

## NARVA LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Narva

...09.2026 nr.....

**Narva Linnavalitsuse 07.08.2024 korralduse nr 552-k muutmise** *(Kehtivat detailplaneeringut täpsustavad projekteerimistingimused Linda tn 2 olemasoleva multifunktsionaalse kultuurikeskuse B korpuse ümberehitamiseks ja laiendamiseks hotelliks)*

#### 1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

07.08.2026 taotles (taotlus nr 2611002/06511) Allianss Arhitektid OÜ (edaspidi taotleja) Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt Narva Linnavalitsuse 07.08.2024 korraldusega nr 552-k väljastatud kehtivat detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimuste muutmist Linda tn 2 kinnistul (51101:001:0911) asuva multifunktsionaalse kultuurikeskuse B-korpuse ümberehitamiseks ja laiendamiseks hotelliks.

Kinnistu maakasutuse sihtotstarve on ärimaa. Narva Linnavolikogu 29.01.2026 otsusega nr 18 kehtestatud Narva linna üldplaneeringu kohaselt on kinnistu maakasutuse juhtotstarve segahoonestusega maa-ala. Segahoonestusega maa-alal on lubatud muu hulgas ärihoonete kavandamine ning käsitletav ehitustegevus on üldplaneeringus määratud maakasutuse juhtotstarbega kooskõlas.

Kinnistul kehtib Narva Linnavolikogu 04.12.2008 otsusega nr 361 kehtestatud Kerese, Linda ja Suur-Aguli tänavate vahelise maa-ala (Balti ES territoorium) detailplaneering. Detailplaneeringuga on hoone suurimaks lubatud korruseliseks määratud 9 korrust ning suurimaks lubatud kõrguseks 33,8 m.

Ehitusseadustiku § 27 lõike 1 kohaselt võib detailplaneeringu olemasolu korral pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi muu hulgas juhul, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud üle viie aasta või kui detailplaneeringu kehtestamise järel on muutunud õigusaktid, mis mõjutavad oluliselt detailplaneeringu elluviimist.

Käesoleval juhul oli detailplaneering kehtestatud 04.12.2008 ning selle kehtestamisest oli möödunud üle viie aasta.

Narva Linnavalitsuse 07.08.2024 korraldusega nr 552-k kinnitati Narva Linnavolikogu 04.12.2008 otsusega nr 361 kehtestatud detailplaneeringut täpsustavad projekteerimistingimused Linda tn 2 olemasoleva multifunktsionaalse kultuurikeskuse B-korpuse ümberehitamiseks ja laiendamiseks hotelliks.

Vastavalt 07.08.2024 a. kehtinud ehitusseadustiku (EhS) § 27 lõigetele 1 ja 4 täpsustati projekteerimistingimustega detailplaneeringut hoonestusala suuruse (suurendades seda kuni 10% detailplaneeringu lahendusest), hoone lubatud kõrguse (suurendades seda kuni 10% detailplaneeringu lahendusest), hoone arhitektuuriliste, ehituslike või kujunduslike tingimuste, maa-alal asuva ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise (prügimaja,

varugeneraator) võimaliku asukoha ning liikluskorralduse osas.

01.08.2026 jõustunud ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punkti 3 kohaselt võib projekteerimistingimustega täpsustada detailplaneeringus määratud ehitise kõrgust üle 20 meetri kõrgustel ehitistel kuni 15 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest. Ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punkti 3<sup>1</sup> kohaselt võib projekteerimistingimustega täpsustada ka ehitise korruste arvu.

Eeltoodust tulenevalt soovib taotleja muuta 07.08.2024 korraldusega nr 552-k kinnitatud projekteerimistingimustes määratud hoone suurimat lubatud kõrgust ja korruselisust. Taotletav hoone suurim lubatud kõrgus on 38,9 m ning suurim lubatud korruselisus 10 korrust. Muus osas soovib taotleja lähtuda 07.08.2024 korraldusega nr 552-k kinnitatud projekteerimistingimustest.

Ehitusseadustiku § 27 lõike 1 kohaselt võib detailplaneeringu olemasolu korral pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi muu hulgas juhul, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta või kui detailplaneeringu kehtestamise järel on muutunud õigusaktid, mis mõjutavad oluliselt detailplaneeringu elluviimist.

