

NARVA LINNAVALITSUS

KORRALDUS



Narva

28.04.2022 nr 317-k

Projekteerimistingimuste kinnitamine

(Tallinna mnt 15a eraparklate ja avaliku kõnnitee rajamine Narva Linnavolikogu 23.05.2001. a otsusega nr 277/40 kehtestatud Narvas Tallinna mnt 7-13a detailplaneeringu alusel)

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

12.11.2021. a taotlesid (taotlus nr 10967/1-14) Inna Karjalainen ja Narva linn, Tallinna mnt 17 KÜ Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt projekteerimistingimusi Tallinna mnt 15a eraparklate ja avaliku kõnnitee rajamiseks Narva Linnavolikogu 23.05.2001. a otsusega nr 277/40 kehtestatud Tallinna mnt 7-13a detailplaneeringu alusel. Riigilõiv projekteerimistingimuste taotluse läbivaatamise eest on tasutud 12.11.2021.

Narva Linnavolikogu 23.05.2001. a otsusega nr 277/40 kehtestatud Tallinna mnt 7-13a detailplaneeringuga Tallinna mnt 15a maakasutuse sihtotstarbeks on määratud parkide, haljasalade maa, parklate maa-ala.

Narva Linnavolikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringuga (edaspidi üldplaneering) Tallinna mnt 15a maakasutuse juhtotstarbeks on määratud haljasala maa.

Tallinna mnt 15a kinnistu omaniku esindaja Narva Linnavalitsuse Linnamajandusameti ning Narva linn, Tallinna mnt 17 KÜ vahel on 10.03.2020 sõlmitud maa-ala tasuta kasutamise leping nr 1/936-M ja 20.09.2021 lepingu nr 1/936-M muutmise kokkulepe parkimisplatsi rajamiseks.

Paani Varahalduse OÜ ja Narva Linnavalitsuse Linnamajandusameti vahel on 18.11.2021 sõlmitud maa-ala osa üürileping nr 3.2-1/34-2021-M parkimisplatsi rajamiseks.

Vastavalt ehitusseadustiku § 27 lõikele 1 detailplaneeringu olemasolu korral võib pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud üle viie aasta või detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnenud uusi asjaolusid.

Tallinna mnt 7-13a detailplaneeringuga Tallinna mnt 15a kinnistule on ette nähtud ühe kinnistu keskosas asuva parkla rajamine. Mahasõit parklasse on ette nähtud Fama põiktänavalt (Fama põik L3 kinnistu).

Lähtudes projekteerimistingimuste taotlusest on ilmnenud uusi asjaolusid, mille tõttu peab detailplaneeringujärgset lahendust täpsustama haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse osas. Tallinna mnt 15a krundile projekteeritakse kaks eraldi eraparklat. Lisaks eraparklatele kavandatakse uue avalikkusele suunatud kõnnitee rajamine. Mahasõidud parklatesse kavandatakse Fama põik L3 ja Tallinna mnt 13a kinnistutelt.

Kuna kavandatava tegevusega ei kaasne detailplaneeringu olemuslik muutmine, vaid täpsustamine ehitusseadustiku § 27 lõikes 4 lubatu ulatuses, võib Narva Linnavalitsus anda eraparklate ja avaliku kõnnitee ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi. Kuna tegemist on kehtivat detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimustega, toimub menetlus avaliku menetlusena.

Projekteerimistingimuste eelnõuga oli võimalik tutvuda Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri-ja Linnaplaneerimise Ameti kodulehel www.narvaplan.ee, Narva linna kodulehel www.narva.ee ja aadressil Peetri plats 5 asuva hoone fuajees ajavahemikul 15.12.2021. a kuni 29.12.2021. a. Täiendavalt saadeti ehitusseadustiku § 31 lg 3 ja lg 4 alusel projekteerimistingimuste kavand tutvumiseks (linnavalitsuse dokumendiregistris 15.12.2021. a kiri nr 1-13.1/3180) taotlejale ning Tallinna mnt 17, Tallinna mnt 15, Tallinna mnt 13a, Fama tn 9, Fama põik L3 kinnistu omanikele. Teade avaliku väljapaneku kohta avaldati 15.12.2021 ajalehes „Reporter“, Narva linna veebilehel (https://www.narva.ee/uudised-ja-teated/-/asset_publisher/zLYqb6NSJ8rj/content/arhitektuuri-ja-linnaplaneerimise-ameti-tea-4?redirect=https%3A%2F%2Fwww.narva.ee%2Fuudised-ja-teated%3Fp_p_id%3D101_INSTANCE_zLYqb6NSJ8rj%26p_p_lifecycle%3D0%26p_p_state%3Dnormal%26p_p_mode%3Dview%26p_p_col_id%3Dcolumn-1%26p_p_col_count%3D1%26_101_INSTANCE_zLYqb6NSJ8rj_cur%3D5%26_101_INSTANCE_zLYqb6NSJ8rj_keywords%3D%26_101_INSTANCE_zLYqb6NSJ8rj_advancedSearch%3Dfalse%26_101_INSTANCE_zLYqb6NSJ8rj_delta%3D20%26p_r_p_564233524_resetCur%3Dfalse%26_101_INSTANCE_zLYqb6NSJ8rj_andOperator%3Dtrue) ja Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti veebilehel (<http://www.narvaplan.ee/?menu=14&page=1>).

