

NARVA LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Narva linn

_____.2025 nr _____

Kangelaste prospekt 37 maa-ala detailplaneeringu kehtestamine**1. Asjaolud ja menetluse käik**

Kangelaste prospekt 37 maa-ala detailplaneeringu maa-ala asub Narva linnas, Pähklimäe linnaosas ja selle pindala on ca 1 ha.

Detailplaneering algatati Narva Linnavolikogu 21.09.2023 otsusega nr 47 „Kangelaste prospekt 37 maa-ala detailplaneeringu koostamise algatamine“ KPG Kaubanduse OÜ (registrikood 11073226) ettepanekul.

Vastavalt 17.07.2023 sõlmitud „Halduslepingule nr DP 01/2023 Kangelaste prospekt 37 maa-ala detailplaneeringu koostamise korraldamise ja finantseerimise kohta” kohustub KPG Kaubanduse OÜ tasuma kõik detailplaneeringu koostamisega ja selle elluviimisega seotud kulud.

Kangelaste prospekt 37 maa-ala detailplaneeringu eskiisi avaliku väljapaneku ja arutelu toimumisasjast oli teada antud massiteabevahendites (24.05.2024 ajalehes „Город“ ning 25.05.2024 ajalehes „Põhjarannik“ ja „Северное Побережье“), Narva linna kodulehel ja Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti (edaspidi Amet) kodulehel. E-postiga oli teavitatud planeeringuala naabreid ja puudutatud isikuid.

27.05.-09.06.2024 toimunud Kangelaste prospekt 37 maa-ala detailplaneeringu eskiisi avaliku väljapaneku käigus ei esitatud planeeringulahendusele ühtegi kirjalikku arvamust. 10.06.2024 toimunud eskiisi avalikul arutelul osalesid Ameti esindajad, huvitatud isiku KPG Kaubanduse OÜ esindaja ning planeerija OÜ Projekteerimiskeskus esindaja. Arutelul arutati kõrghaljastuse ja kõnnitee ühendamise küsimusi ning otsustati täiendada detailplaneeringut ja esitada linnavalitsusele vastuvõtmiseks.

Kangelaste prospekt 37 maa-ala detailplaneering esitati 24.09.2024 kirjaga nr 4.2-1/7197-11 planeerimiseseaduse (edaspidi PlanS) § 133 lg 1 kohaselt kooskõlastamiseks käesoleva PlanS § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele, nimelt Päästeametile, Kaitseministeeriumile ja Politsei- ja Piirivalveametile.

24.10.2024 kirjaga nr 2.1-3/36558-2 kooskõlastas Politsei- ja Piirivalveameti Ida prefektuur Kangelaste prospekt 37 maa-ala detailplaneeringu.

17.10.2024 kirjaga nr 7.2-3.3/6124-1 kooskõlastas (kooskõlastus nr 4107-2024-2) Päästeameti Ida päästkeskus Kangelaste prospekt 37 maa-ala detailplaneeringu tuleohutusosa tingimusega, et kui sõidukite parkimine on välisseinale lähemal kui 4 meetrit, tuleb välisseinas kasutada materjale, mis iseseisvalt ei põle ning seina üldpinnast ei tohi avatäidete pindala olla üle 25 % ja seda 4 meetri ulatuses külgsuunas ja 5 meetri ulatuses vertikaalsuunas.

Kuna Kaitseministeerium ei ole PlanS § 133 lg 2 kohaselt 30 päeva jooksul detailplaneeringu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse detailplaneering kooskõlastaja poolt vaikimisi kooskõlastatuks.

24.09.2024 kirjaga nr 4.2-1/7197-12 teavitati PlanS § 133 lg 1 kohaselt § 127 lõikes 2 nimetatud isikuid ja asutusi võimalusest avaldada Kangelaste prospekt 37 maa-ala detailplaneeringu kohta arvamust. Kiri on edastatud elektronposti teel äriregistrisse kantud elektronposti aadressile.

Kuna Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet, Lidl Eesti OÜ (registrikood 14131773), Narva linn, Kangelaste prospekt 39 korteriühistu (registrikood 80245796), hooneühistu PÕHJA RING (registrikood 80082957) ja hooneühistu PÕHJA TAIFUN (registrikood 80095405) ei ole PlanS § 133 lg 2 kohaselt 30 päeva jooksul detailplaneeringu saamisest arvates arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi selle kohta arvamust avaldada.

