

Eelnõu

## NARVA LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Narva

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

#### **Projekteerimistingimuste kinnitamine**

*(Kulgu tn 15 laohoone ja rajatiste püstitamiseks).*

#### **1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK**

15.03.2023. a taotles (taotlus nr 4.2/4/1939) Zeta OÜ Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt projekteerimistingimusi Kulgu tn 15 laohoone püstitamiseks. Kulgu tn 15 kinnistul täpsustatakse projekteerimistingimustega Narva Linnavolikogu 20.06.2013. a otsusega nr 51 kehtestatud Kulgu tn 15, Kulgu tn 15a ja Kulgu tn 15b maa-ala detailplaneeringut. Taotlusele on lisatud eskiis, kus on näidatud kavandatava laohoone ja rajatiste asukoht.

Riigilõiv projekteerimistingimuste taotluse läbivaatamise eest on tasutud 15.03.2023.

Narva Linnavolikogu 20.06.2023. a otsusega nr 51 kehtestatud Kulgu tn 15, Kulgu tn 15a ja Kulgu tn 15b maa-ala detailplaneeringuga (edaspidi detailplaneering) Kulgu tn 15 kinnistu maakasutuse sihtotstarbeks on määratud 100% tootmismaa

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 Kulgu tn 15 krundile olemasolevate laohoonete asemele soovitakse püstitada üks, mõõduga 21 m x 11 m, ja see väljub planeeringuga määratud hoonestusalast. Seega soovitakse hoonestusala suurendada, kuid mitte rohkem, kui 10 protsendi ulatuses planeeringujärgsest lahendusest. Samuti soovitatakse rajada hooneid teenindavat sprinklersüsteemi, veemahutit ja pumplat.

Kuna täpsustamisega ei kaasne detailplaneeringu olemuslikku muutmist, vaid planeeringulahenduse täpsustamine toimub EhS § 27 lõikes 4 lubatu ulatuses, aga samuti see, et laohoone püstitamine on vastavuses kehtiva detailplaneeringuga, võib Narva Linnavalitsus anda laohoone püstitamise ehitusprojekti koostamiseks 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](http://www.narvaplan.ee), Narva linna kodulehel [www.narva.ee](http://www.narva.ee) või linnavalitsuse fuajees Peetri plats 5 ajavahemikul.....2023 a kuni .....2023.a.

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

EhS § 31 lõike 3 ja 4 alusel kaasas pädev asutus (linnavalitsuse dokumendiregistris .....2023. a kiri nr.....) 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
Kulgu tn 17a (51106:001:0278)	Emili OÜ (registrikood 12802288) – naaber	.....2023	.....2023
Kulgu tn 17 (51106:001:0069)			
Kulgu tn L2 (51105:002:0049)	Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet (registrikood 75039729) - naaber	.....2023	.....2023
Kulgu tn 5 (51106:001:0059)	Hanza Mechanics Narva AS (registrikood 11011627) - - naaber	.....2023	.....2023
Haruraudtee R2 (51106:001:0096)	PDL Logistic OÜ (registrikood 10161572) - naaber	.....2023	.....2023
Taotleja	Zeta OÜ (registrikood 11831247)	.....2023	.....2023
Kinnistu omanik	SKS Estonia Textile OÜ (registrikood 11335726)	.....2023	.....2023

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.

## 3. OTSUS

Kinnitada projekteerimistingimused järgnevalt: Kulgu tn 15 laohoone ja rajatiste püstitamiseks Narva Linnavolikogu 20.06.2013. a otsusega nr 51 kehtestatud Kulgu tn 15, Kulgu tn 15a ja Kulgu tn 15b maa-ala detailplaneeringu alusel.

### 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;

- Narva Linnavolikogu 20.06.2013. a otsusega nr 51 kehtestatud Kulgu tn 15, Kulgu tn 15a ja Kulgu tn 15b maa-ala detailplaneering;
  - 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“](#). 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 projekteerimistingimustega täpsustatud 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. 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. 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 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 digitaalselt kujul EHR süsteemi kaudu tuleb esitada ehitusloa taotluse ja/või ehitusteatisega.
  - 3.1.11 Hoonestusala: Kulgu tn 15 krundi piirides vastavalt projekteerimistingimustega täpsustatud lahendusele. Lubatud on hoonestusala piiride suurendamine: mitte rohkem kui 10% ulatuses detailplaneeringujärgse hoonestusala lahendusest.
  - 3.1.12 Ventilatsioonisüsteemi projekteerimisel vaadatel ja katuse plaanil näidata ventilatsiooni ehitusprojektiga ettenähtud ventilatsiooni elemendid.
  - 3.1.13 Lubatud hoonete arv krundil, hoone ehitisealune pind ja korruselisus: vastavalt Narva Linnavolikogu 20.06.2013. a otsusega nr 51 kehtestatud Kulgu tn 15, Kulgu tn 15a ja Kulgu tn 15b maa-ala detailplaneeringule. Hoone gabariidid vastavalt taotluses toodud informatsioonile.
  - 3.1.14 Kui hoones on ette näha inimeste pikaajalist viibimist, siis rakendada hoonele radoonikaitse erimeetmed.
  - 3.1.15 Parkimine: Kulgu tn 15 kinnistu piirides. Seletuskirjas esitada parkimiskohtade arvutus vastavalt Eesti Standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ parkimisnormatiivile.
  - 3.1.16 Teekate peab vastama Narva linna heakorra eeskirja § 4 lõike 1 nõuetele.
  - 3.1.17 Esitada projekteeritavate kinnistustisest teede konstruktiivsed ristprofiilid ning vertikaalplaneerimise joonis.
  - 3.1.18 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 asjaõigusseadusest tulenevaid kinnisomandi kitsendusi. Esitada erimeetmed kahjuliku mõju minimiseerimiseks.

- 3.1.19 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 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.

Katri Raik  
Linnapea

Üllar Kaljuste  
Linnasekretär