

NARVA LINNAVALITSUS



KORRALDUS

Narva

06.01.2021 nr 7-k

Projekteerimistingimuste kinnitamine

(Kangelaste prospekt 29 ajutise autopesula rajatise asukohta rajada normide kohane tähtajatu kasutusega autopesula, täpsustatud Narva Linnavolikogu 18.06.2009. a otsusega nr 86 kehtestatud „Kangelaste prospekt 29 maa-ala detailplaneering“ alusel)

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

27.08.2020.a taotles (ehitisregistris nr 2011002/09765, linnavalitsuse dokumendiregistris nr 8012) Alldo Projekt OÜ (registrikood 12534528) Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt projekteerimistingimusi Kangelaste prospekt 29 ajutise autopesula rajatise asukohta uue kehtivate normide kohase tähtajatu kasutusega autopesula rajamiseks.

Alal on kehtiv detailplaneering „Kangelaste prospekt 29 maa-ala detailplaneering“, kehtestatud Narva Linnavolikogu 18.06.2009. a otsusega nr 86. Kangelaste pr 29 maa-ala detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguse määramine kaubanduskeskuse ja parkimismaja ehitamiseks. Autopesula rajatis ei ole detailplaneeringus käsitletud ehitis.

Nii Narva Linnavolikogu 18.08.2009. a otsusega nr 86 kehtestatud „Kangelaste prospekt 29 maa-ala detailplaneering“ kui ka Narva Linnavolikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringuga on Kangelaste prospekt 29 maakasutuse sihtotstarbeks määratud: Ärimaa 100%.

Vastavalt ehitusseadustiku § 27 lõikes 1 sätestatud aluste olemasolu korral võib pädev asutus põhjendatud juhul väljastada ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimused.

Kehtiv detailplaneering ei käsitle autopesula kui rajatise rajamist. Detailplaneeringu koostamise ajal 2009 aastal kehtivas planeerimisseaduses ei käsitletud detailplaneeringu ülesannetena rajatiste planeerimise kohustust. Lähtudes projekteerimistingimuste taotlusest on ilmnunud uusi asjaolusid, mille tõttu peab detailplaneeringujärgset lahendust täpsustama: a) detailplaneering on vanem kui 5 aastat, b) detailplaneeringu järel on ilmnunud olulisi uusi asjaolusid (on väljastatud ehitusluba autopesula rajamiseks ajutise ehitisena), c) detailplaneeringu kehtestamise järel on muutunud planeerimisseadus, mille 2015.a kehtiva versiooniga muudeti detailplaneeringutes rajatiste käsitlemise osa. Vastavalt taotluses toodud informatsioonile soovitakse ajutiselt rajatud autopesula ümber ehitada kehtivate normide kohaseks tähtajatu kasutusega autopesulaks.

Eelkõige tuleb projekteerimistingimustega täpsustada ehitusseadustikus §27 lg 4 punkte:

- 6) ehitusuuringu tegemise vajadust;
- 7) haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtteid;

Autopesula ehitisealune pind, kõrgus, kohtade arv ja muud parameetrid jäävad muutmata ning vastavalt eelnevalt väljastatud ehitusloale. Rajatis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda ja on olnud kasutuses kogu ehitusloa kehtivuse aja jooksul. Rajatise tähtajatu püstitamisega ei kaasne detailplaneeringu olemuslik muutmine: ei muudeta detailplaneeringuga määratud ehitusõigust ega detailplaneeringuga määratletud muid tingimusi.

Kuna autopesula toimimine võib kaasa tuua olulise müra ja lõhna vms, siis vastavalt EhS § 31 lg 2 korraldati projekteerimistingimuste andmine EhS § 27 alusel avatud menetlusena. Projekteerimistingimuste eelnõuga oli võimalik tutvuda Narva Linnavalitsuse dokumendiregistris (dokregister.narva.ee) või Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Planeerimise osakonnas aadressil Peetri plats 5-301, Narva linn ajavahemikul 26.10.2020. a kuni 6.11.2020. a.

