

NARVA LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Narva

...11.2024 nr.....

Projekteerimistingimuste kinnitamine*(P. Kerese tn 38b büroohoone püstitamine ilma detailplaneeringut koostamata)***1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK**

03.06.2024. a. taotles (taotlus nr. 2411002/04526) Viru Elektrivõrgud OÜ (edaspidi: taotleja) Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt (edaspidi: ALPA) projekteerimistingimusi P. Kerese tn 38b kinnistul kuni kolmekorruselise hoone püstitamiseks Viru Elektrivõrgud OÜ kontorina (ehitise kasutamise otstarbe kood 12201, osakaal 5/8), garaažina (ehitise kasutamise otstarbe kood 12431, osakaal 2/8) ning muu teenindushoonena (ehitise kasutamise otstarbe kood 12339, osakaal 1/8) kasutamiseks. P. Kerese tn 38b (katastritunnus: 51102:004:0180) kinnistu pindala on 18362 m², maakasutuse sihtotstarve on tootmismaa 100% ning kehtiva üldplaneeringu järgne juhtotstarve samuti tootmismaa.

Riigilõiv projekteerimistingimuste taotluse läbivaatamise eest on tasutud 31.05.2024

Vastavalt taotleja kaaskirjale on olemasolev ning kavandatavale hoonetele ette jääv elektriliin (35 kV) planeeritud ümber ehitada selliselt, et selle kaitsevöönd ei takistaks osa kinnistu hoonestamist ning et tagada kõik vajalikud nõuded.

Käesoleval kinnistul planeeritakse kuni kolmekorruselise hoone püstitamist, mida kavandatakse kasutada elektrivõrgu juhtimiskeskusena, kontorina ja olmehoonena. Hoone kontori osasse on planeeritud elektrivõrgu klientide teenindamine ning hoones peab olema sõidukite garažeerimise võimalus. Hoone korruste kõrgused planeeritakse sellise kõrgusega, mis välistab, et hoone üldkõrgus saaks olema ebamõistlikult kõrge ja hoone katus planeeritakse analoogselt ümberkaudse hoonestusega, et hoone sobituks piirkonda. Hoone projekteerimisel arvestatakse, et ta peab sobituma mahuliselt, välisilmelt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades seejuures hoonestuslaadiga. Hoone kõrgus jääb madalamaks kui ümberkaudsed kõrgepinge õhuliinide mastid ning hoone varjaks praegust vaadet kõrgepinge alajaama välisjaotlale ehk alajaama seadmete vaade praegusel kujul ei domineeriks antud piirkonna linnapildis (vaade P. Kerese tn ja Peaalajaama tn poolt).

Kaasaegse büroohoone rajamine tõstaks oluliselt antud piirkonna atraktiivsust ja üldist esteetikat ning oleks eeskujuks teiste uute hoonete rajamisel või olemasolevate rekonstrueerimisel piirkonnas.

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

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 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.

Narva Linnavolikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringuga (edaspidi: üldplaneering) on vaadeldava kinnistu maakasutuse sihtotstarbeks määratud tootmismaa. Tootmismaale on lubatud rajada tootmismaa sihtotstarbega haakuvat maakasutust st tootmisega tegelevaid ettevõtteid, tööstusehitisi, nende laoplatse, olmeruume, tootmishoonete teenindamiseks vajalikke büroosid, samuti kõiksugu rajatisi, mis on vajalikud tootmisprotsessi korraldamise jaoks arvestades käesolevas üldplaneeringus sätestatud piiranguid tootmise keskkonnaohtlikkuse astmele. Tootmismaa ja tootmismaa reservmaale võib rajada ka inimese elu- ja tootmistegevust toetavat tehnilist infrastruktuuri, haljastuid ja haljakuid (sh kaitsehaljastust). Lähtudes sellest vastab P. Kerese tn 38b kinnistule energiatootmise ettevõtte administratiiv- ja teenindushoone püstitamine üldplaneeringuga määratud juhtotstarbele.

Taotluses kavandatakse kolmekorruselise hoone püstitamist. ALPA on seisukohal, et sellise hoone kõrguseks on piisav 13 m. P. Kerese tn 38b kinnistu asub juba väljakujunenud tootmis- ja ärihoonete alal, P. Kerese tn põhjaküljel Soldina ja Lääne tänavate vahel. Olemasolevate hoonete korruselisus varieerub 2 korruse (Peaalajaama tn 6 ja 8, P. Kerese tn 38) ning 8 korruse (P. Kerese tn 38a, Soldina tn 1a ja 1d) vahel, kõrgused vahemikus 6 m kuni 24 m. Samuti on alal kehtestatud detailplaneeringutega ümbritsevatele, nii juba hoonestatud kui hoonestamata kinnistutele, antud ehitusõigus uute tootmis- ja ärihoonete püstitamiseks kõrgustega vahemikus 10 m (Kerese 40 DP, Kerese 40g DP, Rahu tn DP, Rahu 1a DP) kuni 13 m (Rahu 4 DP). Sellest tulenevalt on ALPA seisukohal, et kavandatav ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadiga, ning et linnavalitsus võib lubada eelmainitud kinnistute vahelisel kinnistul uue kolmekorruselise administratiiv- ja teenindushoone püstitamist kõrgusega kuni 13 m kuivõrd kavandatav tegevus vastab planeerimisseaduse § 125 lõike 5 nõuetele.

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 eelnõu oli avaldatud10.2024 Narva linna veebilehel..., kohalikus ajalehes Gorod ...11.2024 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 30.10.2024. a kuni 15.11.2024. a.

EhS § 31 lõigete 3 ja 4 alusel kaasas pädev asutus (DHS ...10.2024. a kirjad nr ...) projekteerimistingimuste menetluse 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	Kirja kättesaamise kuupäev	Arvamus/nõusolek
	Viru Elektrivõrgud OÜ (Taotleja)		
P. Kerese tn 38b (51102:004:0180)			
Rahu tn 2a (51102:004:0017)			
Rahu tn 2 (51102:004:0003)			
Rahu tn 4 (51102:004:0012)			
Peaalajaama tn 5 (51101:001:1809)	Omandi ulatus selgitamisel (naaber)		
Peaalajaama tänav (51102:004:0037)	Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet	30.10.2024	

Paul Kerese tänav L4 (51102:004:0033)	(reg-kood 75039729) (naaber)		
Rahu tänav L1 (51102:004:0035)			
	Maa-amet		

*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.

Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti geodeesia ja maakorralduse osakonnal puuduvad märkused projekteerimistingimuste korralduse eelnõu kohta.

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 (edaspidi EhS) § 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 aadressil P. Kerese tn 38b administratiiv- ja teenindushoone püstitamiseks ilma detailplaneeringut koostamata vastavalt korralduse lisas 1 toodule.

4. RAKENDUSSÄTTED

- 4.1. Käesolev korraldus jõustub alates teatavastegemisest.
- 4.2. Käesolevad projekteerimistingimused on kehtivad viis aastat alates käesoleva korralduse jõustamisest.
- 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