06.11.2024 avaldas Narva linn, Kivilinna tn 4 korteriühistu (registrikood 80228651) esindaja digiallkirjaga nõusoleku Kangelaste prospekt 37 maa-ala detailplaneeringu lahendusega.

Kangelaste prospekt 37 maa-ala detailplaneering oli vastu võetud Narva Linnavalitsuse 28.11.2024 korraldusega nr 807-k ning suunatud avalikule väljapanekule, mis toimus 23.12.2024-12.01.2025. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumisasjast oli teada antud massiteabevahendites (06.12.2024 ajalehes „Город“ ning 07.12.2024 ajalehes „Põhjarannik“). Avaliku väljapaneku jooksul olid planeeringu materjalid elektrooniliselt kättesaadavad Narva linna kodulehel ja Ameti kodulehel ning paberkandjal Narva Linnavalitsuse hoones. Avaliku väljapaneku jooksul oli igal isikul õigus avaldada oma arvamust.

Kuna Kangelaste prospekt 37 maa-ala detailplaneeringu kohta ei esitatud avaliku väljapaneku kestel kirjalikke arvamusi, siis Plans § 136 lg 2 kohaselt avaliku arutelu korraldamine polnud nõutav.

Kehtestamisele esitatud Kangelaste prospekt 37 maa-ala detailplaneeringu (halduslepingu nr 01/2023 alusel planeerija on OÜ Projekteerimiskeskus, registrikood 11003881, töö nr 212/0221) eesmärk on Kangelaste prospekt 37 krundile (katastritunnus 51104:001:0066, pindala 8 320 m², katastriüksuse sihtotstarve - elamumaa 100%) ärimaa maakasutuse sihtotstarbe ja ehitusõiguse määramine kaubandushoone ning selle juurde kuuluva taristu ehitamiseks. Krundi maksimaalne lubatud täisehitusprotsent on 30%. Kangelaste prospekt 37 krundile võib püstitada äri ja

kaubandusega tegeleva hoone maksimaalse ehitisealuse pinnaga kuni 2500 m² ning brutopinnaga 3000 m². Rajatiste ehitamist ei piirata. Kavandatava hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast on 9 meetrit, absoluutne kõrgus 23,3 meetrit maapinnast. Hoone katusetüüp ja katusekalle lahendatakse arhitektuurse ehitusprojekti koostamise käigus lähtudes konkreetsetest vajadustest.

Juurdepääs planeeringualale kavandatakse loode pool asuvalt Kangelaste põigult (katastritunnus 51104:001:0090). Juurdepääsu tagamiseks seatakse Kangelaste prospekt 39 kinnistule ca 78 m² suurusele maa-alale tasuta ja tähtajatu teeservituut. Kangelaste prospekt 37 kinnistule seatakse juurdepääsu servituut või isiklik kasutusõigus pindalaga 417 m² Kivilinna tn 4d kinnistu kasuks. Jalgsi ja jalgratastega liiklejatele rajatakse 3 meetri laiused kõvakattega jalgteed, avalikku kasutusse määratavatele jalg- ja jalgrattateedele seatakse teeservituudid avalikkuse ehk Narva linna kasuks. Lisaks planeeritakse uued kõnniteed rajatavate parklate juurde.

Kangelaste prospekt 37 krundi nõutud haljastuse osakaal on 15%. Puid kavandatakse istutada krundi lõunaosasse ja parklasse, põõsaid - sissesõidutee äärde ja mujale planeeringualale tehnovõrkudest ja nende kaitsevöönditest vabadele aladele. Täpne haljastuse liigiline ja rindeline koosseis ning asukoht lahendatakse koos arhitektuurse projekti koostamisega.

PlanS § 6 punkti 9 kohaselt on maakasutuse juhtotstarve üldplaneeringuga määratav maa-ala kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad. Kehtiva Narva linna üldplaneeringu järgi võib olemasolev maakasutuse juhtotstarve koosneda üldplaneeringuga lubatud maakasutuse sihtotstarvetest, kusjuures üldplaneeringu seletuskirja punktis 3.1 toodud kõrvalsihtotstarbed võivad moodustada kuni 45% lubatud juhtotstarbega ala pindalast.