Selleks, et hoida ära hilisemaid vaidlusi ehitusloa taotlemisel, täiendavalt saadeti ehitusseadustiku § 31 lg 3 ja lg 4 alusel projekteerimistingimuste kavand tutvumiseks Narva Vesi AS-le, korteriühistule Kangelaste 23, korteriühistule Kangelaste 27 ning Kangelaste prospekt 29 omanikule, kuna taotlust ei esitanud kinnisasja omanik.

Teade avaliku väljapaneku kohta avaldati ajalehes Narva Linnaleht, Narva linna veebilehel (<http://www.narva.ee/ee/linnakodanikule/uudised/page:13548>) ja Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti veebilehel (<http://www.narvaplan.ee>).

Avatud menetluse käigus esitasid korteriühistu Kangelaste 23 (registrikood 80171052), korteriühistu Kangelaste 27 (registrikood 80025238) esindajad vastuväited (linnavalitsuse dokumendiregistris 02.11.2020. a kirjad nr 10628 ja nr 10625). Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri ja Linnaplaneerimise Amet kutsus 12.11.2020. a kell 13.00 kokku osapooled esitatud vastuväidete arutamiseks ja kompromisside leidmiseks. Arutelu käigus otsustati: „Projekteerimistingimuste eelnõusse sisse viia järgmised täiendused:

1. Istutada juba ette kavatatud kõrgekasvulised müra tõkestamiseks sobivad puud krundi serva vastavalt detailplaneeringus ette nähtud asukohtadele;
2. Pesula kõnnitee ülekäigu poolne äärmine boks viia üle pesula teise serva elumajadest eemale, kõnnitee äärset boksi võib kasutada edaspidi vaid tolmuimeja kasutamiseks (vee kasutust ei tohi esineda);
3. Võtta kasutusele meetmed veepritsmete sattumise vältimiseks kõnnitee alale (seina pikendamine vms);
4. Ümber autopesula perimeetri tuleb rajada pesuvete kogumiseks piisava mahutavusega ja elektriküttega restkaevud;
5. Pesula kasutamine keelata (peab olema tehniliste lahendustega takistatud) öisel ajal kella 23.00 – 06.00“.

Koosoleku kohta vormistati protokoll (linnavalitsuse dokumendiregistris 12.11.2020. a kiri nr 11026). Osapooled leppisid kokku projekteerimistingimuste eelnõu täiendamises ja osapooltele läbivaatamiseks esitamises. Täiendatud projekteerimistingimuste eelnõu koos koosoleku protokolliga esitati osapooltele uuesti läbi vaatamiseks.

17.11.2020. a esitasid korteriühistu Kangelaste 23 ja korteriühistu Kangelaste 27 veelkordsed ettepanekud (linnavalitsuse dokumendiregistris 17.11.2020. a kiri nr 11198), mille kohta Amet küsis huvitatud isiku seisukoha: „Lisa projekteerimistingimuste juurde: palume Teil punktile 3.1.20 lisada kindlasti vähemalt 3,5 meetri kõrguste igihaljaste tihedaks piirdeks sobivate puude (soovitavalt elupuud) istutamine. Istikute kastmist, väljavahetamist ja hooldust peab arendaja teostama regulaarselt. Peame vajalikuks lisada tingimustesse lisapunkt – autopesulas iseteeninduse korrashoiu objektiivse kontrolli teostamise eesmärgil näha projektis ette videovalve süsteem. Palume meiega autopesula kooskõlastada eelprojekteerimise staadiumis“.

14.12.2020. a esitas OÜ ABCD Partners kommentaarid (linnavalitsuse dokumendiregistris 14.12.2020. a kiri nr 12157) korteriühistu Kangelaste 23 ja korteriühistu Kangelaste 27 esindajatel tekkinud täiendavate ettepanekutele: „P.2. Lõikes 2 pakutud lahendus on mõeldud KÜde kaebuse lahendamiseks, vee osas, mis pesuboksist mõnikord voolab kõnniteele. Vaatamata sellele, et "kõnniteele lekkiva vee" kaebus on võimalik lahendada lihtsalt paigaldades veerenne pesula perimeetril ja laiendades pesula seina, olime nõus radikaalsele ja kahtlemata ka kallimale lahendusele ning viia äärmine pesukoht üle pesula teisele poolele, seega muutuks kõne all olev pesukoht täiesti kuivaks, nimelt mitte enam kasutada seda autode pesemiseks. Meil pole arusaadav, millisel põhjusel KÜ esindajad on nüüd selle vastu, kui nende poolt nimetatud probleem on nüüd lahendatud täielikult ja isegi rohkem. Seega palume linnavalitsust lähtuda kaebuste ja nende lahendamise objektiivselt. P 3.1.20 Saame ja soovime tagada detailplaneeringuga ettenähtud 3,5 m kõrguste puude istutamise. Muid KÜ lisaväiteid peame ebamõistlikeks. Videovalve süsteem on pesulas olemas“.