Pärast detailplaneeringu kehtestamist ning pärast seda antud detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimuste väljastamist on muutunud projekteerimistingimustega detailplaneeringu täpsustamist reguleeriv ehitusseadustiku osa.

Kehtiva detailplaneeringuga määratud hoone suurim lubatud kõrgus oli 33,8 m. Narva Linnavalitsuse 07.08.2024 korraldusega nr 552-k kinnitatud detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimustega oli hoone suurimat lubatud kõrgust suurendatud 10% võrra kuni 37,2 meetrini. 01.08.2026 jõustunud ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punkti 3 kohaselt on seda võimalik suurendada kuni 15 protsendi ulatuses ehk 38,87 meetrini, lähtuvalt majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määruse nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ § 36 lõike 3 kohaselt esitatakse ehitise pikkusmõõtude, sealhulgas kõrgused, väärtused meetrites täpsusega üks koht pärast koma, st hoone suurimaks lubatud kõrguseks saab määrata kuni 38,9 m. Hoone korruselisuse suurendamine 9 korruselt 10 korruseni on käsitletav ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punktis 3<sup>1</sup> sätestatud korruste arvu täpsustamisena.

Narva Linnavalitsuse 07.08.2024 korralduse lisa 1 punkti 29a muutmise puudutab üksnes hoone suurimat lubatud kõrgust. Kehtiva detailplaneeringuga ning seda täpsustavate projekteerimistingimustega nr 552-k määratud muud tingimused ei muutu.

Narva Linnavalitsus leiab, et taotletav kõrguse muutmise on asjakohane ning ei muuda detailplaneeringuga kavandatud lahendust olemuslikult. Rekonstrueeritav ja laiendatav B-korpus peab moodustama arhitektuurse terviku Linda tn 2 hoone ülejäänud osadega ning sobituma väljakujunenud keskkonda. Hoone on piirkonnas väljakujunenud arhitektuuriline dominant ning olemasoleva kõrge hoone kavandatav kõrguse suurendamine 5% võrra ei avalda ümbritsevale linnaruumile täiendavat mõju.

Lähtudes eeltoodust peab Narva Linnavalitsus põhjendatuks muuta Narva Linnavalitsuse 07.08.2024 korraldusega nr 552-k kinnitatud projekteerimistingimuste lisa 1 punkti 29a hoone suurima lubatud kõrguse osas.

Kuivõrd Narva Linnavalitsuse 07.08.2024 korraldusega nr 552-k väljastatud projekteerimistingimused anti EHS § 31 lõikest 1 lähtudes avatud menetluse tulemusel, tuleb

ka linnavalitsuse 07.08.2024 korralduse 552-k muutmise läbi viia avatud menetlusena haldusmenetluse seaduse (HMS) § 46 ja 47 lähtuvalt. Sealjuures tuleb arvestada HMS § 67 põhimõtetega.

Projekteerimistingimuste taotlus ja eelnõu avalikustati ajavahemikul 04.09.2026 kuni 18.09.2026 Narva linna veebilehel [www.narva.ee](http://www.narva.ee) ning Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti kodulehel [www.narvaplan.ee](http://www.narvaplan.ee). Taotluse ja eelnõuga oli avalikustamise ajal võimalik tutvuda Narva Linnavalitsuse 1. korruse fuajees aadressil Peetri plats 5, Narva. Teade projekteerimistingimuste avalikustamisest avaldati 04.09.2026 kohalikus ajalehes Gorod.

EhS § 31 lõigete 3 ja 4 alusel ning HMS § 67 alusel kaasas pädev asutus projekteerimistingimuste menetlusse taotleja, kinnistu omaniku, kinnisasjaga piirnevate naaberkinnisasjade omanikud ning asutused või isikud, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitise või ehitamine puudutada, sh isikud, kes esitasid seisukohti Narva Linnavalitsuse 07.08.2024 korralduse nr 552-k eelnõu avatud menetluses (DHS 13.08.2026 kirjad nr 4.2-4/4386-1):

