

NARVA LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Narva

...00.2025 nr.....

Projekteerimistingimuste kinnitamine

(Haigla tn 5 kinnistule SA Narva Haigla uue haigla hoone püstitamine koos vajaliku infrastruktuuriga ning haigla teisi korpuseid ühendava tunneliga ilma detailplaneeringut koostamata)

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

11.02.2025. a. taotles (taotlus nr. 2411002 / 01692) Kaido Kann (taotleja) Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt projekteerimistingimusi Haigla tn 5 kinnistule SA Narva Haigla uue haigla hoone (palatikorpuse) püstitamiseks koos vajaliku infrastruktuuriga ning haigla teisi korpuseid ühendava tunneliga. Sealhulgas kavandatakse uusi ligipääsusi Haigla tn 5 kinnistule Mihhail Maslovi tänavalt.

Riigilõiv projekteerimistingimuste taotluse läbivaatamise eest on tasutud 11.02.2025.

Narva Linnavolikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringuga (edaspidi üldplaneering) on Haigla tn 5 (51105:004:0145) kinnistu maakasutuse juhtotstarbeks määratud 100% üldkasutatavate hoonete maa. Mihhail Maslovi tänav (51105:004:0175) kinnistu maakasutuse juhtotstarbeks on teemaa 100%.

Üldplaneeringuga on lubatud Haigla tn 5 kinnistule (krundi pindala 20 006 m²) piirkonnas välja kujunenud hoonestuslaadi järgiva ja ümbritsevate mahtudega arvestava üldkasutatava hoone püstitamine, krundi täisehitus kuni 50% (10003 m²). Heakorrastatud haljastuse minimaalne osakaal on 25%.

Krundid paiknevad kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud Kreenholmi linnaosas asuvas 19. sajandi lõpus kuni 20. sajandi algul rajatud Kreenholmi manufaktuuri tootmisala koos 1940-50. aastatel ehitatud korterelamu kvartali, kultuurimaja ja turuhoonega miljöövärtuslikul hoonestusalal. Haigla tn 5 kinnistul asub kinnismälestis „Kreenholmi uus haigla, 1913“ (reg. nr. 14046).

Lähtuvalt taotleja tehnilisest kirjeldusest on plaanis hoone ehitada kahes etapis. Esimese etapi hoone ehitisealune pind on ca 1500 m² ja teise etapi käigus lisatakse veel korpus ehitisealuse pinnaga ca 3300 m². Hoone kavandatav kõrgus on ca 21 m. B1 palatikorpuse hoone (I etapp) on plaanitud viiekorruselisena (4 maapealset korrust ja 1 maa-alune korrus), millele lisanduvad tehnilised pinnad katuse peal. Uue palatikorpuse ruumivajadus on umbes 7500 m² netopinda ja selles on kokku 93 voodikohta. Nendest 11 on intensiivravi jaoks, 8 päevaravi jaoks ning 3 2-kohalist palatit on perepalati funktsiooniga. Ristkülikukujuline ala, kuhu hoone planeeritakse, piirneb lõunas Maslovi tänavaga, idas Haigla tn 5 vana haigla hoonega, põhjas Haigla tn 7 ja Haigla tn 9 hoonetega ning läänes Kreenholmi tänavaga. Hoone avaneb lõunas Maslovi tänava suunas ja sinna on kavandatud ka vajalikud sissepääsud. Hoone on keldrikorruse kaudu ühendatud tunneliga Haigla tn 5 vana haigla hoonega ja sealt edasi teiste haiglakompleksi hoonetega.

Kinnistule Haigla tn 5 kavandatakse ka haigla hoonet teenindavate ehitiste, sh tehnovõrgud, teed, avalik parkla jms rajamist. Mihhail Maslovi tänava kinnistult kavandatakse rajada uued jalakäijate ja sõidukite sissepääsud Haigla tn 5 krundile.