kinnisasja aadress katastritunnus	kooskõlastaja või arvamuse avaldaja	saadetud e-posti teel	kättesaamise kinnitus
Fama põik L3 (51101:004:0108)	Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet, kinnisasja omanik (registrikood 75039729)	15.12.2021. a	*
Tallinna mnt 15a (51101:004:0115)			
Fama tn 9 (51101:004:0062)	Testama Properties OÜ (registrikood 12585193)	15.12.2021. a	16.12.2021.a
Tallinna mnt 13a (51101:004:0094)	Paani Varahalduse OÜ (registrikood 10305692)	15.12.2021. a	28.12.2021.a
Tallinna mnt 15 (51101:004:0065)	Narva linn, Tallinna mnt 15 KÜ (registrikood 80189402)	15.12.2021. a	22.12.2021.a
Tallinna mnt 17 (51101:001:1187)	BIA Õigusbüroo OÜ (registrikood 14315181)	15.12.2021. a	15.12.2021.a
	Elpaste OÜ (registrikood 10013570)	15.12.2021. a	16.12.2021. a
	Narva linn, Tallinna mnt 17 KÜ, taotleja (registrikood 80170377)	15.12.2021. a	15.12.2021. a
Taotleja	Inna Karjalainen (isikukood 47103133718)	**	**

*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 aadressil.

Vastavalt ehitusseadustiku § 31 lõikele 6, kui kooskõlastaja või arvamuse andja ei ole kümne päeva 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.

**Kuna projekteerimistingimuste eelnõu oli koostatud sh Narva linn, Tallinna mnt 17 KÜ ja Narva Linnavalitsuse Linnamajandusameti vahel, on 10.03.2020 sõlmitud maa-ala tasuta kasutamise lepingu nr 1/936-M ja 20.09.2021 lepingu nr 1/936-M muutmise alusel ning finantsiliselt huvitatud taotleja on eelnõu kätte saanud, siis võib arvata, et koostatud dokument ei hakka teise taotleja õiguseid ja huve riivama. Menetleja telefoni teel võttis Inna Karjalaineniga ühendust ja teatas dokumendi sisust. Pärast telefonikõnet vastuväiteid ja ettepanekuid ei ole laekunud.

28.12.2021. a laekus ettepanekut sisaldav arvamus (linnavalitsuse dokumendiregistris kiri nr 1-13.1/3180-4) projekteerimistingimuste eelnõu kohta Paani Varahalduse OÜ kirjas, millega paluti läbi vaadata sõlmitud lepingu alternatiivne lahendus, kus parkla Tallinna mnt 17 kinnistu omanike jaoks kavandatakse Tallinna mnt 15a keskossa, parklat Tallinna mnt 13a omanike ja külastajate jaoks laiendatakse kuni Tallinna mnt 17 kinnistuni ja kõnnitee kavandatakse mööda Tallinna mnt 17 kinnistut.

Algses arvamuse päringus pädev asutus teatas, et haldusmenetluse seaduse § 50 alusel Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet teeb ettepaneku asja arutamiseks ilma avalikku istungit läbi viimata. Õigusakti andmise võib otsustada ilma avalikul istungil arutamiseta, kui tähtaja jooksul ettepanekuid või vastuväiteid ei esitatud ja menetlusosalised loobusid asja arutamisest avalikul istungil. Menetlusosaline loeti asja arutamisest avalikul istungil loobunuks, kui menetlusosaline ei olnud 29. detsembriks 2021. a esitanud selle suhtes vastuväiteid.

