

NARVA LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Narva

.....2025 nr.....

Projekteerimistingimuste kinnitamine

(Tehase tn 38, 40, 42 tööstushoone püstitamine täpsustades Narva Linnavolikogu 20.11.2014. a otsusega nr 134 kehtestatud Kulgu tööstusala detailplaneeringut ning Tiigi tn 2 // 2a // 2i, 2n hoonete rekonstrueerimine ja laiendamine kuni 33% olemasolevast mahust küttelao tarbeks ilma detailplaneeringut koostamata)

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

30.12.2024. a taotles (taotlus nr 4.2-4/13298) Ilmar Virolainen Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt projekteerimistingimusi Tehase tn 38, 40, 42 tööstushoone püstitamiseks Narva Linnavolikogu 20.11.2014. a otsusega nr 134 kehtestatud Kulgu tööstusala detailplaneeringu alusel ning Tiigi tn 2 // 2a // 2i, 2n hoonete rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks kuni 33% olemasolevast mahust küttelao tarbeks ilma detailplaneeringut koostamata. Taotlusele on lisatud asendiskeem, kus on näidatud kavandatud tööstushoone ja laiendatavate hoonete asukoht. Riigilõiv projekteerimistingimuste taotluse läbivaatamise eest on tasutud 27.12.2024.

17.03.2022 taotles (taotlus nr 2546/1-14) RTG Projektbüroo AS Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt projekteerimistingimusi Tehase tn 38, 40, 42, 44 tööstushoone püstitamiseks. Narva Linnavalitsus 11.05.2022 rahuldab taotluse ja väljastas Tehase tn 38-44 kohta projekteerimistingimused, mis kehtivad 5 aastat. Uue taotluse menetlemise tulemusel uue haldusakti väljastamisel tunnistatakse eelmine samasid kinnistuid puudutav korraldus kehtetuks.

Vastavalt taotluses esitatud informatsioonile on Tehase tn 38-42 kruntidele plaanis rajada üks uus energiatootmiskompleks, mis toodab soojus- ja elektrienergiat. Kuna detailplaneeringu kohaselt Tehase tn 38-42 kruntide hoonestusalad on lubatud ühendada ning neile kavandatakse ühte ehitist, siis neid krunte vaadeldakse koos.

Narva Linnavolikogu 20.11.2014. a otsusega nr 134 kehtestatud Kulgu tööstusala detailplaneeringuga (edaspidi detailplaneering) on Tehase tn 40 ja 42 maakasutuse sihtotstarveteks määratud 70% ulatuses väikeettevõtluse hoone ja tootmishoone maa ja 30% ulatuses tootmishoone maa. Tehase tn 38 maakasutuse sihtotstarbeks on määratud 90% ulatuses tootmishoone maa ja 10% ulatuses väikeettevõtluse hoone ja tootmishoone maa.

Narva Linnavolikogu 21.10.2010. a otsusega nr 143 kehtestatud Narva linna tööstuspiirkonna linnaosa üldplaneeringuga (edaspidi üldplaneering) Tehase tn 38-42 maakasutuse juhtotstarbeks on määratud ettevõtlusehitise reservmaa.

Vastavalt üldplaneeringule Tiigi tn 2 // 2a // 2i ja 2n maakasutuse juhtotstarbeks on ärimaa, kuhu võib rajada nt bürood, laod, tanklad, autoremondi töökojad, kauplused ja kaubandus- ning teeninduspinnad, meelelahutuse- ja söögikohad, keskkonnaohutu väiketootmisega (nt plastakende valmistamine, elektroonika monteerimise vms) tegelevate ettevõtete ruume jms maakasutust, mis ei nõua otseselt tootmismaa sihtotstarbe määramist. Seega võib antud kinnistutel olemasolevaid hooned laiendada

küttelaoks kõrvalasuva energiatootmishoone jaoks. Kuna kinnistutel puudub kehtiv detailplaneering, antakse tingimused lähtuvalt üldplaneeringu nõuetest.

