

NARVA LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Narva

...07.2024 nr.

Projekteerimistingimuste kinnitamine

(Vestervalli tn 17 munitsipaal-kortermaja püstitamine ning Vestervalli tn 17 ja Gloria bastioni avaliku ruumi projekteerimine ilma detailplaneeringut koostamata)

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

23.01.2024. a. taotles (taotlus nr. 2411002/00560) NARVA LINNA ARENDUSE JA ÕKONOOMIKA AMET (registrikood 75029524) (taotleja) Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt projekteerimistingimusi Vestervalli tn 17 munitsipaal-kortermaja püstitamiseks ning Vestervalli tn 17 ja Gloria bastioni avaliku ruumi projekteerimiseks.

Tegemist on kohaliku omavalitsuse tellimusega.

Narva Linnavolikogu 22.11.2012. a otsusega nr 132 kehtestatud Narva Vanalinna linnaosa üldplaneeringuga (edaspidi üldplaneering) on Vestervalli tn 17 (51101:003:0061) kinnistu maakasutuse juhtotstarbeks määratud 100% korterelamuma, sealjuures on kõrvaljuhtotsarbena lubatud 40% ärimaad. Vastavalt üldplaneeringule on Gloria bastioni (51101:003:0063) kinnistu maakasutuse juhtotstarbeks määratud 100% üldkasutatav maa.

Üldplaneeringuga on lubatud Vestervalli tn 17 kinnistule (krundipindala 2086 m²) kuni kolmekorruselise korterelamu püstitamine, krundi täisehitus kuni 60% (1251,6 m²). Hoonestus on ette nähtud krundi tänavapoolsesse serva (hoonestusala üldplaneeringus). Üldplaneeringu järgselt jookseb Vestervalli tn 17 krundi hoonestusala väikese tagasiastega perimeetraalselt mööda Hariduse ja Vestervalli tänava joont, ning ulatub teiselt poolt krundi kitsama osani. Hoonestuse maksimaalne ettenähtud kõrgus on 3 korrust ja 12 meetrit. Absoluutkõrgus on piiratud Narva raekoja räästa kõrgusega +47.4m. Hoonestusalast lubab Narva Vanalinna linnaosa üldplaneering täis ehitada maksimaalselt 70%. Autoga ligipääs kinnistule on Vestervalli tänavalt ja parkimine Vestervalli tn 17 ja Gloria Bastioni kinnistutel (parkimiskohtade arv on 20). Heakorrastatud haljastuse minimaalne osakaal on 20%.

Üldplaneeringuga on Gloria bastioni kinnistule lubatud kavandada avalikuks kasutamiseks mõeldud puhkeotstarbelised pargid ja haljasalad, väiksemaid spordi-, mängu-, toitlustus- või muid puhkeehitisi.

Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet pöördus 11.06.2024 DHS-i kirjaga nr 4.2-17/6172 Sihtasutuse Narva Muuseum poole ning sai kooskõlastuse 20le sõidukile kavandatud parkla, Gloria bastioni kinnistule avalikult kasutatava mänguväljakute- ja puhkeala rajamiseks ning ala üldiseks heakorrastamiseks kuni bastioni kavaljeerini.

Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet on seisukohal, et munitsipaal-kortermaja püstitamine ning avaliku ruumi projekteerimine vastab Narva Vanalinna linnaosa üldplaneeringu nõuetele.

Vastavalt planeerimisseaduse § 125 lg 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) ehitise sobitus 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.

Lähtudes eeltoodust kohalik omavalitsus võib lubada detailplaneeringut koostamata Vestervalli tn 17 munitsipaal-kortermaja püstitamist ning Vestervalli tn 17 ja Gloria bastioni avaliku ruumi projekteerimist juhul, kui kavandatav projekt on asjakohane ning arvestab ja väärtustab nii mahult kui ka arhitektuuriselt lahenduselt olemasolevat, väljakujunenud keskkonda.

Vastavalt EhS § 31 lg 1 korraldati projekteerimistingimuste andmine planeerimisseaduse § 125 lg 5 alusel avatud menetlusena. Projekteerimistingimuste eelnõuga oli võimalik tutvuda ALPA kodulehel www.narvaplan.ee, Narva linna kodulehel www.narva.ee või aadressil Peetri plats 5 asuva hoone fuajees ajavahemikul ...07.2024. a kuni ...07.2024.a.

Teade avaliku väljapaneku kohta avaldati ...07.2024. a ajalehes „GOROD“ nr ..., milles Narva linn avaldab oma avalikke teateid, ALPA kodulehel www.narvaplan.ee (...) ning Narva linna kodulehel www.narva.ee (...).

EhS § 31 lõike 3 ja 4 alusel kaasas pädev asutus (DHS ...07.2024. a kiri nr 4.2-4/798-1 ja 4.2-4/798-2) 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	Saadetud e-posti / posti teel	Kättesaamise kinnitus
	Narva Linna Arenduse ja Õkonoomika Amet (registrikood 75029524) (taotleja)		
Vestervalli tn 17 51101:003:0061	(omanik)		
Gloria bastion 51101:003:0063			
Hariduse tn 14 51101:003:0006			
Hariduse tänav L3 51101:003:0081			
Vestervalli tänav L2 51101:002:0101			
Vestervalli tn 17a 51101:003:0024			
Vestervalli tn 21 51101:003:0064			
Hariduse tänav J1 51101:003:0095			

*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.

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 otstarbelt 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 Vestervalli tn 17 munitsipaal-korterimaja püstitamiseks ning Vestervalli tn 17 ja Gloria bastioni avaliku ruumi projekteerimiseks ilma detailplaneeringut koostamata vastavalt korralduse lisa 1 toodule.

4. RAKENDUSSÄTTED

- 4.1. Käesolev korraldus jõustub alates teatavakstegemisest.
- 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 teatavakstegemisest.

Jaan Toots

Linnapea

Üllar Kaljuste

Linnasekretär