

NARVA LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Narva

23.03.2023 nr.....

Projekteerimistingimuste kinnitamine*(Energia 2b turuhoone püstitamine)***1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK**

16.01.2023. a. taotles (taotlus nr. 2311002/00461) TARTU ARHITEKTUURIBÜROO OÜ (taotleja ja teataja) Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt projekteerimistingimusi Energia 2b turuhoone püstitamiseks: Energia 2b kinnistul täpsustatakse projekteerimistingimustega Narva Linnavolikogu 28.10.2004. a otsusega nr 131/42 kehtestatud Narva Energia tänava turu detailplaneeringut.

Riigilõiv projekteerimistingimuste taotluse läbivaatamise eest on tasutud 05.09.2022.

Narva Linnavolikogu 28.10.2004. a otsusega nr 131/42 kehtestatud Narva Energia tänava turu detailplaneeringuga (edaspidi detailplaneering) kui ka Narva Linnavolikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringuga (edaspidi üldplaneering) on Energia 2b kinnistu maakasutuse juhtotstarbeks määratud 100% ärimaa .

Vastavalt ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 27 lõikele 1 detailplaneeringu olemasolu korral võib pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta või detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnenud uusi asjaolusid.

Lähtudes projekteerimistingimuste taotlusest on ilmnenud uusi asjaolusid, mille tõttu peab detailplaneeringujärgset lahendust täpsustama hoonestusala tingimuste osas. Vastavalt taotluses toodud informatsioonile soovitakse täpsustada hoonestusala tingimusi, nimelt suurendada DP-s määratud hoonestusala 10 protsendi ulatuses, täpsustada arhitektuurilisi tingimusi, täpsustada liikluskorralduse põhimõtteid ja täpsustada hoonestuslaadi, kuna see on seotud ehitusliku kompleksi ehitamisega.

Kuna täpsustamisega ei kaasne detailplaneeringu olemuslikku muutmist, vaid planeeringulahenduse täpsustamine toimub EhS § 27 lõikes 4 lubatu ulatuses, aga samuti see, et turuhoone püstitamine on vastavuses üldplaneeringuga, võib Narva Linnavalitsus anda turuhoone ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi.

Vastavalt EhS § 31 lg 1 korraldati projekteerimistingimuste andmine EhS § 27 alusel avatud menetlusena. Projekteerimistingimuste eelnõuga oli võimalik tutvuda ALPA kodulehel www.narvaplan.ee, Narva linna kodulehel www.narva.ee või aadressil Peetri plats 5 asuva hoone fuajees ajavahemikul 23.04.2023. a kuni 07.04.2023.a.

Teade avaliku väljapaneku kohta avaldati...

EhS § 31 lõike 3 ja 4 alusel kaasas pädev asutus (linnavalitsuse dokumendiregistris 05.10.2022. a kiri nr 1-13.1/2263) 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 ja katastritunnus	kooskõlastaja või arvamuse avaldaja	saadetud e-posti teel	kättesaamise kinnitus
Energia 2b 51101:006:0116	Altrix OÜ (registrikood 12098748)	23.03.2023. a	
Energia põik 51101:006:0178 Lasteaia 6 51101:006:0181 Energia 4b 51101:006:0058 Energia 4a 51101:006:0051	Narva linn	23.03.2023. a	
Energia 4c 51101:006:0115	Adelan KVH OÜ (registrikood 10568109)	23.03.2023. a	
Energia 4e 51101:006:0072	INVENT-EST OÜ (registrikood 11522859) LUCRON GRUPP (registrikood 11382275)	23.03.2023. a	

Taotleja	TARTU ARHITEKTUURIBÜROO OÜ (registrikood 10439501)	23.03.2023. a	
----------	---	---------------	--

*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 aadressile.

Vastavalt EHS § 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 vaikimisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi projekteerimistingimuste eelnõu kohta arvamust avaldada, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

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.
- 2.3. EHS § 27 kohaselt detailplaneeringu olemasolu korral võib pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta või detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnunud uusi asjaolusid.

