

NARVA LINNAVALITSUS



K O R R A L D U S

Narva

22.11.2023 nr 845-k

Projekteerimistingimuste kinnitamine

(Kadastiku tn 6 laohoone püstitamise ilma detailplaneeringut koostamata)

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

17.08.2023. a taotlesid (taotlus nr 4.2-4/8319) Narva Ehitusprojekt OÜ ja Fazenda Rent OÜ Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt (ALPA) projekteerimistingimusi Kadastiku tn 6 laohoone püstitamiseks. Laohoone kavandatakse ühekorruselise, 670 m² ehitisealuse pinnaga ja kuni 8 m kõrge. Soovitud hoone planeeritakse püstitada Kadastiku tn 6 krundi lääneossa. Taotlusele on lisatud asendiskeem.

Kadastiku tn 6 (katastritunnus: 51105:002:0017), kinnistu pindala 7490 m², ärimaa 100%; Ehitisregistri andmetel vaadeldaval krundil paiknevad:

- vaiahoone (ehr kood 118009198) ehitisealuse pindala 479 m² ja mahuga 3443 m³
- elektrihoone (ehr kood 118009199) ehitisealuse pindala 219 m² ja mahuga 1011 m³.

Vastavalt kehtivale Narva linna tööstuspiirkonna linna osa üldplaneeringule on kinnistu maakasutuse juhtotstarbeks ärimaa.

Vastavalt planeerimisseaduse § 125 lõikele 1 detailplaneeringu koostamine on nõutav linnades, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veeagus ehitusloakohustusliku:

- 1) hoone püstitamiseks;
- 2) olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33 protsendi selle esialgselt kavandatud mahust;
- 3) olulise avaliku huviga rajatise, näiteks staadioni, golfväljaku, laululava, motoringraja või muu olulise avaliku huviga rajatise püstitamiseks;
- 4) olulise ruumilise mõjuga ehitise ehitamiseks, kui olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoht on valitud üldplaneeringuga.

Vastavalt planeerimisseaduse § 125 lõikele 5 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:

- 1) ehitise sobitus mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi;
- 2) 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.

Kadastiku tn 6 kinnistu asub Paemurru linnaosas Kadastiku tänava ääres ja piirneb tootmismaa juhtotstarbega kinnistutega. Naaberkiinnistutel Puuvilla 3//5 ja Kulgu tn 14 paiknevad laohooned, mis mahuliselt ületavad taotluses määratud kavandatava hoone olulisi tehnilisi näitajaid.

Samuti Narva Linnavolikogu 21.10.2010. a otsusega nr 143 kehtestatud Narva linna tööstuspiirkonna linna osa üldplaneering määrab selle ala üldised kasutus – ja ehitustingimused.

Lähtudes sellest, kavandatav laohoone sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ning üldplaneeringus on määratud vastava ala projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

Haldusmenetluse seaduse (edaspidi: Hms) § 46 lõike 1 ning ehitusseadustiku (edaspidi: Ehs) § 31 lõike 1 alusel otsustas pädev asutus projekteerimistingimuste andmise menetluse korraldada avatud menetlusena.

Teade avaliku väljapaneku kohta avaldati ajalehes „Narvskaja Gazeta“, Narva linna veebilehel (https://www.narva.ee/alpa-teated-ja-uudised/-/asset_publisher/k33U0sXtPzBc/content/arhitektuuri-ja-linnaplaneerimise-ameti-teade-kadastiku-tn-6-?redirect=https%3A%2F%2Fwww.narva.ee%2Falpa-teated-ja-uudised%3Fp_p_id%3D101_INSTANCE_k33U0sXtPzBc%26p_p_lifecycle%3D0%26p_p_state%3Dnormal%26p_p_mode%3Dview%26p_p_col_id%3Dcolumn-1%26p_p_col_count%3D1) ja Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti kodulehel (<http://www.narvaplan.ee/>). Projekteerimistingimuste eelnõu asendiskeemiga oli võimalik tutvuda Narva Linnavalitsuse 1. korruse fuajees aadressil Peetri plats 5, Narva, ajavahemikul 19.10.2023. a kuni 03.11.2023. a.