Vastavalt planeerimisseaduse § 125 lõikele 1 detailplaneeringu koostamine on nõutav linnades, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku:

- 1) hoone püstitamiseks;
- 2) olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33 protsendi selle esialgselt kavandatud mahust;

Olemasoleva hoone laiendamise soovi korral kuni 33% ulatuses selle esialgselt kavandatud mahust puudub detailplaneeringu koostamise nõue.

Vastavalt ehitusseadustiku § 27 lõikele 1 detailplaneeringu olemasolu korral võib pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta või detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnenud uusi asjaolusid.

Lähtudes projekteerimistingimuste taotlusest on ilmnenud uued asjaolud, mille tõttu peab detailplaneeringujärgset lahendust täpsustama kruntide kasutamise sihtotstarvete osakaalu osas. Vastavalt taotluses toodud informatsioonile soovitakse Tehase tn 40-42 kruntide kasutamise sihtotstarvete osakaalu muuta 90% ulatuses tootmishoone maaks ja 10% ulatuses väikeettevõtlike hoone maaks.

Kuna täpsustamisega ei kaasne detailplaneeringu olemuslikku muutmist, vaid planeeringulahenduse täpsustamine toimub EhS § 27 lõikes 4 lubatu ulatuses ja tööstushoone püstitamine on vastavuses kehtiva detailplaneeringuga, võib Narva Linnavalitsus ehitusprojekti koostamiseks tööstushoone püstitamiseks ning hoonete laiendamiseks kuni 33% olemasolevast mahust anda projekteerimistingimused.

Seoses sellega, et keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 3 lg 1 p 1 keskkonnamõju hinnatakse, kui taotletakse tegevusluba või selle muutmist ning tegevusloa taotlemise või muutmise põhjuseks olev kavandatav tegevus toob eeldatavalt kaasa olulise keskkonnamõju. Projekteerimistingimuste väljastamisel ei vaadelda keskkonnamõju hindamise vajalikkust. Selleks, et vastata, kas on vaja anda eelhinnang ja kaaluda KMH vajalikkust, tuleb esitada rohkem infot kavandatava tegevuse kohta.

Olemasoleva info järgi kavandatav tegevus kuulub KeHJS § 6 lg 2 p 11 mainitud valdkonda ning nimetatud Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu“ (kuulub nimetatud määruse nr 224 § 10 p 1 1) jäätmekäitluskoha rajamine, laiendamine või rekonstrueerimine, välja arvatud «Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse» § 6 lõike 1 punktis 2'3 nimetatud juhul, mille kohta tuleb anda eelhinnangu.

Ehitusloa taotluse menetlemisel arendaja poolt esitatud teabe ja KeHJS § 6'1 lg 3 alusel koostab Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti spetsialist eelhinnangu ja seejärel teeb KeHJS § 11 lg 2 alusel linnavalitsus keskkonnamõju hindamise algatamise või agatamata jätmise otsus hiljemalt 90 päeva jooksul teabe saamisest.

Vastavalt EhS § 31 lg 1 korraldati projekteerimistingimuste andmine EhS § 27 alusel avatud menetlusena. Projekteerimistingimuste eelnõuga oli võimalik tutvuda Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti kodulehel www.narvaplan.ee, Narva linna

kodulehel www.narva.ee või linnavalitsuse fuajees Peetri plats 5 ajavahemikul2025. a kuni2025.a.

Teade avaliku väljapaneku kohta avaldati ajalehes „Narvskaja Gazeta“, Narva linna veebilehel (.....) ja Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti veebilehel (.....).

