



Narva

22.02.2017.a nr 197-k

Projekteerimistingimuste kinnitamine

*(Kadastiku tn 57a lao- ja administratiivhoone laiendamine
üle 33% esialgsest mahust ilma detailplaneeringu koostamata)*

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

09.02.2017. a taotles (linnavalitsuse dokumendiregistris nr 1503/1-14) Aare Heinmets Narva Linnavalitsuselt projekteerimistingimusi Kadastiku tn 57a lao- ja administratiivhoone (ehitisregistri koodiga 118005466) laiendamiseks üle 33% esialgsest mahust ilma detailplaneeringu koostamata. Taotluse lisadena on esitatud asendiplaan, hoone vaade ja põhiplaan. Projekteerimistingimuste taotluse läbivaatamise eest riigilõiv on tasutud.

Vastavalt joonistel toodud andmetele planeeritav ehitisealune pind on 2 285 m² (sh juurdeehitatav hoone osa 1 000 m²). Planeeritav maht maapinnast kuni katuse kõrgeima jooneni on 16 802 m³ (sh juurdeehitatav hoone osa 8 309 m³). Planeeritav kõrgus maapinnast kuni katuse kõrgeima jooneni on 11,6 m (sh juurdeehitatav hoone osa 9,2 m). Tehnilised näitajad on orienteeruvad ning kuuluvad täpsustamisele edaspidises projekteerimise etapis. Hoone kasutamise otstarbed on büroohoone ja laohoone. Vastavalt kinnistusraamatust väljavõttele Kadastiku tn 57a (katastritunnusega 51106:001:0106) tootmismaa kuulub AS-le SKIVERS HIDES (äriregistrikood 10339544). Narva Linnavolikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringuga on Kadastiku tn 57a maakasutuse sihtotstarbeks määratud tootmismaa.

Planeerimisseaduse § 125 lõike 5 punktide 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 sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ning 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 Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet on seisukohal, et Kadastiku tn 57a lao- ja administratiivhoone laiendamine üle 33% esialgsest mahust ei ole Planeerimisseaduse ja Narva linna üldplaneeringuga vastuolus, kuna hoonestus sobituks mahuliselt ning otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda (ümbruses asuvad teised laohooned ja administratiivhooned, nimelt Kadastiku tn 57a lao- ja administratiivhoone maht 8 237 m³, Kadastiku tn 57h laohoone maht 47 397 m³, Kadastiku tn 57j laohoone maht 10 356 m³, Kadastiku tn 57 administratiivhoone maht 16 827 m³) ning kinnistu sihtotstarvet (tootmismaa) ei muudetaks.

Kadastiku tn 57a kinnistu ümber on kirdes hoonestamata reformimata riigimaa, kagus Kadastiku tänav, loodes Kadastiku tn 57d tootmismaa, edelas Kadastiku tn 57b tootmismaa. Narva linna üldplaneeringu seletuskirja punkti 2.2.2 kohaselt hooneid ei tohi püstitada krundi piirile lähimale, kui 5,0 m. Kaugused Kadastiku tn 57a juurdeehitatavast hooneosast kuni naaberkruntide piirideni on üle 20,0 m, mis on vastavuses Narva linna üldplaneeringus sätestatuga.

Lähtudes eeltoodust võib kohalik omavalitsus lubada ilma detailplaneeringut koostamata hoone laiendamist üle 33% esialgsest mahust ning selleks ehitusprojekti koostamist.

Vastavalt Ehitusseadustiku § 31 lõikele 3 pädev asutus kaasab menetlusse taotluses märgitud kinnisasja omaniku, kui taotlust ei ole esitanud omanik, ja vajaduse korral kinnisasjaga piirneva kinnisasja omaniku.

15.02.2017. a saadeti Kadastiku tn 57a omanikule projekteerimistingimuste tingimuste eelnõu arvamuse avaldamiseks e-posti teel. Projekteerimistingimuste eelnõu on 15.02.2017. a kooskõlastatud Kadastiku tn 57a omaniku poolt. Kinnisasjaga piirnevate kinnisasjade omanike kaasamine ei ole nõutav, kuna kaugused Kadastiku tn 57a juurdeehitatavast hooneosast kuni naaberkruntide piirideni on üle 5,0 m.

Lao- ja administratiivhoone laiendamise ning laoruumi juurdeehitamisega ei kavandata tegevusi, mis kuuluvad keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu. Samuti ei kuulu kavandata tegevus KeHJS § 6 lõikes 2 ja Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määruses nr 224 "Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu" nimetatud tegevuste hulka. Seega puudub otsustajal kohustus eelhindangu läbiviimiseks.

