

OTSUS

Narva

21.12.2017 nr 83

Narva linna üldplaneeringu (sealhulgas Narva vanalinna linnaosa ning Narva linna tööstuspiirkonna linnaosa üldplaneeringute) ülevaatamise tulemuste kinnitamine

1. Asjaolud ja menetluse käik

Planeerimisseaduse § 92 lg 1 kohaselt vaatab kohaliku omavalitsuse volikogu üldplaneeringu üle iga viie aasta tagant. Kohaliku omavalitsuse volikogu esitab maavanemale kokkuvõtte üldplaneeringu ülevaatamise tulemusest kuue kuu jooksul ülevaatamisest arvates.

Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 5 kohaselt vaatab kohaliku omavalitsuse üksus enne käesoleva seaduse jõustumist kehtestatud üldplaneeringud üle hiljemalt 2018. aasta 1. jaanuariks. Alates 2018. aasta 1. jaanuarist vaadatakse üldplaneeringud üle planeerimisseaduses sätestatud korras. Lisaks planeerimisseaduses üldplaneeringu ülevaatamise kohta sätestatule esitatakse maavanemale ülevaade nimetatud üldplaneeringut muutvate detailplaneeringute kohta. Kohaliku omavalitsuse üksus esitab ülevaates arvamuse, kas üldplaneeringut on detailplaneeringutega oluliselt muudetud ning kas üldplaneering on seetõttu terviklik ja elluviidav. Maavanem võib pärast käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud arvamuse saamist esitada kohalikule omavalitsusele ettepaneku uue üldplaneeringu algatamiseks, kui tema hinnangul on üldplaneeringut detailplaneeringutega oluliselt muudetud.

Narva linna üldplaneeringu koostamine oli algatatud 15.05.2008 Narva Linnavalikogu otsusega nr 150 Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti ettepanekul. Üldplaneeringu koostamise eesmärgiks on reguleerida maa-aladele ehitamise ning maa-alade kasutamisega (füüsiline ruum) seonduvaid aspekte. Narva linna üldplaneering kehtestati 24.01.2013 Narva Linnavalikogu otsusega nr 3.

Narva linna üldplaneering on koostatud nii, et sellega kehtivad või hakkavad kehtima samaaegselt kaks linna osa üldplaneeringut:

- Narva linna tööstuspiirkonna linnaosa üldplaneering, AS Pöyry Entec (töö nr 787/07);
- Narva vanalinna linnaosa üldplaneering, AS Ramboll Eesti.

Mõlema planeeringu sisuga on Narva linna üldplaneeringu väljatöötamisel arvestatud. Vastuolude ilmnemisel üldplaneeringu ja linna osa üldplaneeringu vahel tuleb kehtivaks lugeda linnaosa üldplaneeringus määratu.

Narva Vanalinnas määratakse detailplaneeringute koostamise, projekteerimise ja ehitamise ning maakasutustingimused Narva vanalinna linnaosa üldplaneeringuga, mille koostamine oli algatatud 30.11.2006 Narva Linnavalikogu otsusega nr 132 Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti ettepanekul. Üldplaneeringu koostamise eesmärk on Narva vanalinna

linnaosa tulevikustrateegia väljatöötamine ja üldplaneeringu rakendamisel vanalinna linnaosa ajaloolise ja geograafilise potentsiaali tõstmine ning üheselt kehtiva raamistiku seadmine ehitus- ja arendustegevuse teostamiseks linnaosa territooriumil. Narva vanalinna linnaosa üldplaneering kehtestati 22.11.2012 Narva Linnavolikogu otsusega nr 132.

Narva linna tööstuspiirkonna linnaosa üldplaneeringu koostamine oli algatatud 17.04.2008 Narva Linnavolikogu otsusega nr 122 Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti ettepanekul. Üldplaneeringu koostamise eesmärgiks on juhtnööride andmine tööstusala arendamiseks ning aluste loomine käsitletava ala sidumiseks investeerimiskavade ja –plaanidega, tööstus- ja ärihoonete rajamiseks sobilike alade määramine, ala siseste väiksemate koostööpiirkondade määramine, moodustatavate koostööpiirkondade maakasutuse olemasolevate ja kavandavate sihtotstarvete alusel maakasutuse juhtfunktsioonide määramine, liikluskorralduse, heakorra ja haljastuse üldpõhimõtete määramine, tehnovõrkude magistraaltrasside asukoha määramine ning ala tehnovõrkudega varustamise lahendamise põhimõtete määramine, arvestades vajadust suurendada maakasutuse intensiivsust üldplaneeringuga äri-, tööstus- ja tootmisalaks ettenähtud piirkonnas. Narva linna tööstuspiirkonna linnaosa üldplaneering kehtestati 21.10.2010 Narva Linnavolikogu otsusega nr 143.

