

NARVA LINNAVALITSUS

KORRALDUS



Narva

25.11.2020 nr 817-k

Projekteerimistingimuste kinnitamine

(Raudtee tn 12a tootmismaale kasvuhoone rajatise püstitamine)

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

28.10.2020. a. taotles (linnavalitsuse dokumendiregistris taotluse nr 10459/1-14) OSAÜHING GULIB (registrikood 10019549) Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt projekteerimistingimusi Raudtee tn 12a tootmismaale kasvuhoone rajatise püstitamiseks. Taotlusele on lisatud asendiskeem. Riigilõiv projekteerimistingimuste taotluse läbivaatamise eest on tasutud.

Vastavalt kinnistusraamatust väljavõttele Raudtee tn 12a tootmismaa (51101:001:0127) kuulub OÜ-le GULIB. Narva Linnavolikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringuga on Raudtee tn 12a maakasutuse sihtotstarbeks määratud tootmismaa.

Soovitakse püstitada ehitisealuse pinnaga 142 m² ja 3,5 m kõrge kasvuhoonet lillede ja muude ehistaimede istikute hoidmiseks ja eelkasvatamiseks. Istikud ostetakse kokku varem. Istikuid kasvatatakse kasvuhoones ette ja istutatakse teatud ajal linna lillepeenardesse, lillepottidesse jne. Kasvuhoonel puudub vundament, elektrivarustus, veevarustus, kanalisatsioon, küte, ventilatsioon.

Ehitusseadustiku (edaspidi: EhS) seletuskirjas on toodud: „Ehitised jagunevad hooneteks ja rajatisteks. Hoone on väliskeskkonnast katuse ja teiste välispiiretega eraldatud siseruumiga ehitis. Hoone, mille ruumiõhu kvaliteedi tagamiseks, sealhulgas temperatuuri hoidmiseks, tõstmiseks või langetamiseks, kasutatakse energiat, on sisekliima tagamisega hoone, ning rajatis on ehitis, mis ei ole hoone“. Kuna suvel palava päeval kasvuhoonel võib vajadusel ühe või mitu seinu lihtsalt kõrvaldada, ta ei ole hoone, ehk kasvuhoone antud juhul on rajatis. Tegu on rajatisega, millel on ruumiline mõju. Ruumiline mõju võib esineda rajatise suuruse, kõrguse või muu füüsikalise parameetri tõttu. Kõnealune kasvuhoone oma mõõtmetelt, kujult, mahult sobitub juba olemasolevasse keskkonda, arvestades piirkonna hoonestuslaadi.

EhS § 26 kohaselt on ehitise püstitamiseks koostatava ehitusprojekti alus ehitusloakohustusliku hoone või olulise avaliku huviga rajatise teatud liiki ehitamise korral detailplaneering (kui on olemas detailplaneering või on kohustus see koostada) või projekteerimistingimused. Olulise avaliku huviga rajatise nimekirja kuuluvad vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi: PlanS) § 125 lõike 1 punktile 3 näiteks staadion, golfiväljak, laululava ja motoringrada.

PlanS seletuskirjas on toodud: „Olulise avaliku huviga rajatis on ehitis, millest tulenev mõju ulatub mitmele kinnisasjale, mille ehitamise osas on suur avalik huvi või millest võib tõusetuda kõrgendatud oht. Samuti saab olulist avalikku huvi eeldada suure külastajate hulgaga ehitiste puhul. Avalikku huvi saab eeldada, kui tegu on näiteks kohaliku arengu seisukohast olulise rajatisega, nagu laululava, spordistaadion vms rajatisega“.

EhS seletuskirjas on toodud: „Oluline avalik huvi võib esineda ka rajatisest tõusetuvate mõjutuste tõttu. Näiteks on oluline mõju sisustatav ka müra, lõhna või lähtuva konkreetse ohuga. Eeltoodud tingimusele vastavate rajatistena võib käsitleda raadio- või sidemasti, tuulikuid, ladustusplatse, püsivas kasutuses olevaid motoradu, seiklusparke, isiklikus kasutuses olevaid lennuvälju jne. Viimasena tuleb vaadata, kas puudub detailplaneeringu koostamise kohustus. Detailplaneeringu koostamise kohustus tuleneb planeerimisseadusest ning see on kohustuslik linnades, alevites ja alevikes“.

PlanS ja EhS seletuskirjast lähtub, et kõnealust kasvuhoone rajatist ei defineerita, nagu olulise avaliku huviga rajatist. Projekteerimistingimusi ei anta linnades nii olulise avaliku huviga rajatise (va EhS-s §27 sätestatud juhul, kui olulise avaliku huviga rajatis on käsitletud detailplaneeringus) kui ka ülejäänud rajatise (va EhS §-s 83, 88, 99, 105 sätestatud juhul) püstitamiseks.

Tallinna Halduskohus on teinud 25.08.2020 otsuse haldusasjas nr 3-20-1042, milles on leidnud, et kohalik omavalitsus võib väljastada projekteerimistingimused ka sellisele ehitisele, mille ehitamiseks ei ole EhS kohaselt üldse projekteerimistingimusi vaja. Projekteerimistingimused on kaalutusotsus ja seega peab omavalitsus põhjendama, miks ta väljastab just selliste tingimustega projekteerimistingimusi.

