

Kangelaste prospekt 37 maa-ala detailplaneeringu eskiisi avaliku arutelu koosoleku protokoll

Narva linn, Peetri plats 5
1.korruse konverentsisaal

24.10.2023 nr 4.2-10/11485

Algus 16.00
Lõpp 17.30

Koosoleku juhataja Tatjana Nikolajenkova (ALPA planeeringute spetsialist)
Protokollija Jana Suurväli (ALPA arhivaar)

Registreerimisleht on lisatud.

Koosolekul osalesid: Kaie Enno (ALPA), Peeter Tambu (ALPA), Tatjana Nikolajenkova (ALPA), Natalja Šibalova (LMA), Jelena Skulatšova (LMA), Irina Kuzmina (LMA), Külli Õisma (OÜ Projekteerimiskeskus), Riiu Efert (OÜ Projekteerimiskeskus), Inna Bis (KÜ Kangelaste 39), Arvi Prants KPG Kaubanduse OÜ), Irina Tokareva (Narvskaja Gazeta)

Päevakord: Kangelaste prospekt 37 maa-ala detailplaneeringu
eskiislahenduse avalik arutelu.

Sõnavõttud:

Riiu Efert: Ennekõike on tegemist maa-ala sihtotstarbe muutmisega elamumaast ärimaaks. Samuti on eesmärgiks ärihoonele arhitektuur-ehituslike tingimuste määramine, juurdepääsuteede ja liikluskorralduse lahendamise, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine, kujade ja servituutide vajaduse määramine, tehnovõrkude ja rajatiste asukohtade määramine. Määratud on ka maksimaalne ehitisealune pind – 2500 m², mis on kogu kinnistust 30%. Hoone maksimalseks kõrguseks on määratud 9 meetrit. Sellest tulenevalt on vajalike parkimiskohtade arv – 60 kohta. Samuti on ettenähtud kergliikluse alad.

Tatjana Nikolajenkova: Ootame KÜ Kangelaste prospekt 39 esindaja küsimusi ja arvamust, kas võime planeeringuga jätkata.

Inna Bis: Kui kavandatav tee on tupiktee, siis meil vastuväiteid ega ettepanekuid ei ole.

Jelena Skulatšova: Sundvalduse seadmise menetlus on algatatud, korteriühistu Kangelaste 39 on põhimõtteliselt sundvalduse seadmiseга nõus



Narva Linnavalitsus
Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet
Peetri plats 5, Narva 20308
Tel: +372 359 9050
narvaplan@narva.ee

www.narva.ee
www.narvaplan.ee

tingimusel, et tee on tupiktee. Ametlikku vastust korteriühistu veel esitanud ei ole.

Kaie Enno: Eesmärgiks oli saada ligipääs kahelt poolt ja ühendada tänavad (Kangelaste põik ja tänavalõigud kuni Puškini tänavani). Me ei saa detailplaneeringuga kehtestada sundvalduse vajadust. Planeeringuga peab olema selge, mis tingimustel saame tagada krundile juurdepääsu.

Külli Õisma: Praegu on korteriühistu nõus selle lahendusega, et seatakse servituut 78 ruutmeetrile Kangelaste prospekt 37 krundi kasuks.

Peeter Tambu: Kui seatakse servituut, ei ole vaja seada sundvaldust.

Linnamajandusamet: Meil on kaks varianti: üks variant on servituut kokkuleppel korteriühistuga. Teine variant: kui kokkulepet ei saavutata, võime seada sundvalduse.

Peeter Tambu: Servituudi seadmine on kokkulepe kahe omaniku vahel. Sundvalduse seadmine tuleb kõne alla, kui servituudi seadmine ei õnnestu või kui tahame sinna rajada avalikult kasutatavat teed. Servituut ei anna linnale avalikult kasutatavat teed.

Arvi Prants: Mulle teadaoleva info kohaselt oli suvel korteriühistu üldkoosolek, kus oli arutlusel punkt – meie kasuks servituudi seadmine. Korteriühistu otsustas enamushäältega servituudi seada, selle kohta on ka korteriühistuga allkirjastatud leping, kus me tasume ühekordset tasu servituudi või teeloa eest. Minule teadaolevalt on nii, et servituudi seadmiseks tuleb kõik 42 korteriühistu omanikku viia notarisse, et saada nendelt nõusolek. Linnalt tuli teatis avalikuks teeks kuulutamise kohta, kus oli selgelt näidatud sundvaldusega seatav tee, mis sel hetkel ei olnud läbiv. Korteriühistu juhatus teatas, et kui see on nii, nagu sundvalduse seadmise joonisel märgitud, on korteriühistu sellega nõus. Siis ei pea notarisse minema, kuna meil on olemas leping. Meil on vaja ca 100 m² oma krundile sissepääsuks.

Peeter Tambu: Sundvalduse seadmiseks ainus alus on avalik huvi. Ühe äriühingu kasuks sundvaldust seada ei saa. Linnal on avalik huvi juhul, kui nimetatud tee on läbiv, aga sellele on jälle omanik vastu.

Kaie Enno: Avaliku huvi arutelu on juba olnud ja linn ja volikogu komisjonid on seisukohal, et siin ei ole piisavalt avalikku huvi. Mis puudutab kõigi omanikega notarisse minekut, siis see sõltub konkreetse korteriühistu põhikirjast, kuidas neil on volitused kokku lepitud. Samuti võivad omanikud ühistu juhatuse volitusega end esindama volitada.