2. ÕIGUSLIKUD ALUSED

- 2.1 Planeerimisseaduse § 125 lõike 5 punktide 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 sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ning 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.
- 2.2 Narva linna ehitismääruse § 3 lõike 3 kohaselt linnavalitsus annab linnavalitsuse poolt määratud Narva linna Ametiasutuse ettepanekul seaduses sätestatud juhtudel loa detailplaneeringut koostamata hoone ehitusprojekti koostamiseks, krundi sihtotstarbe muutmiseks, mitmete hoonetega krundi jaotamiseks nende hoonete omanike vahel mitmeks krundiks.
- 2.3 Ehitusseadustiku §28 kohaselt projekteerimistingimused annab kohaliku omavalitsuse üksus, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.
- 2.4 Narva linna ehitismääruse §22 lõike 1 kohaselt projekteerimistingimused kinnitab korraldusega Linnavalitsus.

3. OTSUS

Kinnitada projekteerimistingimused Kadastiku tn 57a lao- ja administratiivhoone laiendamiseks üle 33% esialgsest mahust ilma detailplaneeringu koostamata järgnevalt:

3.1 ÜLDNÕUDED HOONE EHITUSPROJEKTI OSA KOOSTAMISEKS, ARHITEKTUURSED JA LINNAEHITUSLIKUD TINGIMUSED

- 3.1.1 Ehitusprojekti osa (edaspidi: *projekt*) koostada ja vormistada Eesti Vabariigi kehtivate seaduste, määruste, projekteerimismõnede, standardite ja juhendite alusel, sealhulgas:
 - Ehitusseadustik;

- Narva Linnavolikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneering;
 - Narva Linnavalitsuse 13.08.2014. a määrus nr 25 "Geodeetiliste mõõdistus- ja uurimistööde tegemise kord";
 - Eesti Standard EVS 811:2012 „Hoone ehitusprojekt“;
 - Eesti Standard EVS 907:2010 „Rajatise ehitusprojekt“;
 - Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“.
- 3.1.2 Asendiplaani koostamise aluskaardiks võtta aktualiseeritud (olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav, sh tehnovõrgud) digitaalselt mõõdistatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500, kus on esitatud andmed koostaja kohta (ettevõtja nimi, litsentsi nr, töö nr, mõõdistamise aeg). Geodeetiline alusplaan peab olema registreeritud Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametis. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti geodeesia ja kaartide laadimise spetsialisti poolt kooskõlastatud geodeetiline krundi alusplaan (mitte vanem kui 2 aastat vastavalt Narva Linnavalitsuse 13.08.2014. a määruse nr 25 "Geodeetiliste mõõdistus- ja uurimistööde tegemise kord" § 9 punktile 1) paber kandjal esitada projekti lisana. Näiteks krundi alusplaani fragment A4 formaadis koos spetsialisti templiga.
- 3.1.3 Projekti lisadena tuleb esitada eelneva ehitusprojekti olulised joonised (asendiplaan, korruse plaan, hoone püstitõige), millised kajastavad projekteerimiseelseid seaduslikul alusel rajatud konstruktsioone.
- 3.1.4 Projekteerijal võtta tehnovõrkude kaitsevööndite valdajatelt ja maaomanikelt nõusolek ehitustööde läbiviimiseks.
- 3.1.5 Projekt kooskõlastada Kadastiku tn 57a kinnistu omanikuga.
- 3.1.6 Tehnovõrkude valdajate poolt väljastatud kehtivad tehnilised tingimused, Narva Linnavalitsuse korraldus projekteerimistingimuste kinnitamise kohta, kooskõlastuste koondtabel esitada projekti lisadena.
- 3.1.7 Ehitiste tehnilised näitajad (sh projekteeritavad välisvõrgud) esitada vastavalt Majandus- ja taristuministri (edaspidi: MTM) 05.06.2015. a määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“. Soovitavalt vormistada tabelite abil. Tabelid esitada seletuskirja lisadena.
- 3.1.8 Esitada iga ehitise kasutamise otstarve ja kood vastavalt MTM 02.06.2015. a määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“.
- 3.1.9 Esitada Arhitektuuri- ja planeerimise osakonnale kooskõlastamiseks hoone eskiis. Esitada vähemalt 2 hoone värvilahenduse varianti. Eskiisi ja kaaskirja võib esitada e-postile: info@narvaplan.ee.
- 3.1.10 Peale eskiisi kooskõlastamist esitada EHR süsteemi kaudu Ehitusseadustiku lisas 1 toodud nõutavad dokumendid.
- 3.1.11 Situatsiooniskeem: kasutada ortofotot Maa-ameti kardiserverist.
- 3.1.12 Asendiplaan esitada mõõtkavas 1:500 või 1:250. Asendiplaanil esitada lisaks tabel: „Projekteeritavate ehitiste eksplikatsioon“ (sh projekteeritavad välisvõrgud) ning kinnistu tehnilised näitajad. Asendiplaanil näidata projekteeritava ala piirid, ehitiste asukohad ja mõõtmed, kaugused lähimate piiride ja ehitisteni, likvideeritavad ehitised, likvideeritavad puud, olemasolevad ja projekteeritavad välisvõrgud, parkimiskohad, juurdepääs avalikult kasutatavale tee, sisse- ja väljasõit krundilt, transpordi liiklussuunad jne. Määratleda pinnakatted. Määrata krundi täisehituse % ning haljastuse %. Esitada likvideeritavate puude loetelu.
- 3.1.13 MTM 08.06.2015. a määruses nr 62 „Nõuded ehitusprojekti ekspertiisile“ sätestatud juhul esitab Kadastiku tn 57a omanik projekti sõltumatu ekspertiisi.
- 3.1.14 Esitada ehitusgeoloogiliste uurimistööde andmed. Nimetada hoonet kandev pinnasekiht lähtudes ehitusgeoloogilistest tingimustest. Projekti lisana esitada ehitusgeoloogiliste uurimistööde aruanne.

