



## KORRALDUS

Narva

13.11.2019 nr 887-k

### **Projekteerimistingimuste kinnitamine**

*(Kreenholmi tn 18a kinnistule sõidukite teeninduse hoone püstitamine Narva Linnavolikogu 13.12.2002. a otsusega nr 543/5 kehtestatud Kreenholmi tn 18a detailplaneeringu alusel)*

### **1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK**

23.10.2019. a taotles (linnavalitsuse dokumendiregistris nr 11491/1-14) OÜ CARSTUDIO, registrikood 10896813, Narva Linnavalitsuselt projekteerimistingimusi Kreenholmi tn 18a kinnistule sõidukite teeninduse hoone püstitamiseks Narva Linnavolikogu 13.12.2002. a otsusega nr 543/5 kehtestatud Kreenholmi tn 18a detailplaneeringu alusel. Projekteerimistingimuste taotluse läbivaatamise eest riigilõiv on tasutud. Taotlusele on lisatud eskiis. Eskiisiga on hoonestus ette nähtud vastavalt detailplaneeringuga määratud alale ja olemasoleva lammutatava garaažihoone kohale. Kavandatavasse ühekorruselisse hoonesse on ette nähtud töökoda koos personaliruumidega.

Kreenholmi tn 18a (tunnus 51101:005:0012) tootmismaa piirneb põhja poolt osaliselt Paul Kerese tänav 25a tootmismaaga (tunnus 51101:005:0036) ning osaliselt Paul Kerese tn 21 ärimaaga (tunnus 51101:005:0055), kirde poolt Kreenholmi tn 14a tootmismaaga (tunnus 51101:005:0027), lõuna poolt Kreenholmi tn 20 tootmismaaga (tunnus 51101:005:0043), lääne poolt Kreenholmi tn 22 ühiskondlike ehitiste maaga (tunnus 51101:005:0030), ida poolt Kreenholmi tn 18 tootmismaaga (tunnus 51101:005:0034). Kreenholmi tn 18a kinnistule on lääne poolt asfaltbetoonkattega juurdesõit Paul Kerese tänav J1 transpordimaalt (tunnus 51101:005:0053).

Nii Narva Linnavolikogu 13.12.2002. a otsusega nr 543/5 kehtestatud Kreenholmi tn 18a detailplaneeringu kui ka Narva Linnavolikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringuga on Kreenholmi tn 18a maakasutuse sihtotstarbeks määratud tootmismaa. Maakasutuse sihtotstarvet ei muudeta. Vastavalt kinnistusraamatust väljavõttele kinnistu kuulub CARSTUDIO OÜ-le.

Vastavalt ehitusseadustiku § 27 lõikele 1 detailplaneeringu olemasolu korral võib pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui:

- 1) detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta;
- 2) detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnunud olulisi uusi asjaolusid või on oluliselt muutunud planeeringuala või selle mõjuala, mille tõttu ei ole enam võimalik detailplaneeringut täielikult ellu viia.

Kreenholmi tn 18a detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus 2-korruselise ehitise juurdeehitamiseks olemasolevale garaažihoonele. Lähtudes projekteerimistingimuste taotlusest ja eskiisist on ilmnunud uusi asjaolusid, mille tõttu peab detailplaneeringujärgset lahendust korrigeerima. OÜ-l CARSTUDIO on plaanis püstitada kaasaegne hoone detailplaneeringuga määratud hoonestusalale olemasoleva lammutatava garaažihoone kohale ning rajada 3 parkimiskohta. Hoone sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda. Hoone püstitamisega ei kaasne detailplaneeringu olemuslik muutmine: ei muuda

detailplaneeringuga määratud krundi täisehituse%, hoone lubatud kõrgust ja ehitisealust pinda, vaid kaasajastatakse arhitektuurset kontseptsiooni.

Menetlusse on kaasatud kinnistu omanik ning naaberkruntide omanikud. 24.10.2019. a saadeti OÜ-le CARSTUDIO, OÜ-le SIRTAKI, OÜ-le KÕRGUS, OÜ-le SIPELGAS MAURINTE, OÜ-le VKG ELEKTRIVÕRGUD, OÜ-le Larossa Grupp projekteerimistingimuste tingimuste eelnõu arvamuse avaldamiseks e-posti teel.

OÜ-lt CARSTUDIO, OÜ-lt SIRTAKI, OÜ-lt SIPELGAS MAURINTE, OÜ-lt VKG ELEKTRIVÕRGUD ei laekunud vastuväiteid ega nõusolekuid koostatud projekteerimistingimuste eelnõu kohta. Ehitusseadustiku § 31 lõike 6 kohaselt kui kooskõlastaja või arvamuse andja ei ole kümne päeva jooksul projekteerimistingimuste eelnõu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud või arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse projekteerimistingimuste eelnõu kooskõlastaja poolt vaikimisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi projekteerimistingimuste eelnõu kohta arvamust avaldada, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

OÜ-lt Larossa Grupp laekus nõusolek koostatud projekteerimistingimuste eelnõule.