EhS § 31 lõigete 3 ja 4 alusel kaasas pädev asutus (linnavalitsuse dokumendiregistris 16.10.2023. a kiri nr 4.2-4/8319-4) projekteerimistingimuste menetlusse taotleja, kinnistu omaniku, kinnisasjaga piirnevate naaberkinnisasjade omanikud ning asutused või isikud, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitis või ehitamine puudutada:

kinnisasja aadress katastritunnus	kooskõlastaja või arvamuse avaldaja	saadetud e-posti teel	kättesaamise kinnitus
Kadastiku tn L2 (51105:001:0132)	Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet (registrikood: 75039729) – naaberkinnistu omanik	16.10.2023	16.10.2023
Kadastiku tn 6 (51105:002:0017)	Birkana OÜ (registrikood: 16361390) Fazenda Rent OÜ (registrikood: 16356963) + omanikud	16.10.20232023*
Kulgu tn 24 (51105:002:0021)	AS Narva-Bark (registrikood 10186098) – naaberkinnistu omanik	16.10.20232023*
Kadastiku tn 4 (51105:002:0020)	AS Raudbetoontehas (registrikood: 10246239) – naaberkinnistu omanik	16.10.20232023*
Taotlejad	Narva Ehitusprojekt OÜ (registrikood 11002901)	16.10.2023	17.10.2023
	Fazenda Rent OÜ (registrikood 16356963)	16.10.2023	17.10.2023

*Vastavalt Haldusmenetluse seadusele §27 lg 2 elektrooniliselt kättesaadavaks tehtud või edastatud dokument loetakse kättetoimetatuks, kui dokument või teade dokumendi kättesaadavaks tegemise kohta on edastatud äriühingu äriregistrisse kantud elektronposti aadressil.

Vastavalt ehitusseadustiku § 31 lõikele 6, kui kooskõlastaja või arvamuse andja ei ole kümne päeva jooksul projekteerimistingimuste eelnõu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud või arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse projekteerimistingimuste eelnõu kooskõlastaja poolt vaikumisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi projekteerimistingimuste eelnõu kohta arvamust avaldada, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

Pärast projekteerimistingimuste eelnõuga tutvumist:

- Narva Ehitusprojekt OÜ 17.10.2023 esitas oma kooskõlastuse (kirja nr – 4.2-4/8319-6)
- Fazenda Rent OÜ 17.10.2023 esitas oma kooskõlastuse (kirja nr – 4.2-4/8319-7)
- Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet 24.10.2023 esitas oma kooskõlastuse (kirja nr – 4.2.4/8319-8).

Pädev asutus on viinud läbi projekteerimistingimuste andmiseks vajaliku menetluse, mille käigus on muuhulgas kaasatud kinnisasjaga piirnevate kinnisasjade omanikud ning isikud, kelle õigusaktist tulenev pädevus on seotud projekteerimistingimuste taotluse esemega või kelle õigusi või huve võib taotletav ehitise või ehitamine puudutada.

Pädev asutus ei ole projekteerimistingimuste menetluse käigus tuvastanud EhS § 32 toodud projekteerimistingimuste andmisest keeldumise aluseid. Kavandatav hoone püstitamine sobitub juba olemasolevasse keskkonda, järgides väljakujunenud hoonestuslaadi. Lähtudes eeltoodust, võib kohalik omavalitsus anda projekteerimistingimused Kadastiku tn 6 laohoone püstitamiseks ilma detailplaneeringut koostamata.

2. ÕIGUSLIKUD ALUSED

- 2.1 Ehs § 28 kohaselt projekteerimistingimused annab kohaliku omavalitsuse üksus, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.
- 2.2 Planeerimisseaduse § 125 lõike 5 punkti 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 sobib 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.
- 2.3 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 Kadastiku tn 6 laohoone püstitamiseks ilma detailplaneeringut koostamata.

