

## NARVA LINNAVALITSUS

## KORRALDUS

Narva  
nr.....

.....2022

**Projekteerimistingimuste kinnitamine**

*(Tehase tn 38, 40, 42, 44 tööstushoone püstitamine Narva Linnavolikogu 20.11.2014. a otsusega nr 134 kehtestatud Kulgu tööstusala detailplaneeringu alusel)*

**1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK**

17.03.2022. a. taotles (taotlus nr 2546/1-14) RTG Projektbüroo AS Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt projekteerimistingimusi Tehase tn 38, 40, 42, 44 tööstushoone püstitamiseks Narva Linnavolikogu 20.11.2014. a otsusega nr 134 kehtestatud Kulgu tööstusala detailplaneeringu alusel. Taotlusele on lisatud asendiskeem, kus on näidatud tööstushoone ja seda teenindavate rajatiste asukoht.

Riigilõiv projekteerimistingimuste taotluse läbivaatamise eest on tasutud 02.03.2022.

Vastavalt taotluses toodud informatsioonile planeeritakse tööstushoone püstitamist hoone eeldatava kasutusotstarbega „muu tööstushoone“. Tööstushoones planeeritakse toota polüestervaikusi. Tehas toodab erinevaid polüestervaikusi, mida kasutatakse metallpindade katmiseks ettenähtud värvide sideainetena. Vastavalt taotlusele lisatud asendiskeemile tööstushoone planeeritakse püstitada Tehase tn 40 ja Tehase tn 44 krundile. Tehase tn 42 krundile kavandatakse rajada hoonet teenindavad rajatised. Kuna detailplaneeringu kohaselt Tehase tn 38-44 krundi hoonestusalad on kavas ühendada, siis neid krunte vaadeldakse üheskoos.

Narva Linnavolikogu 20.11.2014. a otsusega nr 134 kehtestatud Kulgu tööstusala detailplaneeringuga (edasi detailplaneering) Tehase tn 40-44 maakasutuse sihtotstarbeks on määratud 70% ulatuses väikeettevõtluse hoone ja tootmise hoone maa ja 30% ulatuses tootmishoonemaa. Tehase tn 38 maakasutuse sihtotstarbeks on määratud 90% ulatuses tootmishoonemaa ja 10% ulatuses väikeettevõtluse hoone ja tootmise hoone maa.

Narva Linnavolikogu 21.10.2010. a otsusega nr 143 kehtestatud Narva linna tööstuspiirkonna linnaosa üldplaneeringuga (edasi üldplaneering) Tehase tn 38-44 maakasutuse juhtotstarbeks oli määratud ettevõtlusehitise reservmaa.

Vastavalt ehitusseadustiku § 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 ilmnunud uusi asjaolusid.

Vastavalt projekteerimistingimuste taotlusele ei kuulu kavandatav tegevus KeHJS § 6 lg 1 nimetatud tegevuste nimistusse, mille korral keskkonnamõju hindamise (KMH) läbiviimine on kohustuslik. Kui kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lg 1 nimetatute hulka, peab otsustaja selgitama välja, kas kavandatav tegevus kuulub KeHJS § 6 lg 2 nimetatud valdkondade hulka ja on loetletud Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu“ või on tegemist KeHJS § 6 lg 2<sup>1</sup> tegevusega.

Antud juhul kuulub kavandatav tegevus KeHJS § 6 lg 2 p 16 mainitud valdkonda. Samas on kavandatud tegevus nimetatud Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu“ (kuulub nimetatud määruse nr 224 § 12 p 4 kemikaaliseaduse tähenduses suurõnnetuse ohuga ehitise rajamine, välja arvatud keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõike 1 punktis 33 nimetatud juhul). KeHJS § 6 lg 4 ning VV määruse nr 29.08.2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu“ kohaselt tuleb antud juhul anda eelhinnang selle kohta, kas tegevusel on oluline keskkonnamõju. Kuna eelhinnang tuleb anda loamenetluste käigus ning selliseks menetluseks on tegevuslubade menetlused, antud juhul kohaliku omavalitsuse ehitusloa menetlus, siis koostatakse eelhinnang ning selgitatakse välja KMH koostamise vajalikkus projektile ehitusloa menetlemise käigus enne ehitusloa väljastamist.

Projekteerimistingimused on kaalutusotsus ja seega peab omavalitsus põhjendama, miks ta väljastab just selliste tingimustega projekteerimistingimusi.

Esimene põhjendus: projekteerimistingimustega antakse taotlejale teada piirangutest, mis kavandatava projekteerimistööga seonduvad. Projekteerimistingimustesse koondatakse kõik selle ehitusobjekti suhtes kohalduvad õiguslikud nõuded. Teine põhjendus: esitatud taotlus.

Vastavalt HMS § 46 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 aadressil Peetri plats 5 hoone fuajees ajavahemikul .....2022. a kuni .....2022.a. Täiendavalt saadeti projekteerimistingimuste kavand tutvumiseks omanikule. Teade avaliku väljapaneku kohta avaldati ajalehes....., Narva linna veebilehel..... ja Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti veebilehel.....