Üldplaneeringu ülevaatamise eesmärk on selgitada välja kehtiva üldplaneeringu aja- ja asjakohasus.

Üldplaneeringukohase arengu tulemused

Nii üldplaneering kui ka arengukava on omavalitsuse arengustrateegia kajastajad. Arengukava ülesanne on reguleerida elukeskkonnaga seonduvaid sotsiaal-majanduslikke aspekte (sotsiaalne ruum, majandusruum, omavalitsuse eelarve kujundamine) ja üldplaneeringu eesmärk on reguleerida maa-aladele ehitamise ning maa-alade kasutamise (füüsiline ruum) seonduvaid aspekte. Majanduse, sotsiaalsfääri ja keskkonna ruumilised aspektid peavad leidma kajastuse üldplaneeringus.

Viimase kahekümne aastaga on elanike arv Narva linnas pidevalt vähenenud: aastal 2000 oli Narva elanike arv 73 300, aastal 2016 aga juba 60 406, seega keskmiselt on linn kaotanud ca 805 elanikku aastas. Tõenäoliselt elanikkonna kahanemine jätkub. Peamiselt noorte lahkumisel suureneb elanikkonna keskmine vanus ja negatiivne iive, mistõttu rahvaarvu vähenemine võib olla tulevikus vägagi järsk. Üldplaneeringuga määratud ruumilise arengu üldpõhimõtteks oli lähima 10 kuni 15 aasta perspektiivis linna territooriumi elanikele, külalistele ja turistidele võimalikult soodsaks elamis- ja puhkamistingimuste kohaks muutmine. Üldplaneeringu mõju Narva linna arengule on olnud üldiselt positiivne, kuid kahjuks ei soodusta see elanikkonna püsijäämist, ei kajasta ega pakku lahendusi kahaneva linna probleemidele ega aita kaasa linna ruumilisele arengule selge fookuse tekitamisele.

Üldplaneeringu vastavus 01.07.2015 jõustunud seaduse eesmärkidele

01.07.2015 jõustunud planeerimisseaduse eesmärgiks on luua ruumilise planeerimise kaudu eeldused ühiskonnaliikmete vajadusi ja huve arvestava, demokraatliku, pikaajalise, tasakaalustatud ruumilise arengu, maakasutuse, kvaliteetse elu- ning ehitatud keskkonna kujunemiseks, soodustades keskkonnahoidlikku ning majanduslikult, kultuuriliselt ja sotsiaalselt jätkusuutlikku arengut.

Narva linna üldplaneeringu koostamisel tuli lisaks enne 01.07.2015 kehtinud planeerimisseaduse § 8 lõikes 3 sätestatud ülesannetele täita ka järgmised eesmärgid:

- Tagada parim võimalik elukeskkond Narva linnas ning näha ette võimalused kogu linna tasakaalustatud ja säästvaks arenguks;
- Tagada reformimata riigimaade lihtsam munitsipaliseerimine;
- Tagada linna valmisolek Euroopa Liidu erinevate struktuurifondide vahendite saamiseks kohaliku arengu projektide rahastamisel ja linna arengukavade edukaks realiseerimiseks;
- Seada maakasutustingimused, määrates maksimaalse hoonestuse tiheduse ja kõrguse piirkonniti. Samuti tuleb anda tulevikku suunatud ning praegust olukorda lähtekohaks võttev lahendus aiandusühistutes maakasutus-, ehitus- ning planeerimistegevuse suunamiseks;
- Fikseerida ajutiste ehitiste (kioskite, paviljonide) lubatavad ehitusalad ning nende püstitamiseks keelatud alad piirkonniti.

Kehtiva üldplaneeringu eesmärgid ei ole vastuolus uue planeerimiseseadusega.