3.1 ÜLDNÕUDED, ARHITEKTUURSED JA LINNAEHITUSLIKUD TINGIMUSED

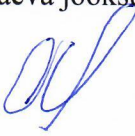
- 3.1.1 Projekti koostamisel juhendada Eestis kehtivatest seadustest, standarditest, normdokumentidest ja juhenditest, sealhulgas:
 - ehitusseadustikuga ehitusprojektile esitatavad nõuded;
 - Narva Linnavalikogu 21.10.2010. a otsusega nr 143 kehtestatud Narva linna tööstuspiirkonna linna osa üldplaneering;

- Eesti Standard EVS 932: 2017 „Ehitusprojekt” ning teised asja puudutavad õigusaktid.
- 3.1.2 Esitada situatsiooniskeem.
 - 3.1.3 Projekti asendiplaaniline lahendus peab olema vormistatud ajakohasel topo-geodeetilisel alusplaanil (M 1:500), mis vastab majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrusele nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“ ja mis on eelnevalt registreeritud Narva geomöödistuste infosüsteemis vastavalt Narva linnas kehtivale möödistuskorrale „Geodeetiliste möödistus- ja uurimistöõde korraldamise reeglistik“.
 - 3.1.4 Asendiplaanil esitada tabel: „Ehitiste eksplikatsioon”. Eraldi esitada tabel: „Välisvõrkude eksplikatsioon“ ning kinnistu tehnilised näitajad. Asendiplaanil näidata tänava ehitusjoon, ehitiste asukohad ja mõõtmed, kaugused lähimate piiride ja ehitisteni, lammutatavad ehitised, parkimiskohad, juurdepääsud avalikult kasutatavale teele, sisse- ja väljasõit krundilt, tehnovõrgud, pinnakatted, prügikonteineri asukoht jne. Anda hoone vertikaalne sidumine. Lahendada sadevee äravool (sadevett mitte juhtida kõrvalasuvatele kruntidele).
 - 3.1.5 Hoone(te) värvivaated esitada mõõtkavas 1:100 või 1:50. Vaadetel näidata peasissepääsude detaillahendused, vaadete tähistused, akende ja uste värvitoonid, välisviimistluse materjalid, värvikoodid, värvikataloogi nimetus jne. Metallosade värvitoonid esitada RAL kataloogi järgi.
 - 3.1.6 Narva Linnavalitsuse korraldusega kinnitatud projekteerimistingimused esitada ehitusprojekti lisana.
 - 3.1.7 Vajadusel esitada lammutatavate ehitiste 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 iga ehitise kasutamise otstarve ja kood. Ehitiste kasutamise otstarbed ja koodid esitada vastavalt Majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu”.
 - 3.1.10 Projekt tuleb esitada koos ehitusloa taotluse ja/või ehitusteatisega digitaalselt kujul ehitisregistri (EHR) elektroonse süsteemi kaudu.
 - 3.1.11 Püstitatav hoone: laohoone
 - 3.1.12 Krundi maksimaalne täisehituse protsent: 50%
 - 3.1.13 Hoone maksimaalne korruselisus: 2.
 - 3.1.14 Hoone maksimaalne kõrgus: kuni 8 m.
 - 3.1.15 Minimaalne nõutav haljastuse protsent: 10%
 - 3.1.16 Arhitektuur: hoonetüüp peab sobima konkreetse piirkonna hoonestuslaadiga. Sobivuse hindamise aluseks tuleb koostada ärihoone eskiisprojekt. Eskiisi ja visualiseerimise alusel kujundatakse linnavalitsuse seisukoht ja esitatakse vajadusel arhitektuursed nõuded hoone projekti täpsustamiseks. Hindamise kriteeriumiks on hoone esteetiline ja mahuline sobivus.
 - 3.1.17 Ehitise paiknemine krundil: vastavalt asendiskeemile. Mitte lähemal, kui 5 m naaberkiinnistute piiridest
 - 3.1.18 Hoone paiknemine kinnistul peab vastama sanitaar- ja tuleohutusnõuetele ning arvestama asjaõigusseadusest tulenevaid kinnisomandi kitsendusi.
 - 3.1.19 Enne ehitusprojekti koostamist esitada Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri ja planeerimise osakonnale hoone eskiis kooskõlastamiseks.
 - 3.1.20 Piirdeaed: piirdeaed lubatakse olemasoleva piirde kõrgusega. Kadastiku tn 6 olemasoleva piirdeaia osad, mis paiknevad naaberkrundidel, kas lammutada ja projekteerida omal krundil, või ehitusprojektis esitada kokkulepe naaberkruntide omanikega faktilise situatsiooni säilitamise kohta.
 - 3.1.21 Rakendada radoonikaitse meetmeid.
 - 3.1.22 Naaberkiinnistute omanike õiguste ja huvide kaitseks tuleks projektis ära näidata ka lumepuhastamine katuselt, vihma- ja sulavee äravool.