OÜ-lt KÕRGUS laekus järgmine aramus:

- „1. Annan loa Kreenholmi 18 territooriumi kasutamiseks autode manööverdamise eesmärgil uude Kreenholmi 18a hoone väravasse sissesõidul.
  2. Ei anna luba Kreenholmi 18 territooriumil parkimiseks. Kreenholmi 18a omanik peab Kreenholmi 18 territooriumile paigaldama vastava liiklusemärgi Kreenholmi 18a omaniku kulul.
  3. Luban läbisõitu Kreenholmi 18 territooriumi kaudu tingimusel, et Kreenholmi 18 territoorium on Kreenholmi 18a omaniku kulul vastavalt detailplaneeringule ja katastriplaanile notariaalselt servituudiga koormatud, samuti on koostatud leping läbisõidu teenindamise tingimustega“.
- OÜ KÕRGUS arvamusega arvestamise vajadus on kajastatud projekteerimistingimuste punktis 3.1.27.

Hoone ehitamisega ei kavandata tegevusi, mis kuuluvad keskkonnamõju hindamise ja keskkonnamõjuhindamissüsteemi seaduse (KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu. Samuti ei kuulu kavandatav tegevus KeHJS § 6 lõikes 2 ja Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määruses nr 224 “Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu” nimetatud tegevuste hulka. Seega puudub otsustajal kohustus eelhindangu läbiviimiseks.

## **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 Kreenholmi tn 18a kinnistule sõidukite teeninduse hoone püstitamiseks Narva Linnavolikogu 13.12.2002. a otsusega nr 543/5 kehtestatud Kreenholmi tn 18a detailplaneeringu alusel järgnevalt:

#### 3.1 ÜLDNÕUDED, ARHITEKTUURSED JA LINNAEHITUSLIKUD TINGIMUSED

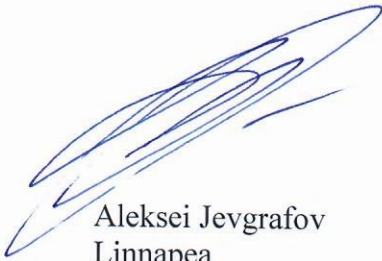
- 3.1.1 Ehitusprojekt koostada ja vormistada Eesti Vabariigis kehtivate seaduste, määruste, projekteerimismääruste, standardite ja juhendite alusel, sealhulgas:
  - ehitusseadustik;
  - tuleohutuse seadus;
  - jäätmeseadus;
  - ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 29.05.2018 määrus nr 28 „Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele”;
  - eesti Standard EVS 932:2017 „Ehitusprojekt”;
  - eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
  - Narva Linnavolikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneering jne.
- 3.1.2 Arvestada Narva Linnavolikogu 23.01.2014. a otsusega nr 15 kehtestatud Paul Kerese tn 25 ja Paul Kerese tn 25a maa-ala detailplaneeringu, Narva Linnavolikogu 18.05.2017. a otsusega nr 31 kehtestatud Kerese tn 21 maa-ala detailplaneeringu ning Narva Linnavalitsuse 13.07.2016. a korraldusega nr 786-k kehtestatud Kreenholmi tn 14c, Kreenholmi tn 14d, Kreenholmi tn 20, Paul Kerese tn 23c, Paul Kerese tn 23e, Paul Kerese tn 23f maa-alade detailplaneeringu lahendustega.
- 3.1.3 Asendiplaani koostamise aluskaardiks võtta aktualiseeritud (olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav, sh tehnovõrgud) digitaalselt mõõdistatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500, kus on esitatud andmed koostaja kohta (ettevõtja nimi, litsentsi nr, töö nr, mõõdistamise aeg). Geodeetiline alusplaan peab olema registreeritud Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametis. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti geodeesia ja kaartide laadimise spetsialisti poolt vastu võetud geodeetiline krundi alusplaan, mis on mitte üle 2 aasta vanune. Geodeetiline alusplaan esitada projekti lisana.
- 3.1.4 Tehnovõrkude valdajate poolt väljastatud kehtivad tehnilised tingimused, Narva Linnavalitsuse korraldus projekteerimistingimuste kinnitamise kohta esitada projekti lisadena.
- 3.1.5 Ehitiste tehnilised näitajad (sh projekteeritavad välisvõrgud) esitada vastavalt Majandus- ja taristuministri (edaspidi: MTM) 05.06.2015. a määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused”. Soovitavalt vormistada tabelite abil.
- 3.1.6 Esitada iga ehitise kasutamise otstarve ja kood vastavalt MTM 02.06.2015. a määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu”.
- 3.1.7 Situatsiooniskeem: soovitatavalt kasutada ortofotot Maa-ameti kardiserverist.
- 3.1.8 Asendiplaan esitada mõõtkavas 1:500 või 1:250. Asendiplaanil näidata projekteeritava ala piirid, detailplaneeringujärgsed hoonestusala piirid ning servituudid, ehitiste asukohad ja mõõtmed, hoone kaugus lähimate piiride ja ehitisteni, likvideeritavad ehitised, olemasolevad ja projekteeritavad välisvõrgud, tehnovõrkude kaitsevööndid, prügikonteineri asukoht, parkimiskohad, juurdepääs avalikult kasutatavale tee, sisse- ja väljasõit krundilt, transpordi liiklusuunad jne. Määratleda pinnakatted. Määrata krundi täisehituse %. Asendiplaanil esitada lisaks tabel: „Projekteeritavate ehitiste eksplikatsioon” ning kinnistu tehnilised näitajad.