Üldplaneeringu elluviimisel ilmnenud olulised mõjud ning oluliste negatiivsete mõjude vähendamine

Narva linna üldplaneeringu (sealhulgas Narva vanalinna linnaosa ning Narva linna tööstuspiirkonna linnaosa üldplaneeringute) elluviimisel ei ole kaasnenum olulisi negatiivseid mõjusid majanduslikule, sotsiaalsele, kultuurilisele ja looduskeskkonnale üldplaneeringu lahendusest lähtudes. Siiski on üldplaneeringus esitatud tingimused kohati kas liialt leebed (seletuskirjas on tihti kasutatud sõna "soovitavalt") või liialt kurnavad (nt rangelt sätestatud maakasutus, aiamaajadele ning krundi suurustele liigsed piirangud), mis ei soodusta linna dünaamilist arengut. Samuti pole kehtiv üldplaneering soodustanud ka väikeettevõtluse arengut, mis on Narva laadse-linna edasiseks arenguks väga vajalik.

Planeeringutest ja õigusaktidest tulenevate muudatuste üldplaneeringusse tegemise vajadus

Peale kehtiva üldplaneeringu kehtestamisest on muudetud mitmeid õigusakte. Narva linna ehitismäärus on kehtetu alates 01.07.2017, millega seoses jäid linna mõnede ruumilistele aspektidele kehtivad reeglid õhku rippuma (näiteks tänavakaubanduse ja kioskite paigutuse tsoonimine, fassaadide värvilahenduste kooskõlastamise vajalikkus, jne).

01.07.2015 jõustus uus planeerimiseseadus. Detailplaneeringute koostamise põhimõtted üldplaneeringu seletuskirja punktis 2.2.1. lähtusid vanast planeerimiseseadusest ja ehitusseadusest ning vajavad täpsustamist lähtudes kehtivast seadusandlusest.

Detailplaneeringud

Üldplaneeringu elluviimine on toimunud eeskätt läbi detailplaneerimise. Kehtiva üldplaneeringu muutmise on võimalik vaid detailplaneeringu kaudu. Vastavalt planeerimiseseaduse § 142 lg 1 võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmiseks loetakse üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikku muutmist, üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamist, krundi minimaalsuuruse vähendamist, detailplaneeringu kohustuslike alade ja juhtude muutmist ning muu kohaliku omavalitsuse üksuse hinnangul olulist või ulatuslikku üldplaneeringu muutmist.

Narva linnas on detailplaneeringute koostamisel enamasti arvestatud kehtestatud üldplaneeringuga, kuigi selle kehtivuse ajal sai kehtestatud 7 üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut.

Narva linna üldplaneeringu kehtivuse ajal on kehtestatud kokku 15 detailplaneeringut. Neist 3 detailplaneeringut tõid kaasa üldplaneeringu muutmise ettepaneku maakasutuse sihtotstarbe osas. Ühe detailplaneeringuga lasti ületada Narva linnas lubatud maksimaalne hoonestuse kõrgus.

Narva vanalinna linnaosa üldplaneeringu kehtivuse ajal on kehtestatud 3 detailplaneeringut, millest ainult 1 tõi kaasa üldplaneeringu muutmise ettepaneku maakasutuse sihtotstarbe osas.

Narva linna tööstuspiirkonna linnaosa üldplaneeringu kehtivuse ajal sai kehtestatud 4 detailplaneeringut. 1 detailplaneering tõi kaasa üldplaneeringu muutmise ettepaneku maakasutuse sihtotstarbe osas.

Narva linna üldplaneeringu, Narva vanalinna linnaosa üldplaneeringu ning Narva linnatööstuspiirkonna linnaosa üldplaneeringu kehtimise ajal kehtestatud detailplaneeringute loetelu on toodud käesoleva otsuse LISA-s 1.

Omaette väljakutseks on see, et linnas on hulgaliselt vanu detailplaneeringuid, mida ei ole viimaste 5+ aastate jooksul ellu viidud ning need ei vasta ka enam linna arenguvajadustele. Lisaks sellele, on olemas ka Narva linnavolikogu poolt 23.09.2010.a. otsusega nr 138 kehtestatud ning hiljem Tartu Halduskohtu 05.11.2010 määruse nr 3-10-2653 alusel kehtetuks tunnistatud „Tiimani tn ja Tallinna mnt vaheline ala“ detailplaneeringuga seotud situatsioon.

