

NARVA LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Narva

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

Projekteerimistingimuste kinnitamine

(Hariduse tn 22 spordihoone püstitamise ilma detailplaneeringut koostamata)

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

09.05.2025. a taotles (dokumentide registris taotlus nr 4.2-4/4851; ehisregistris taotlus nr 2511002/11380) Erasikud I. S ja T. J. ning AA Arhitektid OÜ ja MTÜ Jalgpalliklubi Narva Trans Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt (ALPA) projekteerimistingimusi Hariduse tn 22 spordihoone püstitamiseks. Vastavalt taotluses toodud eskiisile kahekorruselist hoonet ligikaudse ehitisealuse pindalaga kuni 450 m² ja kõrgusega kuni 8 m kavandatakse Hariduse tn 22 kinnistu idaossa.

Riigilõiv projekteerimistingimuste taotluse läbivaatamise eest on tasutud 09.05.2025.

Hariduse tn 22 (katastritunnus: 51101:004:0119), kinnistu pindala 31528 m², ühiskondlike ehitiste maa 100%;

Ehisregistri andmetel vaadeldaval krundil paiknevad järgmised olulised ehitised:

- staadioni tribüüni varikatus (ehr kood 220799788) ehitisealuse pindalaga 406 m²;
- spordiväljak või staadion (ehr kood 220243421) ehitisealuse pindalaga 24806,1 m²;
- tenniseväljakud (ehr kood 220654031) ehitisealuse pindalaga 1296,0 m²;
- olme-, abi- ja riietusruumid (ehr kood 120605403) ehitisealuse pindalaga 198 m²;
- tribüünid (ehr kood 220654033) ehitisealuse pindalaga 647 m²;

Vastavalt Narva Linnavolikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringule Hariduse tn 33 kinnistu juhtotstarve on üldkasutatavate hoonete maa 100%

Vastavalt planeerimisseaduse § 125 lõikele 1 detailplaneeringu koostamine on nõutav linnades, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku:

- 1) **hoone püstitamiseks;**
- 2) olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33 protsendi selle esialgselt kavandatud mahust;
- 3) olulise avaliku huviga rajatise, näiteks staadioni, golfiväljaku, laululava, motoringraja või muu olulise avaliku huviga rajatise püstitamiseks;
- 4) olulise ruumilise mõjuga ehitise ehitamiseks, kui olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoht on valitud üldplaneeringuga.

Vastavalt planeerimisseaduse § 125 lõikele 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 otstarbelt 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.

Üldplaneeringuga on lubatud Hariduse tn 22 kinnistule piirkonnas välja kujunenud hoonestuslaadi järgiva ja ümbritsevate mahtudega arvestava üldkasutatava hoone püstitamine, krundi täisehitus kuni 50%. Heakorrastatud haljastuse minimaalne osakaal on 25%.

Käesolevad projekteerimistingimused käsitlevad püstitavat spordihoonet ning kavandatav ehitis vastab planeerimisseaduse §125 lg 5 p1 ja p2 osas esitatud tingimustele.

Hariduse tn 22 kinnistu asub Kalevi linnaosas Hariduse tänava ääres, mis on üks vanimaid Narva tänavaid, mille äärde on koondunud suured avalikud hooned – mitmed suured haridushooned, polikliinik, suured ärihooned, Kalevi staadioni kompleks. Samuti on juba kehtestatud detailplaneeringutega antud ümbritsevatele kinnistutele ehitusõigus sarnase mahuga hoonete püstitamiseks. Olemasolevate hoonete ja kehtestatud planeeringutega antud hoonete kõrgused jäävad vahemikku 16 kuni 20 m. Seega vastab kavandatav spordihoone igati piirkonnas väljakujunenud ning ka detailplaneeringutega kehtestatud hoonestuslaadile.

ALPA on seisukohal, et spordihoone püstitamine ei ole Narva linna üldplaneeringuga vastuolus, kuna kinnistu sihtotstarvet ei muudeta ning kavandatakse kehtiva üldplaneeringu juhtotstarvetega vastavuses olevat, mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda sobituvat ehitist.

Haldusmenetluse seaduse (edaspidi: Hms) § 46 lõike 1 ning ehitusseadustiku (edaspidi: Ehs) § 31 lõike 1 alusel otsustas pädev asutus projekteerimistingimuste andmise menetluse korraldada 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 katastritunnus	kooskõlastaja või arvamuse avaldaja	saadetud e-posti teel	kättesaamise kinnitus
Hariduse tn 22 (51101:004:0119)	Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet (registrikood 75039729) – omanik, kaasomanik ja naaber	2025	2025
Hariduse tn 22a (51101:004:0122)			
Hariduse tn 22b (51101:004:0123)			
A. Puškini tn 29			

(51101:001:1872) A. Puškini tn J5 (51101:001:1870) Õhu tn 7 (51101:001:1118) Õhu tn T1 (51101:001:1873) Kevade tn 3b (51101:001:0569) Kevade tn 3 (51101:004:0059) Hariduse tn 26 (51101:004:0056) Hariduse tn L4 (51101:004:0129)			
A. Puškini tn 31 (51101:001:1871) A. Puškini tn 33a (51101:004:0039)	Eesti Vabariik Haridus- ja Teadusministeeriumi kaudu (registrikood 70000740) – naaber	2025	2025
Õhu tn 3 (51101:004:0026)	GÜ Õhu-Võmpel (registrikood 80021588) - naaber	2025	2025
Kevade tn 3 (51101:004:0059)	KÜ Narva linn, Kevade tn 3 (registrikood 80218902) - naaber	2025	2025
Hariduse tn 26 (51101:004:0056)	KÜ Narva linn, Hariduse tn 26 (registrikood 80218606) - naaber	2025	2025
	ES Investeeringud OÜ (registrikood 12998087) - naaber	2025	2025
	Gullinburste OÜ (registrikood 14449943) - naaber	2025	2025
	Narva Linnavalitsuse Kultuuriosakond – huvitatud asutus (registrikood 75024260)	2025	2025
	Eraisik (I. S.) - taotleja	2025	2025
	Eraisik (I. S.) - taotleja	2025	2025
	AA Arhitektid OÜ (registrikood 11484739) - taotleja	2025	2025
	Jalgpalliklubi Narva Trans (registrikood 80069833) - taotleja	2025	2025

Seisukohad.....

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 sobib mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ning 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.
- 2.3 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.
- 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 projekteerimistingimused järgnevalt: Hariduse tn 22 spordihoone püstitamine ilma detailplaneeringut koostamata vastavalt lisas 1 ja lisas 2 toodule.

4. RAKENDUSSÄTTED

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