



KORRALDUS

Narva

18.08.2021 nr 620-k

Ehitusloa andmine (Kiriku tn 7 // 9 // Igor Grafovi tänav L2 // Igor Grafovi tänav T2 // Igor Grafovi tn 24)

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

06.04.2021 ehisregistri elektroonilisse keskkonda laekus läbivaatamiseks ehitusloa taotlus nr 2111271/05409 Kiriku tn 7 // 9 // Igor Grafovi tänav L2 // Igor Grafovi tänav T2 // I. Grafovi tn 24 kinnistutel asuva Narva Aleksandri kiriku hoone laiendamiseks ja selle teenindamiseks vajalike ehitiste püstitamiseks koos ehitusprojektiga „Narva Aleksandri kiriku ehitusprojekt 4750_EP_v01_Kiriku9“, peaprojekterija Projekt O2 OÜ.

Ehitusprojekt „Narva Aleksandri kiriku ehitusprojekt 4750_EP_v01_Kiriku9“ on koostatud 31.03.2021 korraldusega nr 219-k kinnitatud „Kiriku tn 9 krundil asuva Narva Aleksandri kiriku hoone laiendamine ning Igor Grafovi tänav T2 kinnistule kõnnitee ja jalgrattaparkla rajamine“ projekteerimistingimuste alusel.

Korralduses nr 219-k on toodud põhjendused:

„Lähtuvalt planeerimisseaduse §-st 125 ja ehitusseadustiku (edaspidi: EhS) §-st 26 on ehitise püstitamiseks või laiendamiseks üle 33% selle esialgu kavandatud mahust koostatava ehitusprojekti aluseks ehitusloakohustusliku hoone ehitamise korral detailplaneering või projekteerimistingimused. Vastavalt projekteerimistingimuste taotlusele lisatud eskiisile laiendatud kiriku hoone maht on 26623 m³. Vastavalt ehisregistrile olemasoleva kiriku hoone maht on 21793 m³. Kiriku hoone laiendamise protsent on ca 22,2%. Kuni 33% laiendamise korral projekteerimistingimusi ei ole vaja.

Kohtupraktikast tuleneb, et kohalik omavalitsus võib väljastada projekteerimistingimused ka sellisele ehitisele, mille ehitamiseks ei ole EhS kohaselt projekteerimistingimusi vaja. Projekteerimistingimused on kaalutusotsus ja seega peab omavalitsus põhjendama, miks ta väljastab just selliste tingimustega projekteerimistingimusi. Esimene põhjendus: projekteerimistingimustega antakse taotlejale teada piirangutest, mis kavandatava projekteerimistööga seonduvad. Projekteerimistingimustesse koondatakse kõik selle ehitusobjekti suhtes kohalduvad õiguslikud nõuded. Teine põhjendus: esitatud taotlus.

Haldusmenetluse seaduse § 46 lõike 1 ja EhS § 31 lõike 1 alusel pädev asutus otsustas ka projekteerimistingimuste andmise menetluse korraldada avatud menetlusena, kuna sellele objektile eeldatakse aktiivset avalikku huvi. Eeldatakse, et suure külastajate hulgaga ehitisest tulenev mõju ulatub mitmele kinnisasjale“.

12.04.2021 ehisregistri keskkonnas on genereeritud ehitusloa eelnõu nr 2112271/11205, menetluse nr 254773 ning suunatud Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile, Linnamajandusametile, Päästeameti Ida päästkeskusele, OÜ-le VKG Elektrivõrgud, AS-le Gaasivõrk, AS-le Narva Soojusvõrk, AS-le Narva Vesi, Telia Eesti AS-le, Välisministeeriumile, Siseministeeriumile, Maa-ametile kooskõlastamiseks ning arvamuste avaldamiseks.

