



NARVA-JÕESUU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Narva-Jõesuu linn

15.03.2016 nr 39

Projekteerimistingimuste andmise menetluse korraldamine avatud menetlusena (L. Koidula 19k kinnistul majutushoone püstitamine)

1. Asjaolud ja menetluse käik

1.1. 07.01.2016. a esitas Narva-Jõesuu linna L. Koidula 19k kinnistu omanik taotluse projekteerimistingimuste määramiseks kolmekorruselise majutushoone püstitamiseks. Taotlus on registreeritud Narva-Jõesuu Linnavalitsuse dokumendiregistris nr 7-2.7/1 all. Projekteeritavas hoones planeeritakse ehitada esimesele korrusele restoran, teisele ja kolmandale – majutusruumid. Ehitis planeeritakse baarihoone (registrikood 118002287) varemete kohale.

Planeeringualal kehtib L. Koidula tn 19, 19a, 19d katastriüksuste maa-ala detailplaneering, kehtestatud Narva-Jõesuu Linnavolikogu 28.11.2007. a otsusega nr 134. Detailplaneeringu alusel on moodustatud kinnistu L. Koidula 19k, millele võib nimetatud planeeringuga rekonstrueerida või ümber ehitada kolm ärihoonet, maksimaalne lubatud hoone korruselisus on 2 ja kõrgus kuni 13 meetrit, kinnistu lubatud hoonestusala pindala on 723m².

Taotlejal on soov suurendada detailplaneeringuga määratud lubatud hoonestusala pindala kuni 10% ning hoone korruselisust kuni kolm korrust kõrgusega 11 meetrit. Kinnistu sihtotstarvet, ärimaa 100%, ei muudeta. Taotlusele on lisatud planeeritava kinnistu ja hoone skeemid.

1.2. Ehitusseadustiku § 27 lõike 1 punkti 1, 2 kohaselt võib detailplaneeringu olemasolu korral pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta, detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnunud olulisi uusi asjaolusid või on oluliselt muutunud planeeringuala või selle mõjuala, mille tõttu ei ole enam võimalik detailplaneeringut täielikult ellu viia.

L. Koidula tn 19, 19a, 19d katastriüksuste maa-ala detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta, selle aja jooksul ei ole L. Koidula tn 19k kinnistut puudutava detailplaneeringu osa realiseerimist alustatud. Samas on detailplaneeringu kehtestamise järel ilmnunud olulisi uusi asjaolusid, mille tõttu detailplaneeringut täielikult ellu viia ei ole enam võimalik. Nendest asjaoludest võiks nimetada seda, et L. Koidula tn 19, 19a, 19d katastriüksuste maa-ala detailplaneeringu koostamise peamiseks põhjenduseks oli uue kaasaegse puhkekompleksi rajamine, kus moodustatud kinnistud ja nendele määratud ehitusõigused on omavahel funktsionaalselt seotud, mis teenindavad ja täiendavad teineteist. Käesolev olukord näitab, et kõik moodustatud krundid on iseseisvad ärimaa kinnistud, millele on detailplaneeringu realiseerimine esialgses mahus ja kujul majanduslikult raskendatud ja ei ole tasuv.

1.3. Ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punkti 2, 3, 4 kohaselt on lubatud asjakohasel juhul täpsustada hoone detailplaneeringus käsitletud hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 % ulatuses esialgsest lahendusest; kõrguse ja vajaduse korral sügavuse muutmist, kuid mitte rohkem kui 10 % ulatuses esialgsest lahendusest; samuti on lubatud täpsustada arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi.

L. Koidula tn 19, 19a, 19d katastriüksuste maa-ala kehtestatud detailplaneeringuga ei ole kindlaks määratud põhjuseid ja tingimusi, mille kohaselt on 2-korruselise hoonele ette nähtud 13 - meetriline kõrgus. Sellest lähtuvalt võib kinnitada, et kolmanda korruse püstitamine ei too kaasa detailplaneeringuga ette nähtud hoone mahu olulist muutust.

Hoonestusala pindala suurendamine detailplaneeringuga määratud maksimaalselt kuni 10% ei too kaasa detailplaneeringu lahendusse olulist muutust, kuna taotletav ehitustegevus arvestab detailplaneeringuga määratud hoonestusala piire, mille järgi on Keskkonnaameti poolt vähendatud ranna ehituskeeluvööndit.

1.4. Ehitusseadustiku § 27 lõike 2 kohaselt arvestatakse projekteerimistingimuste andmisel: hoone või olulise rajatise asukohas väljakujunenud keskkonda, sealhulgas hoonestuslaadi ning et projekteerimistingimuste andmine ei oleks vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga, samuti üldplaneeringus määratud tingimusi.

