

## NARVA LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Narva

...08.2021 nr.....

#### **Detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimuste kinnitamine**

*(Vahtra tn 5 krundil asuva kaubandushoone laiendamine kuni 33% selle esialgu kavandatud mahust täpsustatud Narva Linnavalitsuse 05.08.2015. a korraldusega nr 854-k kehtestatud Vahtra tn 5 maa-ala detailplaneeringu alusel)*

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

19.07.2021. a taotles (linnavalitsuse dokumendiregistris taotluse nr 6764/1-14) ALFATOM EHITUS AS juhatase liige Pavel Lipin Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt (edaspidi - pädev asutus) projekteerimistingimusi Vahtra tn 5 krundil asuva kaubandushoone laiendamiseks kuni 33% selle esialgu kavandatud mahust täpsustatud Narva Linnavalitsuse 05.08.2015. a korraldusega nr 854-k kehtestatud Vahtra tn 5 maa-ala detailplaneeringu alusel. Kavandatakse ka parkla rajamist vastavalt detailplaneeringule. Projekteerimistingimuste taotlusele on lisatud asendiskeem, 3D-vaated ning garantiikiri ajalehekuulutuse avalikustamise eest tasumise kohta.

Projekteerimistingimuste menetluse ese on kaubandushoone (ehitisregistri kood 118007225).

Vahtra tn 5 krunt asub Narva linna Soldino linnaosas. Vastavalt kinnistusraamatule, Vahtra tn 5 krunt (katastritunnus 51102:004:0023) on ärimaa. Narva Linnavolikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringuga on Vahtra tn 5 maakasutuse sihtotstarbeks määratud ärimaa. Vahtra tn 5 krundil asuva kaubandushoone laiendamine ei ole Narva linna üldplaneeringuga vastuolus.

Lähtuvalt planeerimisseaduse §-st 125 ja ehitusseadustiku (edaspidi: EhS) §-st 26 on ehitise püstitamiseks või laiendamiseks üle 33% selle esialgu kavandatud mahust koostatava ehitusprojekti aluseks ehitusloakohustusliku hoone ehitamise korral detailplaneering või projekteerimistingimused. Vahtra tn 5 maa-alal on kehtiv Narva Linnavalitsuse 05.08.2015. a korraldusega nr 854-k kehtestatud Vahtra tn 5 maa-ala detailplaneering.

Lähtudes projekteerimistingimuste taotlusest, on ilmnunud uusi asjaolusid, mille tõttu peab detailplaneeringujärgset lahendust täpsustama. Taotleja soovib täpsustada hoonestusala suurendamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest; arhitektuurilisi, ehituslikke ja kujunduslikke tingimusi ning haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtteid.

Vastavalt ehitusseadustiku § 27 lõike 1 punktile 1 detailplaneeringu olemasolu korral võib pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui:

1) detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta.

Vahtra tn 5 maa-ala detailplaneering on kehtestatud Narva Linnavalitsuse 05.08.2015. a korraldusega nr 854-k.

Projekteerimistingimuste menetluse eseme (edaspidi - ärihoone) laiendamisega ei kaasne detailplaneeringu olemuslik muutmine, kuna ei muudeta detailplaneeringuga määratud ehitusõigust (sh krundi kasutamise sihtstarvet, hoonete suurimat lubatud arvu, hoonete maksimaalset ehitisealust pinda ja kõrgust). Projekteerimistingimustega tuleb täpsustada EhS § 27 lõike 4 punkte:

2) hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest;

Vastavalt ehitusseadustiku seletuskirjale, kui hoonestusala kattub ehitisealuse pindalaga, on samuti lubatud 10-protsendiline muudatus esialgsest pindalast. Ärihoone hoonestusala kattub Vahtra tn 5 maa-ala detailplaneeringus sätestatud ehitisealuse pinnaga. Ärihoone laiendamisel jääb ehitisealune pind detailplaneeringuga lubatud piiridesse.

Vastavalt ehtisregistri andmetele Vahtra tn 5 krundil on registreeritud 3 hoonet.

Hoone nimetus ja ehr. kood	Olemasolev ehitisealune pind m <sup>2</sup>	Laiendatava hooneosa ehitisealune pind m <sup>2</sup> (10%)	Laiendatud hoone ehitisealune pind m <sup>2</sup>
Kaubandushoone (ehr. kood 118007225)	2265	226,5	2491,5
Kaubandushoone (ehr. kood 120760148)	762		
Kaubandushoone (ehr. kood 120781114)	112		
<b>KOKKU:</b>	<b>3139</b>		<b>3365,5</b>

Hoonete maksimaalne ehitisealune pind ei ületa Vahtra tn 5 maa-ala detailplaneeringus sätestatud hoonete maksimaalset ehtisesalust pinda ( $3365,5 \text{ m}^2 < 3475 \text{ m}^2$ ).

