

OTSUS

Narva

19.06.2025 nr 43

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 teavevahetuse nõuded, tingimused ning kord*“ on tagatud 200 m raadiuses veevõtukoha olemasolu, st hüdrant, samuti hoones tagada nõuetekohane tuleohutuspäigaldiste 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. Kortereelanike elanikud 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 massiteavevahendites (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

KÖITE SISUKORD

1. TEAVE PLANEERINGU KÄIGUS TEHTUD MENETLUSTOIMINGUTE KOHTA

2. TEAVE PLANEERINGU KÄIGUS TEHTUD KOOSTÖÖ KOHTA, ARVAMUSTE JA KOOSKÖLASTUSTE KOONDTABEL

2.1 Koostöö võrguvaldajatega

2.2 Koostöö ametitega

2.3 Koostöö maaomanikega

3. VÕRGUVALDAJATE TEHNILISED TINGIMUSED

4. TEISED VAJALIKUD LÄHTEANDMED

5. ILLUSTRATSIOONID

5.1 Illustratsioonid

LISA 1. TEAVE MENETLUSTOIMINGUTE KOHTA

- 1.1. Ametlik teadaanne detailplaneeringu vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku toimumise kohta (Põhjarannik, 22.04.2025)
- 1.2. Ametlik teadaanne detailplaneeringu vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku toimumise kohta (Narvskaja Gazeta, 17.04.2025)
- 1.3. Narva Linnavalitsuse 16.04.2025 e-kiri huvitatud osapooltele detailplaneeringu vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku toimumise kohta (parandatud)
- 1.4. Narva Linnavalitsuse 16.04.2025 e-kiri huvitatud osapooltele detailplaneeringu vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku toimumise kohta
- 1.5. Narva Linnavalitsuse 16.04.2025 kiri nr 244-k detailplaneeringu vastuvõtmine ning avaliku väljapaneku korraldamine
- 1.6. Narva Linnavalitsuse 27.03.2025 kiri nr 4.2-1/5584-12 naaberkinnistuomanikele vastus ettepanekutele ja arvamustele
- 1.7. Naaberkinnistute omanike 20.02.2025 e-kiri Narva Linnavalitsusele ettepanekud ja arvamused detailplaneeringu osas
- 1.8. Narva Linnavalitsuse 07.02.2025 kiri nr 4.2-1/5584-6 asutustele ja isikutele vastavalt nimekirjale detailplaneeringu kohta arvamuse avaldamise võimaluste kohta
- 1.9. Narva Linnavalitsuse 07.02.2025 kiri nr 4.2-1/5584-7 ametitele vastavalt nimekirjale detailplaneeringu kooskõlastamiseks esitamine
- 1.10. Narva Linnavalitsuse 18.10.2024 detailplaneeringu eskiisi avaliku arutelu protokoll nr 4.2-10/10530
- 1.11. Eskiisi avaliku väljapaneku ajal esitatud ettepanekute koondtabel, 10.10.2024
- 1.12. Narva Linnavalitsuse 04.10.2024 liiklusohutuse komisjoni istungi protokoll
- 1.13. Keskkonnaameti 03.10.2024 kiri nr 6-5/24/18454-2 Narva Linnavalitsusele seisukoht detailplaneeringu osas
- 1.14. AS Gaasivõrk 26.09.2024 kiri nr 3-7/1238-24 Narva Linnavalitsusele arvamus detailplaneeringu eskiisi osas
- 1.15. Ametlik teadaanne detailplaneeringu eskiisi avaliku väljapaneku toimumise kohta (Põhjarannik, 07.09.2024)
- 1.16. Viru Elektrivõrgud OÜ 06.09.2024 e-kiri Narva Linnavalitsusele seisukoht detailplaneeringu osas
- 1.17. Transpordiameti 06.09.2024 e-kiri Narva Linnavalitsusele avaliku väljapaneku osas
- 1.18. Narva Linnavalitsuse 06.09.2024 e-kirjavahetus Linnamajandusametiga avaliku väljapaneku osas
- 1.19. Linnamajandusameti 06.09.2025 e-kiri Narva Linnavalitsusele avaliku väljapaneku osas
- 1.20. Ametlik teadaanne eskiisi avaliku väljapaneku toimumise kohta (Gorod, 06.09.2024)
- 1.21. Narva Linnavalitsuse 05.09.2024 kiri nr 4.2-17/9000 asutustele ja isikutele vastavalt nimekirjale detailplaneeringu eskiisi avaliku väljapaneku kohta

- 1.22. Narva Linnavalitsuse 05.09.2024 kiri nr 4.2-17/9000 Linnamajandusametile detailplaneeringu liikluskomisjoni istungil arutamiseks esitamine
- 1.23. Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta (Gorod, 16.02.2024)
- 1.24. Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta (venekeelne Põhjarannik, 15.02.2025)
- 1.25. Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta (Põhjarannik, 15.02.2025)
- 1.26. Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta, teadaande number 2218619 (Ametlikud Teadaanded, 07.02.2024)
- 1.27. Narva Linnavalitsuse 25.01.2025 e-kiri huvitatud isikutele detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta
- 1.28. Narva Linnavolikogu 25.01.2024 otsus nr 1 detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine
- 1.29. Haldusleping nr DP 03/2023, 27.11.2023

