



Narva

28.11.2024 nr 807-k

Kangelaste prospekt 37 maa-ala detailplaneeringu vastuvõtmine ning avaliku väljapaneku korraldamine

1. ASJAOLUD JA MENETLEMISE KÄIK

Kangelaste prospekt 37 maa-ala detailplaneeringu algatamise ettepaneku on esitanud KPG Kaubanduse OÜ (registrikood 11073226). Detailplaneering algatati Narva Linnavolikogu 21.09.2023 otsusega nr 47 „Kangelaste prospekt 37 maa-ala detailplaneeringu koostamise algatamine“. Planeeringuala asub Narva linnas, Pähklimäe linnaosas ja selle pindala on ca 1 ha.

Vastuvõtmisele 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 - elumumaa 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 asuvast Kangelaste põigust (katastritunnus 51104:001:0090). Planeeringuga näidatakse vajalikud servituudialad. Huvitatud isik on juba alustanud servituutide seadmiseks vajalike tegevustega. Juurdepääsu tagamiseks seatakse Kangelaste prospekt 39 kinnistule ca 78 m² suurusele maa-alale tasuta ja tähtjatu 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 rindeliline koosseis ning asukoht lahendatakse ehitusprojekti koosseisus.

Planeerimisseaduse (edaspidi 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.

Antud juhul on tegemist detailplaneeringuga, mille alusel kavandatav tegevus ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 ja 2 ning § 6 lõike 4 alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu“ nimetatud loetellu. Detailplaneering ei satu PlanS § 124 lõike 6 ja § 125 lõike 1 punkti 4 ja § 142 lõike 1 punktide 1 või 3 reguleerimisalasse, kuna vastuvõtmisele esitatud Kangelaste prospekt 37 maa-ala detailplaneering ei sisalda kehtestatud Narva linna üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut. Lähtuvalt eeltoodust ei anta eelhinnangut ega algatata keskkonnamõju strateegilist hindamist.

Kangelaste prospekt 37 maa-ala detailplaneering esitati 24.09.2024 kirjaga nr 4.2-1/7197-11 PlanS § 133 lg 1 kohaselt kooskõlastamiseks käesoleva PlanS § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele. 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 päästekeskus 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 seinad 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 aadressidel. 06.11.2024 väljendas Narva linn, Kivilinna tn 4 korteriühistu (registrikood 80228651) esindaja digiallkirjaga nõusolekut Kangelaste prospekt 37 maa-ala detailplaneeringu lahendusega. 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.

Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet kinnitab, et Kangelaste prospekt 37 maa-ala detailplaneering vastab õigusaktidele ja linna ruumilise arengu eesmärkidele ning teeb

ettepaneku detailplaneeringu vastuvõtmiseks ning avaliku väljapaneku korraldamiseks. Käesolevale korraldusele on lisatud kooskõlastatud detailplaneeringu põhijoonis ja seletuskiri.

2. ÕIGUSLIKUD ALUSED

- 2.1. Narva Linnavolikogu **21.09.2023 otsuse nr 47** „Kangelaste prospekt 37 maa-ala detailplaneeringu koostamise algatamine“ punkti 4.1. kohaselt detailplaneeringu korraldajaks on Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet;
- 2.2. Narva Linnavolikogu 29.08.2019 määrusega nr 17 vastu võetud Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti põhimääruse § 7 punkti 7 ja 8 Arhitektuuri- ja planeerimise osakonna põhiülesandeks on planeerimistegevuse korraldamine linna territooriumil ja detailplaneeringute lähteülesannete koostamine ja detailplaneeringute koostamise korraldamine;
- 2.3. Planeerimisseaduse § 134 kohaselt teeb planeeringu koostamise korraldaja pärast detailplaneeringu kooskõlastamist detailplaneeringu vastuvõtmise otsuse, millega kinnitab, et detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla või linna ruumilise arengu eesmärkidele.

3. OTSUS

Võtta vastu 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) ning korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek.

4. RAKENDUSSÄTTED

- 4.1. Narva linna Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametil avaldada otsus ajalehes, milles Narva linn avaldab ametlikke teateid, ajalehes „Põhjarannik“ ning detailplaneeringu koostamise korraldaja veebilehel.
- 4.2. Käesolev korraldus jõustub teatavakstegemisest.

Jaan Toots
Linnapea



Üllar Kaljuste
Linnasekretär