3. OTSUS

Kinnitada projekteerimistingimused järgnevalt: Energia 2b turuhoone püstitamine Narva Linnavalikogu 28.10.2004. a otsusega nr 131/42 kehtestatud Narva Energia tänava turu detailplaneeringu alusel

ÜLDANDMED

Krundi aadress: Energia 2b

Ehitisregistri kood:

Maakasutuse sihtotstarve: ärimaa

Krundi pindala: 5953 m²
Kavandatav ehitustegevus: Turuhoone püstitamine

LÄHTEMATERJAL	Projekteerimistingimuste taotlus 2311002/00461 16.01.2023 Narva linna üldplaneering (kehtestatud 24.01.2013.a. nr 3) Narva Energia tänava Detailplaneering (kehtestatud 28.10.2004)
ÜLDNÕUDED	<ol style="list-style-type: none">1. Projekti koostamisel juhinduda Eestis kehtivatest seadustest, standarditest, normdokumentidest ja juhenditest, aga samuti Narva linnas kehtivatest õigusaktidest, sealhulgas: Ehitusseadustiku alusel 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.2. Ehitusprojekti (selle osad) peab koostama või kontrollima vastava pädevusega vastutav spetsialist.3. Ehitusprojekt on vajalik kooskõlastada naaberkruntide omanikega.4. Narva Linnavalitsuse korraldusega kinnitatud projekteerimistingimused esitada ehitusprojekti lisana5. Ehitusprojekti alusplaanina kasutada ajakohast M 1:500 geodeetilist alusplaani, mis on eelnevalt registreeritud Narva geodeesia ja maakorralduse osakonna geomöödistuste infosüsteemis. Projekti asendiplaanil ja seletuskirjas tuleb viidata geodeetilise alusplaani tegijale (ettevõtja, töö number, töö tegemise aeg, kõrgussüsteem).6. Projektlahenduses tuleb arvesse võtta tuleohutuse seadust ja selle alusel kehtestatud määruseid7. Naaberkinnistute omanike õiguste ja huvide kaitseks tuleks projektis ära näidata ka lumepuhastamine katuselt, vihma- ja sulavee äravool, piirde korrashoid.8. Esitada ehitiste tehnilised näitajad vastavalt Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“.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”.

10. Jäätmekäitlus: vastavalt jäätmeseaduse ja Narva jäätmehoolduseeskirja nõuetele.

PROJEKTI
KOOSSEIS

11. Esitada situatsiooniskeem.

12. Tagada inimeste liikumisvõimalused vastavalt ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 29.05.2018. a määrusele nr 28 „Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele”. Seletuskirja esitada informatsioon ligipääsetavuse nõuete täitmise kohta

13. Asendiplaan esitada mõõtkavas 1:500. Asendiplaanil esitada projekteeritava ala ja töömaa piirid, tänavate ehitusjooned, uue hoone olulised näitajad ja mõõtmed, kaugused lähimate piiride ja ehitisteni, likvideeritavad objektid, olemasolev, likvideeritav ja kavandatav kõrghaljastus, olemasolevad ja projekteeritavad välisvõrgud, parkimiskohad, sisse- ja väljasõit krundilt, transpordi liiklussuunad, prügikonteineri või -maja asukoht jne. Määratleda pinnakatted. Määrata krundi täisehituse % ning haljastuse % jne. Anda hoone vertikaalne sidumine. Lahendada sadevee äravool (sadevett mitte juhtida kõrvalasuvatele kruntidele). Asendiplaanil esitada lisaks tabel „Ehitiste eksplikatsioon” ning kinnistu tehnilised näitajad.

14. Hoone vaated esitada mõõtkavas 1:100. Vaadatel näidata peasissepääsude detaillahendused, vaadete tähistused, akende ja uste värvitoonid, välisviimistluse materjalid, värvikoodid, värvikataloogi nimetus, kõrgused (maapind, hoone kõrgus) jne. Metallosade värvitoonid esitada RAL kataloogi järgi.

15. Vajadusel esitada lammutatavate ehitiste loetelu, lammutustööde korraldamise kirjeldus, lammutusjäätmete kava koos käitluskohtade määramisega.

16. Piirete rajamise juhul esitada piirde vaade ja tehnilised näitajad (rajatise ehitisalune pind, kõrgus, pikkus). Vaatele tuleb märkida piirde värvitoon ja värvikood. Piirde betoonaluse projekteerimise puhul esitada vundamendiosa lõige. Piirde plaanil näidata piirdeaia ja selle postide asukohad, postide vahelised mõõtmed. Kruntide vaheliste piirete asukohad kooskõlastada naaberkruntide omanikega juhul, kui piire rajatakse naaberkruntide piiril või piirde teenindamiseks tuleb

kasutada naaberkrundi territooriumi. Samuti tuleb järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont

LINNAEHITUSLIKUD
NÕUDED

17. Narva linna üldplaneeringu punkti 2.2.5 kohaselt asub Energia 2b ärimaa juhtfunktsiooniga hoonestusalal
18. Ehitusala: Energia 2b krundi piirides, järgida Energia 4e turuhoonest lähtuvat tänavajoont
19. Püstitatavad hooned ja rajatised: turuhoone, müügipaviljonid
20. Ehitiste paiknemine krundil: vastavalt asendiskeemile.
21. Krundi täisehitus: kuni 29% (arvutus näidata asendiplaanil)
22. Minimaalne nõutav haljastuse protsent: 10%. Vastavalt detailplaneeringu seletuskirjale tuleb maksimaalses mahus säilitada väljakujunenud kõrghaljastus. Likvideeritavate puude osas esitada dendroloogiline uuring ning viia läbi Linnamajandusameti haljastusspetsialistiga kooskõlastatult asendusistutus. Haljastuse põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus näidata asendiplaanil.

ARHITEKTUURSED
NÕUDED

23. Arhitektuur peab olema piirkonna hoonestuslaadile sobiv, piirkonna arhitektuurset kvaliteedi parandav. Hoone arhitektuur ja välisviimistlus peavad harmoneeruma olemasolevate kõrvalasuvate hoonetega. Soovitav eelistada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi, valtsplekk). Soovitav on vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, plastaknad jms.).
 24. Maksimaalne korruselisus: 3
 25. Lubatud suurim kõrgus: 14m
 26. Katus: kalle 0-18°
 27. Katusekate: plekk, kivi jmt. Vältida matkivaid materjale..
 28. Piirete rajamise reeglid: Piirata on lubatud ainult piiret vajavad rajatised.
 29. Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal (näidata joonistel).
 30. Projekti koosseisus esitada insenertehnilised lahendused vee-, kanalisatsiooni, elektri- ja sidevarustusele ning küttele ja ventilatsioonile
-

-
31. Tehnovõrkudega liitumiseks taotleda tehnilised tingimused.
 32. Teostada radooniuuring ja vajadusel rakendada radoonikaitse meetmed.

NÕUDED
LIIKLUSELE

33. Parkimine lahendada krundisiseselt- Hoone juurde näha ette vajalikud inva- ja pereparkimiskohad ning võimalusel vajalik kogus hoonet teenindavate sõidukite parkimiskohti. Hoonete projekteerimisel ja krundiplaani koostamisel tuleb arvestada, et kogu krundi kasutamiseks vajalik parkimine on korraldatud nii, et sellega ei suleta tänavaid või teid ja ei takistata tänavaliiklust.
 34. Kuni 20 autole parkimisplatsi rajamise võib teha ilma kanalisatsiooni süsteemi lülitamiseta. Kohustuslikuks nõudeks on sademevee parkimisplatsilt pinnasesse imbumine (nt murukivi, vett läbilaskva asfaldi kasutamine).
 35. Enam kui 20 autoga parklatele tuleb rajada õli-liivapüüdurid, v.a territooriumid, kust sadevesi juhatakse otse lahkvoolsesse sademeveekanaliseerimisele, millel on õli-liivapüüdur juba olemas enne väljalasku Narva jõkke. Viimane kehtib parklatele sõidukite mahutavusega 20-49
 36. Lubatud transpordi juurdepääs: Energia põigu poolt.
 37. Autoparkla valgustuslahendus lahendada koos hoone terviklahendusega.
-

KOOSKÕLASTUSED
JA KAASAMINE

38. Projekt kooskõlastada projekti tellijaga..

39. Ehitiste projekteerimisel tuleb arvestada naabrite õigusi ja huve. Haldusmenetluse seaduse §16 lg 1 alusel soovitame Teil menetluse kiiruse ja ökonoomia huvides, vaidluste vältimiseks ja tulevase ehitisega külgnevate kinnisasjade omanike õiguste kaitse tagamiseks kooskõlastada projekteeritavate ehitiste asukoht ja kõrgused naaberkinnisasjade omanikega, kui ehitis projekteeritakse naaberkrundile lähemale kui 5,0 m.

40. Enne ehitusprojekti koostamist esitada Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri ja planeerimise osakonnale hoonete eskiis kooskõlastamiseks

4. RAKENDUSSÄTTED

4.1. Käesolev korraldus jõustub alates teatavastegemisest.

4.2. Käesolevad Projekteerimistingimuste kehtivusaeg on **viis aastat** alates määramisest.

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.

Katri Raik

Linnapea

Üllar Kaljuste

linnasekretär