Vastavalt Planeerimisseaduse § 125 lõike 1 punktile 1 on detailplaneeringu koostamine nõutav linnades, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks

Vastavalt planeerimisseaduse § 125 lõikele 5 kohaliku omavalitsuse üksus võib lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui:

- 1) ehitise sobitus mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi;
- 2) üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

Haigla tn 5 kinnistu asub Kreenholmi linnaosas Kreenholmi tänava ääres, mis on üks suuremaid Narva põhitänavaid, mille äärde Kreenholmi linnaosas on koondunud suured avalikud hooned – mitmed suured ärihooned, Narva haigla linnak, jalgpalli pneumohall, otse vaadeldavate kinnistute vastas Narva kutseõppekeskuse hoone. Samuti on juba kehtestatud detailplaneeringutega antud ümbritsevatele kinnistutele ehitusõigus sarnase mahuga hoonete püstitamiseks. Olemasolevate hoonete ja kehtestatud planeeringutega antud hoonete kõrgused jäävad vahemikku 11 kuni 26 m. Seega vastavad kavandatavad haigla hoone ja seda teenindavad rajatised ning parkla igati piirkonnas väljakujunenud ning ka detailplaneeringutega kehtestatud hoonestuslaadile.

Haigla tn 5 krundi katastrijärgne sihtotstarve on ühiskondlike ehitiste maa 100%. Narva Linnavolikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringuga on Haigla tn 5 maakasutuse juhtotstarbeks määratud 100% üldkasutatavate ehitiste maa. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet on seisukohal, et uue haigla hoone ning seda teenindavaid rajatisi koos avaliku parklaga püstitamine on kooskõlas Narva linna üldplaneeringuga kui võrd kavandatakse kehtiva üldplaneeringu juhtotstarvetega vastavuses olevaid, mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda sobituvaid ehitisi.

Lähtudes eeltoodust võib kohalik omavalitsus lubada detailplaneeringut koostamata Haigla tn 5 haigla hoone püstitamist ning Haigla tn 5 ja Mihhail Maslovi tänava territooriumi heakorramist juhul, kui kavandatav projekt on asjakohane ning arvestab ja väärtustab nii mahult kui ka arhitektuurselt lahenduselt olemasolevat, väljakujunenud keskkonda.

Projekteerimistingimused kehtivad ainult Haigla tn 5 ja M. Maslovi tänav kinnistute kohta. Kõrvalkinnistutel ehitiste püstitamisel, liikluskorralduse ja heakorra korraldamiseks vms tuleb lähtuda Narva Linnavolikogu 25.09.2009 otsusega nr 124 kehtestatud Haigla tn 1, 3, 5, 7, 9 maa-ala detailplaneeringu tingimustest. Vastavalt Ehitusseadustiku § 27 lõigetele 1 ja 4 tuleb vajadusel eraldi taotleda kehtivat detailplaneeringut täpsustavaid projekteerimistingimusi. Juhul kui ehitusloa taotlusega esitatakse ehitusprojekt ainult B1 palatikorpusse kohta, tuleb teise etapi korpus(t)e väljaehitamiseks koostada uus detailplaneering.

Vastavalt EHS § 31 lg 1 korraldati projekteerimistingimuste andmine planeerimisseaduse § 125 lg 5 alusel avatud menetlusena. Projekteerimistingimuste eelnõuga oli võimalik tutvuda ALPA kodulehel www.narvaplan.ee, Narva linna kodulehel www.narva.ee või aadressil Peetri plats 5 asuva hoone fuajees ajavahemikul 17.04.2025. a kuni 01.05.2025.a.

Teade avaliku väljapaneku kohta avaldati 17.04.2025. a ajalehes „Narvskaja gazeta“ nr 00, milles Narva linn avaldab oma avalikke teateid, ALPA kodulehel www.narvaplan.ee (... ja ...) ning Narva linna kodulehel www.narva.ee (...).