Järeldus ja uue üldplaneeringu koostamise vajadus

Üldplaneeringu põhilahendus on valdavalt kooskõlas linna arengut käsitletavate strateegiliste dokumentidega. Üldplaneeringuga määratud ruumilise arengu suunad on jätkuvalt aktuaalsed, kuid vajavad täiendamist järgmiste teemade osas:

- Üldplaneeringuga sätestatud reegleid on vaja kas selgemaks defineerida või paindlikumaks muuta, lähtuvalt välja kujunenud praktikast ning linna arenguvajadustest;
- Elanike vähenemise mõju linnale (eriti vananeva elanikkonna mõju linnale) vajab analüüsi elanikkonna kaardistamise ning väärtuslike ja arengupotentsiaaliga alade defineerimise näol, mis annaks omakorda võimaluse määrata suunised linna taristu optimeerimiseks ning tihendamiseks;
- Aianduskooperatiivide ja väikeelamute alade arengu ja ehitustingimuste osa on kehtivas üldplaneeringus käsitletud puudulikult. Erilist tähelepanu ja detailsemat käsitlemist vajab Kudruküla linnaosa. Tuleks läbi kaaluda ja analüüsida võimalused, kas ja mil viisil aianduskooperatiivid ümber korraldada aastaringseks elamiseks;
- Kehtiv üldplaneering ei soodusta tühjadele avalikele ja muudele hoonetele uute funktsioonide leidmist, ei soodusta vahekasutuse potentsiaali kasutamist;
- Äritänavate kujundamine (nt. Tallinna mnt-le ärihoonetele ehitusõiguse määramine);
- Rohevõrgustiku ning ka hoonete vahelise ruumi sidususe põhimõtete teema on käsitletud puudulikult;
- Kreenholmi rahvusvahelise tähtsuse rõhutamist läbi kesklinnaga sidumise on käsitletud puudulikult;
- On vaja määrata maksimaalse hoonestuse tihedus, kõrgus ning täpsemad arhitektuursed nõuded piirkonniti;
- Fikseerida ajutiste ehitiste (kioskite, paviljonide) lubatavad ehitusalad ning nende püstitamiseks keelatud alad piirkonniti;
- Linnaosade üldplaneeringud tuleb integreerida linna üldplaneeringusse;
- Tuleb välja selgitada detailplaneeringute ajakohasus;
- Peab täiendama arhitektuurivõistluse läbiviimise tingimusi;

- Vajab täpsustamist miljööväärtusega hoonestusalade kaitse- ja kasutustingimuste osa ning vajadusel ka miljööalade piirid;
- Tuleb defineerida väärtuslikud piirkonnad;
- Tuleb läbi vaadata kalda ehituskeeluvööndiga seonduv ja vajadusel ette näha selle vähendamine ja kallasraja avamine;
- Tuleb analüüsida võimalusi transiidi linnakeskusest väljapoole viimiseks;
- Tuleb koostada erinevate liikumisviiside ja -suundade analüüs;
- Tuleb kaalutleda tööstuse linnakeskusest välja viimise võimalusi;
- Tuleb suunata parkimise korraldamist linnas, vajadusel ette näha uute garaažilinnakute rajamist ning linna keskusel asuvate garaažide kesklinnast välja viimist;
- Tuleb lahti kirjutada vabaplaneeringuga alade hooldus- ja kasutustingimused.

2. Õiguslikud alused

2.1. Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 5 lg 1 kohaselt vaatab kohaliku omavalitsuse üksus enne käesoleva seaduse jõustumist kehtestatud üldplaneeringud üle hiljemalt 2018. aasta 1. jaanuariks.

2.2. Planeerimisseaduse § 92 lg 1 kohaselt vaatab kohaliku omavalitsuse volikogu üldplaneeringu üle iga viie aasta tagant. Kohaliku omavalitsuse volikogu esitab maavanemale kokkuvõtte üldplaneeringu ülevaatamise tulemusest kuue kuu jooksul ülevaatamisest arvates.

3. Otsus

Kinnitada Narva linna üldplaneeringu (sealhulgas Narva vanalinna linnaosa ning Narva linna tööstuspiirkonna linnaosa üldplaneeringute) ülevaatamise tulemused.

4. Rakendussätted

4.1. Käesolev otsus jõustub seadusega sätestatud korras.

4.2. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametil esitada üldplaneeringu ülevaatamise tulemused Ida-Viru Maavanemale kuue kuu jooksul ülevaatamisest arvates.

4.3. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametil avaldada otsus ajalehes „Põhjarannik“ ja „Город“ ning ameti veebilehel.