EhS § 31 lõigete 3 ja 4 alusel kaasas pädev asutus (linnavalitsuse dokumendiregistris2025. a kiri nr) projekteerimistingimuste menetluse taotleja, kinnistu omaniku, kinnisasjaga piirnevate naaberkinnisasjade omanikud ning asutused või isikud, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitise või ehitamine puudutada:

kinnisasja aadress katastritunnus	kooskõlastaja või arvamuse avaldaja	saadetud e-posti teel	kättesaamise kinnitus
Tehase tn T7 (51101:001:0796)	SA Ida-Viru Investeeringute Agentuur (registrikood 90003841)2025 a2025. a
Tehase tn 46 (51101:001:0756)			
Tehase tn J7 (51101:001:0799)			
Tehase tn 38 (51101:001:0760)			
Tehase tn 40 (51101:001:0759)			
Tehase tn 42 (51101:001:0758)			
Tehase tn 44 (51101:001:0757)			
Elektrijaama tee T4 (51101:001:0749)			
Elektrijaama tee T5 (51101:001:0750)			
Tehase tn 50 (51101:001:0754)			
Tiigi tn 2n (51105:002:0031)	OÜ TN Logistic (registrikood 10927040)2025. a2025.a
Tiigi tn 2 // 2a // 2i (51101:001:0333)			
Elektrijaama tee 16 (51101:001:0332)			

Tehase tn L7 (51101:001:0795)	Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet (registrikood 75039729)	.....2025. a	.....2025. a
Tiigi tn 2d (51105:002:0010)	OÜ Kristi Mööbel (registrikood 11188998)	.....2025. a	.....2025. a
Tiigi tn 2b (51105:002:0039)	Balt Trade Group OÜ (registrikood 12554198)	.....2025. a	.....2025. a
Tiigi tn 2g (51105:002:0028)	OÜ Eurokspert (registrikood 10753516)	.....2025. a	.....2025. a
Tiigi tn 2c (51101:001:0334)	OÜ Megareks Pro (registrikood 11975905)	.....2025. a	.....2025. a
Tiigi tn 2m (51101:001:0335)			
Tehase tn 52 (51101:001:0753)	Ronemus OÜ (registrikood 14948205)	.....2025. a	.....2025. a
Tehase tn 48 (51101:001:0755)	Investment Company Synergy OÜ (registrikood 16124324)	.....2025. a	.....2025. a
	AS RTG Projektbüroo (registrikood 10385231) - huvitatud ettevõtte	.....2025. a	.....2025. a
	I. V. - taotleja	.....2025. a	.....2025. a

Seisukohad.....

2. ÕIGUSLIKUD ALUSED

2.1 Ehitusseadustiku § 28 kohaselt projekteerimistingimused annab kohaliku omavalitsuse üksus, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

2.2 Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri – ja Linnaplaneerimise Ameti põhimääruse § 7 punkti 14 kohaselt Arhitektuuri- ja planeerimise osakonna üks põhiülesannetest on ehitusliku projekteerimise lähteinformatsiooni väljastamine, sh projekteerimistingimuste ettevalmistamine ja esitamine linnavalitsusele kinnitamiseks.

3. OTSUS

Kinnitada projekteerimistingimused järgnevalt: Tehase tn 38, 40, 42 tööstushoone püstitamine Narva Linnavolikogu 20.11.2014. a otsusega nr 134 kehtestatud Kulgu tööstusala detailplaneeringu alusel Tiigi tn 2 // 2a // 2i, 2n hoonete rekonstrueerimine ja laiendamine kuni 33% olemasolevast mahust küttelao tarbeks ilma detailplaneeringut koostamata vastavalt lisas 1 ja lisas 2 toodule.

4. RAKENDUSSÄTTED

4.1 Käesolevad projekteerimistingimused on kehtivad viis aastat alates käesoleva korralduse jõustamisest.

4.2 Käesolev korraldus muudab kehtetuks Narva Linnavalitsuse 11.05.2022 korraldus nr 357-k

- 4.3 Käesolev korraldus jõustub alates teatavakstegemisest.
- 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