

NARVA LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Narva

...08.2024 nr.....

Projekteerimistingimuste kinnitamine

(Linda tn 2 olemasoleva multifunktsionaalse kultuurikeskuse B korpuse ümberehitamiseks ja laiendamiseks hotelliks täpsustades Narva Linnavolikogu 04.12.2008. a otsusega nr 361 kehtestatud Kerese, Linda ja Suur-Aguli tänavate vahelise maa-ala (Balti ES territoorium) detailplaneeringut)

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

19.04.2024. a taotles (taotlus nr. 2411002/03425) Indrek Tiigi (taotleja) Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt Linda tn 2 (51101:001:0911) projekteerimistingimusi olemasoleva multifunktsionaalse kultuurikeskuse hoone ümberehitamiseks. Taotlus oli tagastatud taotlejale täiendamiseks, kuivõrd kinnistul kehtib Narva Linnavolikogu 04.12.2008. a otsusega nr 361 kehtestatud Kerese, Linda ja Suur-Aguli tänavate vahelise maa-ala (Balti ES territoorium) detailplaneering ning väljastada on võimalik vaid detailplaneeringut täpsustavad projekteerimistingimused. Taotleja esitas korrektse detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimuste taotluse 16.05.2024. Riigilõiv projekteerimistingimuste taotluse läbivaatamise eest on tasutud 18.04.2024.

Vastavalt ehitusseadustiku (EhS) § 27 lõikele 1 detailplaneeringu olemasolu korral võib pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud üle viie aasta, detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnunud olulisi uusi asjaolusid või on oluliselt muutunud planeeringuala või selle mõjuala, mille tõttu ei ole enam võimalik detailplaneeringut täielikult ellu viia, või detailplaneeringu kehtestamise järel on muutunud õigusaktid või kehtestatud planeeringud, mis mõjutavad oluliselt detailplaneeringu elluviimist.

Vastavalt taotluses toodud infole kavandatakse Linda tn 2 hoone olemasoleva 9-korruselise renoveerimata B korpuse rekonstrueerimist ja laiendamist hotelliks. Taotletakse olemasoleva hoonestusala (3465 m²) suurendamist kuni 10% (346,5 m²), hoone lubatud kõrguse (33,8 m) suurendamist kuni 10% (3,4 m) 10. korruse pealeehitamiseks ning vajadusel prügimaja ja varugeneraatori paigaldamist hoone sisehoovi. Detailplaneeringuga on kinnistu sihtotstarbeks määratud ärimaa ning B korpuse rekonstrueerimine hotelliks vastab määratud sihtotstarbele.

Vastavalt ehitusseadustiku (EhS) § 27 lõikele 4 võib projekteerimistingimustega vajadusel täpsustada asjakohasel juhul hoone või olulise rajatise detailplaneeringus käsitletud:

1) kasutamise otstarvet, sealhulgas võib täpsustada elamu või büroohoone kasutusotstarvete aluseks oleva krundi kasutamise sihtotstarvete osakaalu, kui vastavad sihtotstarbed on mõlemad varasemalt detailplaneeringus ette nähtud;

2) hoonestusala tingimusi, sealhulgas **hoonestusala suurendamist**, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest;

3) **kõrguse** ja vajaduse korral sügavuse **muutmist**, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest;

4) arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi;

- 5) **maa-alal asuva ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise võimalikku asukohta;**
- 6) ehitusuuringu tegemise vajadust;
- 7) haljastuse, heakorra või **liikluskorralduse põhimõtteid;**
- 8) planeeringuala hoonestuslaadi, sealhulgas krundijaotust, kui see on seotud ehitusliku kompleksi ehitamisega, tingimusel et ei muutu planeeringualale esialgselt antud ehitusõigus.

Sellest tulenevalt võib Narva Linnavalitsus lubada projekteerimistingimustega täpsustada detailplaneeringut taotluses soovitud ulatuses. Planeeritav lahendus peab sobituma väljakujunenud keskkonda ning arvestama sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi. Krundi sihtotstarve, hoonete suurim lubatud arv krundil ja hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala jääb muutmata ning vastab detailplaneeringule. Maa-alal asuvate ehitise teenindamiseks vajalike ehitiste (prügimaja ja varugeneraator) püstitamine kinnistule on võimalik kas tehnorajatiste või väikeehitistena (ehitusala pinnaga kuni 20 m² ja kõrgusega kuni 5 m). Rekonstrueeritav hooneosa peab moodustama arhitektuurse terviku ülejäänud Linda tn 2 hoone juba rekonstrueeritud hooneosadega ning sobituma väljakujunenud keskkonda.

Vastavalt ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 31 lg 1 korraldati projekteerimistingimuste andmine planeerimisseaduse § 125 lg 5 alusel avatud menetlusena. Projekteerimistingimuste eelnõu oli avaldatud 12.07.2024 Narva linna veebilehel ..., kohalikus ajalehes Gorod 12.07.2024 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 12.07.2024. a kuni 26.07.2024. a.

EhS § 31 lõigete 3 ja 4 alusel kaasas pädev asutus (DHS 10.072024. a kirjad nr ...ja ...) 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 ja katastritunnus	Kooskõlastaja või arvamuse avaldaja	Kirja saatmise kuupäev	Arvamus/nõusolek
	Indrek Tiigi (taotleja)	10.07.2024 *	
Linda tn 2 (51101:001:0911)	OÜ Linda Kaks (omanik)	10.07.2024 *	
Linda tn 4 (51101:001:0910)	Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet (kaasomaniku esindaja)	10.07.2024 *	
Linda tn 4 (51101:001:0910)	Tema Ehitus OÜ (kaasomanik)	10.07.2024 *	
Linda tn 16 ja 18 (51101:006:0133; 51101:006:0193)	Linda Properties OÜ (omanik)	10.07.2024 *	
Paul Kerese tn 11 (51101:006:0020)	KIRDE VARAD AS (omanik)	10.07.2024 *	
Linda tänav L1 (51101:006:0183)	Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet (omaniku esindaja)	10.07.2024 *	

Paul Kerese tänav L1 (51101:006:0203)	Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet (omaniku esindaja)	10.07.2024 *	
--	---	--------------	--

*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.

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 12.07.2024 a kuni 26.07.2024. a vastuväiteid ega ettepanekuid avaldatud projekteerimistingimuste eelnõule ...

2. ÕIGUSLIKUD ALUSED

- 2.1 Ehitusseadustiku § 28 kohaselt projekteerimistingimused annab kohaliku omavalitsuse üksus, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.
- 2.2 Ehitusseadustiku (EhS) § 27 lõike 1 alusel detailplaneeringu olemasolu korral võib pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi.
- 2.3 Ehitusseadustiku (EhS) § 27 lõike 4 alusel võib projekteerimistingimustega vajadusel täpsustada asjakohasel juhul hoone või olulise rajatise detailplaneeringus käsitletud näitajaid.
- 2.4 Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti põhimääruse § 7 punkti 11 kohaselt Arhitektuuri- ja planeerimise osakonna üks põhiülesannetest on planeerimisseaduse § 125 lõike 5 sätestatust tulenevalt vastavate korralduste ettevalmistamine ja esitamine linnavalitsusele kinnitamiseks.

3. OTSUS

Kinnitada Kerese, Linda ja Suur-Aguli tänavate vahelise maa-ala (Balti ES territoorium) detailplaneeringut täpsustavad projekteerimistingimused Linda tn 2 olemasoleva multifunktsionaalse kultuurikeskuse B korpuse ümberehitamiseks ja laiendamiseks hotelliks vastavalt korralduse lisas 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