- 3.1.9 Esitada tehovõrkude koondplaan mõõtkavas 1:500 või 1:250. Tehovõrkude koondplaanil esitada lisaks tabel „Projekteeritavate välisvõrkude eksplikatsioon” (nimetus, ehitisealune pind, pikkus, läbimõõt); selged kinnistute piirid.
- 3.1.10 MTM 08.06.2015. a määruses nr 62 „Nõuded ehitusprojekti ekspertiisile” sätestatud juhul esitab kinnistu omanik projekti sõltumatu ekspertiisi.
- 3.1.11 Esitada ehitusgeoloogiliste uurimistööde andmed. Nimetada hoonet kandev pinnasekiht lähtudes ehitusgeoloogilistest tingimustest.
- 3.1.12 Hoone värvivaated esitada mõõtkavas 1:100. Vaadatel 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.
- 3.1.13 Vaadatel ja katuse plaanil näidata ventilatsiooni ehitusprojektiga ettenähtud ventilatsiooni elemendid.
- 3.1.14 Lubatud täisehituse%, hoone kõrgus, juurdepääs avalikult kasutatavale teele: vastavalt Narva Linnavolikogu 13.12.2002. a otsusega nr 543/5 kehtestatud Kreenholmi tn 18a detailplaneeringule. Lubatud on hoonestusala nihutamine mitte rohkem kui 10% ulatuses esialgselt lahendusest.
- 3.1.15 Hoonestusala, hoone gabariidid ja arhitektuurne kontseptsioon: vastavalt projekteerimistingimuste taotlusele lisatud eskiisile.
- 3.1.16 Tagada puuetega inimeste liikumisvõimalused. Seletuskirja esitada detailne informatsioon invanõuete kohta.
- 3.1.17 Vajadusel rakendada hoonele radoonikaitse erimeetmed või põhjendada, miks radoonitõkkemeetmeid ei ole rakendatud.
- 3.1.18 Vajadusel projekteerida õli-liivapüüdur, kus võib tekkida veesaaste, või põhjendada, miks õlipüüdurit ei ole ette nähtud.
- 3.1.19 Parkimine: Kreenholmi tn 18a kinnistu piirides. Seletuskirjas esitada parkimiskohtade arvutus vastavalt Eesti Standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ parkimisnormatiivile.
- 3.1.20 Teekate peab vastama Narva linna heakorra eeskirja § 4 lõike 3 nõuetele.
- 3.1.21 Esitada kinnistustisest teede konstruktiivsed ristprofiilid ning vertikaalplaneerimise joonis.
- 3.1.22 Jäätmete käitlemine: vastavalt jäätmeseaduse ja Narva jäätmehoolduseeskirja nõuetele. Seletuskirjas esitada informatsioon, kas kavandatud tegevus on seotud mootori- ja hüdraulikaõli jääkide ning muude ohtlike jääkide tekkimisega? Kuidas peaks ohtlike jääkide omanik käituma, et keskkond saastamata jääks.
- 3.1.23 Esitada olemasoleva garaažihoone lammutusprojekt. Seletuskirjas esitada järgmised lahendused: lammutustööde kirjeldus, tööde organiseerimine ja tööde teostamise järjekord, lammutatavate materjalide käitlemiskohad ja ligikaudsed kogused eraldi materjalide kaupa, lammutustööde ohutusnõuded jne vastavalt MTM 17.07.2015. a määruse nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ §-le 25.
- 3.1.24 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 minimiseerimiseks.
- 3.1.25 Muud nõuded: vastavalt projekti tellija lähteülesandele, ehitusseadustiku, Narva linna üldplaneeringu nõuetele, Eesti Vabariigis kehtivate seaduste, määruste, standardite ning kohaliku omavalitsuse poolt vastuvõetud õigusaktide nõuetele.
- 3.1.26 Projekt kooskõlastada Kreenholmi tn 18a kinnistu omanikuga.

- 3.1.27 Arvestada Kreenholmi tn 18 kinnistu omaniku arvamusega. Arvamus on esitatud käesoleva korralduse punktis 1. Seletuskirjas esitada informatsioon selle kohta. Soovitavalt enne ehitusloa taotlemist koormata Kreenholmi tn 18 territoorium notariaalselt servituudiga vastavalt detailplaneeringule ja Kreenholmi tn 18 katastriüksuse plaanile.
- 3.1.28 Projekt digitaalselt kujul EHR-i süsteemi kaudu tuleb esitada ehitusloa taotluse ja/või ehitusteatisega.

#### **4. RAKENDUSSÄTTED**

- 4.1 Käesolevad projekteerimistingimused on kehtivad kuni 13.11.2024. a.
- 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.



Aleksei Jevgrafov  
Linnapea



Üllar Kaljuste  
Linnasekretäri kohusetäitja