

Seletuskiri

Tiimani tänava ja Tallinna mnt vahelise ala detailplaneeringu kehtestamise eelnõu juurde.

Menetlemise käik:

- Detailplaneeringu algatamine Narva Linnavalikogu 28.06.2007 otsusega nr 286.
- Detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine Narva Linnavalikogu 06.08.2009 otsusega nr 107.
- Avaliku väljapaneku perioodil 31.08. – 25.09.2009 esitati planeeringule üks kirjalik vastuväide KÜ Valge Sein poolt, kes on parkimisala ehitamise vastu, kuna nende arvamusel planeering on koostatud vastuolus EVS 843:2003 p. 10.3.3 tabeli 10.13 nõuetega. Normide järgi kuni 100-kohalise parkla rajamiseks vahekaugus elamu ja parkla vahel peab olema vähemalt 20 meetrit.
- Detailplaneeringu avalik arutelu 03.11.2009 kell 10:00.
- Amet otsustas jätta KÜ Valge Sein poolt esitatud vastuväite rahuldamata, kuna vastuväite esitaja on planeeringu läbi viimise, mitte selle lahenduse, vastu üldse. KÜ-l ei ole selget põhjendust, miks antud detailplaneering neile ei sobi. Kuna tegemist on kahe teineteisest eraldatud parkla rajamisega (millest üks on 40-kohaline ja teine 37-kohaline), mis mõlemad on all 50-kohalised ning mille kaugus elamust sama standardi järgi peab olema vähemalt 15 m siis leiab Amet, et **Tiimani tänava ja Tallinna mnt vahelise ala detailplaneering vastab normatiividele.**
- 25.11.2009 edastas Narva Linnavalitsus planeeringu Ida-Viru maavanemale vaide lahendamiseks ja järelevalve teostamiseks.
- 22.12.2009 toimus Ida-Viru Maavalitsuses Tiimani tänava ja Tallinna mnt vahelise ala detailplaneeringu vaide arutelu, millest võitsid osa T. Toos (Maavalitsuse arengu- ja planeeringuosakonna peaspetsialist), M. Vöhma (protokollija), S. Kortatsti (KÜ Valge Sein juhatuse liige), A. Gamazin (Narva Korterühistute Ühing), N. Naumov (planeerigust huvitatud isik ja algatamise taotleja Valerston Grupp OÜ volitatud esindaja), T. Mägi (planeeringu koostaja, SWECO PROJEKT volitatud isik), S. Solodov (Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti jurist), P. Tambu (Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti peaarhitekt direktori ülesannetes).
- 21.01.2010 andis Ida-Viru Maavanem Tiimani tn ja Tallinna mnt vahelise ala detailplaneeringu lahendusele heakskiidu, kuna **planeeringu järelevalve protsessis ei tuvastatud esitatud detailplaneeringus olulisi koostevigu ega juriidilisi möödalaskmisi menetlustoimingutes.**
- Planeeringule esitatud vaide seab küsimuse alla maa-alale parkla rajamise üldse. Kehtiva üldplaneeringu järgi on tegemist korterelamu maaga, millele maa omanikul on õigus taotleda hoonestusõiguse seadmist. Sellest tulenevalt on põhjendatud Riigi kui maa omaniku huvi maa-alale ostja leidmisest. Arvestades, et tegemist on suure omanikuta maa-alaga linnas, mida omaniku puudumiseni peab hooldama Linn, on ka Linna huvides leida sellele omanik ning vabaneda võõra maa hooldamise kuludest. Kuna algusest peale on Arhitektuuriamet olnud seisukohal, et linnaehituslikult, aga eriti lähtudes suurtest korterelamutest ala vahetus naabruses, oleks vale kõnealuse maa-ala hoonestamine. Sellest lähtuvalt ongi tehtud ettepanek maa-alale parklate ning sellega kaasneva heakorrastuse rajamiseks. Narva Linnavalikogu on oma otsustega kahel korral - algatamisel ja vastuvõtmisel, kinnitanud selle seisukoha õigsust ja sobivust Linnale. Mõlemad otsused on olnud avalikustatud ajakirjanduses ning saadetud ka puudutatud isikutele. Mõlemad otsused on olnud võimalik vaidlustada Halduskohtus. **Kumbagi otsust ei ole aga keegi vaidlustanud.** Antud olukorras ei saagi seaduslikult antud alale

