



Narva

17.05.2017.a nr 493-k

Narva Linnavalitsuse 19.04.2017. a korralduse nr 372-k

osaliseks vaidlustamiseks vaide läbivaatamine ning

Narva Linnavalitsuse 19.04.2017. a korralduse nr 372-k

„Projekteerimistingimuste kinnitamine (Tallinna mnt 7 ärihoone püstitamine Narva Linnavolikogu 23.05.2001. a otsusega nr 201/32 kehtestatud Tallinna mnt 7-13a detailplaneeringu alusel)” osaliselt muutmine

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

27.04.2017. a laekus vaie Narva Linnavalitsuse 19.04.2017. a korralduse nr 372-k „Projekteerimistingimuste kinnitamine (Tallinna mnt 7 ärihoone püstitamine Narva Linnavolikogu 23.05.2001. a otsusega nr 201/32 kehtestatud Tallinna mnt 7-13a detailplaneeringu alusel)” (edaspidi: Korraldus 372-k) osaliseks vaidlustamiseks.

Tallinna mnt 7 omanik, nimelt MMS Property Solutions OÜ (edaspidi: Vaide esitaja), palub tunnistada kehtetuks Korralduse 372-k punktid 3.1.16, 3.1.19, 3.1.26, 3.1.27 ja 3.1.33.

Juhindudes vaide iseloomust, ning selle suhtes tasakaalustatud otsuse tegemise huvides, on Narva linnavalitsus (edaspidi: linnavalitsus), muu seas, kaasanud vaide läbivaatamisse Narva Linnavalitsuse liiklusohutusekomisjoni, Narva Linnavalitsuse ehituskomisjoni ning Narva Linnavolikogu linnaehituse ja arengu komisjoni.

Tulemusena, on linnavalitsuse vastus vaidele järgmine:

- 1.1. Vaide punktis nr 3.1 on toodud vaide esitamise põhjendused Korralduse 372-k punkti 3.1.16 õigusvastasuse suhtes:

„Korralduse punktis 3.1.16 on sätestatud nõue korraldada Tallinna mnt 7 krundi omanikul arhitektuurikonkurss. Selline nõue ei vasta Narva ÜP-s kehtivatele arhitektuurikonkursside koostamise nõuetele. Narva ÜP seletuskirja peatükk 2.2.2.1 kohaselt viiakse arhitektuurikonkursid läbi linna kõige olulisemates piirkondades (Vanalinna linnaosas ja Kreenholmi linnaosa ajaloolises osas), kus konkursi vajadus täpsustakse Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti poolt, ning soovitatavalt järgmiste alade planeerimisel:

- 1. linnaruumis domineerivad avaliku funktsiooniga hooned;*
- 2. tänavate alguses või lõpus asuvad linnaehituslikult domineerivad hooned;*
- 3. üle 5 korruselised avalikkusele suunatud äri- ja vabaajakeskused;*
- 4. kõikide üle 16 korruseliste hoonete projekteerimiseks.*

Tallinna mnt 7 kinnistu ei paikne Vanalinna linnaosas ega ka Kreenholmi linnaosa ajaloolises osas. Samuti ei paikne Tallinna mnt 7 kinnistu tänava alguses või lõpus, vaid kinnistu on ümbritsetud teistest hoonestatud kinnistutest. Vastavalt kehtivale detailplaneeringule ja MMS Property Solutions OÜ esitatud eskiisile ei kavandada kinnistule linnaruumis domineerivat, üle 5-korruselist avaliku funktsiooniga hoonet, ega ka üle 16-korruselist hoonet“.

Linnavalitsus ei saa nõustuda esitatud põhjendustega.

Tallinna maantee alguses asuvad:

- lõunapoolses küljes – Tallinna mnt 2 elamumaa, mis on hoonestatud korterelamu hoonega,
- põhjapoolses küljes – hoonestamata linna omandis Tallinna mnt 3 üldkasutatav maa, ning Tallinna mnt 7 ärimaa.