4) arhitektuurilisi, ehituslikke ja kujunduslikke tingimusi;

Taotlusele on lisatud eskiis, kus on esitatud ärihoone arhitektuurne lahendus. Ärihoone oma mõõtmetelt, kujult, mahult sobitub juba olemasolevasse keskkonda, arvestades piirkonna hoonestuslaadi. Seega võib edasise arhitektuurse projekteerimise aluseks võtta esitatud eskiislahenduse. Välisviimistluse osas arhitektuursete, ehituslike ja kujunduslike tingimuste täpsustamine lähtub selliselt, et piirkonna hoonestuslaadile sobiv välisviimistlus lahendatakse täpsemalt projekteerimise staadiumis, arvestades taotlusele lisatud eskiisi. Vastavalt eskiisile olemasolevad fassaadid krohvitakse ja värvitakse ning juurdeehituse välisviimistluses kasutatakse profileeritud metalli valge värvitooniga. Täpne lahendus selgub edasise projekteerimise käigus.

7) haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtteid.

Detailplaneeringus sätestatud haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted kuuluvad täpsustamisele. Täpne lahendus selgub edasise projekteerimise käigus.

Haldusmenetluse seaduse § 46 lõike 1 ja EhS § 31 lõike 1 alusel korraldati projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena. Teade avaliku väljapaneku kohta avaldati ajalehes „...“ nr ..(...), Narva linna veebilehel <http://www.narvaplan.ee> ja pädeva asutuse kodulehel <http://www.narvaplan.ee>. Projekteerimistingimuste eelnõu, taotluse, 3D-vaadete ja asendiskeemiga oli võimalik tutvuda Narva Linnavalitsuse 1. korruse fuajees aadressil Peetri plats 5, Narva linn ajavahemikul 23.07.2021. a kuni 06.08.2021. a.

EhS § 31 lõigete 3 ja 4 alusel kaasas pädev asutus (linnavalitsuse dokumendiregistris 20.07.2021. a kiri nr 1-13.1/1985) projekteerimistingimuste menetluse taotleja (ehk menetluse eseme kinnistu omaniku) ning menetluse eseme kinnisasjaga piirneva kinnisasja omaniku, kelle õigusi või huve võib taotletav ehtis või ehitamine puudutada:

kinnisasja aadress katastritunnus	kooskõlastaja või arvamuse avaldaja	saadetud e-posti teel	kättesaamise kinnitus
Vahtra tn 5 (51102:004:0023)	ALFATOM EHITUS AS (registrikood 10691241)  alfatom@alfatom.ee <u>pavel@alfatom.ee</u>	20.07.2021	...07.2021
Vahtra tn 3 (51102:004:0027)	Riigi Kinnisvara AS (registrikood 10788733) <u>info@rkas.ee</u>	20.07.2021	...07.2021

Haldusmenetluse seaduse § 50 lõigete 2 ja 3 alusel pädev asutus tegi oma 20.07.2021. a kirjas 1-13.1/1985 ettepaneku asja arutamiseks ilma avalikku istungit läbi viimata. Õigusakti andmise võib otsustada ilma avalikul istungil arutamiseteta, kui tähtaja jooksul ettepanekuid või vastuväiteid ei esitatud ja menetlusosalised loobusid asja arutamisest avalikul istungil. Menetlusosaline loetakse asja arutamisest avalikul istungil loobunuks, kui menetlusosaline ei ole tähtjaks esitanud selle suhtes vastuväiteid.

.....

Pädev asutus ei ole projekteerimistingimuste menetluse käigus tuvastanud EhS § 32 toodud projekteerimistingimuste andmisest keeldumise aluseid. Lähtudes eeltoodust, võib kohalik omavalitsus anda projekteerimistingimused Vahtra tn 5 krundil asuva kaubandushoone laiendamiseks kuni 33% selle esialgu kavandatud mahust täpsustatud Narva Linnavalitsuse 05.08.2015. a korraldusega nr 854-k kehtestatud Vahtra tn 5 maa-ala detailplaneeringu alusel.

## 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 Vahtra tn 5 krundil asuva kaubandushoone laiendamiseks kuni 33% selle esialgu kavandatud mahust täpsustatud Narva Linnavalitsuse 05.08.2015. a korraldusega nr 854-k kehtestatud Vahtra tn 5 maa-ala detailplaneeringu alusel.