4.4. Käesolevat otsust on võimalik vaidlustada Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajas 30 päeva jooksul alates jõustumisest.

Aleksandr Jefimov
Linnavolikogu esimees

Narva Linnavolikogu 21.12.2017 otsuse nr 83 „Narva linna üldplaneeringu (sealhulgas Narva vanalinna linnaosa ning Narva linna tööstuspiirkonna linnaosa üldplaneeringute) ülevaatamise tulemuste kinnitamine“

LISA 1

Narva linna üldplaneeringu kehtimise ajal kehtestatud detailplaneeringud:

Nr	Detailplaneeringu nimetus	Kehtestamisotsuse kuupäev ja number	Mõju Narva linna üldplaneeringule
1.	Joala tn 20 ja Joala tn 24 maa-ala DP	20.02.2014 nr 32	ei muuda
2.	Paul Kerese tn 40g maa-ala DP	26.03.2015 nr 28	ei muuda
3.	Tähe tn 11 ja Tuha tn 2 maa-ala DP	18.05.2017 nr 29	muudab ÜPt maakasutuse osas
4.	Rakvere tn 22a maa-ala DP	20.04.2017 nr 22	ei muuda
5.	Aleksander Puškini tn 23a maa-ala DP	15.09.2016 nr 229	muudab ÜPt maakasutuse ja lubatud kõrguse osas
6.	Paul Kerese tn 21 maa-ala DP	18.05.2017 nr 31	ei muuda
7.	Vahtra tn 5 maa-ala DP	05.08.2015 nr 854-k	ei muuda
8.	AÜ Jantar bussipeatuse maa-ala DP	05.08.2015 nr 853-k	ei muuda
9.	Kreenholmi tn 14c, Kreenholmi tn 14d, Kreenholmi tn 20, Paul Kerese tn 23c, Paul Kerese tn 23e, Paul Kerese tn 23f maa-alade DP	13.07.2016 nr 786-k	ei muuda
10.	Tallinna mnt 30a ja Tallinna mnt 30b maa-ala DP	18.04.2013 nr 35	ei muuda
11.	Paul Kerese 25 ja Paul Kerese 25a maa-ala DP	23.01.2014 nr 15	muudab ÜPt maakasutuse osas
12.	Rakvere tn 59, Rakvere tn 61, Rakvere tn 61a ja Paju tn 5 maa-alade DP	29.11.2017 nr 117-k	ei muuda
13.	Vaivara tn 4, Vaivara tn 8 ja lähiala DP	14.08.2014 nr 94	ei muuda
14.	Roheline tn 6 ja 3. Roheline tn 8 maa-ala DP	25.09.2014 nr 114	ei muuda
15.	6. Paemurru tn 18 maa-ala DP	10.08.2017 nr 41	ei muuda
		KOKKU:	15
		sh: muudab	3
		ei muuda	12

Narva vanalinna linnaosa üldplaneeringu kehtimise ajal kehtestatud detailplaneeringud:

Nr	Detailplaneeringu nimetus	Kehtestamisotsuse kuupäev ja number	Mõju Narva linna üldplaneeringule
1.	Vestervalli tn 29a maa-ala DP	keht 20.04.2017 nr 23	ei muuda
2.	Koidula tn 8 maa-ala DP	keht 18.12.2014 nr 142	muudab ÜPt maakasutuse osas
3.	Vabaduse tn 4 maa-ala DP	keht 22.08.2013 nr 78	ei muuda
		KOKKU:	3
		sh: muudab	1
		 ei muuda	2

Narva linna tööstuspiirkonna linnaosa üldplaneeringu kehtimise ajal kehtestatud detailplaneeringud:

Nr	Detailplaneeringu nimetus	Kehtestamisotsuse kuupäev ja number	Mõju Narva linna üldplaneeringule
1.	Kulgu tööstusala DP	20.11.2014 nr 134	ei muuda
2.	Kulgu tn 15, Kulgu tn 15a ja Kulgu tn 15b maa-ala DP	20.06.2013 nr 51	muudab ÜPt maakasutuse osas
3.	Narva Tööstuspargi territooriumi DP	04.10.2012 nr 118	ei muuda
4.	Kadastiku tn 33 maa-ala DP	21.12.2010.a. nr 197	ei muuda
		KOKKU:	4
		sh: muudab	1
		 ei muuda	3