Kuna kinnistuid Tallinna mnt 1 ja Tallinna mnt 5 ei eksisteeri, siis *de facto* asub vaadeldav ala Tallinna mnt. alguses. Olles esimene uusarendus Kerese ringist Tallinna poole suundudes, hakkab tulevane kaubandushoone andma arhitektuurset tooni kogu Tallinna maanteele: sellest hakkab sõltuma, muu seas, linna külaliste esimesed muljed Narva linnast ning selle peatänavast. Arvestades niivõrd olulise asukohaga, Narva linna keske tänavaga alguses, on otstarbekas projekteerida hoonet arhitektuurikonkursi alusel, vastavalt Narva Linnavolikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringu seletuskirja punktis 2.2.2.1 toodud soovitusel.

Sarnast seisukohta on väljendanud mõlemad komisjonid, kuhu antud küsimus oli suunatud. Narva Linnavalitsuse ehituskomisjoni seisukoht on: „Arvestades kinnistu asukohaga ning teiste kaubanduskeskuste kujunduse tasemega Narva linnas, jätta arhitektuurikonkursi nõue jõusse.“ Narva Linnavolikogu linnaehituse ja arengu komisjoni seisukoht on: “Tuleb korraldada arhitektuurne ideekonkurss.”

Arvestades ülalmainitud asjaoludega, avaliku huvi huvides, jättab linnavalitsus vaie punkti nr 3.1 osas rahuldumata.

- 1.2. Vaide punktis nr 3.1 on toodud vaide esitamise põhjendused Korralduse 372-k punkti 3.1.19 õigusvastasuse suhtes:

„Korralduse punktis 3.1.19 on sätestatud nõue mitte kasutada vaide esitaja poolt esitatud tüüplahendust. Sellise nõude esitamiseks puudub õiguslik alus. Narva ÜP-s puuduvad tingimused ärihoonete tüüpprojektide kasutamise kohta. Ärifunktsiooniga hoonete kavandamisel arhitektuuri puudutavad põhimõtteid on kirjeldatud Narva ÜP seletuskirja ptk-s 2.2.5 ja vaide esitaja esitatud taotlus ja/või esitatud arhitektuurne lahendus ei ole sellega vastuolus.

Korraldusega Narva mnt 7 kinnistu projekteerimistingimusi kinnitades ei saa Narva Linnavalitsus väljuda kehtiva üldplaneeringutega seatud tingimustest. Antud hetkel toob arhitektuurikonkurssi nõudmine ja tüüpprojekti kasutamise keelamine kaasa üldplaneeringu muutmisega võrreldava olukorra.

Tüüpprojekti kasutamise keelamise asemel oleks ehitusloa menetluses asjakohane hinnata esitatud ehitusprojekti vastavust üldplaneeringus sätestatud tingimustele. MMS Property Solutions OÜ on heas usus ja igakülgsest valmis tegema koostööd Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametiga linnaruumi rikastava uue hoone rajamisel ja selle arhitektuurse välimuse kujundamisel, kuid nõustuda ei saa arhitektuursete valikute meelevaldse piiramisega.“

Linnavalitsus saab nõustuda vaide esitajaga tüüplahenduse mittekasutamise nõue osas vaid osaliselt.

Korralduse 372-k punkt 3.1.19 lähtub sama korralduse punktist 3.1.16: kuna Tallinna mnt 7 kaubandushoone on planeeritud Tallinna mnt algusesse ning seda tuleb projekteerida arhitektuurivõistluse võidutöö alusel, eeldatakse, et arhitektuurikonkursi

tulemusena ei saa sündida tüüplahendusega hoone. Seega, korralduse 372-k punkt 3.1.19 on sama korralduse punkti 3.1.16 loogiline jätk.

Hetkel on korralduse 372-k punkt 3.1.19 sõnastatud järgmiselt: „Hoone arhitektuurne kontseptsioon: keskkonda rikastav, arhitektuurselt silmapaistev, linnaehituslikult domineeriv. Mitte kasutada tüüplahendust. Hoone lõuna- ja idafassaadid peavad olema linnale avatud ja jalakäijatele sõbralikud (nt. atraktiivsed vitriinid, sissepääsud jms).“

Korralduse 372-k punktiga 3.1.16 dubleerimise vältimiseks, on linnavalitsus nõus muutma korralduse 372-k punkti 3.1.19 ning kinnitada seda järgmises redaktsioonis: „3.1.19 Hoone arhitektuurne kontseptsioon: keskkonda rikastav, arhitektuurselt silmapaistev, linnaehituslikult domineeriv. Hoone lõuna- ja idafassaadid peavad olema linnale avatud ja jalakäijatele sõbralikud (nt. atraktiivsed vitriinid, sissepääsud jms).“