Paani Varahalduse OÜ ettepanekuga kirjast ei ole avastatud konkreetset soovi avaliku istungi korraldamiseks, kuid sellele vaatamata oli tehtud asja avaliku arutamise otsus. Menetlusosalisi (sh taotleja, kinnistu omanik ja Paani Varahalduse OÜ) on 07.03.2022. a e-posti teel teavitatud avaliku istungi korraldamisest 23.03.2022. a. Teade avaliku istungi korraldamise kohta 11.03.2022. a avaldati ajalehes „Gorod“, Narva linna veebilehel (https://www.narva.ee/alpa-teated-ja-uudised/-/asset_publisher/k33U0sXtPzBc/content/projekteerimistingimuste-eelnou-avaliku-istung-tallinna-mnt-15a-tallinna-mnt-15a-?redirect=https%3A%2F%2Fwww.narva.ee%2Ffalpa-teated-ja-uudised%3Fp_p_id%3D101_INSTANCE_k33U0sXtPzBc%26p_p_lifecycle%3D0%26p_p_state%3Dnormal%26p_p_mode%3Dview%26p_p_col_id%3Dcolumn-1%26p_p_col_count%3D1) ja pädeva asutuse kodulehel (<http://www.narvaplan.ee/>) Projekteerimistingimuste eelnõuga oli võimalik täiendavalt tutvuda aadressil Peetri plats 5 asuva hoone fuajees ajavahemikul 07.03.2022. a kuni 23.03.2022.a

21.03.2022. laekus kiri (linnavalitsuse dokumendiregistris nr 1-12.1/2603), milles Narva linn, Tallinna mnt 17 KÜ ja Narva linn, Tallinna mnt 15 KÜ esimehed palusid, et ei muudetaks lepingu tingimusi ja ei arvestataks Paani Varahalduse OÜ pakutud lahendusega.

23.03.2022. a internetikeskkonnas toimunud avaliku istungi kohta vormistati protokoll (linnavalitsuse dokumendiregistris nr 1-12/2785), mis 01.04.2022 edastati kõigile istungil osalenutele. Pädev asutus esitas kõikidele ajavahemikul 15.12.2021.- 29.12.2021. a. ja 11.03.2022 – 23.03.2022. a laekunud ettepanekutele ja vastuväidetele kirjalikult oma seisukohad ning teavitas avatud menetluse tulemusel projekteerimistingimuste koostamise ja menetlemisega jätkamisest.

Tutvudes protokolliga 18.04.2022 Narva linn, Tallinna mnt 17 KÜ ja Narva linn, Tallinna mnt 15 KÜ esitasid kirja (linnavalitsuse dokumendiregistris nr 3717/1-12.1), milles teavitasid, et Paani Varahalduse OÜ ei ole võtnud nendega ühendust kompromissi saavutamiseks ja palusid, et ei muudetaks lepingu tingimusi, ei arvestataks Paani Varahalduse OÜ pakutud lahendusega ning et väljastataks projekteerimistingimused vastavalt algsele asendiskeemile.

Paani Varahalduse OÜ ei esitanud protokollile mingit tagasisidet.

Pädev asutus on viinud läbi projekteerimistingimuste andmiseks vajaliku menetluse, mille käigus on muuhulgas kaasatud kinnisasjaga piirnevate kinnisasjade omanikud ning isikud, kelle õigusaktist tulenev pädevus on seotud projekteerimistingimuste taotluse esemega või kelle õigusi või huve võib taotletav ehitise või ehitamine puudutada. Projekteerimistingimuste koostamisel on võetud arvesse mõjutatud isikute õigusi ning rakendatud abinõusid nende õiguste ülemäärase kahjustamise vastu.

Pädev asutus ei ole projekteerimistingimuste menetluse käigus tuvastanud EHS § 32 toodud projekteerimistingimuste andmisest keeldumise aluseid. Kavandatav teerajatis rajamine sobitub juba olemasolevasse keskkonda, järgides väljakujunenud hoonestuslaadi. Lähtudes eeltoodust, võib kohalik omavalitsus anda projekteerimistingimused Tallinna mnt 15a eraparklate ja avaliku kõnnitee rajamiseks Narva Linnavalikogu 23.05.2001. a otsusega nr 277/40 kehtestatud Narvas Tallinna mnt 7-13a detailplaneeringu alusel.

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 projekteerimistingimuste ettevalmistamine ja esitamine linnavalitsusele kinnitamiseks.

3. OTSUS

Kinnitada projekteerimistingimused järgnevalt: Tallinna mnt 15a eraparklate ja avaliku kõnnitee rajamine Narva Linnavalikogu 23.05.2001. a otsusega nr 277/40 kehtestatud Narvas, Tallinna mnt 7-13a detailplaneeringu alusel.