Planeeringu seisukohast ei ole meil võimalik kehtestada planeeringut, kus juurdepääs ei ole tagatud. See peab olema tagatud kas omanike omavahelise notariaalse enne kehtestamist sõlmitud servituudilepinguga või sundvalduse seadmise, millega LMA on juba tegelenud, aga siin tuleb esiteks vaadata, mis on see avalik huvi ja teiseks, kas omanik on sellega nõus. Kui avalik huvi on kirjas, saavutatakse kokkulepe, ja läbiv tee lõpuks rajatakse, siis tänavamaa planeeringus tuleks see eraldi välja kruntida.

Arvi Prants: Minule teadaolevalt korteriühistu ei ole mingil juhul nõus läbiva teega. Kui me oleme korteriühistuga kokku leppinud, et nad on nõus servituuti

seadme ja ka linn on sellega nõus, siis soovime meile juurdepääsuks vajaliku tee osale servituudi seadmist.

Peeter Tambu: See on teie omavaheline kokkulepe ja see ei ole avalik tee. Servituudilepinguga seab korteriühistu teie äriühingu tegevuse kasuks servituudi. Me ei ole sellele vastu, aga tuleb teha vahet haldusõigusel ja tsiviilõigusel.

Arvi Prants: Me ei taha kogu maja ümber olevat teed avalikuks teeks kuulutada, vaid meile juurdepääsuks vajalikku teeosa.

Peeter Tambu: Avalik tee on see, mida saavad kasutada kõik. Näiteks seatakse servituut ja tagatakse juurdepääs, aga tee ei lähe avalikku kasutusse, vaid jääb teie kasutuses olevaks maaks, siis siin ei ole tegemist avaliku huviga. Ja kui linnal puudub avalik huvi, siis nad ei taotle ka sundvalduse seadmist.

Külli Õisma: Selleks, et selline lahendus kehtestada, tuleb enne sõlmida servituudi seadmise leping.

Peeter Tambu: Servituudi seadmise aluseks peab olema kehtestatud planeering, kus on näidatud servituudi seadmise vajadus. Servituudiga on praegu lihtsam edasi minna. Servituudileping peab olema sõlmitud notaris ja kantud kinnistusraamatusse.

Kaie Enno: Äkki on võimalik teha ka nii, et tee selles ulatuses, mis on teile vajalik, kruntida eraldi välja ja üks tükk anda linnale tasuta üle, mis on võimalik liita siis tänava kinnistule – teha krundi piiride muutmine.

Arvi Prants: Põhimõtteliselt olen sellega nõus.

Inna Bis: Korteriühistu ei ole nõus seda müüma ega tasuta üle andma, vaid on nõus ainult servituudiga, sest vastasel korral meil kinnistusraamatus maa pindala väheneb.

Peeter Tambu: Minu ettepanek oleks planeerijale märkida ära servituudivajadus, kirjutada, kelle kasuks, mitu ruutmeetrit jne. Niikaua, kuni see planeering ei ole kehtestatud ja kehtib eelmine planeering (jutt on Kangelaste 39 maa-ala detailplaneeringust, kehtestatud 25.08.2005 Narva Linnavolikogu otsusega nr 138/60), asub nimetatud kohas transpordimaa ja linnal on õigus nõuda maa-ala üleandmist linnale. Seda planeeringut ei viidud ellu teemaa osas, kuid ta on kehtiv. Planeeringut muuta on võimalik ainult siis, kui kehtestatakse uus detailplaneering, mis seda osa hõlmab.

Riiu Efert: Lähteseisukohtades on nõutav haljastuse protsent 15, mis on kehtiva üldplaneeringuga määratud minimaalsest nõudest suurem (10%). Kas see nõue on põhjendatud? Meil ei ole eriti palju võimalusi haljastust kavandada.

Kaie Enno: See nõue on volikogu poolt kehtestatud ning jääbki kehtima. Seega peab nõutud haljastuse protsent olema tagatud.

Eskiislahenduses on läbi Kangelaste prospekt 37 jooksev elektri kaabel märgitud nagu likvideeritav, mis minule teadaolevat lähtub VKG nõudest kaabel ümber paigaldada. Juhime teie tähelepanu, et sellise nõude

esitamiseks ei ole VKG-I õiguslikku alust. Seega, kui see ei olnud teie enda soov, teeme teile ettepaneku jätta see kaabel oma kohale.

Arvi Prants: Oleme tänulikud info eest. Elektrikaabli ümberpaigaldamine ei olnud meie soov ning meie jaoks on see liiga koormav. Antud juhul loobume VKG nõude täitmisest.

Otsustati: Jätkata Kangelaste prospekt 37 maa-ala detailplaneeringu koostamist, täiendades lahendust kavandatava teeservituudi osas. Kindlasti arvestada Kangelaste 39 maa-ala detailplaneeringus (kehtestatud 25.08.2005 Narva Linnavolikogu otsusega nr 138/60) esitatud juurdepääsudega.

(allkirjastatud digitaalselt)

(allkirjastatud digitaalselt)

Tatjana Nikolajenkova
Koosoleku juhataja

Jana Suurväli
Protokollija