

## NARVA LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Narva

.....2023 nr.....

#### **Projekteerimistingimuste kinnitamine**

*(Kadastiku tn 6 laohoone püstitamine 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 ühekorruseline, 670 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, ärimaa 100%; Ehitisregistri andmetel vaadeldaval krundil paiknevad:

- vaiahoone (ehr kood 118009198) ehitisealuse pindala 479 m<sup>2</sup> ja mahuga 3443 m<sup>3</sup>
- elektrihoone (ehr kood 118009199) ehitisealuse pindala 219 m<sup>2</sup> ja mahuga 1011 m<sup>3</sup>.

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 veekogus 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) ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbelt 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. Naaberkinnistutel 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 (.....) ja Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti kodulehel (.....). Projekteerimistingimuste eelnõu asendiskeemiga oli võimalik tutvuda Narva Linnavalitsuse 1. korruse fuajees aadressil Peetri plats 5, Narva, ajavahemikul .....2023. a kuni .....2023. a.

EhS § 31 lõigete 3 ja 4 alusel kaasas pädev asutus (linnavalitsuse dokumendiregistris .....2023. a kiri nr .....) projekteerimistingimuste menetlusse taotleja, kinnistu omaniku, kinnisasjaga piirnevate naaberkinisajade omanikud ning asutused või isikud, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitise 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) – naaberkinistu omanik	.....2023	.....2023
Kadastiku tn 6 (51105:002:0017)	Birkana OÜ (registrikood: 16361390) Fazenda Rent OÜ (registrikood: 16356963) omanikud	.....2023	.....2023
Kulgu tn 24 (51105:002:0021)	AS Narva-Bark (registrikood 10186098) – naaberkinistu omanik	.....2023	.....2023
Kadastiku tn 4 (51105:002:0020)	AS Raudbetoontehas (registrikood: 10246239) – naaberkinistu omanik	.....2023	.....2023
Taotlejad	Narva Ehitusprojekt OÜ (registrikood 11002901)	.....2023	.....2023
	Fazenda Rent OÜ (registrikood 16356963)	.....2023	.....2023

Seisukohad.....

## 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 ehitistingimused, 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 Linnavolikogu 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 teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded“ ja mis on eelnevalt registreeritud Narva geomõõdistuste infosüsteemis vastavalt Narva linnas kehtivale mõõdistuskorrale „Geodeetiliste mõõdistus- 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. Vaadetes 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 ehtisregistri (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.
- 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: Teekate peab vastama Narva linna heakorra eeskirja § 4 nõuetele (kõvakate, teekattekiivid, 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 (titelleht, 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 juhitakse 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 ehitusseadustiku § 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 ökonoomia 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.

Jaan Toots  
Linnapea

Üllar Kaljuste  
Linnasekretär