- 3.1.23 Alale on keelatud rajada keskkonnaohtlikku tööstust, ohtlikke aineid või suure riskiga tooret või valmistoodangut hoidvaid ladusid. Keelatud on keemia ja naftaproduktide töötlemine, ladustamine vms, v.a olmekeemia produktide puhul, kui vastava produkti ohutus on eelnevalt faktiliselt teada.
- 3.1.24 Parkimiskohad lahendada Kadastiku tn 6 krundi piirides.
- 3.1.25 Teed ja juurdepääsud: Juurdepääs Kadastiku tn 6 kinnistule projekteerida otse Kadastiku tn L2 kinnistult. Teekate peab vastama Narva linna heakorra eeskirja § 4 nõuetele (kõvakate, teekatteivid, teekatteplaadid, murukivi)
- 3.1.26 Hoone siseruumide tehnosüsteemide projekteerimine: esitada insener-tehnilised osad Eesti Standardiga ettenähtud mahus, vastavalt ehitusprojekti staadiumile.
- 3.1.27 Hoone ja parkla varustamine välisvõrkudega: taotleda võrguvaldajate tehnilised tingimused, projekteerijal teha välisvõrkude projekteerimisel koostööd võrguvaldajatega, vajadusel esitada välistrasside tööprojektid. Kasutada eraldi kausta (tiitelleht, seletuskiri, trassi plaan, montaaži skeem, sõlmed, materjalide tellimisspetsifikatsioon, pikiprofiil, katete taastamine jne.)
- 3.1.28 Enam kui 20 autoga parklatele tuleb rajada õli-liivapüüdurid, v.a territooriumid, kust sadevesi juhatakse otse lahkvoolsesse sademeveekanalisatsiooni, millel on õli-liivapüüdur juba olemas enne väljalasku Narva jõkke. Viimane kehtib parklatele sõidukite mahutavusega 20-49.
- 3.1.29 Kuni 20 autole parkimisplatsi rajamise võib teha ilma kanalisatsiooni süsteemi lülitamiseta. Kohustuslikuks nõudeks on sademevee parkimisplatsilt pinnasesse imbumine (nt murukivi kasutamine).
- 3.1.30 Parkimiskohtade mõõdud, kaugused, pöörderaadiused jm lahendada vastavalt EVS 843:2016 "Linnatänavad".
- 3.1.31 Esitada teede konstruktiivsed ristprofiilid ning vertikaalplaneerimise joonis.
- 3.1.32 Vastavalt ehituseadustiku § 65 parklale ette näha elektriauto laadimistaristu.
- 3.1.33 Jäätmete käitlemine: vastavalt jäätmeseaduse ja Narva jäätmehoolduseeskirja nõuetele.
- 3.1.34 Vastavalt haldusmenetluse seaduse § 16 menetluse kiiruse ja ökonomia huvides võib taotleja ise korraldada kooskõlastuste või arvamuste saamise.
- 3.1.35 Projekt kooskõlastada projekti tellijaga.

4. RAKENDUSSÄTTED

- 4.1 Käesolevad projekteerimistingimused on kehtivad viis aastat korralduse väljastamist .
- 4.2 Käesolev korraldus jõustub alates teatavastegemisest.
- 4.3 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 teatavastegemisest.


Oleg Karpikov
Linnapea asendaja


Üllar Kaljuste
Linnasekretär