvartalisese kinnistuga, millele puudub juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt. See on ümbritsetud munitsipaal- ja riigiomandis olevate kruntidega, mille sihtotstarbeks on ühiskondlike ehitiste maa. Amet on seisukohal, et Hariduse tn 22 detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ka Pos 2 osas ei mõjuta



detailplaneeringu terviklahenduse elluviimist ülejäänud positsioonide osas ning ei avalda negatiivset mõju kõrvalkinnistutele. Juhul, kui maaomanik tulevikus soovib saada A. Puškini tn 33a krundile ehitusõigust, peab ta lähtuma planeerimisseaduses ja ehitusseadustikus määratud asjaoludest.

23.10.2024 kirjaga nr 14-3/3988-2 edastas Regionaal- ja Põllumajandusministeerium oma seisukohad detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu kohta. Amet on arvestanud ministeeriumi kirjas mainitud nii haldusmenetluse seaduse üldist regulatsiooni, kui ka HMS § 64-70 sätestatut. Samuti on Amet taganud, et kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu oleks kooskõlastatud ja esitatud arvamuse avaldamiseks kõigile PlanS § 140 lõikes 3 nimetatud isikutele ja asutustele (06.09.2024 kiri nr 4.2-17/8983). Samuti on Amet täiendatud otsuse eelnõu kaalutlustega kavandatava ehitustegevuse mõju naaberkinnisasjadele osas.

Oma kirjas palub Regionaal- ja Põllumajandusministeerium kaaluda ka uue detailplaneeringu algatamise vajadust. Juhul kui edaspidi kavandatakse kinnistule ehitusloakohustusliku hoone püstitamist, kaalub linnavalitsus loomulikult kas uue detailplaneeringu koostamist või juhtudel, mis vastavad PlanS § 125 lõikes 5 nimetatule, projekteerimistingimuste väljastamist avatud menetluse käigus. Mõlemal juhul on igapähele õigus olla menetlusse kaasatud ning avaldada selle kohta arvamust.

Ülaltoodud asjaoludest lähtuvalt tehakse ettepanek tunnistada Narva Linnavolikogu 28.09.2006 otsusega nr 156 „Hariduse tn 22 detailplaneeringu kehtestamine” kehtestatud detailplaneering osaliselt kehtetuks.

## **2. Õiguslikud alused**

- 2.1. Planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 2 kohaselt võib detailplaneeringu kehtetuks tunnistada, kui planeeringu koostamise korraldaja või 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 lõike 6 kohaselt tunnistab detailplaneeringu kehtetuks kohaliku omavalitsuse volikogu.
- 2.4. Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 33 kohaselt kuulub detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ja planeerimisseaduse § 130 lõikes 2 nimetatud detailplaneeringu kehtestamine volikogu ainupädevusse.

## **3. Otsus**

Tunnistada osaliselt kehtetuks Narva Linnavolikogu 28.09.2006 otsusega nr 156 “*Hariduse tn 22 detailplaneeringu kehtestamine*” kehtestatud detailplaneering Pos 1 ja Pos 2 osas.

## **4. Rakendussätted**

- 4.1. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametil avaldada otsus ajalehes, milles Narva linn avaldab ametlikke teateid, ning linna ja ameti veebilehel.
- 4.2. Käesolev otsus jõustub teatavastegemisest.
- 4.3. Käesolevat otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavastegemisest, esitades vaide Narva Linnavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

  
Tatjana Stolfat  
Linnavolikogu esimees