

Eelnõu

NARVA LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Narva

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

Projekteerimistingimuste kinnitamine

(Kalda tn 3b hoone laiendamine ja rekonstrueerimine ning kasutusotstarbe täpsustamine).

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

27.09.2023. a taotles (taotlus nr 4.2-4/10192) Sergey Prokhorov Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt projekteerimistingimusi Kalda tn 3b hoone laiendamiseks ja rekonstrueerimiseks ning kasutusotstarbe täpsustamiseks. Kalda tn 3b kinnistul täpsustatakse projekteerimistingimustega Narva Linnavolikogu 27.05.2004. a otsusega nr 80/35 kehtestatud Narva linna turu maa-ala detailplaneeringut. Taotlusele on lisatud eskiis, kus on näidatud laiendatava ja rekonstrueeritava laohoone arhitektuurne ideelahendus.

Riigilõiv projekteerimistingimuste taotluse läbivaatamise eest on tasutud 23.08.2023.

Nii Narva Linnavolikogu 27.05.2004. a otsusega nr 80/35 kehtestatud Narva linna turu maa-ala detailplaneeringuga (edaspidi detailplaneering) kui ka Narva Linnavolikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringuga (edaspidi üldplaneering) on Kalda tn 3b 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 möödunud üle viie aasta või detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnunud uusi asjaolusid.

Lähtudes projekteerimistingimuste taotlusest on ilmnunud uusi asjaolusid, mille tõttu peab detailplaneeringujärgset lahendust täpsustama kõrguse, arhitektuuriliste, ehituslike või kujunduslike tingimuste ja kasutusotstarbe osas. Soovitud täpsustused vastavad EhS § 27 lõike 4 punktidele 1, 3 ja 4. Samuti hoone soovitud kasutusotstarve „laohoone“ vastab detailplaneeringu järgsele ärimaa sihtotstarbele. Vastavalt taotluses toodud informatsioonile Kalda tn 3b hoonet laiendatakse teise korruse rajamisega ning hoone katusekuju muudetakse lamekatuseks. Seega soovitakse kõrgust suurendada, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses planeeringujärgsest lahendusest.

Kuna täpsustamisega ei kaasne detailplaneeringu olemuslikku muutmist, vaid planeeringulahenduse täpsustamine toimub EhS § 27 lõikes 4 lubatu ulatuses, aga samuti see, et hoone laiendamine on vastavuses kehtiva detailplaneeringuga, võib Narva Linnavalitsus anda hoone laiendamise ja rekonstrueerimise ehitusprojekti koostamiseks ning kasutusotstarbe täpsustamiseks projekteerimistingimusi.

Vastavalt EhS § 31 lg 1 korraldati projekteerimistingimuste andmine EhS § 27 alusel avatud menetlusena. Projekteerimistingimuste eelnõuga oli võimalik tutvuda Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri-ja Linnaplaneerimise Ameti kodulehel www.narvaplan.ee, Narva linna

kodulehel www.narva.ee või linnavalitsuse fuajees Peetri plats 5 ajavahemikul.....2023. a kuni2023.a.

Teade avaliku väljapaneku kohta avaldati ajalehes „Narvskaja Gazeta“, Narva linna veebilehel ([.....](#)) ja Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti veebilehel ([.....](#)).

EhS § 31 lõigete 3 ja 4 alusel kaasas pädev asutus (linnavalitsuse dokumendiregistris2023. a kiri nr.....) projekteerimistingimuste menetluse 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
Kalda tn 3 (51105:004:0163)	SIA SALEKS L OÜ (registrikood 14421001) – naaber2023. a2023. a
Kalda tn 3e (51105:004:0162)			
Kalda tn 7a (51105:004:0166)	Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet (registrikood 75039729) - naaber2023. a2023. a
Kalda tn J2 (51105:004:0199)			
Kalda tn 3b (51105:004:0148)	Naviskam OÜ (registrikood 16049882) – krundi omanik2023. a2023. a
	Sergey Prokhorov (isikukood 38701270291) - taotleja2023. a2023.a

Seisukohad.....

2. ÕIGUSLIKUD ALUSED

2.1 EhS § 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. Ehitusseadustiku § 27 lõike 1 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: Kalda tn 3b hoone laiendamine ja rekonstrueerimine kasutusotstarbe täpsustamine Narva Linnavolikogu 27.05.2004. a otsusega nr 80/35 kehtestatud Narva linna turu maa-ala detailplaneeringu alusel.

