

NARVA LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Narva

...06.2024 nr.

Projekteerimistingimuste kinnitamine*(Madise tn 20 korterelamu püstitamine ilma detailplaneeringut koostamata)***1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK**

04.04.2024. a. taotles (taotlus nr. 2411002/02977) Karl Mänd (taotleja) Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt projekteerimistingimusi Madise tn 20 korterelamu püstitamiseks.

Vaadeldava krundi pindala on 2060 m² ja katastritunnus 51101:001:0879.

Riigilõiv projekteerimistingimuste taotluse läbivaatamise eest on tasutud 04.04.2024

Vastavalt Narva Linnavolikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringu seletuskirja punkti 2.2.1 kohaselt Narva linna territooriumil on ehitustegevuse kavandamisel või maakasutuse muutmisel detailplaneeringute koostamine kohustuslik.

Vastavalt Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 125 lõikele 1 detailplaneeringu koostamine on nõutav linnades, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks.

PlanS §125 lg 5 kohaselt võib kohalik omavalitsus asendada detailplaneeringu projekteerimis tingimustega ühe hoone ja seda teenindavate rajatiste püstitamiseks kui ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi.

AS Hoolekandeteenused viib ellu Euroopa Regionaalarengu Fondist rahastatavat projekti, mille eesmärk on tagada inimestele paremad elamis-, õppimis- ja töötamistingimused ilma kodukohast lahkumata.

Madise tn 20 krundile planeeritakse kaasaegse arhitektuuriga, nelja korteriga, kuni 9 m kõrguse kahekorruselise korterelamu-tüüpi erihooldekodu (Vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ liigitub erihooldekodu (kood 11319) elamuks). Maja projekteeritakse universaalse disaini põhimõtteid järgides ning on kergesti ligipääsetav ja kasutatav. Kavandatud hoone sobitub mahuliselt ja olemuslikult olemasolevasse elukeskkonda. Madise tn 20 kinnistu vahetus naabruses on kahekorruselised viilkatusega kortermajad. Kehtiva üldplaneeringu kohaselt jääb Madise tn 20 krunt korruselamute ning koostatava üldplaneeringu kohaselt segahoonestusega maa-alale, kuhu on lubatud ehitada nii korterelamuid kui äri- ja ühiskondlikke hooneid.

Madise tn 20 kinnistu krundi sihtotstarve maakatastri järgi on elumumaa 100%. Vastavalt kehtiva üldplaneeringu joonistele vaadeldava krundi juhtotstarve on korruselamumaa. Kõrvalasuvad Madise tn 17, Madise tn 18 ja Madise tn 19 korterelamud, mis määravad väljakujunenud hoonestuslaadi, on kahekorruselised ning maapinnast kuni 10,8m kõrgusega hooned. Lähtudes eeltoodust, võib kohalik omavalitsus lubada detailplaneeringut koostamata Madise tn 20 korterelamu püstitamist juhul, kui kavandatud projekt on asjakohane ning arvestab ümbritsevate hoonete korruselise ja kõrgusega.

Vastavalt ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 31 lg 1 korraldati projekteerimistingimuste andmine planeerimisseaduse § 125 lg 5 alusel avatud menetlusena. Projekteerimistingimuste eelnõu oli avaldatud ...05.2024 Narva linna veebilehel ..., kohalikus ajalehes Gorod 31.05.2024 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 27.05.2024. a kuni06.2024. a.

EhS § 31 lõigete 3 ja 4 alusel kaasas pädev asutus (DHS 27.05.2024. a kirjad 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 ja katastritunnus	Kooskõlastaja või arvamuse avaldaja	Kirja kättesaamise kuupäev	Arvamus/nõusolek
	Karl Mänd (taotleja)		
Madise tn 20 (51101:001:0879)			
Madise tn 17 (51101:007:0008)			
Madise tn 18 (51101:007:0007)			
Madise tn 19 (51101:007:0006)			
1.Mai tn 8 (51101:007:0081)			
Kiriku tn 3 (51101:001:1937)			
Madise tn 24 (51101:001:0939)			
Madise tn L2 (51101:007:0097)			
Kiriku tn 5 (51101:007:0029)			

*Vastavalt haldusmenetluse seadusele § 27 lg 2 elektrooniliselt kättesaadavaks tehtud või edastatud dokument loetakse kättesaadavaks, kui dokument või teade dokumendi kättesaadavaks tegemise kohta on edastatud äriühingu äriregistrisse kantud elektronposti aadressile.

Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti geodeesia ja maakorralduse osakond esitas oma märkused projekteerimistingimuste korralduse eelnõu kohta: „Kui piirdeaed on plaanis paigaldada krundi piirile, siis kaardi ja plaani alusel moodustatud Madise tn 20 katastriüksuse piiri on soovitatav täpsustada maastikul (teostada katastrimõõdistamine)“.

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.

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 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 projekteerimistingimused aadressil Madise tn 20 korterelamu 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