22.12.2020. a saatis Amet korteriühistu Kangelaste 23 ja korteriühistu Kangelaste 27 esindajale teate (linnavalitsuse dokumendiregistris 22.12.2020. a kiri 11198-2), et koostatud projekteerimistingimused arvestavad naaberkinnistute elanike huvidega ning täiendavalt on võimalik kaasata korteriühistute elanikke ehitusprojekti menetluse käigus.

Korteriühistu Kangelaste 23 ja korteriühistu Kangelaste 27 veelkordsed ettepanekud on registreeritud linnavalitsuse dokumendiregistris 04.01.2021. a kiri nr 6: „Kuna esitatud projekteerimistingimuste punkt 3.1.11 ja 3.1.12 on teineteisele vastukäivad, palume punktis 3.1.11 ja 3.1.12 üheselt mõistetavalt märkida, et ei ole lubatud autopesulat laiendada eelmises ehitusloas märgitud bokside arvuga võrreldes. Nagu oli otsustatud 12.11.2020 toimunud koosolekul – ülekäiguraja ohutuks kasutamiseks lammutada autopesula äärmine ülekäigurajapoolne boks ja ehitada ta teisele, kaubandushoone poolsele küljele. 30.12.2020 oli meil jutuajamine arendaja J. Simonoviga ja tema teatas meile kindlalt, et äärmise boksi lammutamisest juttu ei olnud, boks jääb alles ja sinna paigaldatakse tolmuimeja. Teisele poole tuleb veel üks boks. Meie sellega nõus ei ole. Palume teil autopesula visuaalseks eraldamiseks meie majadest, samuti heliisolatsiooniks, punktis 3.1.20 kindlasti märkida ära puude liik – igihaljad, vähemalt 3,5 meetrit kõrged ja tiheda piirde tekitamiseks kindlaksmääratud istutusvahedega. Lehtpuud kaitsefunktsiooni ei oma, eriti lehtede langetamise ajal. Seda me mainisime ka vestluses J. Simonoviga, mille peale ta vastas, et puude liik ja istutusvahed on juba kindlaks määratud linna detailplaneeringuga. Kui see vastab tõele, palume meile esitada need andmed – puude liik, istutusvahed ja nende minimaalne kõrgus, et me saaks seda nende projektis näha. Muude projekteerimistingimuste punktidega oleme nõus“.

Amet jätab arvestamata korteriühistu Kangelaste 23 ja korteriühistu Kangelaste 27 arvamuse projekteerimistingimuste punktide 3.1.11 ja 3.1.12 muudatuse osas põhjusel: nõue äärmise ülekäigurajapoolse boksi lammutamise kohta ei vasta 12.11.2020. a projekteerimistingimuste arutelu käigus kokku lepitud otsusele. Protokollis on toodud: „Pesula kõnnitee ülekäigu poolne äärmine boks viia üle pesula teise serva elumajadest eemale, kõnnitee äärset boksi võib kasutada edaspidi vaid tolmuimeja kasutamiseks (vee kasutust ei tohi esineda)“. Projekteerimistingimuste punktid 3.1.11 ja 3.1.12 vastavad protokollilisele otsusele. Lisaks sellele äärmise ülekäigurajapoolse boksi kasutamine tolmuimeja kasutamiseks väldib veepritsmete sattumist kõnniteele.

Korteriühistu Kangelaste 23 ja korteriühistu Kangelaste 27 ettepanekud kõrghaljastuse ja projekti eelkooskõlastamise osas on kajastatud projekteerimistingimuste punktides 3.1.20 ja 3.1.27.