Samuti EhS § 42 lõike 7 alusel kaasas pädev asutus (linnaavalitsuse dokumendiregistris 13.04.2021 ja 14.07.2021, kiri nr 1-13.2/1062) ehitusloa menetluse kinnisasjaga piirnevate kinnisasjade omanikud ning saatis nende äriühingu äriregistrisse kantud elektronposti aadressidele digitaallkirjastatud arvamuse päring koos asendi-, välisvõrkude- ja taastamise plaanidega:

1. OÜ Rosehill, Kiriku tn 13 kinnistu omanik. Puudub kirja kättesaamise kinnitus ning osahingult ei laekunud vastuväiteid ega nõusolekuid kiriku hoone laiendamise ja selle teenindamiseks vajalike ehitiste püstitamise kohta.
Avatud projekteerimistingimuste menetluse käigus 09.02.2021a esitas Kiriku tn 13 kinnistu omanik OÜ Rosehill oma arvamuse (linnavalitsuse dokumendiregistris kiri nr 1-14/403-5). Kirjas on toodud: „Kas on võimalik Kiriku tn 13 ja kiriku vahele püstitada näiteks sepistatud dekoratiivpiire? Meie arvamus on, et kuna kiriku ümbrusesse tuleb jalakäijate ala, siis meie Kiriku tn 13 asuv muruplats tallatakse küllastajate poolt ära“. Pädev asutus jätab arvestamata OÜ Rosehill arvamuse järgmisel põhjusel: see ettepanek ei vasta projekteerimistingimuste punktis 4.28 toodud linnapoolsele ettepanekule mitte ümbritseda Kiriku tn 9 kinnistut piiretega. Kuna kiriku hoone ümber tuleb lai betoonkividest väljak, siis ei ole vajadust sinna paigaldada piiret. Samuti ei sobi kruntidevaheline piirdeaed kiriku kompleksi terviklikule arhitektuursele ansamblile arhitektuursest seisukohast. Projekteerimistingimuste punktis 4.28 on toodud: „Piirdeaedade rajamine kinnistute piiridele ei ole lubatud“. Seoses sellega kiriku hoone laiendamine ei puuduta otseselt Kiriku tn 13 kinnistu omaniku õigusi või huve ning seetõttu jätkati ilma kättesaamise kinnitusega ehitusloa menetlust.
2. OÜ SATA, Kiriku tn 11 kinnistu omanik said kirja kätte 13.04.2021 ning osahingult 13.04.2021 laekunud kirjalik nõusolek kiriku hoone laiendamise ja selle teenindamiseks vajalike ehitiste püstitamise kohta.
3. OÜ Koduinvest, Kiriku tn 7 kinnistu omanik. Puudub kirja kättesaamise kinnitus ning osahingult ei laekunud vastuväiteid ega nõusolekuid kiriku hoone laiendamise ja selle teenindamiseks vajalike ehitiste püstitamise kohta.
Enne projekteerimistingimuste menetluse alustamist esitas Kiriku tn 7 kinnistu omanik OÜ KODUINVEST oma arvamuse (linnavalitsuse dokumendiregistris 20.01.2021 a kiri nr 1-12.2/650 ning 26.01.2021 a kiri nr 1-12.2/650-3) «Igor Grafovi 24 parkla ja juurdepääsutee» ehitusprojekti ja «Kiriku 9 juurdeehitus» eskiisi läbivaatamise käigus. Kirjas on toodud: „„I. Grafovi 24 parkla ja juurdepääsutee“ ja „Kiriku 9 juurdeehitus“ projekti realiseerimisel palun ette näha olemasoleva, Kiriku 1, Kiriku 3, Kiriku 7, Kiriku 9, I. Grafovi tn T2 krundi läbiva ja edasi kuni I. Grafovi tänavani kulgeva sadeveekanaliseerimise säilitamine või üleviimine. Oleks võimalik olnud viia osa kanalisatsioonist Kiriku tn 9 krundilt üle näiteks I. Grafovi tn 24 territooriumile“. Ehitusprojekti kanalisatsiooni ja veevarustuse joonise VK-4-01 kohaselt antud nõue on täidetud.
Seoses sellega kiriku hoone laiendamine ei puuduta otseselt Kiriku tn 7 kinnistu omaniku õigusi või huve ning seetõttu jätkati ilma kättesaamise kinnitusega ehitusloa menetlust.
4. Viru Gerberei OÜ Kiriku tn 6 kinnistu omanik said kirja kätte 13.04.2021 ja 14.07.2021 ning osahingult ei laekunud vastuväiteid ega nõusolekuid kiriku hoone laiendamise ja selle teenindamiseks vajalike ehitiste püstitamise kohta.
Avatud projekteerimistingimuste menetluse käigus 28.01.2021 esitas Kiriku tn 6 kinnistu omanik Viru Gerberei OÜ oma arvamuse (linnavalitsuse dokumendiregistris kiri nr 1-14/403-3) Kirjas on toodud: „Viru Gerberei OÜ (Kiriku tn 6) teeb järgmise ettepaneku: vahetada tee asfaltkate uue asfaltkate vastu, samuti piirata tee mõlemalt poolt äärekiviga; vahetada kõnnitee asfaltkate piki sõiduteed betoonkivist kate (nagu teisel pool teed kiriku juures) vastu“. Pädev asutus jätab arvestamata Viru Gerberei OÜ arvamuse järgmisel põhjusel: see ettepanek ei vasta projekteerimistingimuste punktis 4.14 toodud linnapoolsele ettepanekule kavandada Kiriku tänava teelõik Kiriku tn 9 krundi lõunapoolse piiri ulatuses betoonkivist kattega. Projekteerimistingimuste punktis 4.14 on toodud: „Vahetada Kiriku tänava teelõigu asfaltkate Kiriku tn 9 krundi lõunapoolse piiri ulatuses betoonkivist kate vastu. Kiriku tn 9 kinnistu kivikatend laiendada lõunapiirini“.