Esimene põhjendus: projekteerimistingimustega antakse taotlejale teada piirangutest, mis kavandatava projekteerimistööga seonduvad. Projekteerimistingimustesse koondatakse kõik selle ehitusobjekti suhtes kohalduvad õiguslikud nõuded. Teine põhjendus: taotleja soov, mida ta kinnitas telefonikõnes. Lähtudes eeltoodust võib kohalik omavalitsus anda projekteerimistingimused Raudtee tn 12a kasvuhoone rajatise ehitusprojekti koostamiseks.

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 Raudtee tn 12a tootmismaale kasvuhoone rajatise püstitamiseks.

4. ÜLDNÕUDED, ARHITEKTUURSED JA LINNAEHITUSLIKUD TINGIMUSED

- 4.1. Projekti koostamisel juhendada Eestis kehtivatest seadustest, standarditest, normdokumentidest ja juhenditest, aga samuti Narva linnas kehtivatest õigusaktidest, sealhulgas:
 - ehitusseadustikuga ehitusprojektile esitatavad nõuded;
 - Narva Linnavolikogu 24.01.2013 otsusega nr 3 kehtestatud Narva Linna üldplaneering;
 - Eesti standard EVS 932: 2017 „Ehitusprojekt” ning teised asja puudutavad õigusaktid.

- 4.2. Esitada situatsiooniskeem.
- 4.3. Ehitise tehnilised näitajad esitada vastavalt Majandus- ja taristuministri 05.06.2015. a määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“. Soovitavalt vormistada tabelite abil.
- 4.4. Esitada ehitise kasutamise otstarve ja kood vastavalt Majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“.
- 4.5. Projekti koostamisel kasutada Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti geodeesia- ja maakorralduse osakonna spetsialisti poolt vastuvõetud geodeetilist krundi alusplaani täpsusega M 1:500, kus on esitatud andmed koostaja kohta (ettevõtja nimi, litsentsi nr, töö nr, mõõdistamise aeg). Geodeetiline krundi alusplaan esitada projekti lisana.
- 4.6. Asendiplaan esitada geodeetilisel alusplaanal. Asendiplaani aluskaardiks peab olema võetud aktualiseeritud olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav geodeetiline alusplaan. Asendiplaanal näidata projekteeritava ala piirid, olemasolevate välisvõrkude asukohad ja nende tingmärgid, tehnovõrkude kaitsevööndid ja nende tingmärgid, planeeritavate ehitiste asukohad ja mõõtmed, likvideeritavad ehitised, juurdepääs avalikult kasutatavale teele, sisse- ja väljasõit krundilt, transpordi liiklussuunad, prügikonteineri asukoht jne. Määratleda pinnakatted. Anda hoone vertikaalne sidumine. Asendiplaanal esitada lisaks tabel: „Projekteeritavate ehitiste eksplikatsioon“ ning kinnistute tehnilised näitajad. Asendiplaan esitada mõõtkavas 1:500.
- 4.7. Ehitise vaated esitada mõõtkavas 1:100.
- 4.8. Narva Linnavalitsuse korraldus projekteerimistingimuste kinnitamise kohta esitada ehitusprojekti lisana.
- 4.9. Püstitav ehitis: ehitisealuse pinnaga kuni 150 m² ja kuni 3,5 m kõrge kasvuhoone.
- 4.10. Ehitise kasutamise otstarve ja kood: 24219 muu nimetamata rajatis.
- 4.11. Hoonestusala: vastavalt taotlusele lisatud asendiskeemile.
- 4.12. Arvestada tuletõrje nõuded ja tuleohutuskujasid.
- 4.13. Parkimiskohad: Raudtee tn 12a krundi piirides.
- 4.14. Lubatud transpordi juurdepääs: Raudtee tänava poolt.
- 4.15. Teekate peab vastama Narva linna heakorra eeskirja § 4 lõike 3 nõuetele. Esitada projekteeritavate teede konstruktiivsed ristprofiilid ning vertikaalplaneerimise joonis.
- 4.16. Jäätmete käitlemine: vastavalt jäätmeseaduse ja Narva jäätmehoolduseeskirja nõuetele.
- 4.17. Projekt koostada arhitekti poolt ja kooskõlastada projekti tellijaga.
- 4.18. Projekti ehitulosa taotlus tuleb esitada digitaalselt EHR-i süsteemi kaudu.
- 4.19. Muud nõuded: vastavalt projekti tellija lähteülesandele, ehitusseadustiku, Narva linna üldplaneeringu nõuetele, Eesti Vabariigis kehtivate seaduste, määruste, standardite ning kohaliku omavalitsuse poolt vastuvõetud õigusaktide nõuetele.

5. RAKENDUSSÄTTED

- 5.1. Käesolevad projekteerimistingimused on kehtivad kuni 01.12.2025 a.
- 5.2. Käesolev korraldus jõustub alates teatavakstegemisest.
- 5.3. 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.


Jelena Golubeva
Linnapea asendaja


Üllar Kaljuste
Linnasekretär