LISA 2. TEAVE PLANEERINGU KÄIGUS TEHTUD KOOSTÖÖ KOHTA, ARVAMUSTE JA KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

LISA 2.1 Koostöö võrguvaldajatega

Jrk nr	Seisukoha andnud organisatsioon/isik	Seisukoha kuupäev ja nr	Seisukoha täielik ärakiri	Seisukoha originaali asukoht	Märkus
2.1.1	Telia Eesti AS	12.12.2024 Nr 39332229	Projekt kooskõlastatakse märkustega: Planeeritaval alal paiknevad Telia Eesti AS (edaspidi Telia) sideehitised (või Telia kaitsevööndiga ehitised (kui on ka MP kaablid, maanduskontuur jms); vajadusel näit: jaotuskapp QQ, sidekaev XX, sidekanalisatsioon YY-avaline, kaitsetorud Ø... mm xxx tk, optilised kaablid ZZ, maanduskontuur CC, MP kaabel DxxM mm2) (või näit: Planeeritaval alal puuduvad Telia sideehitised). Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EHS § 70 ja § 78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EHS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest. Antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks. Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud	Kiri Seletuskiri Joonised DP-2 ja DP-3	Tingimused lisatus seletuskirja punkti 6.4.5.

K-Projekt
Aktsiäselts
Kuupäev:
29.05.2025

Töö nr 23088
Narva linn, Ida-Viru maakond
Kreenholmi tn 54a kinnistu detailplaneering

			igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Tegutsemislooba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis: https://www.telia.ee/ehitajate-portaal			
2.1.2	Aktsiaselts Narva Vesi	13.12.2024 Nr 256	Altkirjastatud digitaalselt /Andrei Kudrjašov/ volitatud esindaja Kooskõlastatud. Altkirjastatud digitaalselt /Jevgeni Aare/ tehnovõrkude spetsialist	Kiri Seletuskiri Joonised DP-2, DP-3, VKV ja EL skeem		
2.1.3	Aktsiaselts NARVA SOOJUSVÕRK	16.12.2024	Kooskõlastatud. Altkirjastatud digitaalselt /Gennadi Ossiptsov/ juhatuse liige	Digikonteiner Seletuskiri Joonised DP-2 ja DP-3		
2.1.4	Viru Elektrivõrgud OÜ	27.12.2024	Kooskõlastatud. /Jevgeni Solovjov/ arendusosakonna juhataja	E-kiri Seletuskiri Joonised DP-2, DP-3, VKV ja EL skeem		

LISA 2.2 Koostöö ametitega

Jrk nr	Seisukoha andnud organisatsioon/isik	Seisukoha kuupäev ja nr	Seisukoha täielik ära kiri	Seisukoha originaali asukoht	Märkus
2.2.1	Päästeamet	07.03.2025	Päästeameti Ida päästkeskuse ohutusjärelvelebüroo kooskõlastab detailplaneeringu. Tagada, et vastavalt määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ on tagatud 200m raadiuses veevõtukoha olemasolu st hüdrant, samuti hoones tagada nõuetekohane tuleohutuspäigaldiste kasutamine. Allkirjastatud digitaalselt /Kristjan Sörg/ Ida päästkeskuse ohutusjärelvele büroo ehituskontrolli peainspektor	Kiri	
2.2.2	Politsei- ja Piirivalveamet	11.03.2025 Nr 2.1-3/5207-2	Politsei- ja Piirivalveameti Ida prefektuur kooskõlastab Kreenholmi tn 54a maa-ala detailplaneeringu alljärgnevatel tingimustel: • Hoone parkimiskohtade ja sissepääsude juurde võimalusel paigaldada videovalve vähemalt 1080 FHD resolutsiooniga. Allkirjastatud digitaalselt /Kalmer Janno/ politseimajor	Kiri	

K-Projekt
Aktsiaselts

Töö nr 23088

Narva linn, Ida-Viru maakond
Kreenholmi tn 54a kinnistu detailplaneering

Kuupäev:
29.05.2025

LISA 3. VÕRGUVALDAJATE TEHNILISED TINGIMUSED

- 3.1 Viru Elektrivõrgud OÜ (endine Osaühing VKG ELEKTRIVÕRGUD) 23.02.2024 tehnilised tingimused nr VEV.07-7/24
- 3.2 Aktsiaselts NARVA SOOJUSVÕRK 01.03.2024 tehnilised tingimused nr 02-24
- 3.3 Aktsiaselts Narva Vesi 20.03.2024 tehnilised tingimused nr TTN-006
- 3.4 Telia Eesti AS 21.03.2024 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38744945
- 3.5 Aktsiaselts Narva Vesi 02.10.2024 tehnilised tingimused nr TTN-029
- 3.6 Viru Elektrivõrgud OÜ (endine Osaühing VKG ELEKTRIVÕRGUD) 12.12.2024 täpsustavad tehnilised tingimused nr VEV.07-7/40

LISA 4. TEISED VAJALIKUD LÄHTEANDMED

- 4.1 Narva linna Kreenholmi tn 54a maa-ala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang, Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet, töö nr 28-11-2023, november 2023