EHS § 31 lõike 3 ja 4 alusel kaasas pädev asutus, saates elektroonilisi kirju äriühingute äriregistrisse kantud elektronposti aadressidele (DHS 17.04.2025. a kiri nr 4.2-4/1517-1 ja 4.2-4/1517-2) projekteerimistingimuste menetlusse taotleja, kinnistu omaniku, kinnisasjaga piirnevate

naaberkinnisasjade omanikud ning asutused või isikud, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitis või ehitamine puudutada:

Kinnisasja aadress ja katastritunnus	Kooskõlastaja või arvamuse avaldaja	Saadetud e-posti / posti teel	Kättesaamise kinnitus
	Kaido Kann (taotleja)	00.04.2025	
Haigla tn 5 51105:004:0145	(omanik, taotleja)	00.04.2025	
Haigla tn 9 51105:004:0139			
Haigla tn 5a 51101:001:1494		00.04.2025	
		00.04.2025	
Haigla tn 11 51105:004:0117		00.04.2025	
Kreenholmi tänav L6 51105:003:0229		00.04.2025	
Kreenholmi tänav L7 51105:003:0250			
Mihhail Maslovi tänav 51105:004:0175			
M. Maslovi tn 3 51105:004:0092			
Kreenholmi tn 45 51105:004:0060			
M. Maslovi tn 5 51105:004:0068		00.04.2025	
Puudutatud tehnovõrkude valdajad:			
elektrivõrk	Viru Elektrivõrgud OÜ (registrikood 10855041)	00.04.2025	
vee- ja kanalisatsioonivõrk	Aktsiaselts Narva Vesi (registrikood 10369373)	00.04.2025	
kaugküte soojavõrk	NARVA SOOJUSVÕRK AS (registrikood 10549419)	00.04.2025	
sidevõrk	Telia Eesti AS (registrikood 10234957)	00.04.2025	

*Vastavalt haldusmenetluse seadusele § 27 lg 2 elektrooniliselt kättesaadavaks tehtud või edastatud dokument loetakse kättetoimetatuks, kui dokument või teade dokumendi kättesaadavaks tegemise kohta on edastatud äriühingu äriregistrisse kantud elektronposti aadressile.

Vastavalt haldusmenetluse seaduse § 49 lõikele 2 haldusorgan määrab ettepanekute ja vastuväidete esitamiseks tähtaja, mis ei või olla lühem kui kaks nädalat väljapaneku algusest arvates. Seega juhul, kui arvamuse andja ei ole kahe nädala jooksul projekteerimistingimuste eelnõu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud või arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse projekteerimistingimuste eelnõu kooskõlastaja poolt vaikimisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi projekteerimistingimuste eelnõu kohta arvamust avaldada, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

2. ÕIGUSLIKUD ALUSED

- 2.1. Ehitusseadustiku § 28 kohaselt projekteerimistingimused annab kohaliku omavalitsuse üksus, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.
- 2.2. Planeerimisseaduse § 125 lõike 5 punkti 1 ja 2 kohaselt kohaliku omavalitsuse üksus võib lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui ehitis sobis mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi.
- 2.3. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri – ja Linnaplaneerimise Ameti põhimääruse § 7 punkti 11 kohaselt Arhitektuuri- ja planeerimise osakonna üks põhiülesannetest on planeerimisseaduse § 125 lõike 5 sätestatust tulenevalt vastavate korralduste ettevalmistamine ja esitamine linnavalitsusele kinnitamiseks.

3. OTSUS

Kinnitada projekteerimistingimused Haigla tn 5 uue haigla hoone püstitamiseks ja seda teenindavate ehitiste rajamiseks ning Haigla tn 5 ja Mihhail Maslovi tänava kinnistute territooriumi liikluskorralduse lahendamiseks ja heakorrastamiseks ilma detailplaneeringut koostamata vastavalt korralduse lisas 1 toodule.

4. RAKENDUSSÄTTED

- 4.1. Käesolev korraldus jõustub alates teatavakstegemisest.
- 4.2. Käesolevate projekteerimistingimuste kehtivusaeg on viis aastat alates käesoleva korralduse jõustamisest.
- 4.3. Käesoleva korralduse peale võib esitada Narva Linnavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või esitada kaebuse Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajale halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

Katri Raik

Linnapea

Üllar Kaljuste

Linnasekretär