

## NARVA LINNAVALITSUS

## KORRALDUS

Narva

...11.2024 nr...

**Projekteerimistingimuste kinnitamine***(Paadi tn 8a väikeelamu püstitamise ilma detailplaneeringut koostamata)***1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK**

14.10.2024. a. taotles (taotlus nr. 2411002/07942) Aleksandra Popova (taotleja) Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt projekteerimistingimusi Paadi tn 8a väikeelamu püstitamiseks:

- planeeritav hoone on ühekorruseline, ehitisealuse pinnaga ca 253 m<sup>2</sup>;
- planeeritava hoone maht – ca 1070m<sup>3</sup>.
- krundi pindala on 1570 m<sup>2</sup> ja katastritunnus 51101:001:1966.

Riigilõiv projekteerimistingimuste taotluse läbivaatamise eest on tasutud 14.10.2024.

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 Linnavalikogu 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 miljöövärtuslikul 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.

Paadi tn 8a krundi sihtotstarve on elamumaa 100%. Narva Linnavalikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringuga on Paadi tn 8a maakasutuse juhtotstarbeks määratud väikeelamumaa. Vastavalt Narva linna üldplaneeringu punktile 2.2.4.2 „Väikeelamu alad“ on maksimaalne lubatud täisehituse protsent 20%.

Ehitisregistri ja koos taotlusega esitatud eskiisi andmetest lähtudes on lisaks püstitavale väikeelamule Paadi tn 8a krundil olemas ka teised ehitised, mille ehitisealune pind kuulub samuti krundi täisehituse protsendi sisse. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet on seisukohal, et uue hoone püstitamine on võimalik juhul, kui uue hoone püstitamisega ei ületata kehtiva üldplaneeringuga lubatud krundi täisehituse protsenti.

Lähtudes eeltoodust kohalik omavalitsus võib lubada detailplaneeringut koostamata Paadi tn 8a krundil väikeelamu püstitamist juhul, kui kavandatav projekt on heatasemeline ja arvestab ümbritsevate hoonetega nii mahult kui välimusest.

Vastavalt ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 31 lg 1 korraldati projekteerimistingimuste andmine planeerimisseaduse § 125 lg 5 alusel avatud menetlusena. Projekteerimistingimuste korralduse eelnõu oli avaldatud kohalikus ajalehes Gorod 01.11.2024 nr ..., ....10.2024 Narva linna veebilehel 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 25.10.2024. a kuni ...10.2024. a.

EhS § 31 lõigete 3 ja 4 alusel kaasas pädev asutus (linnavalitsuse DHS-süsteemis ...10.2024. a kirjad nr .... ja ...) 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
	Aleksandra Popova (taotleja)		
Paadi tn 8a (51101:001:1966)	J.S. (Omanik)		
Paadi tn 10 (51101:001:0742)			
Paadi tänav (51104:002:0195)	Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet (reg-kood 75039729) (naaber)		
Paadi tn 8 (51101:001:1967)			

\*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 eelnõu kohta.

**Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti KMH vanemspetsialisti poolt** on saadud järgmine kommentaar: „Kavandatav tegevus asub ranna ja kalda piiranguvööndis ja ehituskeeluvööndis.

Vastavalt Looduskaitse seaduse § 37 lg 3 ranna või kalda piiranguvööndis on keelatud: 1) reoveesette laotamine; 2) matmispaiga rajamine; 3) jäätmete töötlemiseks või ladustamiseks

määratud ehitise rajamine ja laiendamine, välja arvatud sadamas;5) maavara kaevandamine. 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 1<sup>1</sup> kohaselt ehituskeeld ei laiene tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele. Antud juhul Paadi tänavalt on selgelt nähtav olemasolev väljakujunenud ehitusjoon, ning maja kavandatakse olemasolevate hoonete vahele“.

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 ...10.2024 a kuni ...10.2024. a. vastuväiteid ega ettepanekuid projekteerimistingimuste kavandile ei ole laekunud.

## **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 Paadi tn 8a aadressile kavandatava väikeelamu püstitamiseks ilma detailplaneeringut koostamata vastavalt korralduse lisas 1 toodule.

## **4. RAKENDUSSÄTTED**

- 4.1. Käesolev korraldus jõustub alates teatavastegemisest.
- 4.2. Käesolevad projekteerimistingimused on kehtivad viis aastat alates käesoleva korralduse jõustumisest.
- 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