- 1.3. Vaide punktis nr 3.2 on toodud vaide esitamise põhjendused korralduse 372-k punktide 3.1.26, 3.1.27 ja 3.1.33 õigusvastasuse suhtes:

„Tallinna mnt 7 kinnistut hõlmav, kehtiv Tallinna mnt 7-13a detailplaneering näeb ette juurdepääse Tallinna mnt 7 kinnistule Tallinna mnt-lt ja Fama põik tänavalt. Korraldusega on Tallinna mnt 7 juurdepääsude liikluskorraldust oluliselt muudetud. Korralduses toodud põhjendused liikluskorralduslike muudatuste osas on vastuolus Ehitusseadustiku (edaspidi: EhS) § 27 lg 4 p-s 7 toodud nõuetega.

Vastavalt EhS-i seaduseelnõu 555 SE seletuskirjale (lk 56) on detailplaneeringut võimalik täiendada liikluskorralduse põhimõtete muudatuse, uuringute vajaduse või ehituslike, arhitektuursete või kujunduslike nõuetega. Liikluskorralduse põhimõtete muudatus ei tähenda juurdepääsuteede ümberkorraldamist. Liikluskorralduse põhimõtete muutus ei saa kaasa tuua planeeringulahenduse olemuslikku muudatust, vaid saab piirduda üksnes üldist planeeringut mittemuutvate lahendustega (nt liiklussuundade muudatused vms). Ehituslikud, kujunduslikud ja arhitektuursed nõuded peavad põhinema olemasolevatel detail- või üldplaneeringu tingimustel. Uusi, varem mainimata nõudeid projekteerimistingimustega täiendavalt kehtestada ei saa.

Vaieldamatult oli Tallinna maantee nii kehtiva detailplaneeringu koostamise ajal kui ka Narva ÜP kehtestamise ajal intensiivse liiklusega maantee. Tallinna maantee rekonstrueerimisel tuleb aga arvestada kehtivaid planeeringuid, kuna nende koostamisel on tehtud koostööd suure isikute ringiga ja kehtestatud planeeringust võib lähtuda maaomanikele õigusi. MMS Property Solutions OÜ otsus Tallinna mnt 7 kinnistu omandamiseks oli otseselt mõjutatud kehtiva detailplaneeringuga ette nähtud juurdepääsude olemasolust, mida kavandatav ärihoone vajab oma kasutusfunktsiooni tõttu.

EhS § 27 lg 4 p-s 7 toodud nõuete täitmiseks tulnuks Narva Linnavalitsusel määrata Tallinna mnt 7 kinnistu juurdepääsule Tallinna maanteelt alternatiivsete projekteerimislahenduste esitamine, leidmaks detailplaneeringule vastav ohutuim lahendus. Ühe juurdepääsu sulgemine muudab oluliselt detailplaneeringut ja kitsendab äärmuslikult vaide esitaja võimalusi kinnistu arendamisel.“

Linnavalitsus saab nõustuda vaide esitajaga Tallinna mnt poolse juurdepääsu väljajahitamise osas vaid osaliselt.

Narva Linnavolikogu 23.05.2001. a otsusega nr 201/32 kehtestatud Tallinna mnt 7-13a detailplaneeringuga on määratud kaks juurdepääsu krundile: Tallinna maanteelt ja Fama põigust.

Planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 1 kohaselt detailplaneeringu või selle osa võib tunnistada kehtetuks, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima.

Samuti, Ehitusseadustiku § 27 lõikele 1 detailplaneeringu olemasolu korral võib pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui:

- 1) detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud üle viie aasta;
- 2) detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnenud olulisi uusi asjaolusid või on oluliselt muutunud planeeringuala või selle mõjuala, mille tõttu ei ole enam võimalik detailplaneeringut täielikult ellu viia, või
- 3) detailplaneeringu kehtestamise järel on muutunud õigusaktid või kehtestatud planeeringud, mis mõjutavad oluliselt detailplaneeringu elluviimist.

