



Narva

19.04.2017.a nr 371-k

Projekteerimistingimuste kinnitamine

(Paul Kerese tn 40k büroo- ja tootmishoone püstitamine ilma detailplaneeringu koostamata)

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

01.04.2017. a taotles (linnavalitsuse dokumendiregistris nr 3804/1-14) OÜ Estate Developers, registrikood 11254494, Narva Linnavalitsuselt projekteerimistingimusi Paul Kerese tn 40k büroo- ja tootmishoone püstitamiseks ilma detailplaneeringu koostamata. Kavandatakse ka 2,0 m kõrguse piirdeaia paigaldamist, Paul Kerese tn 40k ja Paul Kerese tn 40n territooriumile asfaltbetoonist platside rajamist ning Paul Kerese tänava poolsete sisse- ja väljasõitude väljaehitamist.

Taotluse lisadena on esitatud asendiplaani eskiis, hoone vaated, tootmistehnoloogia kirjeldus. OÜ Estate Developers esitas ka garantiikirja „Paul Kerese tänav L5“ kinnistu osalise rekonstrueerimise projekteerimise, finantseerimise, ehitamise kohta Paul Kerese tänava poolsete sisse- ja väljasõitude väljaehitamiseks. Projekteerimistingimuste taotluse läbivaatamise eest riigilõiv on tasutud.

Vastavalt asendiplaanil toodud andmetele uue hoone ehitisealune pind on 362,0 m². Planeeritav maht maapinnast kuni katuse kõrgeima jooneni on 2 100 m³. Planeeritav kõrgus maapinnast kuni katuse kõrgeima jooneni on 8,0 m. Tehnilised näitajad on orienteeruvad ning kuuluvad täpsustamisele edaspidises projekteerimise etapis. Hoone kasutamise otstarbed on büroohoone ja tootmishoone.

Vastavalt kinnistusraamatust väljavõttele Paul Kerese tn 40k (katastritunnusega 51106:001:0085) ning Paul Kerese tn 40n (katastritunnusega 51106:001:0259) tootmismaa kuulub OÜ-le Estate Developers. Narva Linnavolikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringuga on Paul Kerese tn 40k ja Paul Kerese tn 40n 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 Paul Kerese tn 40k büroo- ja tootmishoone püstitamine ei ole Planeerimisseaduse ja Narva linna üldplaneeringuga vastuolus, kuna hoonestus sobitaks mahuliselt ning otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda (ümbruses asuvad Paul Kerese tn 42 administratiiv- ja tootmishoone (maht 9 563 m³), Paul Kerese tn 40 administratiivhoone (maht 4 482 m³) ning kinnistu sihtotstarvet (tootmismaa) ei muudetaks.

Paul Kerese tn 40k ja Paul Kerese tn 40n kinnistute ümber on põhjas Paul Kerese tn 40a tootmismaa, läänes Paul Kerese tn 42 ärimaa, lõunas Paul Kerese tänav, idas Paul Kerese tn 40a

tootmismaa ja Paul Kerese tn 40 tootmismaa. Narva linna üldplaneeringu seletuskirja punkti 2.2.2 kohaselt hooneid ei tohi püstitada krundi piirile lähemale, kui 5,0 m. Kaugused Paul Kerese tn 40k uue hoone vundamendist kuni naaberkruntide piirideni on 5,0 m – 26,0 m, mis on vastavuses Narva linna üldplaneeringus sätestatuga.

Vastavalt esitatud tootmistehnoloogia kirjeldusele kavandatakse tootmishoones järgmised tootmistegevused: terasplekki mehhaaniline lõikamine, sileplekist profiilide painutamine, plekksepatööd ja valmis plekitoodete ladustamine.

Büroo- ja tootmishoone ehitamisega ei kavandata tegevusi, mis kuuluvad keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu. Samuti ei kuulu kavandatav 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.

Lähtudes eeltoodust võib kohalik omavalitsus lubada ilma detailplaneeringut koostamata hoone püstitamist ning selleks ehitusprojekti koostamist.