## 4. ÜLDNÕUDED, ARHITEKTUURSED JA LINNAEHITUSLIKUD TINGIMUSED

- 4.1. Projekti koostamisel juhendada Eestis kehtivatest seadustest, standarditest, normdokumentidest ja juhenditest, aga samuti Narva linnas kehtivatest õigusaktidest, sealhulgas:
  - ehitusseadustik;
  - tuleohutuse seadus;
  - Narva Linnavolikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva Linna üldplaneering;
  - ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 29.05.2018. a määrus nr 28 „Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele”;
  - sotsiaalministri 04.03.2002. a määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“;

- eesti standard EVS 932:2017 „Ehitusprojekt”;
  - eesti standard EVS 843:2016 „Linnaänavad”;
  - eesti standard EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“;
  - teised asja puudutavad õigusaktid ja standardid.
- 4.2. Ärihoone ja selle tehnosüsteemide energiatõhususe osa peab vastama ehitusseadustiku, Majandus- ja taristuministri (edaspidi: MTM) 11.12.2018. a määruse nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“, MTM 03.07.2020. a määruse nr 40 Hoone energiatõhusust oluliselt mõjutavale tehnosüsteemile esitatavad nõuded<sup>1</sup> ning Eesti Standardi EVS 932:2017 „Ehitusprojekt” punkti 9.29 „Hoone energiatõhusus“ nõuetele.
  - 4.3. Esitada situatsiooniskeem.
  - 4.4. Ehitiste tehnilised näitajad esitada vastavalt MTM 05.06.2015. a määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“. Soovitavalt vormistada tabelite abil.
  - 4.5. Esitada iga ehitise kasutamise otstarve ja kood vastavalt MTM 02.06.2015. a määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu”.
  - 4.6. Projekti koostamisel kasutada pädeva asutuse geodeesia- ja maakorralduse osakonna spetsialisti poolt vastuvõetud geodeetilist krundi alusplaani täpsusega M 1:500, kus on esitatud andmed koostaja kohta (ettevõtja nimi, litsentsi nr, töö nr, möödistamise aeg). Geodeetiline krundi alusplaan esitada projekti lisana.
  - 4.7. Asendiplaan esitada geodeetilisel alusplaani. Asendiplaani aluskaardiks peab olema võetud aktualiseeritud olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav geodeetiline alusplaan. Asendiplaanil näidata detailplaneeringu järgne hoonestusala, projekteeritava ala piirid, olemasolevate välisvõrkude asukohad ja nende tingmärgid, tehnovõrkude kaitsevõõndid ja nende tingmärgid, planeeritavate ehitiste asukohad ja mõõtmed, likvideeritavad ehitised ja puud, projekteeritav haljastus, juurdepääs avalikult kasutatavale teele, sisse- ja väljasõit krundilt, transpordi liiklussuunad, prügikonteineri asukoht jne. Määratlenda pinnakatted. Anda hoone vertikaalne sidumine. Asendiplaanil esitada lisaks tabel: „Projekteeritavate ehitiste eksplikatsioon” ning kinnistute tehnilised näitajad. Asendiplaan esitada mõõtkavas 1:500.
  - 4.8. Narva Linnavalitsuse korraldus projekteerimistingimuste kinnitamise kohta, tehnovõrkude valdajate poolt väljastatud tehnilised tingimused, ehitusgeoloogiliste uurimistööde aruanne esitada ehitusprojekti lisadena.
  - 4.9. Lubatud hoonete arv krundil, hoonete maksimaalne ehitisealune pind, kõrgus ja korruselisus: mitte rohkem, kui on sätestatud Narva Linnavalitsuse 05.08.2015. a korraldusega nr 854-k kehtestatud Vahtra tn 5 maa-ala detailplaneeringus.
  - 4.10. Ärihoone kasutamise otstarve: olemasolev.
  - 4.11. Ärihoone hoonestusala suurus: mitte rohkem kui 2265 m<sup>2</sup> +10 % (226,5 m<sup>2</sup>).
  - 4.12. Arhitektuurne lahendus peab olema esinduslik, kõrgetasemeline, kaasaegne. Fassaadilahendused peavad olema esteetiliselt vaadeldavad kõikidel vaadetel. Edasise projekteerimise aluseks võib võtta projekteerimistingimuste taotlusele lisatud eskiislahenduse.
  - 4.13. Värvivaated esitada mõõtkavas 1:100. Vaadetel näidata välisviimistluse ja värvilahenduse pass, viited koos välisviimistluse passi numbritega, vaadete tähistused jne. Välisviimistluse ja värvilahenduse passis esitada välisviimistluse materjalide nimetused ja värvikoodid, värvikataloogi nimetus. Metallosade värvitoonid esitada RAL kataloogi järgi.
  - 4.14. Tagada puuetega inimeste liikumisvõimalused vastavalt ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 29.05.2018. a määrusele nr 28 „Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele”. Seletuskirja esitada detailne informatsioon invanõuete kohta.
  - 4.15. Rakendada radoonikaitse erimeetmed.