Projekteerimistingimuste koostamisel on võetud arvesse mõjutatud isikute õigusi ning rakendatud abinõusid nende õiguste ülemäärase kahjustamise vastu. Lähtudes eeltoodust, võib kohalik omavalitsus anda projekteerimistingimusi Kangelaste prospekt 29 ajutise autopesula rajatise asukohta uue kehtivate normide kohase tähtajatu kasutusega autopesula rajamiseks.

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 Kangelaste prospekt 29 ajutise autopesula rajatise asukohta uue kehtivate normide kohase tähtajatu kasutusega autopesula rajamiseks täpsustatud Narva Linnavolikogu 18.06.2009. a otsusega nr 86 kehtestatud „Kangelaste prospekt 29 maa-ala detailplaneering“ alusel järgnevalt:

3.1 ÜLDNÕUDED, ARHITEKTUURSED JA LINNAEHITUSLIKUD TINGIMUSED

- 3.1.1 Projekti koostamisel juhendada Eestis kehtivatest seadustest, standarditest, normdokumentidest ja juhenditest, 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;
 - Sotsiaalministri määrusest nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“.
- 3.1.2 Esitada situatsiooniskeem.
- 3.1.3 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.
- 3.1.4 Asendiplaanil esitada tabel: „Ehitiste eksplikatsioon“. Eraldi esitada tabel: „Välisvõrkude eksplikatsioon“ ning kinnistu tehnilised näitajad. Asendiplaanil näidata ehitiste asukohad ja mõõtmed, kaugused lähimate piiride ja ehitisteni, parkimiskohad, juurdepääsud avalikult kasutatavale teele, sisse- ja väljasõit krundilt, tehnovõrgud, pinnakatted, prügikonteineri asukoht jne. Anda rajatise vertikaalne sidumine. Lahendada sadevee äravool (sadevett mitte juhtida kõnniteedele ja parkimiskohtadele).
- 3.1.5 Rajatise värvivaated esitada mõõtkavas 1:100 või 1:50. Vaadetel näidata peasissepääsude detaillahendused, vaadete tähistused, välisviimistluse materjalid, värvikoodid, värvikataloogi nimetus jne. Metallosade värvitoonid esitada RAL kataloogi järgi.
- 3.1.6 Narva Linnavalitsuse korraldus projekteerimistingimuste kinnitamise kohta esitada ehitusprojekti lisadena.
- 3.1.7 Vajadusel esitada lammutatavate ehitiste või ehitiste osade loetelu, lammutustööde korraldamise kirjeldus, lammutusjäätmete kava koos käitluskohtade määramisega.
- 3.1.8 Esitada ehitiste tehnilised näitajad vastavalt Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“.
- 3.1.9 Esitada ehitise kasutamise otstarve ja kood. Ehitise kasutamise otstarbed ja koodid esitada vastavalt Majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“.

