

NARVA LINNAVALITSUS

KORRALDUS



Narva

04.02.2021 nr 79-k

Projekteerimistingimuste andmisest keeldumine

Võidu pr 17 kinnistule korterelamu ehitusprojekti koostamiseks

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

09.12.2020. a. taotles (taotlus nr 11983/1-14) Edlen Service OÜ ja Toomas Mägi Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt projekteerimistingimusi Võidu pr 17 korterelamu püstitamiseks (projekteerimistingimuste taotlus detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel nr 2011002/14444). Korterehamut planeeritakse kolmekorruselisena ja 649 m² ehitisealuse pindalaga.

Riigilõiv projekteerimistingimuste taotluse läbivaatamise eest on tasutud 09.12.2020.

Võidu pr 17 krundi sihtotstarve on 100% elamumaa. Narva Linnavolikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringuga on Võidu pr 17 maakasutuse sihtotstarbeks määratud korruselamumaa.

Üldplaneeringu olemasolu kohalikul tasandil on üks kohaliku omavalitsuse olulisemaid ülesandeid, sest see annab üldised suunised kohaliku omavalitsuse arenguks ja maakasutuse ning ehitustingimused nii detailplaneeringu koostamise kohustusega kui ka kohustuseta aladel, samuti vajadusel tingimused ehitistele, mida ei ole vajalik detailplaneerida.

Detailplaneeringute olemasolu tuleb tagada detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel.

Iga detailplaneeringu koostamisel lähtuda planeeringualal kehtivast üldplaneeringust ning detailplaneering peab aitama kaasa üldplaneeringuga kavandatu elluviimisele. Samuti on oluline, et detailplaneering peab looma vastavale planeeringualale ruumilise terviklahenduse ehk detailplaneeringu tulemusena tekkiv ruumiline lahendus peab olema terviklik nägemus, kuidas ala tulevikus parimal võimalikul viisil kasutama peaks. Seega peaks detailplaneeringu eesmärgiks olema leida ühele konkreetsele maa-alale parim maakasutusviis ning ette valmistada ja suunata kinnisasja ehituslikku ja muud kasutust.

Vastavalt planeerimisseadusele (PlanS) § 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 esialgu 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.

Sama paragrahvi lõike 2 kohaselt on lisaks paragrahvi lõikes 1 sätestatud **detailplaneeringu koostamine nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul.**

Vastavalt PlanS § 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.

PlanS § 125 lõige 5 sätestab juhud, millal on ehitise püstitamine ja laiendamine lubatud ilma selleks detailplaneeringut koostamata. Tegemist on erinormiga ehk erisusega üldisest detailplaneeringu koostamise kohustusest, mida saab rakendada sättes toodud kõigi nõuete täitmisel.

Seega on projekteerimistingimuste kindlaksmääramisel haldusorganil ulatuslik diskretsiooniruum ning oluline on sellise otsuse motiveerimine.

PlanS osutab selles osas loale, aga mitte kohustusele. Linnavalitsus on seisukohal, et avalikkuse huvides Võidu pr 17 kinnistule korterelamu püstitamiseks ja selle ehitusprojekti koostamiseks detailplaneeringu olemasolu on vajalik.

Narva linna üldplaneering sisaldab tingimusi, mis on kirjeldatud PlanS § 125 lg 5 ning on määratud projekteerimistingimuste andmise alused.

Vastavalt Narva Linnavolikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringu seletuskirja punkti 2.2.1 kohaselt detailplaneeringu koostamise kohustusest **võib** linnavalitsus loobuda, punktis 2.2.1 nimetatud juhtudel (korterelamu ehitamise antud loetelus puudub).

Detailplaneering on eelkõige üldplaneeringu elluviimise vahend, mis täiendab ja täpsustab üldplaneeringus seatud üldisi maakasutuse ja ehituse tingimusi.

Detailplaneering koostatakse kohaliku omavalitsuse poolt eelkõige üldplaneeringu elluviimiseks ja see on lähiaastate ehitustegevuse alus.

Samuti vastavalt Narva Linnavolikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringu seletuskirja punkti 2.2.4.1 kohaselt **korterelamu** või ridamaja või nende tunnustele vastavat hoonet võib projekteerida ainult selleks **detailplaneeringuga** ette nähtud krundile.

