

NARVA LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Narva

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

Projekteerimistingimuste kinnitamine

(Oru tn 4 kinnistule külmhoone püstitamine).

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

11.03.2025. a taotles (dokumentide registris taotlus nr 4.2-4/2597; ehisregistris taotlus nr 2511002/02412) Vent System Project OÜ ja eraisik L. Z. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt projekteerimistingimusi Oru tn 4 kinnistule külmhoone püstitamiseks. Oru tn 4 kinnistul täpsustatakse projekteerimistingimustega Narva Linnavolikogu 21.04.2009. a otsusega nr 56 kehtestatud Kreenholmi - 26. Juuli – Uusküla – Oru kvartali maa-ala detailplaneeringut. Taotlusele on lisatud asendiskeem (lisa 2), kus on näidatud kavandatava hoone soovitud asukoht. Vastavalt taotluses toodud informatsioonile külmhoone ligikaudne ehitisealune pind on 750 m². Hoone kandekonstruktsiooniks on metallkarkass, välisseinte ja katusekatteks on PVC. Riigilõiv projekteerimistingimuste taotluse läbivaatamise eest on tasutud 18.02.2025.

Nii Narva Linnavolikogu 21.04.2009. a otsusega nr 56 kehtestatud Kreenholmi - 26. Juuli – Uusküla – Oru kvartali maa-ala detailplaneeringuga (edaspidi detailplaneering) kui ka Narva Linnavolikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringuga (edaspidi üldplaneering) on Oru tn 4 kinnistu maakasutuse juhtotstarbeks määratud 100% ärimaa.

Vastavalt ehitusseadustiku (edaspidi 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 möödas üle viie aasta või detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnunud uusi asjaolusid.

Lähtudes projekteerimistingimuste taotlusest on ilmnunud uusi asjaolusid, mille tõttu peab detailplaneeringujärgset lahendust täpsustama arhitektuuriliste, ehituslike või kujunduslike lahenduste osas. Vastavalt detailplaneeringule Oru tn 4 kinnistule võib asetseda maksimaalselt 4 hoonet, mille summaarne ehitisealune pind ei või ületada 1154 m². Vaadeldaval krundil asuvad kaks kapitaalset ehitatud hoonet (ehr kood: 118002191 ja 118002192), mis olid kasutusse võetud 1998 a. Hoonete summaarne ehitisealune pindala on 1192 m², mis juba ületab detailplaneeringuga määratud piiri. Kuna detailplaneeringu algatamise ja kehtestamise ajal hooned juba olid olemas, siis tähendab, et detailplaneeringus on ekslikult näidatud ebakorrektsed andmed Oru tn 4 maksimaalse lubatud ehitisealuse pindala osas. Sellest tulenevalt on vaja projekteerimistingimustega täpsustada detailplaneeringu ebakorrektsust võttes kinnistu suurima lubatud täisehituse aluseks vahetult ümbritsevatele sama sihtotstarbega kinnistutele detailplaneeringuga lubatud täisehituse.

Oru tn 4 kinnistut ümbritsevad ärimaa sihtotstarbega kinnistud Oru tn 1, 3, 6, Uusküla tn 2, mille krundi keskmine täisehituse protsent vastavalt detailplaneeringule on 30%. Lähtudes sellest, pädev asutus leiab, et ka Oru tn 4 kinnistu maksimaalseks täisehituseks on põhjendatud lubada 30%.

Kuna täpsustamisega ei kaasne detailplaneeringu olemuslikku muutmist, vaid planeeringulahenduse täpsustamine toimub EhS § 27 lõikes 4 lubatu ulatuses, aga samuti see, et külmhoone püstitamine on vastavuses kehtiva detailplaneeringuga, võib Narva Linnavalitsus anda külmhoone püstitamise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi.

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 menetlusse taotleja, kinnistu omaniku, kinnisasjaga piirnevate naaberkinnisasjade omanikud ning asutused või isikud, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitis või ehitamine puudutada:

kinnisasja aadress ja katastritunnus	kooskõlastaja või arvamuse avaldaja	saadetud e-posti teel	kättesaamise kinnitus
Oru tn L1 (51105:003:0254)	Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet (registrikood 75039729) – naaber	.....2025. a	.....2025. a
Oru tn 8 (51105:003:0104)	Virelton OÜ (registrikood 10020386) – naaber	.....2025. a	.....2025. a
Oru tn 6 (51105:003:0083)	Jaadera Kaubandus OÜ (registrikood 14197940) - naaber	.....2025. a	.....2025. a
Oru tn 2 (51105:003:0012)	AS Narva Soojusvõrk (registrikood 10549419) - naaber	.....2025. a	.....2025. a
Raudtee tn 10a / Vaksali tn 14 / Narva Raudteejaam (51101:001:1133)	AS Eesti Raudtee (registrikood 11575838) - naaber	.....2025. a	.....2025. a
	Eesti Vabariik (Maa- ja Ruumiamet (registrikood 70003098)) - naaber	.....2025. a	.....2025. a
Taotleja	Vent System Project OÜ (registrikood 11720522)	.....2025. a	.....2025. a.
	Eraisik (L. Z.)	.....2025. a	.....2025. a.

Seisukohad.....

2. ÕIGUSLIKUD ALUSED

2.1 EhS § 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: Oru tn 4 külmhoone püstitamine Narva Linnavalikogu 21.04.2009. a otsusega nr 56 kehtestatud Kreenholmi - 26. Juuli – Uusküla – Oru kvartali maa-ala detailplaneeringu alusel vastavalt lisas 1 toodule.

4. RAKENDUSSÄTTED

- 4.1 Käesolevad projekteerimistingimused on kehtivad viis aastat alates käesoleva korralduse jõustamisest.
- 4.2 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