- 3.1.10 Projekt digitaalselt EHR-i süsteemi kaudu tuleb esitada ehitusloa taotluse ja/või ehitusteatisega.
- 3.1.11 Hoonestusala: Autopesula ei ole hoone ega pea asuma detailplaneeringuga kehtestatud hoonestusallas. Autopesulat ei ole lubatud laiendada võrreldes eelmise ehitusloaga antud pesukohtade arvuga, kuid võib laiendada rajatist selliselt, et kõnnitee poolne pesukoht rajatakse kaubandushoone suunal pesula pikendusena.
- 3.1.12 Rajatise gabariidid: Autopesula gabariite võib muuta ühe pesukoha rajamisega kaubandushoone suunas (kirde suunal).
- 3.1.13 Liikluskorraldus: Projektis tuleb kajastada autopesula lähiümbruse (kogu liiklusalal, mis jääb kaubandushoone taha ja autopesula vahetusse ümbrusesse) parkimis- ja liiklusskeem selliselt, et on arusaadav autopesulasse sisse- ja väljasõitude liiklus ning sellest tulenevad häiringud kõnniteedele ja kaupluse parkimisele.
- 3.1.14 Teekate peab vastama Narva linna heakorra eeskirja § 4 lõike 3 nõuetele.
- 3.1.15 Esitada autopesulaga seotud sõiduteede, kõnniteede ja parkimiskohtade vertikaalplaneerimise joonis (nii olemasolevas kui projekteeritavas osa, et oleks võimalik hinnata sadevete ja pesuvee liikumist, juhul kui see satub ümbritsevale alale). Esitada autopesula põranda konstruktiivsed ristprofiilid ning vertikaalplaneerimine.
- 3.1.16 Projekt tuleb koostada arvestusega, et autopesulast tulevad veed ei tohi valguda kõnniteedele, parkimiskohtadele ja ümbritsevatele sõiduteedele. Rajada ümber pesula piisava mahutavusega küttegaabliga varustatud restkaevud.
- 3.1.17 Projekt peab kajastama autopesula lähiümbruse kõnniteede asukohti ja kergliiklejate liikumissuundi. Keelatud on pesuvee voolamise või pritsmete sattumine olemasolevale kõnniteele, mis asub pesula vahetus läheduses. Ette näha ülekäigurajal liikuvate jalakäijate kaitse pritsmete vastu.
- 3.1.18 Teostada ehitusuuringud olemasoleva pesula pesuvete kanaliseerimiseks ette nähtud kanalisatsiooni seisukorra välja selgitamiseks
- 3.1.19 Projektiga esitada arvutused olemasoleva kanalisatsioonitrassi võimekuse kohta vastu võtta autopesula pesuveed maksimaalse veetarbimise korral.
- 3.1.20 Projektiga tagada autopesula visuaalne eraldamine lähiala korterelamutest (müra tõkestamiseks sobiva kõrgemakasvulise haljastuse rajamine kinnistu servas asuvale haljasribale vastavalt kehtivale detailplaneeringule). Soovitav on saavutada igihaljas tihe piire, mis takistab müra levikut korterelamuteni. Projektis esitada puude liik, istutusvahed ja nende minimaalne kõrgus.
- 3.1.21 Projektiga tuleb tagada kinni pidamine sotsiaalministri määrusest nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ nii päevasel kui öisel ajal. Lisada seadmete müranäitajad ja täpsustada määruse täitmine müra modelleerimise ja arvutustega.
- 3.1.22 Projekti lisada senise autopesula kasutamise ajal teostatud mürauuringute tulemused.
- 3.1.23 Projektis kirjeldada pesuvete puhastamise lahendused.
- 3.1.24 Kaaluda suurema sette mahuga õlipüüduri paigaldamise võimalust. Projekti koosseisus esitada õlipüüduri hooldusjuhend (sh soovitatav tühjendamise arv aastas, mis lähtub autopesula eksploateerimisel saadud kogemusest; tühjendamise ja hooldamise kontrollregistriga hõlmatud toimingud).
- 3.1.25 Ehitamisel tuleb lähikeskkonnaga arvestada. Ehitusseadustiku § 12 lg 3 kohaselt tuleb ehitamisel arvestada mõjutatud isikute õigustega ning rakendada abinõusid nende õiguste ülemäärase kahjustamise vastu. Vastavalt keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 32 lõikele 4 võõral maatükil viibides tuleb arvestada maatüki omaniku huve, eelkõige vältida omandi kahjustamist. Arvestada asjaõigusseadusest tulenevaid kinnisomandi kitsendusi. Esitada erimeetmed kahjuliku mõju minimiseerimiseks.

- 3.1.26 Projekteerimisel, ehitus- ja kasutuslubade väljastamisel arvestada, et rajatist on keelatud kasutada öisel ajal (vastavalt kehtivale öörahule) kella 23.00-6.00.
- 3.1.27 Ehitusloa/ehitusteatise menetluse kiiruse ja ökonoomia huvides, vaidluste vältimiseks ja tulevase ehitisega külgnevate kinnisasjade omanike õiguste kaitse tagamiseks soovitage enne ehitusloa/ehitusteatise taotlemist esitada projekt arvamuse avaldamiseks Kangelaste prospekt 23 korteriühistule, Kangelaste prospekt 27 korteriühistule ning Kangelaste prospekt 29 kinnistu omanikule.
- 3.1.28 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 06.01.2026. a.
- 4.2 Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametil teha käesolev korraldus korteriühistule Kangelaste 23, korteriühistule Kangelaste 27 ja Kangelaste prospekt 29 omanikule teatavaks.
- 4.3 Käesolev korraldus jõustub alates teatavakstegemisest.
- 4.4 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