

NARVA LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Narva linn

_____2025 nr _____

Kreenholmi tn 54a maa-ala detailplaneeringu kehtestamine**1. Asjaolud ja menetluse käik**

Kreenholmi tn 54a maa-ala detailplaneeringu maa-ala asub Narva linnas Kreenholmi linnaosas ja selle pindala on ca 1,5 ha.

Detailplaneering algatati Narva Linnavolikogu 25.01.2024 otsusega nr 1 „*Kreenholmi tn 54a maa-ala detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine*“ Kaarsilla Kinnisvara OÜ (registrikood 10081732) ettepanekul.

Vastavalt 28.11.2023 sõlmitud „*Halduslepingule nr 03/2023 Kreenholmi tn 54a maa-ala detailplaneeringu koostamise korraldamise ja finantseerimise kohta*“ kohustus Kaarsilla Kinnisvara OÜ tasuma kõik detailplaneeringu koostamisega ja selle elluviimisega seotud kulud.

Kreenholmi tn 54a maa-ala detailplaneeringu eskiisi avaliku väljapaneku ja arutelu toimumisasjast oli teada antud massiteabevahendites (06.09.2024 ajalehes „*Город*“ ning 07.09.2024 ajalehes „*Пõhjarannik*“), Narva linna kodulehel ja Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti (edaspidi Amet) kodulehel. E-postiga oli teavitatud planeeringuala naabreid ja puudutatud isikuid.

23.09.-06.10.2024 toimunud Kreenholmi tn 54a maa-ala detailplaneeringu eskiisi avaliku väljapaneku käigus ei esitatud planeeringulahendusele ühtegi kirjalikku arvamust. 15.11.2024 toimunud eskiisi avalikul arutelul osalesid Ameti esindajad, huvitatud isiku Kaarsilla Kinnisvara OÜ esindajad ja planeerija K-Projekt AS esindaja. Arutelul otsustati täiendada detailplaneeringut ning jätkata planeeringu menetlemist.

Kreenholmi tn 54a maa-ala detailplaneering esitati 07.02.2025 kirjaga nr 4.2-1/5584-7 planeerimisseaduse (edaspidi Plans) § 133 lg 1 kohaselt kooskõlastamiseks PlanS § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele, nimelt Päästeametile, Kaitseministeeriumile, Politsei- ja Piirivalveametile ja Maa- ja Ruumiametile.

11.03.2025 kirjaga nr 2.1-3/5207-2 kooskõlastas Politsei- ja Piirivalveamet detailplaneeringu tingimustel, et hoone parkimiskohtade ja sissepääsude juurde võimalusel paigaldada videovalve vähemalt 1080 FHD resolutsiooniga.

07.03.2025 kooskõlastas Päästeamet Kreenholmi tn 54a maa-ala detailplaneeringu ning palus tagada, et vastavalt määrusele nr 10 „*Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord*“ on tagatud 200 m raadiuses veevõtukoha olemasolu, st hüdrant, samuti hoones tagada nõuetekohane tuleohutuspaigaldiste kasutamine.

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

07.02.2025 kirjaga nr 4.2-1/5584-6 teavitati PlanS § 133 lg 1 kohaselt § 127 lõikes 2 nimetatud isikuid ja asutusi võimalusest avaldada Kreenholmi tn 54a maa-ala detailplaneeringu kohta arvamust. Kiri on edastatud elektronposti teel äriregistrisse kantud elektronposti aadressile.

Kuna Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet, Narva Haigla SA, OÜ Artisja (registrikood 10054416), Volterrina OÜ (registrikood 12714584) ja Narva linn, Haigla tn 11 korteriühistu (registrikood 80395886) 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.

20.02.2025 laekus aramus KÜ Haigla tn 16, KÜ Kooli põik tn 2 ja KÜ Kooli põik tn 4 poolt. Kortereelanikud tunnevad muret akende all liiklemise, sõiduteel oleva tolmu ja talvise lumekoristuse pärast tänavatelt. Haigla poole jääv ristmik on nende hinnangul väga tiheda liiklusega. KÜ-e elanikud väidavad, et uue poe ehitusega liiklus suureneb ning linnal tuleks leida hoopis võimalus teed liiklusest vabastada.