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: ehitise sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ning üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitistingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.
- 2.2 Narva linna ehitusmääruse § 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 ehitusmääruse §22 lõike 1 kohaselt projekteerimistingimused kinnitab korraldusega Linnavalitsus.

3. OTSUS

Kinnitada projekteerimistingimused Paul Kerese tn 40k büroo- ja tootmishoone püstitamiseks ilma detailplaneeringu koostamata järgnevalt:

3.1 ÜLDNÕUDED, ARHITEKTUURSED JA LINNAEHITUSLIKUD TINGIMUSED

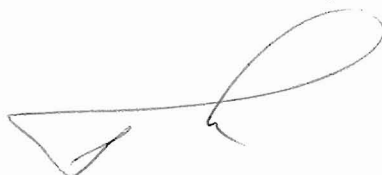
- 3.1.1 Ehitusprojekti osa (edaspidi: *projekt*) koostada ja vormistada Eesti Vabariigis kehtivate seaduste, määruste, projekteerimisnormide, standardite ja juhendite alusel, sealhulgas:
 - Ehitusseadustik;
 - Narva Linnavolikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneering;
 - Narva 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 koostatud 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) paberkandjal esitada projekti lisana. Näiteks krundi alusplaani fragment A4 formaadis koos spetsialisti templiga.
- 3.1.3 Projekteerijal võtta tehnovõrkude kaitsevööndite valdajatelt ja maaomanikelt nõusolek ehitustööde läbiviimiseks.
- 3.1.4 Projekt koostatakse Paul Kerese tn 40k ja Paul Kerese tn 40n kinnistute omanikuga.
- 3.1.5 Tehnovõrkude valdajate poolt väljastatud kehtivad tehnilised tingimused, Narva Linnavalitsuse korraldus projekteerimistingimuste kinnitamise kohta, koostõluste koondtabel esitada projekti lisadena.
- 3.1.6 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.
- 3.1.7 Esitada iga ehitise kasutamise otstarve ja kood vastavalt MTM 02.06.2015. a määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“.
- 3.1.8 Esitada Arhitektuuri- ja planeerimise osakonnale koostõlastamiseks hoone eskiis. Esitada vähemalt 2 hoone värvilahenduse varianti. Eskiisi ja kaaskirja võib esitada e-postile: info@narvaplan.ee.
- 3.1.9 Peale eskiisi koostõlastamist esitada EHR süsteemi kaudu Ehitusseadustiku lisas 1 toodud nõutavad dokumendid.
- 3.1.10 Situatsiooniskeem: kasutada ortofotot Maa-ameti kardiserverist.
- 3.1.11 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 teele, sisse- ja väljasõit krundilt, transpordi liiklussuunad jne. Määratleda pinnakatted. Määrata krundi täisehituse % ning haljastuse %. Esitada likvideeritavate puude loetelu.
- 3.1.12 MTM 08.06.2015. a määruses nr 62 „Nõuded ehitusprojekti ekspertiisile“ sätestatud juhul esitab Paul Kerese tn 40k omanik projekti sõltumatu ekspertiisi.
- 3.1.13 Esitada ehitusgeoloogiliste uurimistööde andmed. Nimetada hoonet kandev pinnasekiht lähtudes ehitusgeoloogilistest tingimustest. Projekti lisana esitada ehitusgeoloogiliste uurimistööde aruanne.
- 3.1.14 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.
- 3.1.15 Joonistel esitada projekteeritava ala piirid.
- 3.1.16 Lubatud hoonete arv krundil: 1.
- 3.1.17 Lubatud hoone korruselisus: 2.
- 3.1.18 Lubatud hoone kõrgus: 8,0 m + 5% (tehniliste näitajate täpsustamiseks ja korrigeerimiseks konstruktiivse lahenduse väljatöötamisel)
- 3.1.19 Lubatud hoone maht maapinnast kuni katuse kõrgeima jooneni: $2\,100\text{ m}^3 + 5\%$ (tehniliste näitajate täpsustamiseks ja korrigeerimiseks konstruktiivse lahenduse väljatöötamisel).

