

NARVA LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Narva

...04.2024 nr.....

Projekteerimistingimuste kinnitamine*(Väikesaare tn 9 väikeelamu püstitamise ilma detailplaneeringut koostamata)***1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK**

26.02.2024. a. taotles (taotlus nr. 2411002/01694) Irina Gussarova (taotleja) Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt projekteerimistingimusi Väikesaare tn 9 väikeelamu püstitamiseks:

- Uus hoone projekteeritakse olemasoleva aiamaja (EHR-i kood 118006997) asemel;
- Planeeritava hoone ehitisealune pind on ca 100-110 m²;
- planeeritava hoone kõrgus – kuni 8,5m;
- krundi pindala on 604m² ja katastritunnus 51104:005:0080.

Riigilõiv projekteerimistingimuste taotluse läbivaatamise eest on tasutud 26.02.2024.

Vastavalt planeerimisseaduse § 125 lõikele 1 detailplaneeringu koostamine on 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) ehitis sobitub 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.

Narva Linnavolikogu 24.01.2013 otsusega nr 3 „Narva linna üldplaneeringu kinnitamine“ kehtestatud Narva linna üldplaneeringu seletuskirja punkti 2.2.1 kohaselt Narva linna territooriumil on ehitustegevuse kavandamisel või maakasutuse muutmisel detailplaneeringute koostamine kohustuslik. Detailplaneeringu koostamise kohustusest võib linnavalitsus loobuda (va riikliku kaitse alla võetud maa-alal ja miljööväärtuslikul hoonestusalal), kui soovitakse olemasoleva hoonestuse vahele jäävale ühele üldplaneeringuga määratud väikeelamumaa juhtotstarbega krundile üksikelamu ehitusprojekti koostamist ja püstitamist, kui uue üksikelamu projekteerimisel ja ehitamisel järgitakse piirkonna hoonestuslaadi ja planeerimispõhimõtteid ning kohalik omavalitsus on saanud projekteerimistingimuste eelnõu kohta naaberkinnisasja omanike kirjaliku nõusoleku.

Väikesaare tn 9 krundi sihtotstarve on elamumaa 100%. Narva Linnavolikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringuga on Väikesaare tn 9 maakasutuse juhtotstarbeks määratud väikeelamumaa. Vastavalt Narva linna üldplaneeringu punktile 2.2.4.2 „Väikeelamu alad“ on maksimaalne lubatud täisehituse protsent 20%.

Projekteerimistingimuste taotlusega esitatud geodeetilisest alusplaanist lähtudes on lisaks lammutatavale aiamajale Väikesaare tn 9 krundil olemas ka teised ehitised, mille ehitisealune pind kuulub samuti krundi täisehituse protsendi sisse. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet on seisukohal, et vana aiamaja (EHR-i kood 118006997) asemel uue hoone püstitamine on võimalik juhul, kui uue hoone püstitamisega ei ületata kehtiva üldplaneeringuga lubatud krundi täisehituse protsenti.

Väikesaare tn 9 kinnistu asub täielikult ranna või kalda piirangu ja ehituskeeluvööndites. Looduskaitseaduse (edaspidi LKS) § 38 lg 1 p 3 kohaselt ehituskeeluvööndi laius rannal või kaldal on: linnas ja alevis ning aleviku ja küla selgelt piiritletaval kompaktsel asustusega alal (edaspidi tiheasustusala) 50 meetrit, välja arvatud käesoleva lõike punktis 5 sätestatud juhul. Vastavalt LKS § 38 lg 3 ranna või kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.

LKS § 38 lg 4 p 1¹ kohaselt ehituskeeld ei laiene tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele. Antud juhul Väikesaare tänaval on selgelt nähtav olemasolev väljakujunenud ehitusjoon, ning maja tuleb projekteerida ehitusjoonest maismaa suunas lammutatud vana aiamaja asemel.

Lähtudes eeltoodust kohalik omavalitsus võib lubada detailplaneeringut koostamata Väikesaare tn 9 krundil väikeelamu püstitamist juhul, kui kavandatav projekt on heatasemeline ja arvestab ümbritsevate hoonetega nii mahult kui välimuselt.

Vastavalt ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 31 lg 1 korraldati projekteerimistingimuste andmine planeerimisseaduse § 125 lg 5 alusel avatud menetlusena. Projekteerimistingimuste korralduse eelnõu oli avaldatud ...04.2024 Narva linna veebilehel (...), kohalikus ajalehes Gorod 12.04.2024 nr ..., ja Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti kodulehel ...

Projekteerimistingimuste taotluse ja eelnõuga oli võimalik tutvuda Narva Linnavalitsuse 1. korruse fuajees aadressil Peetri plats 5, Narva, ajavahemikul 09.04.2024. a kuni 29.04.2024. a.

EhS § 31 lõigete 3 ja 4 alusel kaasas pädev asutus (linnavalitsuse DHS-süsteemis 09.04.2024. a kiri nr 4.2-4/2161-2 ja 4.2-4/2161-1) projekteerimistingimuste menetlusse taotleja, kinnistu omaniku, kinnisasjaga piirnevate naaberkinnisasjade omanikud ning asutused või isikud, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitise või ehitamine puudutada:

Kinnisasja aadress ja katastritunnus	Kooskõlastaja või arvamuse avaldaja	Kirja kättesaamise kuupäev	Arvamus/nõusolek
	I.G. (taotleja)	09.04.2024	
Väikesaare tn 9 (51104:005:0080)	I. O. (omanik)	09.04.2024	
Väikesaare tn 7 (51104:005:0002)	J. S. (naaber)		
Väikesaare tn 11 (51104:005:0090)	D. B. (naaber)		
Väikesaare tänav (51104:005:0006)	Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet (reg-kood 75039729)		
Väikesaare tänav P1	(naaber)		

*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.

Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti geodeesia ja maakorralduse osakonnal puuduvad märkused projekteerimistingimuste korralduse kohta.

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.

Ajavahemikul 12.04.2024 a kuni04.2024. a. vastuväiteid ega ettepanekuid projekteerimistingimuste kavandile polnud.

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 14 kohaselt Arhitektuuri- ja planeerimise osakonna üks põhiülesannetest on ehitusliku projekteerimise lähteinformatsiooni väljastamine, sh projekteerimistingimuste ettevalmistamine ja esitamine linnavalitsusele kinnitamiseks.

3. OTSUS

Kinnitada projekteerimistingimused Väikesaare tn 9 aadressile kavandatava väikeelamu püstitamiseks ilma detailplaneeringut koostamata vastavalt korralduse lisa 1 toodule.

4. RAKENDUSSÄTTED

- 4.1. Käesolev korraldus jõustub alates teatavastegemisest.
- 4.2. Käesolevate projekteerimistingimuste kehtivusaeg on viis aastat alates määramisest.
- 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 teatavastegemisest.

Jaan Toots
Linnapea

Üllar Kaljuste
Linnasekretär