

## NARVA LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Narva

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

#### **Projekteerimistingimuste kinnitamine**

*(Elektrijaama tee 87 tootmishoone püstitamine ilma detailplaneeringut koostamata)*

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

02.10.2023. a taotlesid (taotlus nr 4.2-4/8319) Narva Ehitusprojekt OÜ ja AS Eesti Energomontaaž Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt (ALPA) projekteerimistingimusi Elektrijaama tee 87 kinnistule tootmishoone püstitamiseks. Tootmishoone kavandatakse kuni 500 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga ja kuni 9 m kõrge. Soovitud hoone planeeritakse püstitada Elektrijaama tee 87 krundi lõunaossa. Taotlusele on lisatud asendiskeem. Hoones on plaanis teostada metallkonstruktsioonide värvimist.

Riigilõiv projekteerimistingimuste taotluse läbivaatamise eest on tasatud 04.05.2023.

Elektrijaama tee 87 (katastritunnus: 51106:001:0016), kinnistu pindala 23203 m<sup>2</sup>, tootmismaa 100%; Ehitisregistri andmetel vaadeldaval krundil paikneb: garaaž-töökoda (ehr kood 118009198) ehitisealuse pindala 544 m<sup>2</sup> ja mahuga 4675 m<sup>3</sup>

Vastavalt maa-ameti X-gis geoportaali andmetele Elektrijaama tee krundil paiknevad veel vähemalt 4 ehitisregistrisse sissekandmata ehitist. Kaks neist orienteeruva pindalaga 345 m<sup>2</sup> ja 283 m<sup>2</sup>.

Vastavalt Narva Linnavolikogu 20.11.2014. a otsusega nr 134 kehtestatud Narva linna tööstuspiirkonna linnaosa üldplaneeringule Elektrijaama tee 87 ja selle kõrvalala asub planeeringuga haaratud ala väljas, kuid vastavalt Narva Linnavolikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringule terve Elektrijaama linnaosa hoonestusviis, maksimaalne lubatud täisehituse % ja muud ehitus- ja kasutustingimused lahendatakse tööstuspiirkonna linnaosa üldplaneeringuga.

Vastavalt Narva Linnavolikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringule Elektrijaama tee 87 kinnistu juhtotstarve on tootmismaa 100%

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, golfiväljaku, 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.

Elektrijaama tee 87 kinnistu asub Elektrijaama linnaosas ja piirneb tootmismaa juhtotstarbega kinnistutega. Naaberkinnistutel Elektrijaama tee 59 ja Elektrijaama tee 77 paiknevad tootmis- ja tööstushooned, mis mahuliselt ületavad taotluses määratud kavandatava hoone olulisi tehnilisi näitajaid.

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

Kavandatav tootmishoone sobitus 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.

Vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 3 lg 1 p 1 ja 2 keskkonnamõju hinnatakse, kui taotletakse tegevusluba või selle muutmist ning tegevusloa taotlemise või muutmise põhjuseks olev kavandatav tegevus toob eeldatavalt kaasa olulise keskkonnamõju; ning kavandatakse tegevust, mille korral ei ole objektiivse teabe põhjal välistatud, et sellega võib kaasneda eraldi või koos muude tegevustega eeldatavalt oluline ebasoodne mõju Natura 2000 võrgustiku ala kaitse-eesmärgile, ja mis ei ole otseselt seotud ala kaitsekorraldusega või ei ole selleks otseselt vajalik.

KeHJS § 7 p 1 ja 2 kohaselt tegevusluba käesoleva seaduse tähenduses on ehitusluba või ehitise kasutusluba; keskkonnakompleksluba või keskkonnaluba keskkonnaseadustiku üldosa seaduse tähenduses või hoonestusluba.

Kuna projekteerimistingimuste menetluse raames seoses vastava informatsiooni puudumisega ei ole võimalik kaaluda eelhinnangut ja KMH vajadust, siis see lahendatakse ehitusloa menetluse raames.

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 naaberkinnisasjade 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
Elektrijaama tee 73 (51106:001:0063)	V. S. (isikukood:.....), M. K. (isikukood:.....) –	.....2023	.....2023