| Kinnisasja aadress ja katastritunnus                                         | Kooskõlastaja või arvamuse avaldaja | Kirja saatmise kuupäev | Arvamus/nõusolek |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------|------------------|
|                                                                              | Allianss Arhitektid OÜ (taotleja)   | 27.08.2026             |                  |
| Linda tn 2 (51101:001:0911)                                                  | OÜ Linda Kaks (omanik)              | 27.08.2026             |                  |
| Naaberkinnistute omanikud                                                    |                                     |                        |                  |
| Linda tn 4 (51101:001:0910)                                                  | Linnamajandusamet                   | 13.08.2026             |                  |
|                                                                              | Tema Ehitus OÜ                      | 18.08.2026             |                  |
| Linda tn 16 ja 18 (51101:006:0133)                                           | Linda Properties OÜ                 | 18.08.2026             |                  |
| Linda tn 18 (51101:006:0193)                                                 |                                     | 18.08.2026             |                  |
| P. Kerese tn 11 (51101:006:0020)                                             | Viru Energo OÜ                      | 18.08.2026             |                  |
| Linda tänav L1 (51101:006:0183)                                              | Linnamajandusamet                   | 18.08.2026             |                  |
| P. Kerese tänav L1 (51101:006:0203)                                          |                                     |                        |                  |
| Narva Linnavalitsuse 07.08.2024 korralduse nr 552-k menetlusse kaasatud isik |                                     |                        |                  |
| Linda tn 16 ja 18 (51101:006:0133)                                           | Fortaco Estonia OÜ                  |                        |                  |

\*Vastavalt haldusmenetluse seaduse § 27 lõikele 2 loetakse elektrooniliselt kättesaadavaks tehtud või edastatud dokument kätte toimetatuks, kui dokument või teade dokumendi kättesaadavaks tegemise kohta on edastatud äriühingu äriregistrisse kantud elektronposti aadressile.

Vastavalt haldusmenetluse seaduse § 49 lõikele 2 määrab haldusorgan 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.

[Avaliku väljapaneku tulemused]

Haldusmenetluse seaduse § 50 alusel tegi Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet kõigile ettepaneku asja arutamiseks ilma avalikku istungit läbi viimata. Vastavalt seadusele menetlusosaline loetakse asja arutamisest avalikul istungil loobunuks, kui menetlusosaline ei ole **18. septembrini 2026** esitanud selle suhtes vastuväiteid. Ükski kaasatud osapooltest ei ole avaliku istungi läbiviimise soovi avaldanud.

## **2. ÕIGUSLIKUD ALUSED**

- 2.1 EhS § 27 lõike 1 kohaselt võib detailplaneeringu olemasolu korral pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi.
- 2.2 EhS § 27 lõike 4 punkti 3 kohaselt võib projekteerimistingimustega täpsustada üle 20 meetri kõrguse ehitise kõrgust kuni 15 protsendi ulatuses detailplaneeringu esialgsest lahendusest.
- 2.3 EhS § 28 kohaselt annab projekteerimistingimused kohaliku omavalitsuse üksus, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.
- 2.4 EhS § 31 lõike 1 alusel antakse planeerimiseseaduse § 125 lõikes 5 nimetatud juhul projekteerimistingimused avatud menetluse tulemusena.
- 2.5 HMS § 64 lõike 1 alusel rakendatakse haldusorgani poolt haldusakti muutmisele HMS-s kehtetuks tunnistamise kohta sätestatud.
- 2.6 HMS § 68 lõike 2 kohaselt haldusakti kehtetuks tunnistamise (antud juhul muutmise) otsustab haldusorgan, kelle pädevuses oleks haldusakti andmine kehtetuks tunnistamise (muutmise) ajal.
- 2.7 Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti põhimääruse § 7 punkti 14 kohaselt on Arhitektuuri- ja planeerimise osakonna üks põhiülesannetest ehitusliku projekteerimise lähteinformatsiooni väljastamine, sh projekteerimistingimuste ettevalmistamine ja esitamine linnavalitsusele kinnitamiseks.

## **3. OTSUS**

Muuta Narva Linnavalitsuse 07.08.2024 korraldusega nr 552-k kinnitatud Linda tn 2 kinnistul asuva multifunktsionaalse kultuurikeskuse B-korpuse ümberehitamiseks ja laiendamiseks hotelliks projekteerimistingimuste lisa 1 punkti 29 järgmiselt:

a. hoone suurim lubatud kõrgus: **38,9 m**.

## **4. RAKENDUSSÄTTED**

- 4.1. Käesolev korraldus jõustub alates teatavakstegemisest.
- 4.2. 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.

Jaan Toots  
Linnapea

Üllar Kaljuste  
Linnasekretär