- 4.16. Katuse plaanil ja/või vaadatel näidata ventilatsiooni ehitusprojektiga ettenähtud ventilatsiooni elemendid.
- 4.17. Teekate peab vastama Narva linna heakorra eeskirja § 4 lõike 3 nõuetele. Esitada projekteeritavate teede konstruktiivsed ristprofiilid, vertikaalplaneerimise joonis, katendi arvutus. TL osa peab vastama eesti standardi EVS 932:2017 „Ehitusprojekt” punkti 9.3 „Tee, liiklus ja teerajatised“, eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“, MTM 09.01.2020 määruse nr 2 „Tee ehitusprojektile esitatavad nõuded” nõuetele.
- 4.18. Kõnniteede ja sõidutee üleminekud kavandada alla lastud äärekividega.
- 4.19. Parkimine lahendada maapealse parklana omal kinnistul. Kavandada parkimiskohti vastavalt kehtivale detailplaneeringule +10% parkimiskohti lisaks. Esitada parkimiskohtade arvutus. Parkimiskohtade ja liiklusskeemi osas lähtuda eesti standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad”.
- 4.20. Ehitusseadustiku §-s 65<sup>1</sup> sätestatud juhul paigaldada elektriautode laadimistaristu.
- 4.21. Ette näha ehitustööde käigus rikutud katete taastamine. Plaanil näidata rikutud katete taastamise vööndid, eristades neid viirutusega. Esitada katete taastamise konstruktiivsed lõiked.
- 4.22. Esitada kogu kinnistu liiklusskeem, kuhu on peale kantud kõikide hooneteni teenindusteed, juurdepääsud (transpordivahendid, mis kinnistut teenindavad), kõnniteed jm liiklusalad. Projekteerida teekatemärgiste ja vajalike liikluskorraldusvahendite ning infotahvlite paigaldamine. Esitada liikluskorraldusvahendite spetsifikatsioon.
- 4.23. Tagada optimaalne funktsionaalne tänavaalgustus, mis vastaks normatiividele. Kavandada energiasäästlikke LED-lampe vastavalt Narva Linnavalitsuse 27.05.2013. a korraldusele nr 494-k. Esitada valgustimastide ja välisvalgustite näidised. Esitada välisvalgustuse valgusarvutused.
- 4.24. Vajadusel piirdeaia rajamine: vastavalt Narva Linnavalitsuse 05.08.2015. a korraldusega nr 854-k kehtestatud Vahtra tn 5 maa-ala detailplaneeringule.
- 4.25. Haljastus: põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus näidata asendiplaanil.
- 4.26. Hoone ümbruses peab olema tagatud müra-, vibratsiooni- ja õhusaastevaba keskkond.
- 4.27. Platsidelt sadevete kogumisel on kohustuslik projekteerida õli-liivapüüdur. Esitada selle hooldusjuhend.
- 4.28. Jäätmete käitlemine: vastavalt jäätmeseaduse ja Narva jäätmehoolduseeskirja nõuetele.
- 4.29. 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 omaniku kahjustamist. Arvestada asjaõigusseadusest tulenevaid kinnisomandi kitsendusi. Esitada erimeetmed kahjuliku mõju minimiseerimiseks.
- 4.30. Projekt kooskõlastada projekti tellijaga. Piirile kavandatavate ehitiste korral kooskõlastada ehitusprojekt piirinaabritega.
- 4.31. Projekti ehitusloa taotlus tuleb esitada digitaalselt EHR-i süsteemi kaudu.
- 4.32. MTM 08.06.2015. a määramises nr 62 „Nõuded ehitusprojekti ekspertiisile” sätestatud juhul esitab kinnistu omanik projekti sõltumatu ekspertiisi.
- 4.33. Päikesepaneelide projekteerimise korral esitada nende tehnilised näitajad ja kasutusiga. Seletuskirjas esitada informatsioon, kus ja mil viisil vanad päikesepaneelid utiliseeritakse? Kas utiliseerimisega kaasneb keskkonnareostus?
- 4.34. Muud nõuded: vastavalt projekti tellija lähteülesandele, tehnovõrkude valdajate poolt väljastatud tehnilistele tingimustele, Narva linna üldplaneeringu ja Vahtra tn 5 maa-ala detailplaneeringu nõuetele, Eesti Vabariigis kehtivate seaduste, määruste, standardite ning kohaliku omavalitsuse poolt vastuvõetud õigusaktide nõuetele.

## **5. RAKENDUSSÄTTED**

- 5.1. Käesolevad projekteerimistingimused on kehtivad kuni ...08.2026. a.
- 5.2. Käesolev korraldus jõustub alates teatavastegemisest.
- 5.3. 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.

Katri Raik  
Linnapea

Üllar Kaljuste  
Linnasekretär