- enam midagi muud planeerida, sest see oleks vastuolus Linnavolikogu otsustega. Vaidlustada oleks saanud ainult menetluskorra rikkumisi. Ühtegi sellist valet aga laekunud ei ole.
- Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise amet leiab, et planeering on koostatud professionaalselt, menetletud korrektselt ning järgib maksimaalselt erinevate poolte huvisid. Tuleb meeles pidada, et avaliku ruumi planeerimislahendus on alati kaalutud **kompromiss erinevatest huvidest!** Leiame, et planeeringulahendus lähtub järgmistest huvidest:
 1. Riigi kui maa omaniku huvi maareformi kaudu omanikuta maale omanik leida, kuivõrd tegemist ei ole riigi funktsioonide täitmiseks riigile vajaliku maaga. Kuivõrd kohalik omavalitsus ei ole samuti leidnud, et maa-ala on linnale vajalik, jääb üle vaid maale omaniku leidmine enampakkumise korras.
 2. Enampakkumise korraldamiseks peab maal olema mingi kasutusotstarve ja ehitusõigus.
 3. Kehtiva üldplaneeringu järgi on tegemist korterelamu maaga. Hoonestusõigus korterelamu rajamiseks suurendaks tunduvalt huvi maa-ala omandamise vastu.
 4. Samas ei pea Arhitektuuriamet linnaehituslikult endiselt õigeks sellele alale korterelamu püstitamist. Sellest tulenevalt tuleb maa-alale anda ehitusõigus, millega ei kaasneks hoone püstitamist. Parimaks lahenduseks selleks on parkimiskohtade rajamine. Esimesest lahendusest peale on planeerija alale välja pakkunud kahte haljasvööndiga eraldatud väikest parklat.
 5. Planeeringulahenduse elluviimisel saab maa-ala endale omaniku, kes on kohustatud ala heakorrastama ja hooldama. Riik vabaneb talle mittevajalikust maast ja saab selle võõrandamisest tulu. Linn vabaneb kohustusest regulaarselt kõnealust ala hooldada. Lisaks saab Linn täiendava heakorrastatud ala jalakäijate teede, tänavavalgustuse ja pinkidega. Linna soovil on krundi uus omanik kohustatud rekonstrueerima olemasoleva taksopeatuse ning viima selle uude kohta kaugemale Tiimanni tn ja Tallinna mnt. ristmikust, kus antud hetkel on see liiklust segav ja täiendavat ohtu tekitav. Ka saab Linn eraomaniku kulul päevaseks ajaks 77 täiendavat avalikku parkimiskohta. Samas on planeeritud parklad Narva suuruse linna kontekstis suhteliselt väikesed ning eraldatud teineteisest tugeva haljasribaga, mida on Arhitektuuriameti nõudmisel suurendatud ja mis väldib heitgaaside akumulereerumist. Selleks vähendatigi peale planeeringu vastuvõtmist parkimiskohtade arvu maa-alal 80-lt 77-le. Kõrvalasuva kortermaja ette ei ehitata teist suurt kortermaja, mis piiraks seniste elanike harjumuspärast avarust ning tekitaks veelgi suurema parkimisprobleemi. Huvitatud isik saab vajadusel täiendavad parkimiskohad oma klientidele.
 6. Detailplaneering on koostatud lähtudes kõigi riiklike ametite seisukohtadest ning nendega kooskõlastatud.
 - Ülaltoodust lähtuvalt leiab Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet, et antud detailplaneering on parim võimalik kompromiss antud maa-ala arendamiseks ning teeb ettepaneku **Tiimani tänava ja Tallinna mnt vahelise ala detailplaneering** kehtestada.

Peeter Tambu

Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti peaarhitekt (direktori asetäitja) direktori ülesannetes