27.03.2025 vastas Amet kirjaga nr 4.2-1/5584-12, et Kreenholmi tn 54a maa-ala detailplaneering ei too kaasa muudatust kehtivas Narva linna üldplaneeringus ja on koostatud selle põhimõtetega vastavuses, üldplaneeringu järgi on ala maakasutuse juhtotstarbeks ärimaa ning et ärihoonete püstitamine on igati kohane just linna suuremate põhitänavate ääres.

Samuti oli Kreenholmi tn 54a maa-ala detailplaneeringu lahendust arutatud 09.09.2024 Narva Linnavalitsuse liikluskomisjoni istungil. Komisjon tegi planeeringule kolm ettepanekut liiklusohutuse olukorra parandamiseks, mis oli juba kajastatud kooskõlastamiseks ja arvamuse avaldamiseks esitatud Kreenholmi tn 54a maa-ala detailplaneeringu lahenduses:

- kombineerida planeeritud sisse-/väljasõit kaubaveoks Kreenholmi 54a territooriumile juba olemasoleva sisse-/väljasõiduga Kreenholmi 54 territooriumile;
- muuta Kreenholmi 54a parkimistsoonist sisse-/väljasõidu asukohta, nihutades seda olemasolevast Kreenholmi-Haigla tänava ristmiku piirkonnast oluliselt lõuna poole;
- ette näha reguleerimata ülekäigurada üle Kreenholmi tn, Kreenholmi-Haigla tänavate ristmiku piirkonnas.

Kreenholmi tn 54a maa-ala detailplaneering oli vastu võetud Narva Linnavalitsuse 16.04.2025 korraldusega nr 244-k ning suunatud avalikule väljapanekule, mis toimus 05.-18.05.2025. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumisasjast oli teada antud massiteabevahendites (17.04.2025 ajalehes „*Нарвская газета*“ ning 22.04.2025 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 Kreenholmi tn 54a maa-ala detailplaneeringu kohta ei esitatud avaliku väljapaneku kestel kirjalikke arvamusi, siis Plans § 136 lg 2 kohaselt avaliku arutelu korraldamine polnud nõutav.

Kehtestamisele esitatud Kreenholmi tn 54a maa-ala detailplaneeringu (halduslepingu nr 03/2023 alusel planeerija on K-Projekt AS, registrikood 12203754, töö nr 23088) eesmärk on krundile ehitusõiguse määramine ärihoone ja selle juurde kuuluva taristu ehitamiseks. Kreenholmi tn 54a krundi (katastritunnus 51105:003:0211, pindala 11 888 m², katastriüksuse sihtotstarve - ärimaa 100%) maksimaalne lubatud täisehitusprotsent on 42,5%. Kahekorruselise varikatusega kaubanduskeskuse ehitusalune pindala on kuni 5055 m² ja hoone suurim lubatud kõrgus on kuni 15 m. Planeeritud haljastuse osakaal on 10%. Kreenholmi tn 54a krundile on kavandatud uus juurdepääs Kreenholmi tänavalt.

Kehtiva Narva linna üldplaneeringu järgi on antud ala maakasutuse juhtotstarbeks ärimaa. Kreenholmi tn 54a maa-ala detailplaneering ei too kaasa muudatust kehtiva üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbe osas. Samuti on detailplaneering kehtiva üldplaneeringuga kooskõlas muude üldplaneeringuga määratavate teemadega. Seega on tegemist üldplaneeringu kohase detailplaneeringuga, nagu detailplaneeringu algatamisel oli eeldatud.

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 26.05.2025 Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet huvitatud isikuga Kaarsilla Kinnisvara OÜ halduslepingu nr 5.8-3/5427 Kreenholmi tn 54a 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. Kreenholmi piirkond on ajaloolise taustaga ning oluline on hoone arhitektuurne sobivus olemasoleva linnaruumi ja miljööga. Hästi läbimõeldud ja kvaliteetne arhitektuur võib tõsta piirkonna identiteeti ja visuaalset atraktiivsust. Planeeringu elluviimisega kaasnevad mõjud valdavalt positiivsed, eeldusel et ehitustegevus toimub kooskõlas kehtivate õigusaktidega ja keskkonna ning kultuuripärandi kaitse on tagatud.

Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet kinnitab, et Kreenholmi tn 54a 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 Kreenholmi linnaosas K-Projekt AS poolt koostatud „*Kreenholmi tn 54a maa-ala detailplaneering*“ pindalaga ca 1,5 ha (töö nr 23088), 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