15.03.2021. a vastas Viru Gerberei OÜ (linnaavalitsuse dokumendiregistris kiri nr 1-12.1/2034-3) järgmise: „Palume kaaluda pollarite tagant lume puhastamise võimalust. Täiendava avaliku arutelu vajadus puudub“.

Selle põhjal lõplik projektlahendus on tehtud madala äärekiiviga ja lund saab vajadusel koristada käsitsi või sobiva (kõnniteede jaoks mõeldud) tehnikaga - st pollareid ei ole sinna ette nähtud.

Seoses sellega kiriku hoone laiendamine ei puuduta otseselt Kiriku tn 13 kinnistu omaniku õigusi või huve ning seetõttu jätkati ilma kättesaamise kinnitusega ehitusloa menetlust.

Vastavalt haldusmenetluse seaduse § 27 lõike 2 punktile 3 elektrooniliselt kättesaadavaks tehtud või edastatud dokument loetakse kättetoimetatuks, kui dokument või teade dokumendi kättesaadavaks tegemise kohta on edastatud äriühingu äriregistrisse kantud elektronposti aadressil.

Vastavalt ehitusseadustiku § 42 lõikele 9, kui kooskõlastaja või arvamuse andja ei ole kümne päeva jooksul ehitusloa eelnõu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud või arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse ehitusloa eelnõu kooskõlastaja poolt vaikimisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi ehitusloa eelnõu kohta arvamust avaldada, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

Ehitusprojektis on avastatud puuduseid ning ehitisregistri elektroonilise keskkonna kaudu ehitusprojekt on mitu korda tagastatud puuduste kõrvaldamiseks.

13.07.2021 lõplikult kõrvaldatud puudustega ehitusprojekt on ehitisregistri elektroonilises keskkonnas projekterija poolt taasesitatud.

Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet kooskõlastas „tingimisi“ märkustega:

„1.Tööprojekti staadiumis kooskõlastada välisvalgustuse lahendus täiendavalt Narva LV Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametiga.