Vastavalt ehitusseadustiku §31 lõikele 3 projekteerimistingimuste 23.12.2020 eelnõu on saadetud krundi omanikule, taotlejatele ja naaberkruntide omanikele arvamuse avaldamiseks.

Seisuga 18.01.2021 taotlejatelt ja omanikult ei laekunud vastuväiteid ega nõusolekuid koostatud projekteerimistingimuste eelnõu kohta.

Pärast projekteerimistingimuste eelnõuga tutvumist esitasid Balti Autosad AS (Võidu pr 19 krundi omanik) ja Terra Kaubanduse OÜ (Võidu pr 17d krundi omanik) Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile kooskõlastused tingimustega.

Seisuga 18.01.2021 teiste naaberkruntide omanikelt ei laekunud vastuväiteid ega nõusolekuid koostatud projekteerimistingimuste eelnõu kohta.

Pärast projekteerimistingimuste eelnõuga tutvumist esitas Linnamajandusamet oma arvamuse: „Narva linna ja OÜ Shinok vahel oli 04.11.2014 sõlmitud kinnistu, asukohaga Võidu 17, Narva, tagasiostuõiguse müügileping, asjaõigusleping ja kinnistamisavaldus (Narva notar Tatjana Boitsova ametitegevuse raamatu registri nr 4781). Vastavalt nimetatud lepingule oli OÜ Shinok kohustatud omandatud hoone osaliselt lammutada ja rekonstrueerida majutushooneks (hotell) ja toitlustuskohaks (kohvik või restoran). Nimetud kohustus jäi aga täitmata ja OÜ-le Shinok oli määratud leppetrahv lepingu tingimuste täitmata jätmise eest. Kuna OÜ Shinok ei tasunud leppetrahvi, pöördus Narva linn hagiga Viru Maakohtusse. Käesoleval ajal on hagi kohtu menetluses. Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet on seisukohal, et taotlevad projekteerimistingimused on vastuolus eelnimetatud müügilepingu nõuete täitmisega investeringu osas ning on projekteerimistingimuste väljastamisest vastu.“

Eesti Vabariigi põhiseaduse (PS) §-dest 31 ja 32 tulenevate õiguste kaitsmiseks ning proportsionaalsuse põhimõtete rakendamiseks detailplaneeringu menetluse kaudu tuleb planeeringu lahendi hindamisel silmas pidada kavandatava ehitise mõju kolmandale isikule, sest projekteerimistingimuste andmine ehitusprojekti koostamiseks ei pruugi iseenesest õigusi väga intensiivselt riivata.

PlanS § 125 lg 5 eesmärgiga on kooskõlas tõlgendus, et selle alusel projekteerimistingimuste väljastamine on võimalik üksnes juhul, kui üldplaneering sätestab vajaliku täpsusastmega ehituslikud ja arhitektuurilised tingimused, millest lähtuda.

Narva linna üldplaneeringust tuleneb, et ehitusloakohustuslike hoonete ehitamiseks on ette nähtud detailplaneeringu koostamise kohustus (v.a ÜP seletuskirjas punktis 2.2.1 nimetatud juhtudel), küll aga ei tohiks väljastada detailplaneeringu asemel projekteerimistingimusi. Detailplaneeringu asemel projekteerimistingimuste andmine on kohaliku omavalitsuse kaalutusotsus.

Projekteerimistingimuste andmine ei tohi olla vastuolus õigusaktide või isikute õigustega. Vastuolu isikute õigustega tähendab eelkõige vastuolu PS §-s 32 sätestatud omandipõhiõigusega. Näiteks ei ole kohane anda projekteerimistingimusi ehitusprojektile, mille alusel ehitatav ehitis riivaks ebaproportsionaalselt piirnevate kinnisasjade omanike õigusi.

PlanS § 124 lg 1 kohaselt koostatakse detailplaneering kohaliku omavalitsuse üksuse territooriumi osa kohta ning see võib hõlmata seega olulist osa omavalitsuse territooriumist, kui projekteerimistingimused on lubatavad üksnes ühe hoone ehitustingimuste määramise instrumendina. Ehitusõiguse määramisel olukorras, kus see eelduslikult on üldsusele ja avalikule ruumile vähese mõjuga, kaasatakse menetlusse vähemalt naaberkinnisasjade omanikud ning teised isikud, kelle õigusi ehitamine võib mõjutada.