Detailplaneeringus käsitletud ärihoone korruselisuse ja hoonestusala pindala täpsustamine ei ole vastuolus Narva-Jõesuu linna üldplaneeringus määratud tingimustega, õigusaktide ja avaliku huviga ning järgib väljakujunenud keskkonda ja hoonestuslaadi. Puutumust isikute õigustega ja avaliku huviga selgitab linnavalitsus avatud menetluse käigus.

1.5. Detailplaneeringu raames oli koostatud keskkonnamõtjude strateegiline hindamine ning selle tulemuste alusel Keskkonnaministeeriumi 19.11.2007 kirjaga nr 16-6/49742-2 nõustus keskkonnaminister Looduskaitseaduse § 38 lg 1 p 1 tulenevalt Narva-Jõesuu haldusterritooriumil kehtiva ehituskeeluvööndi laiuse vähendamisega detailplaneeringu alal.

Ehitusseadustiku § 31 lg 1 kohaselt pädev asutus otsustab keskkonnamõtju hindamise algatamise vajaduse ja projekteerimistingimuste andmise menetluse korraldamise avatud menetlusena. Narva-Jõesuu Linnavalitsus kavandab algatada projekteerimistingimuste andmise menetluse avatud menetlusena. Narva-Jõesuu Linnavalitsus kavatses väljastada projekteerimistingimused kooskõlas kehtiva Narva-Jõesuu L. Koidula tn 19, 19a, 19d katastriüksuste detailplaneeringuga. Eeltoodu arvesse võttes ei ole vajalik täiendavat keskkonnamõtjude hindamist algatada. Projekteerimistingimuste ja ehitusprojekti koostamisel lähtuda Narva-Jõesuu L. Koidula tn 19, 19a, 19d katastriüksuste detailplaneeringu käigus koostatud keskkonnamõtjude hindamise tulemustest.

Juhul, kui avatud menetluse käigus selguvad asjaolud, mis näitavad, et kavandatava tegevusega võib kaasna vahetu või kaudne mõju keskkonnale, inimese tervisele ja heaolule, kultuuripärandile või varale, tuleb algatada keskkonnamõtjude hindamine.

2. Õiguslikud alused

2.1. Ehitusseadustiku § 27 lg 1 p 1, 2 kohaselt võib pädev asutus detailplaneeringu olemasolu korral põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud üle viie aasta, detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnenud olulisi uusi asjaolusid või on oluliselt muutunud planeeringuala või selle mõjuala, mille tõttu ei ole enam võimalik detailplaneeringut täielikult ellu viia.

2.2. Ehitusseadustiku § 27 lg 2 kohaselt arvestatakse projekteerimistingimuste andmisel: hoone või olulise rajatise asukohas väljakujunenud keskkonda, sealhulgas hoonestuslaadi ning et projekteerimistingimuste andmine ei oleks vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga, samuti üldplaneeringus määratud tingimusi.

2.3. Ehitusseadustiku § 27 lg 4 p 2, 3, 4 kohaselt on lubatud asjakohasel juhul täpsustada hoone detailplaneeringus käsitletud hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest; kõrguse ja vajaduse korral sügavuse muutmist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest; samuti on lubatud täpsustada arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi.

2.4. Ehitusseadustiku § 28 kohaselt projekteerimistingimused annab kohaliku omavalitsuse üksus, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

2.5. Ehitusseadustiku § 31 kohaselt pädev asutus otsustab keskkonnamõju hindamise algatamise vajaduse ja projekteerimistingimuste andmise menetluse korraldamise avatud menetlusena. Projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena tuleb korraldada käesoleva seadustiku §-s 27 nimetatud juhul.

2.6. Haldusmenetluse seaduse § 4 lg 1 kohaselt kaalutusõigus (diskretsioon) on haldusorganile seadusega antud volitus kaaluda otsustuse tegemist või valida erinevate otsustuste vahel.

3. Otsus

3.1. Korraldada L. Koidula 19k kinnistul majutushoone püstitamiseks projekteerimistingimuste andmise menetlus avatud menetlusena.

3.2. Jätta punktis 3.1. nimetatud projekteerimistingimuste andmisel keskkonnamõju hindamine algatamata.

4. Rakendussätted

4.1. Projekteerimistingimuste eelnõu avalikustada Narva-Jõesuu linna koduleheküljel ning avaldada teade eelnõu avalikustamise kohta ühes maakondliku levikuga ajalehes.

4.2. Projekteerimistingimuste eelnõu saata arvamuse avaldamiseks naaberkinnisasja omanikele.

4.3. Narva-Jõesuu Linnavalitsus teeb ettepaneku vastavalt haldusmenetluse seaduse § 50 lõikele 3 avaliku väljapaneku käigus saabuvate ettepanekute ja vastuväidete läbivaatamiseks Narva-Jõesuu Linnavalitsuses pärast avaliku väljapaneku lõppu ilma avalikku istungit läbi viimata.

4.4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

4.5. Käesoleva korralduse peale võib esitada Narva-Jõesuu 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.

Iraida Tšubenko
linnapea

Marina Sorgus
linnasekretär