- 3.1.20 Arhitektuurne lahendus peab olema esinduslik, kõrgetasemeline, kaasaegne ning mõjuma „esteetiliselt puhastatuna”. Fassaadilahendused peavad olema esteetiliselt vaadeldavad kõikidel vaadetel.
- 3.1.21 Transpordi juurdepääs krundile: Paul Kerese tänavalt.
- 3.1.22 Lubatud teekatted: teekattekiivid ja asfalt.
- 3.1.23 Parkimine lahendada Paul Kerese tn 40k ja Paul Kerese tn 40n kinnistute 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, parkimisnormatiivid. Ehitise asukohaks võtta „Linnakeskus, linna klass II”.
- 3.1.24 Kinnistustiseste teede rekonstrueerimise ja parkimiskohtade rajamise korral esitada kinnistustiseste teede konstruktiivsed ristprofiilid ning vertikaalplaneerimise joonis. Soovitavalt esitada tee ehitusprojekt.
- 3.1.25 Projekteerida Paul Kerese tänava poolsed sisse- ja väljasõidud. „Paul Kerese tänav L5“ kinnistu osaliseks rekonstrueerimiseks esitada vastava tegevusala pädeva spetsialisti poolt koostatud tee ehitusprojekt. Tee ehitusprojekt peab vastama MTM 02.07.2015. a määruse nr 82 „Tee ehitusprojektile esitatavad nõuded” peatükile nr 4 „Tee-ehitusprojektile esitatavad nõuded põhiprojekti staadiumis”. Asendiplaanil näidata eraldi joonega väljaspool krunti asuv ala, mis projekteeritakse kokkuleppe alusel Narva Linnavalitsusega. Esitada lisatingmärk, näiteks kriipskakspunktjoon, koos selgitusega: „Väljaspool krunti asuv ala, mis projekteeritakse kokkuleppe alusel Narva Linnavalitsusega”. Projekti lisana esitada garantiikiri „Paul Kerese tänav L5“ kinnistu osalise rekonstrueerimise projekteerimise, finantseerimise, ehitamise kohta Paul Kerese tänava poolsete sisse- ja väljasõitude väljaehitamiseks.
- 3.1.26 Puude likvideerimise korral määrata likvideeritavate puittaimede liikide loetelu. Näha ette väärtuslikumate puude asendusistutus. Esitada istutatavate puude liikide loetelu.
- 3.1.27 Lubatud piirdeaia kõrgus: kuni 2,0 m. Tänavapoolne piire peab olema ažuurne. Mitte kasutada augustatud/siledast teraslehest piiret ning profiilplekki. Kruntidevaheliste piirete kõrgused ja tüübid kooskõlastada naaberkruntide omanikega. Esitada piirde värvivaade, tehnilised näitajad (ehitisealune pind, kõrgus, pikkus), värvitoon, värvikood, vundamendiosa lõige. Piirde plaanil näidata piirdeaia ja selle postide asukohad, postide vahelised mõõtmed.
- 3.1.28 Jäätmete käitlemine: vastavalt Narva jäätmehoolduseeskirjale.
- 3.1.29 Muud nõuded: vastavalt projekti tellija lähteülesandele, Ehitusseadustiku, Narva linna üldplaneeringu nõuetele, Eesti Vabariigis kehtivate seaduste, määruste, standardite ning kohaliku omavalitsuse poolt vastuvõetud õigusaktide nõuetele.

4. RAKENDUSSÄTTED

- 4.1 Käesolevad projekteerimistingimused on kehtivad kuni 18.04.2022. a.
- 4.2 Korraldus jõustub alates teatavakstegemisest.
- 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 teatavakstegemisest.



Tarmo Tammiste
Linnapea



Ants Liimets
Linnasekretär