Elektrijaama tee 69a (51106:001:0112)	naaberkinnistu omanikud		
Elektrijaama tee 59 (51101:001:0960)	Enefit Power AS (registrikood: 10579981) - naaberkinnistu omanik	.....2023	.....2023
Elektrijaama tee 75 (51106:001:0049)			
Elektrijaama tee 65c (51101:001:1295)	Maa-amet (registrikood: 70003098) – naaberkinnistu omanik	.....2023	.....2023
Elektrijaama tee 65b (51106:001:0143)	A. J (isikukood:.....) - naaberkinnistu omanik	.....2023	.....2023
Elektrijaama tee 61c (51106:001:0091)	AS Autotrans-Narva (registrikood: 10228661) – naaberkinnistu omanik	.....2023	.....2023
Elektrijaama tee 63 (51106:001:0032)	OÜ Ametrant Grupp (registrikood: 11089799) – naaberkinnistu omanik	.....2023	.....2023
Elektrijaama tee 87 (51106:001:0016)	AS Eesti Energomontaaž (registrikood: 10176450) – kinnistu omanik ja taotleja	.....2023	.....2023
	Narva Ehitusprojekt OÜ (registrikood 11002901) – taotleja	.....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 ehitised sobivad 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 Elektrijaama tee 87 kinnistule tootmishoone 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 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneering
  - 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 uurimistöode 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. 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. 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 Ehitusloa taotlemisel peavad olema kõik krundil asuvad hooned kajastatud õigete ehitisregistri andmetega ning asendiplaanil tähistatud kõik lammutatavad hooned. Kõik ebaseaduslikult ehitatud ehitised tuleb kas lammutada või kanda ehitisregistrisse, esitades kas auditid või ehitusprojektid ning vastavad lubade taotlused või teatised.
- 3.1.8 Vajadusel esitada lammutatavate ehitiste loetelu, lammutustööde korraldamise kirjeldus, lammutusjäätmete kava koos käitluskohtade määramisega.
- 3.1.9 Esitada ehitiste tehnilised näitajad vastavalt Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“.
- 3.1.10 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“.
- 3.1.11 Projekt tuleb esitada koos ehitusloa taotluse ja/või ehitusteatisega digitaalselt kujul ehitisregistri (EHR) elektroonse süsteemi kaudu.
- 3.1.12 Püstitatav hoone: tootmishoone
- 3.1.13 Krundi maksimaalne täisehituse protsent: tuleb juhendada väljakujunenud lahendustest. Piirkonna keskmine täisehituse % on 48 %, mida ei tohi ületada.
- 3.1.14 Hoone maksimaalne korruselisus: 2.
- 3.1.15 Hoone maksimaalne kõrgus: kuni 9 m.
- 3.1.16 Minimaalne nõutav haljastuse protsent: 10%
- 3.1.17 Arhitektuur: hoonetüüp peab sobima konkreetse piirkonna hoonestuslaadiga. Sobivuse hindamise aluseks tuleb koostada tootmishoone eskiisprojekt. Eskiisi ja visualiseerimise alusel kujundatakse linnavalitsuse seisukoht ja esitatakse vajadusel arhitektuursed nõuded hoone projekti täpsustamiseks. Hindamise kriteeriumiks on hoone esteetiline ja mahuline sobivus.
- 3.1.18 Ehitise paiknemine krundil: vastavalt asendiskeemile. Mitte lähemal, kui 6 m naaberkinnistute piiridest.
- 3.1.19 Hoone paiknemine kinnistul peab vastama sanitaar- ja tuleohutusnõuetele ning arvestama asjaõigusseadusest tulenevaid kinnisomandi kitsendusi.

- 3.1.20 Enne ehitusprojekti koostamist esitada Narva Linnavalitsuse arhitektuuri ja planeerimise osakonnale hoone eskiis kooskõlastamiseks.
- 3.1.21 Piirdeaed: piirdeaed lubatakse olemasoleva piirde kõrgusega.
- 3.1.22 Rakendada radoonikaitse meetmeid.
- 3.1.23 Naaberkinnistute omanike õiguste ja huvide kaitseks tuleks projektis ära näidata ka lumepuhastamine katuselt, vihma- ja sulavee äravool.
- 3.1.24 Parkimiskohad lahendada Elektriijaama tee 87 krundi piirides.
- 3.1.25 Teed ja juurdepääsud: teekate peab vastama nii kinnistu siseselt kui kinnistu väliselt Narva linna heakorra eeskirja § 4 nõuetele (kõvakate, teekattekiivid, teekatteplaadid, murukivi). Ehitusprojekti koosseisus näidata juurdepääsuteede servituudi vajadus alates avalikult kasutatavalt teelt ja kooskõlastada juurdepääsutee asukoht teemaa omanikega.
- 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 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.
- 3.1.36 Ehitusprojekti koosseisus esitada seletuskirja peatükk keskkonnamõju eelhindangu vajaduse kaalumiseks ja vajadusel koostamiseks vajaliku informatsiooniga vastavalt Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6<sup>1</sup>. Eelhindang.

#### **4. RAKENDUSSÄTTED**

- 4.1 Käesolevad projekteerimistingimused on kehtivad viis aastat korralduse väljastamist .
- 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