EhS § 31 lõigete 3 ja 4 alusel kaasas pädev asutus (linnavalitsuse dokumendiregistris .....2022. 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
Tehase tn T7 (51101:001:0796)	SA Ida-Viru Investeeringute Agentuur (registrikood 90003841)	...2022 a	...2022. a
Tehase tn 46 (51101:001:0756)			
Tehase tn J7 (51101:001:0799)			
Tehase tn 38 (51101:001:0760)			
Tehase tn 40 (51101:001:0759)			
Tehase tn 42 (51101:001:0758)			
Tehase tn 44			

(51101:001:0757)			
Tiigi tn 2n (51105:002:0031)	OÜ TN Logistic (registrikood 10927040)	.....2022. a	.....2022. a
Tehase tn L7 (51101:001:0795)	Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet (registrikood 75039729)	.....2022. a	.....2022. a
Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri – ja Linnaplaneerimise Ameti KMH vanemspetsialist	Jelena Molodtsova	.....2022. a	.....2022. a
Taotleja	AS RTG Projektbüroo (registrikood 10385231)	.....2022. a	.....2022. a

Osanike seisukohad.....

## 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.

## 3. OTSUS

Kinnitada projekteerimistingimused järgnevalt: Tehase tn 38, 40, 42, 44 tööstushoone püstitamine Narva Linnavalikogu 20.11.2014. a otsusega nr 134 kehtestatud Kulgu tööstusala 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 Linnavalikogu 21.10.2010 otsusega nr 143 kehtestatud Narva linna tööstuspiirkonna linnaosa üldplaneering;
  - Eesti Standard EVS 932: 2017 „Ehitusprojekt” ning teised asja puudutavad õigusaktid.
- 3.1.2 Esitada situatsiooniskeem.
- 3.1.3 Projekti koostamisel kasutada ametiasutuse geodeesia- ja maakorralduse osakonna spetsialisti poolt vastuvõetud krundi geodeetilist alusplaani täpsusega M 1:500, kus on esitatud andmed koostaja kohta (ettevõtja nimi, litsentsi number, töö number, mõõdistamise aeg). Krundi geodeetiline alusplaan esitada projekti lisana.
- 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 krundile, 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 tuleb ehitisregistri süsteemi kaudu esitada koos ehitusloa taotluse ja/või ehitusteatisega.
- 3.1.11 Hoonestusala: vastavalt detailplaneeringule.
- 3.1.12 Püstitatav hoone: tööstushoone ja seda teenindavad rajatised.
- 3.1.13 Hoone suurim korruselisus: vastavalt detailplaneeringule.
- 3.1.14 Hoone ja rajatiste suurim lubatud ehitisealune pindala: vastavalt detailplaneeringule.
- 3.1.15 Hoone maksimaalne kõrgus: vastavalt detailplaneeringule.
- 3.1.16 Arhitektuur: piirkonna hoonestuslaadile sobiv, piirkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav. Välisviimistluse materjalid vastavalt detailplaneeringule.
- 3.1.17 Hoone paiknemine kinnistul peab vastama sanitaar- ja tuleohutusnõuetele ning arvestama Asjaõigusseadusest tulenevaid kinnisomandi kitsendusi.
- 3.1.18 Ehitiste projekteerimisel tuleb arvestada naabrite õigusi ja huve.
- 3.1.19 Rakendada hoonele radoonikaitse erimeetmeid.
- 3.1.20 Ehitusprojekti koosseisus esitada geoloogiline uuring.
- 3.1.21 Naaberkinnistute omanike õiguste ja huvide kaitseks tuleks projektis ära näidata ka vihma- ja sulavee äravool.
- 3.1.22 Haljastus: kõrghaljastuse % vastavalt detailplaneeringule.
- 3.1.23 Parkimiskohad lahendada krundi piires.
- 3.1.24 Parklale näha ette elektriauto laadimistaristu.
- 3.1.25 Segaolme- ja kompostitavate jäätmete käitlemine: vastavalt Narva jäätmehoolduseeskirjale.
- 3.1.26 Projekti koosseisus esitada kavandatavate abihoonete, prügimaja(de) ja kavandatavate väikeehitiste ehitusprojektid. Nende eskiislahendused kooskõlastada Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametiga.
- 3.1.27 Hoonete varustamine välisvõrkudega: vajadusel esitada välistrasside põhiprojektid.
- 3.1.28 Ehitamisel (sh lammutamisel) tuleb lähikeskkonnaga arvestada. Ehitusseadustiku § 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 minimeerimiseks.
- 3.1.29 Uute mahasõitude, kõnniteede ja tänavate alas parklate projekteerimisel koostada seotud alale tänavaid kaasav liiklusskeem, samuti koostada seotud alade tänavate osa Ehitusprojekt (sh sadevete kanalisatsiooni ja vertikaalplaneerimise lahendused).
- 3.1.30 Muud nõuded: vastavalt projekti tellija lähteülesandele, ehitusseadustiku, detailplaneeringu, üldplaneeringu nõuetele, Eesti Vabariigis kehtivate seaduste, määruste, standardite ning kohaliku omavalitsuse poolt vastuvõetud õigusaktide nõuetele.

#### **4. RAKENDUSSÄTTED**

- 4.1 Käesolevad projekteerimistingimused on kehtivad kuni .....2027.
- 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 teatavakstegemisest.

Katri Raik  
Linnapea

Üllar Kaljuste  
Linnasekretär