2.Koos ehitamise alustamise teatisega esitada ehitisregistrisse tellijaga ning naaberkiinnistu omanikega ehitustööde kooskõlastatud organiseerimise kava, milles on määratud vähemalt ehitustööde teostamise meetodid, ehitusplatsi piirdeaja asukoht ning ehitustööde teostamise ajaks liikluskorraldus (EVS 932:2017). Samuti ehitustööde käigus tuleb järgida kehtiva Narva linna heakorra eeskirja § 9 sätestatud nõuded. Ehitustööde läbiviimisel ei tohi rikkuda teistele isikutele kuuluvaid asjaõigusi. EhS § 12 lg 1, 3 kohaselt tuleb ehitada ehitusprojekti kohaselt, järgides ehitise ja ehitamise kohta kehtivaid nõudeid ning ehitamisel tuleb arvestada ehitamisest mõjutatud isikute õigusi ning rakendada abinõusid nende õiguste ülemäärase kahjustamise vastu“.

AS Narva Soojusvõrk kooskõlastas „tingimisi“ märkustega:

„Enne tööde alustamist kutsuda välja meie esindaja. Soojustrasside šurfimise käsitsi. Tööde teostamisel tagada meie kommunikatsioonide säilivuse“.

Linnamajandusamet kooskõlastas „tingimisi“ märkustega:

„1.Projekti järgmises staadiumis (põhi- või tööprojekt) arvestada järgmised märkused:
1. Välisvalgustuse projekteerimisel lähtuda välisvalgustuses kehtivatest standardist ja normdokumendist 2. Jälgida võrguteenuse osutava ettevõtte nimi õigust (Narva linna territooriumil tegelev võrguteenuse osutav ettevõtte on VKG Elektrivõrgud OÜ).

2.Peab olema vormistatud kasutusõigus Narva linna omandis olevate kiinnistute kasutamiseks“.

11.08.2021 kõik kaasatud isikud kooskõlastasid ehitusloa eelnõu.

Ehitusprojekt vastab sätestatud nõuetele, projekteerimistingimustele ning ehitisele ja ehitamisele esitatud nõuetele.

Ehitusseadustiku § 44 toodud ehitusloa andmisest keeldumise põhjused puuduvad. Seega ehitusloa andmiseks takistusi ei ole.

2. ÕIGUSLIKUD ALUSED

- 2.1. Ehitusseadustiku § 39 lõike 1 kohaselt ehitusloa annab kohaliku omavalitsuse üksus, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.
- 2.2. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti põhimääruse § 9 punkti 2 kohaselt järelevalve osakonna põhiülesandeks on ehitus- ja kasutuslubade taotluste menetlemine ning linnavalitsuse vastavasisuliste korralduste ettevalmistamine, mille alusel toimub ehitusloa või kasutusloa andmine, muutmine, kehtetuks tunnistamine või keeldumine andmisest.
- 2.3. Ehitusseadustiku § 35 lõike 5 kohaselt kui ehitusloakohustusliku ehitise ehitusprojekt sisaldab ehitisi, mille ehitamisest peab teavitama, siis asendab ehitusteatist ehitusluba.
- 2.4. Ehitusseadustiku § 42 lõike 3 punkti 5 ehitusloa kõrvaltingimusena võib eelkõigi sätestada ehitise või ehitamise keerukusest tulenevad lisatingimused ehitamiseks.

3. OTSUS

- 3.1. Anda ehitusluba Kiriku tn 7 // 9 // Igor Grafovi tänav L2 // Igor Grafovi tänav T2 // I. Grafovi tn 24 kinnistutel asuva Narva Aleksandri kiriku hoone laiendamiseks ja selle teenindamiseks vajalike ehitiste püstitamiseks koos ehitusprojektiga „Narva Aleksandri kiriku ehitusprojekt 4750_EP_v03_Kiriku9“, peaprojekteerija Projekt O2 OÜ.
- 3.2. Kohustada ehitustööde tellijat täitma kõrvaltingimused, mis on käesoleva korralduse punktis 1 esitatud Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti, Linnamajandusameti ja AS-i Narva Soojusvõrk poolt ning ehitusloal loetletud märkused.

4. RAKENDUSSÄTTED

- 4.1. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
- 4.2. Käesoleva korralduse peale võib esitada Narva Linnavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadaasaamise päevast või esitada kaebuse Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajale halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.


Jelena Golubeva
Linnapea asendaja


Üllar Kaljuste
Linnasekretär