Narva linna üldplaneeringu kohaselt kuulub Kangelaste prospekt 37 krunt korterelamumaa (EK) juhtotstarbega maa-alale, kus lubatud kõrvalsihtotstarbeks on muuhulgas ka ärimaa (B). Kangelaste prospekt 37 krundi osakaal moodustab alla 15% vaadeldava korterelamumaa maakasutuse juhtotstarbega piirkonna pindalast, seega ei ületa selle maakasutuse sihtotstarbe muutmine ärimaaks üldplaneeringuga lubatud 45% kõrvalsihtotstarbest. Lisaks sellele on üldplaneeringujärgses lahenduses Kangelaste prospekt 37 krunt ümbritsetud kolmest küljest ärimaa maakasutuse sihtotstarbega kruntidega Kangelaste prospekt 37a ja Kivilinna tn 2a (50% tootmismaa) ning seepärast ei lähe Kangelaste prospekt 37 krundi maakasutuse sihtotstarbe muutmine korterelamumaast ärimaaks vastuollu üldplaneeringu lahendusega, järgides selle loogikat.

Võttes arvesse ülaltoodut, ei käsitleta Kangelaste prospekt 37 krundi maakasutuse sihtotstarbe muutmist elamumaast ärimaaks PlanS § 142 lg 1 punktidele vastavaks ja menetletakse Kangelaste prospekt 37 maa-ala detailplaneeringut Narva linna üldplaneeringu kohasena.

PlanS § 131 lõike 1 kohaselt on planeeringu koostamise korraldaja kohustatud oma kulul välja ehitama detailplaneeringukohased avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvad rajatised, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatised, kui planeeringu koostamise korraldaja

ja detailplaneeringust huvitatud isik ei ole kokku leppinud teisiti. PlanS § 131 lõike 2 kohaselt võib planeeringu koostamise korraldaja detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isikuga sõlmida halduslepingu, millega huvitatud isik võtab kohustuse detailplaneeringukohaste rajatiste välja ehitamiseks või välja ehitamisega seotud kulude täielikuks või osaliseks katmiseks.

Lähtuvalt PlanS § 131 lg 1 ja lg 2 ning Narva Linnavolikogu 27.10.2022 määrusest „*Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord*“ sõlmisid Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet huvitatud isikuga KPG Kaubanduse OÜ halduslepingu nr 5.8-3/9429 Kangelaste prospekt 37 maa-ala detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kohta.

Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne sotsiaal-majanduslik mõju uute investeeringute näol: uue ärihoone rajamine loob töökohti nii ehitusperioodil kui ka pärast hoone valmimist (nt kaubandus-, teenindus- ja kontoritöö). Planeering toob kaasa taristu parendamise või uute ühenduste rajamise, mis võib soodustada edasist arengut piirkonnas. Planeeringu elluviimisega kaasnevad mõjud valdavalt positiivsed, eeldusel et ehitustegevus toimub kooskõlas kehtivate õigusaktidega ja keskkonna ning kultuuripärandi kaitse on tagatud.

Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet kinnitab, et Kangelaste prospekt 37 maa-ala detailplaneering vastab õigusaktidele ja linna ruumilise arengu eesmärkidele ning teeb ettepaneku detailplaneeringu kehtestamiseks. Käesolevale korraldusele on lisatud kooskõlastatud detailplaneeringu põhijoonis ja seletuskiri.

2. Õiguslikud alused

- 2.1. Planeerimisseaduse § 139 lõike 1 kohaselt kehtestab detailplaneeringu kohaliku omavalitsuse üksus.
- 2.2. Narva linna põhimääruse punkti 4.4.30 kohaselt on detailplaneeringu kehtestamine linnavolikogu pädevuses.

3. Otsus

Kehtestada Narva linnas OÜ Projekteerimiskeskus poolt koostatud „*Kangelaste prospekt 37 maa-ala detailplaneering*“ pindalaga ca 1 ha (töö nr 212/0221), vastavalt lisatud detailplaneeringu põhijoonisele ja seletuskirjale.

4. Rakendussätted

- 4.1. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametil avaldada otsus ajalehes, milles Narva linn avaldab ametlikke teateid, Ametlikes Teadeannetes ning detailplaneeringu koostamise korraldaja veebilehel.
- 4.2. Käesolev otsus jõustub teatavakstegemisest.
- 4.3. Käesolevat otsust on võimalik vaidlustada Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajas 30 päeva jooksul jõustumisest.

Tatjana Stolfat
Linnavolikogu esimees