3.1 ÜLDNÕUDED, ARHITEKTUURSED JA LINNAEHITUSLIKUD TINGIMUSED

- 3.1.1 Projekt koostada ja vormistada vastavalt projekti tellija poolt väljastatud lähteülesandele, Eesti Vabariigis kehtivates seadustes ja Narva linnas kehtivates määrustes, 09.01.2020 Majandus- ja taristuministri määruses nr 2 „Tee - ehitusprojektile esitatavad nõuded“, Narva Linnavalikogu 23.05.2001. a otsusega nr 277/40 kehtestatud Narvas Tallinna mnt 7-13a detailplaneeringus ja Narva Linnavalikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringus sätestatule ning Eesti Standardite nõuetele.
- 3.1.2 Projekteerimisel lähtuda Narva linn, Tallinna mnt 17 KÜ ja Narva Linnavalitsuse Linnamajandusameti vahel 10.03.2020 sõlmitud maa-ala tasuta kasutamise lepingust nr 1/936-M ja 20.09.2021 lepingu nr 1/936-M muutmisest.
- 3.1.3 Projekteerimisel arvestada Paani Varahalduse OÜ ja Narva Linnavalitsuse Linnamajandusameti vahel 18.11.2021 sõlmitud maa-ala osa üürilepinguga nr 3.2-1/34-2021-M.
- 3.1.4 Asendiplaani aluskaardiks peab olema võetud aktualiseeritud olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav geodeetiline alusplaan, mis on vastu võetud Ameti geodeesia- ja maakorralduse osakonna spetsialisti poolt. Asendiplaanil näidata ära projekteeritava ala piirid, olemasolevate ja projekteeritavate välisvõrkude asukohad ja nende tingmärgid, tehnovõrkude kaitsevööndid ja nende tingmärgid, planeeritavate ehitiste asukohad ja mõõtmised, likvideeritavad ehitised, juurdepääs avalikult kasutatavale teele, sisse- ja väljasõit krundilt, transpordi liiklussuunad jne. Määratlenda pinnakatted. Asendiplaanil esitada lisaks kinnistu tehnilised näitajad.
- 3.1.5 Teekate peab vastama Narva linna heakorra eeskirja § 4 lõike 3 nõuetele.

- 3.1.6 Enam, kui 20 autoga parklatele tuleb rajada õli-liivapüüdurid, v.a territooriumid, kust sadevesi juhitakse otse linna sademevee kanalisatsiooni, millel on juba enne väljalasku Narva jõkke olemas õli-liivapüüdur. Viimane kehtib parklatele, mille sõidukite mahutavus on 20-49.
- 3.1.7 Kuni 20 autole parkimisplatsi rajamise võib teha ilma kanalisatsioonisüsteemi lülitamiseta. Kohustuslikuks nõudeks on parkimisplatsilt sademevee imbumine pinnasesse (nt murukivi kasutamine).
- 3.1.8 Parkimiskohtade mõõdud, kaugused, pöörderaadiused jm lahendada vastavalt EVS 843:2016 "Linnatänavad".
- 3.1.9 Juurdepääs Narva linn, Tallinna mnt 17 KÜ-le kavandatava parkla juurde on Fama põik L3 kinnistult. Juurdepääs Tallinna mnt 13a kuuluva parkla juurde on Tallinna mnt 13a kinnistult. Olemasolevat sissesõitu Fama põigust kui avalikult linnatänavalt ei tohi kahjustada ega ümber ehitada.
- 3.1.10 Maksimaalne lubatud teede osakaal krundil on 45% üldplaneeringus kajastatud juhtotstarbega ala pindalast.
- 3.1.11 Asendiplaanil esitada mõõdud korterelamute seintest kuni parklani.
- 3.1.12 Olemasoleva kõrghaljastuse likvideerimise juhul esitada ehitusprojekti koosseisus dendroloogiline uuring ning näidata ära asendusistutus.
- 3.1.13 Esitada teede konstruktiivsed ristprofiilid ning vertikaalplaneerimise joonis.
- 3.1.14 Jäätmete käitlemine: vastavalt jäätmeseaduse ja Narva jäätmehoolduseeskirja nõuetele.
- 3.1.15 Arvestada asjaõigusseadusest tulenevaid kinnisomandi kitsendusi.
- 3.1.16 Projekt kooskõlastada projekti tellijaga.
- 3.1.17 Vastavalt haldusmenetluse seaduse § 16 menetluse kiiruse ja ökonoomia huvides taotleja võib ise korraldada kooskõlastuse või arvamuse saamise.

4. RAKENDUSSÄTTED

- 4.1 Käesolevad projekteerimistingimused on kehtivad kuni 27.04.2027.
- 4.2 Käesolevad projekteerimistingimused on koostatud kogu kinnistule, kinnistu osade kasutusseandmisel erinevatele isikutele rakendada tingimusi vastavalt isiku kasutusse antud ala osas.
- 4.3 Käesolev korraldus jõustub alates teatavakstegemisest.
- 4.4 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



Sergei Solodov
Linnasekretäri asendaja