- 3.1.15 Hoone värvivaated esitada mõõtkavas 1:100. Vaadatel näidata välisviimistluse ja värvilahenduse pass, viited koos välisviimistluse passi numbritega, vaadete tähistused jne. Välisviimistluse ja värvilahenduse passis esitada välisviimistluse materjalide nimetused ja värvikoodid, värvikataloogi nimetus. Metallosade värvitoonid esitada RAL kataloogi järgi.
- 3.1.16 Joonistel esitada projekteeritava ala piirid.
- 3.1.17 Lubatud hoonete arv krundil, hoone korruselisus: olemasolev.
- 3.1.18 Lubatud hoone maht maapinnast kuni katuse kõrgeima jooneni: 16802,0 m³ (sh juurdeehitatav hoone osa 8309 m³) + 5% (tehniliste näitajate täpsustamiseks ja korrigeerimiseks konstruktiivse lahenduse väljatöötamisel). Eskiisi seletuskirjas ning edaspidise projekteerimise etapiga koostatavas seletuskirjas esitada olemasoleva hoone maht vastavalt EHR-le, olemasoleva hoone maht, mis on korrigeeritud vastavalt MTM 05.06.2015. a määruse nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ §-le 34, laiendatud hoone maht ning hoone laiendamise %.
- 3.1.19 Arhitektuurne lahendus peab olema esinduslik, kõrgetasemeline, kaasaegne ning mõjuma „esteetiliselt puhastatuna“. Fassaadilahendused peavad olema esteetiliselt vaadeldavad kõikidel vaadatel. Olemasoleva ja juurdeehitatava hooneosa arhitektuur ja värvilahendus peavad harmoneeruma teineteisega. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku.
- 3.1.20 Transpordi juurdepääs krundile: olemasolev.
- 3.1.21 Parkimine lahendada Kadastiku tn 57a kinnistu piirides. Eskiisi seletuskirjas ning edaspidise projekteerimise etapiga koostatavas seletuskirjas esitada hoone kasuliku pinna spetsifikatsioon (kasutamise otstarbed, koodid ning kasulikud pinnad) ning parkimiskohtade arvutus, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Arvutuses esitada ehitise liigid, suletud brutopinnad, ehitise asukoht, parkimismormatiivid. Ehitise asukohaks võtta „Linnakeskus, linna klass II“.
- 3.1.22 Kinnistustiseste teede rekonstrueerimise ja parkimiskohtade rajamise korral esitada kinnistustiseste teede konstruktiivsed ristprofiilid ning vertikaalplaneerimise joonis. Lubatud teekatted on teekattekid ja asfalt.
- 3.1.23 Jäätmete käitlemine: vastavalt Narva jäätmehoolduseeskirjale.
- 3.1.24 Muud nõuded: vastavalt projekti tellija lähteülesandele, Ehitusseadustiku, Narva linna üldplaneeringu nõuetele, Eesti Vabariigis kehtivate seaduste, määruste, standardite ja projekteerimismõõtkavade ettenähtud nõuetele.

4. RAKENDUSSÄTTED

- 4.1 Käesolevad projekteerimistingimused on kehtivad kuni 21.02.2022. a.
- 4.2 Korraldus jõustub alates teatavastegemisest.
- 4.3 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.



Tarmo Tammiste
Linnapea



Ants Liimets
Linnasekretär