

## NARVA LINNAVALITSUS

## KORRALDUS

Narva

...05.2024 nr.....

**Projekteerimistingimuste kinnitamine***(Kulgasadama tee 23 suvila püstitamine ilma detailplaneeringut koostamata)***1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK**

08.04.2024. a. taotles (taotlus nr. 2411002 / 02993) ALEKSANDRA POPOVA FIE registrikood 10518910 (taotleja) Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt (edaspidi ALPA) projekteerimistingimusi Kulgasadama tee 23 suvila püstitamiseks:

- planeeritava hoone kõrgus – kuni 7,5 m;
- projekteeritava hoone ehitisealune pind on ca 58 m<sup>2</sup>.

Riigilõiv projekteerimistingimuste taotluse läbivaatamise eest on tasutud 05.04.2024.

Kulgasadama tee 23 kinnistu (51106:009:0019) krundi pindalaga 533 m<sup>2</sup> asub hooajaliste elamute piirkonnas. Krundi sihtotstarve on elamumaa 100%. Narva Linnavolikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringuga (edaspidi üldplaneering) on Kulgasadama tee 23 kinnistu maakasutuse juhtotstarbeks määratud 100% väikeelamumaa (üksikelamu või kaksikelamu ehitamiseks).

Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet on seisukohal, et elamu püstitamine Kulgasadama tee 23 kinnistul ei vasta kõikidele Narva linna üldplaneeringu nõuetele (vastavalt p. 2.2.4.2.1: „Elamu ehitusõiguse andmine väiksemale kui 800 m<sup>2</sup> krundile ei ole võimalik.“). Kuna antud piirkond enne kehtiva üldplaneeringu jõustumist oli määratud hooajaliste elamute ehitamiseks, siis mõõdistatud krunt ei vasta üksikelamu püstitamise nõuetele (p. 2.2.4.2.1), vaid ainult hooajaliste elamute ehitamiseks (p. 2.2.4.3 „Hooajalised elamud ja suvilad“). Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet otsustas, et projekteerimistingimuste väljaandmine on võimalik ainult hooajalise elamu rajamiseks.

Vastavalt üldplaneeringu punktile 2.2.4.3 „Hooajalised elamud ja suvilad“ maksimaalne lubatud krundi täisehituse protsent on 20%. Kuna Kulgasadama tee 23 krundi pindala on 533 m<sup>2</sup>, siis tuleb arvesse võtta käesoleva üldplaneeringu punkti 2.2.4.3 nõue: „Alla 600 m<sup>2</sup> suurust olemasolevat elamu- või maatulundusmaad ehk nn aianduskrunti ei ole peale käesoleva planeeringu kehtima hakkamist lubatud hoonestada muul viisil kui ühe alla 20 m<sup>2</sup> hooajaliselt kasutatava väikeehitusega, mille rajamiseks peab olema Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt kirjalik luba.“ Kuna Kulgasadama tee 23 krunt on varasemalt hoonestatud (EHR-i andmete järgi asus krundil aiamaa (EHR-i kood 118006877), mis tänaseks on juba lammutatud), siis Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet võib lubada käesoleva krundi hoonestamist kuni 20% Kulgasadama tee 23 krundi pindalast, ehk kuni 106,6 m<sup>2</sup>. Hoone maksimumkõrguseks võib olla 7,5 m olemasolevast maapinnast.

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) 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.

Lähtudes eeltoodust kohalik omavalitsus võib lubada detailplaneeringut koostamata Kulgusadama tee 23 suvila püstitamist juhul, kui kavandatav projekt on asjakohane ja arvestab ümbritsevate hoonetega nii mahult kui ka välimusest.

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](http://www.narvaplan.ee), Narva linna kodulehel [www.narva.ee](http://www.narva.ee) või aadressil Peetri plats 5 asuva hoone fuajees ajavahemikul 00.00.2024. a kuni 00.00.2024.a.

Teade avaliku väljapaneku kohta avaldati 00.00.2024. a ajalehes „GOROD“ nr ..., milles Narva linn avaldab oma avalikke teateid, ALPA kodulehel [www.narvaplan.ee](http://www.narvaplan.ee) (...) ning Narva linna kodulehel [www.narva.ee](http://www.narva.ee) (...).

EhS § 31 lõike 3 ja 4 alusel kaasas pädev asutus (DHS 00.00.2024. a kiri nr 4.2-4 / 3880-1 ja 4.2-4 / 3880-2) projekteerimistingimuste menetlusse taotleja, kinnistu omaniku, kinnisasjaga piirnevate naaberkinnisasjade omanikud ning asutused või isikud, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitis või ehitamine puudutada:

<b>Kinnisasja aadress ja katastritunnus</b>	<b>Kooskõlastaja või arvamuse avaldaja</b>	<b>Saadetud e-posti / posti teel</b>	<b>Kättesaamise kinnitus</b>
	ALEKSANDRA POPOVA FIE registrikood 10518910 (taotleja)	00.00.2024	
Kulgusadama tee 23 51106:009:0019	(omanik)	00.00.2024	
Kulgusadama tee 21 51106:009:0003	(naaber)	00.00.2024	
Kulgusadama tee 25 51106:009:0021	(naaber)	00.00.2024	
Looga tn 7 51106:009:0001	(naaber)	00.00.2024	
Looga tänav J1 51101:001:1678		00.00.2024	
Kulgusadama tee L2 51106:001:0261		00.00.2024	

\*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 vaikumisi 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. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri – ja Linnaplaneerimise Ameti põhimääruse § 7 punkti 14 kohaselt Arhitektuuri- ja planeerimise osakonna üks põhiülesannetest on ehitusliku projekteerimise lähteinformatsiooni väljastamine, sh projekteerimis-tingimuste ettevalmistamine ja esitamine linnavalitsusele kinnitamiseks.
- 2.3. 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.

## **3. OTSUS**

Kinnitada projekteerimistingimused Kulgasadama tee 23 suvila püstitamiseks ilma detailplaneeringut 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