3.1 ÜLDNÕUDED, ARHITEKTUURSED JA LINNAEHITUSLIKUD TINGIMUSED

- 3.1.1 Projekti koostamisel juhinduda 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”
 - Narva Linnavolikogu 27.05.2004. a otsusega nr 80/35 kehtestatud Narva linna turu maa-ala detailplaneering ning teised asja puudutavad õigusaktid.
- 3.1.2 Esitada situatsiooniskeem.
- 3.1.3 Asendiplaani aluskaardiks peab olema võetud aktualiseeritud olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav geodeetiline alusplaan, mis on vastu võetud Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti geodeesia- ja maakorralduse osakonna spetsialisti poolt. Töö peab olema täpsusega M 1:500, kus on esitatud andmed koostaja kohta (ettevõtja nimi, litsentsi nr, töö nr, möödistamise 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 detailplaneeringu järgne ja ehitusprojektis toodud hoonestusala, 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. Teha hoone vertikaalne sidumine. Lahendada sadevee äravool (sadevett mitte juhtida kõrvalasuvatele kruntidele).
- 3.1.5 Hoone(te) värvivaated esitada mõõtkavas 1:100 või 1:50. Vaadatel 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 korraldus projekteerimistingimuste kinnitamise kohta esitada ehitusprojekti lisadena.
- 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 digitaalsel kujul EHR-i süsteemi kaudu tuleb esitada ehitusloa taotluse ja/või ehitusteatisega.
- 3.1.11 Hoonestusala: Kalda tn 3b krundi piirides.
- 3.1.12 Vaadatel ja katuse plaanil näidata ventilatsiooni ehitusprojektiga ettenähtud ventilatsiooni elemendid.
- 3.1.13 Lubatud hoonete arv krundil ja hoone ehitisealune pind: vastavalt Narva Linnavolikogu 27.05.2004. a otsusega nr 80/35 kehtestatud Narva linna turu maa-ala detailplaneeringule.
- 3.1.14 Hoone korruselisus: kuni 2, vastavalt projekteerimistingimustega täpsustatud lahendusele.
- 3.1.15 Hoone kõrgus: kuni 6,6 m maapinnast. Mitte rohkem kui 10% ulatuses detailplaneeringujärgse kõrguse lahendusest.
- 3.1.16 Hoone katus: lubatud on lamekatus, vastavalt projekteerimistingimustega täpsustatud lahendusele.
- 3.1.17 Kui hoones nähakse ette avalikkusele suunatud teenust, siis tagada puuetega inimeste liikumisvõimalused. Seletuskirjas ja joonistel esitada informatsioon invanõuete täitmise kohta.
- 3.1.18 Kui hoones nähakse ette inimeste pikaajaline viibimine, siis ehitusprojektis rakendada hoonele radoonikaitse erimeetmed.

- 3.1.19 Parkimine: Kalda tn 3b kinnistu piirides. Parkimine lahendatakse vastavalt kehtivale detailplaneeringule.
- 3.1.20 Teekate peab vastama Narva linna heakorra eeskirja § 4 nõuetele.
- 3.1.21 Esitada kinnistustiseste teede konstruktiivsed ristprofiilid ning vertikaalplaneerimise joonis.
- 3.1.22 Ehitamisel (sh lammutamisel) tuleb lähikeskkonnaga arvestada. EhS § 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 asjaõiguseadusest tulenevaid kinnisomandi kitsendusi. Esitada erimeetmed kahjuliku mõju minimeerimiseks.
- 3.1.23 Muud nõuded: vastavalt projekti tellija lähteülesandele, ehitusseadustiku, Narva linna üldplaneeringu nõuetele, Eesti Vabariigis kehtivate seaduste, määruste, standardite ning kohaliku omavalitsuse poolt vastuvõetud õigusaktide nõuetele.
- 3.1.24 Hoone kasutusotstarve täpsustada ehitusprojekti seletuskirjas koos põhjendustega.
- 3.1.25 Projekteerimistingimustega täpsustamata osades tuleb projekteerimisel lähtuda kehtiva detailplaneeringu nõuetest.

4. RAKENDUSSÄTTED

- 4.1 Käesolevad projekteerimistingimused on kehtivad viis aastat korralduse väljastamisest.
- 4.2 Käesolev korraldus jõustub alates teatavakstegemisest.
- 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 teatavakstegemisest.

Jaan Toots
Linnapea

Üllar Kaljuste
Linnasekretär