Projekteerimistingimuste vaidlustamine avalikes huvides ei ole võimalik. Samas ei ole praegusel juhul välistatud, et projekteerimistingimuste alusel rajatav hoone ei võiks rikkuda naabri subjektiivseid õigusi, mistõttu on naabril või kolmandal isikul õigus vaidlustada projekteerimistingimusi ka põhjusel, et ebaõigesti on kohaldatud PlanS § 125 lg-t 5, sh teostatud kaalutusõigust.

PlanS § 141 alusel on igal isikul õigus pöörduda planeeringu kehtestamise otsuse vaidlustamiseks kohtusse, kui ta leiab, et see otsus on vastuolus seaduse või muu õigusaktiga või selle otsusega on rikutud tema õigusi või piiratud tema vabadusi.

Seega võimaldab viidatud säte kaebuse esitamist nii subjektiivsete õiguste rikkumise tõttu kui ka avalikes huvides ehk populaarkaebusena. Kui kaebuse esitamise eelduseks on kaebaja õiguste ja vabaduste riive, siis populaarkaebuse esitamise eelduseks on avalike huvide riive. Samas ei ole populaarkaebuse eesmärgiks kolmandate isikute erahuvide kaitse. Isik võib oma kaebuse esitada kahel erineval alusel, st nii subjektiivsete õiguste rikkumise tõttu kui ka populaarkaebusena.

Seega antud juhul detailplaneeringu koostamine on õigustatud.

Käesoleval juhul ei ole otstarbekas lisaks saada taotleja ja Võidu pr 17 kinnistu omaniku seisukohta, kuna haldusmenetluse võib läbi viia menetlusosalise arvamust ja vastuväiteid ära kuulamata, kui menetlusosalise poolt taotluses või seletuses esitatud andmetest ei kalduta kõrvale ning puudub vajadus lisaandmete saamiseks (HMS § 40 lg 3).

Kuna PlanS § 125 lg 1 p 1 kohaselt detailplaneeringu koostamine on nõutav linnades kui asustusüksustes, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks ja Narva linna ÜP seletuskirja punkti 2.2.1. kohaselt on Narva linna territooriumil ehitustegevuse kavandamisel või maakasutuse muutmisel detailplaneeringute koostamine kohustuslik ning planeeringus puudub erand, mille alusel on võimalik loobuda detailplaneeringu koostamisest ja anda projekteerimistingimused Võidu pr 17 korterelamu püstitamiseks ehitusprojekti koostamiseks, siis linnavalitsus on seisukohal, et tuleb keelduda projekteerimistingimuste andmisest.

2. ÕIGUSLIKUD ALUSED

- 2.1 Ehitusseadustiku § 28 kohaselt projekteerimistingimused annab kohaliku omavalitsuse üksus, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti;
- 2.2 Ehitusseadustiku §32 punkti 2 ja 5 kohaselt pädev asutus keeldub projekteerimistingimuste andmisest, kui projekteerimistingimuste taotlus ei vasta üldplaneeringule ning projekteerimistingimuste alusel kavandatav ehitus võib ülemäära riivata kolmanda isiku õigusi;
- 2.3 Planeerimisseaduse § 125 lõike 1 punkti 1 kohaselt detailplaneeringu koostamine on nõutav linnades kui asustusüksustes, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks;
- 2.4 Narva Linnavolikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringu seletuskirja punkti 2.2.4.1 kohaselt korterelamu või ridamaja või nende tunnustele vastavat hoonet võib projekteerida ainult selleks detailplaneeringuga ette nähtud krundile.

3. OTSUS

Keelduda projekteerimistingimuste andmisest Võidu pr 17 kinnistule korterelamu ehitusprojekti koostamiseks.

4. RAKENDUSSÄTTED

- 4.1 Käesolev korraldus jõustub alates teatavastegemisest.
- 4.2 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.



Katri Raik
Linnapea



Üllar Kaljuste
Linnasekretär