Antud juhul on aga detailplaneeringu kehtestamisest mööda läinud 16 aastat. Iseenesest mõistetavalt, on selle aja vältel ümbritsev keskkond tugevalt muutunud ning detailplaneering on tänaseks vananenud. Näiteks, lisaks uue Üldplaneeringu kehtestamisele (kehtestatud Narva Linnavolikogu 24.01.2013.a. otsusega nr 3), on antud ajaperioodi jooksul tunduvalt suurenenud linnas registreeritud autode arv (2001 aastal oli Narvas registreeritud sõiduautode arv 9169, aastal 2015 aga juba 18078), mille alusel võib järeldada, et tõenäoliselt intensiivsemaks on muutunud, muu seas, ka liiklus antud Tallinna maantee lõigul.

Arvestades ülaltooduga, ei saa linnavalitsus nõustuda projekteerimistingimuste taotlusega koos esitatud Tallinna mnt. 7 eskiisi asendiplaanil näidatud Tallinna mnt. poolse juurdepääsu liikluskorraldusliku lahendusega (sisse- ja väljapääsud igas suunas, üle neljarealise rahvusvahelise maantee).

Siiski, mõistes antud juurdepääsu olulisust Vaide esitaja jaoks, on linn valmis pakkuma kompromisslahendust.

Narva Linnavalitsuse liiklusohutusekomisjoni poolt on Tallinna maantee poolse juurdepääsu väljaehitamise osas tulnud ettepanek: „Lubada Tallinna mnt poolt Tallinna mnt 7 territooriumil asuvasse parklasse ainult sissesõitu. Väljasõiduks kasutada parkla teisel pool oleva sisse/väljasõiduteed“. Sarnased ettepanekud on tulnud ka Narva Linnavalitsuse ehituskomisjoni poolt („Asendiplaanil esitatud Tallinna mnt poolne sisse- ja väljapääs ei sobi. Saab ehitada sissesõitu Tallinna mnt’lt, kuid mitte väljasõitu“) ning Narva Linnavolikogu linnaehituse ja arengu komisjoni poolt („Lubada sissesõitu ainult Tallinna mnt tänavalt ühes suunas (liikudes ringteelt Tallinna suunas“).

Nendest ettepanekutest lähtuvalt, kaalutlusotsuse alusel, jõudis linnavalitsus seisukohale, et Tallinna maantee juurdepääsu väljaehitamise osas on võimalik lubada Tallinna mnt 7 territooriumil asuvasse parklasse ainult sissesõitu Tallinna mnt-lt, Kereze ringi poolt liikudes.

Siinkohal tasub pöörata Vaide esitaja tähelepanu ka sellele, et linna omandis Tallinna mnt 3 üldkasutatava maa kasutamise kohta ei ole ja ei ole siiani olnud sõlmitud maa kasutamise lepingut ega vormistatud hoonestusõigust.

2. ÕIGUSLIKUD ALUSED

- 2.1. Haldusmenetluse seaduse §73 lõike 2 kohaselt kui haldusakti andnud või toimingut sooritanud haldusorgani üle teenistuslikku järelevalvet teostavat organit ei ole, lahendab vaide haldusakti andnud või toimingut sooritanud haldusorgan.
- 2.2. Haldusmenetluse seaduse §85 punkti 1 kohaselt valet sisuliselt lahendades on haldusorganil õigus vaideotsusega rahuldada vaie ja tunnistada haldusakt kas täielikult või osaliselt kehtetuks ning kõrvaldada haldusakti faktilised tagajärjed.
- 2.3. Haldusmenetluse seaduse § 64 lõike 1 kohaselt haldusakti kehtetuks tunnistamise kohta sätestatud kohaldatakse ka haldusorgani poolt haldusakti muutmise suhtes.
- 2.4. Haldusmenetluse seaduse § 68 lõike 2 kohaselt haldusakti kehtetuks tunnistamise otsustab haldusorgan, kelle pädevuses oleks haldusakti andmine kehtetuks tunnistamise ajal.

3. OTSUS

- 3.1. Jätta vaie Narva Linnavalitsuse 19.04.2017 korralduse 372-k punkti 3.1.16 kehtetuks tunnistamise nõude osas rahuldamata, kuna vaites esitatud nõuel puudub seadusest tulenev alus ning ükski vaites esitatud asjaolu ei ole aluseks vaidlustatud punkti 3.1.16 kehtetuks tunnistamiseks.
- 3.2. Rahuldada osaliselt vaie Narva Linnavalitsuse 19.04.2017 korralduse 372-k punkti 3.1.19 kehtetuks tunnistamise nõude osas.
 - 3.2.1. Muuta korralduse 372-k punkti 3.1.19 ning kinnitada seda järgmises redaktsioonis: „3.1.19 Hoone arhitektuurne kontseptsioon: keskkonda rikastav, arhitektuurset silmapaistet, linnaehituslikult domineeriv. Hoone lõuna- ja idafassaadid peavad olema linnale avatud ja jalakäijatele sõbralikud (nt. atraktiivsed vitriinid, sissepääsud jms)“.
- 3.3. Rahuldada osaliselt vaie Narva Linnavalitsuse 19.04.2017 korralduse 372-k punktide 3.1.26, 3.1.27 ja 3.1.33 kehtetuks tunnistamise nõude osas järgmiselt:
 - 3.3.1. Muuta korralduse 372-k punkti 3.1.26 ning kinnitada seda järgmises redaktsioonis: „3.1.26 Transpordi juurdepääs hoonesisesele parklale: Tallinna maanteelt ja Fama põigust. Lubada Tallinna mnt poolt Tallinna mnt 7 territooriumil asuvasse parklasse ainult sissesõit ringi poolt. Väljasõiduks kasutada parkla teisel poolel asuvat sisse-/väljasõiduteed.“
 - 3.3.2. Muuta korralduse 372-k punkti 3.1.27 ning kinnitada seda järgmises redaktsioonis: „3.1.27 Transpordi juurdepääsud krundile: Tallinna maanteelt ja Fama põigust. Lubada Tallinna mnt poolt Tallinna mnt 7 territooriumil asuvasse parklasse ainult sissesõit ringi poolt. Väljasõiduks kasutada parkla teisel poolel asuvat sisse-/väljasõiduteed.“
 - 3.3.3. Muuta korralduse 372-k punkti 3.1.33 ning kinnitada seda järgmises redaktsioonis: „3.1.33 Projekteerida Tallinna maantee poolne sissesõit ning Fama põigu poolne sisse-/väljasõit. „Tallinna maantee L1“, „Fama põik L1“ ja „Fama põik L2“ kinnistute osaliseks rekonstrueerimiseks esitada vastava tegevusala pädeva spetsialisti poolt koostatud tee ehitusprojekt. Tee ehitusprojekt peab vastama MTM 02.07.2015. a määruse nr 82 „Tee ehitusprojektile esitatavad nõuded“ peatükile nr 4 „Tee-ehitusprojektile esitatavad nõuded põhiprojekti staadiumis“. Asendiplaanil näidata eraldi joonega väljaspool krunti asuv ala, mis projekteeritakse kokkuleppe alusel Narva Linnavalitsusega. Esitada lisatingmärk, näiteks kriipskaks punktjoon, koos selgitusega: „Väljaspool krunti asuv ala, mis projekteeritakse kokkuleppe alusel Narva Linnavalitsusega“. Projekti lisana

esitada garantiikiri „Tallinna maantee L1“, „Fama põik L1“ ja „Fama põik L2“ kinnistute osalise rekonstrueerimise projekteerimise, finantseerimise, ehitamise kohta Tallinna maantee poolse sissesõidu ja Fama põigu poolse sisse-/väljasõidu väljajahitamiseks. Enne ehitusprojekti koostamist esitada „Tallinna maantee L1“ kinnistu osalise rekonstrueerimise eskiis. Eskiisis esitada tee projekteerimise tegevusluba omava isiku poolt koostatud liikluskorralduse skeem koos teemärkidega. Arvestada Narva linna siseste kergliiklusteede eskiisi nr VP15037 ning Tallinna mnt rekonstrueerimise ehitusprojektiga. Dokumendid asuvad Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti arhiivis.

4. RAKENDUSSÄTTED

- 4.1. Korraldus jõustub teatavastegemisest.
- 4.2. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametil teha käesolev korraldus teatavaks vaide esitajale.
- 4.3. Käesoleva korralduse peale võib esitada kaebuse Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajale halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavastegemisest.



Tarmo Tammiste
Linnapea



Ants Liimets
Linnasekretär