

NARVA LINNAVALITSUS



KORRALDUS

Narva

10.06.2020 nr 371-k

Projekteerimistingimuste kinnitamine

(Paul Kerese tn 42 kinnistule töökoja hoone püstitamine ilma detailplaneeringut koostamata)

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

27.05.2020. a taotles (linnavalitsuse dokumendiregistris nr 4936/1-14) OÜ URSULA-MARIA, registrikood 10485381, Narva Linnavalitsuselt projekteerimistingimusi Paul Kerese tn 42 kinnistule töökoja hoone püstitamiseks ilma detailplaneeringut koostamata. Kavandatakse ka hoone alla jääva piirdeaia ja elektrikaablite üleviimist teisele asukohale. Vastavalt kinnistusraamatust väljavõttele Paul Kerese tn 42 ärimaa kuulub OÜ-le URSULA-MARIA. Taotlusele on lisatud eskiis ning teisele asukohale üleviivadavate elektrikaablite valdaja kooskõlastus koos tingimustega.

Vastavalt eskiisile kaarkatusega PVC-halli põhimaht paigutatakse samal krundil asuva administratiiv- ja tootmishoone taha. PVC-hall on projekteeritud nii, et on tagatud vaba juurdepääs selle hoone ja vahetus läheduses asuvate teiste ehitiste hoolduseks ja tulekahjude likvideerimiseks. Uue hoone ehitisealune pind on 1839,4 m². Planeeritav maht maapinnast kuni katuse kõrgeima jooneni on 12 264 m³. Planeeritav kõrgus maapinnast kuni katuse kõrgeima jooneni on 10,1 m. Hoone kasutamise otstarve on muu tööstushoone. Kavandatavas ühekorruselisesse hoonesse on ette nähtud töökoda poolfabrikaatoodete kokkumonteerimiseks. Teisele asukohale üleviidava monteeritavast betoonist piirdeaia kõrgus on 2,3 m. Piirdeaed on planeeritud Paul Kerese tn 42 kinnistu põhjapiirile.

Planeerimisseaduse § 125 lõike 5 punktide 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: ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ning 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.

Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet on seisukohal, et Paul Kerese tn 42 töökoja hoone püstitamine ei ole planeerimisseaduse ja Narva linna üldplaneeringuga vastuolus, kuna:

- hoonestus sobitub mahuliselt ning otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda. Lähipiirkonnas asuvad Paul Kerese tn 42 administratiiv- ja tootmishoone (maht 9 563 m³) ning Paul Kerese tn 40c töökoja hoone (maht 12 553 m³).
- maakasutuse sihtotstarvet ei muudeta. Narva Linnavolikogu 24.01.2013.a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringuga on Paul Kerese tn 42 maakasutuse sihtotstarbeks määratud ärimaa. Vastavalt kinnistusraamatust väljavõttele senine maakasutuse sihtotstarve on ärimaa.

Paul Kerese tn 42 (tunnus 51106:001:0036) ärimaa piirneb põhja poolt reformimata maaga, lõuna poolt Paul Kerese tänav L5 transpordimaaga (tunnus 51106:001:0201), lääne poolt Paul Kerese tn 44 ärimaaga (tunnus 51106:001:0067), ida poolt Paul Kerese tn 40a tootmismaaga (tunnus 51106:001:0017). P. Kerese tn 42 kinnistule juurdepääs on Paul Kerese tänav L5 transpordimaalt.

Narva linna üldplaneeringu seletuskirja punkti 2.2.2 kohaselt hooneid ei tohi püstitada krundi piirile lähemale, kui 5,0 m. Kaugused Paul Kerese tn 42 uuest hoonest kuni naaberkruntide piirideni on 5,0 m – 16,6 m. Lähtudes sellest tuleneb, et projekteeritav hoone ei hakka naaberkinnisasjade omanike õiguseid ja huve riivama ning pole vajadust nende nõusolekuteks.

Teisele asukohale üleviidavate elektrikaablite valdaja VKG Elektrivõrgud OÜ kooskõlastas maakaabelliinide ümberehitamise lahenduse järgmistel tingimustel:

- Projekti edasised etapid ja eriosad kooskõlastada VKG Elektrivõrkudega.
- Keskpinge maakaabelliinide ümbertõstmine ei ole võimalik. Kaabelliinid on vajalik ümber ehitada ja selle jaoks on vajalik koostada tööprojekt, mille koostamisel valida lõplik kaablitrass kooskõlastatult VKG Elektrivõrkudega. Kaabelliinide ümberehitamine on võimalik realiseerida liitumislepingu või kolmepoolse koostöölepingu alusel, esitades VKG Elektrivõrkudele vastavasisuline taotlus vähemalt 6 kuud enne planeeritavat ehitustegevuse algust. Mõlemal juhul kõik kaabelliinide ümber paigaldamisega seotud kulud tasub kinnistu omanik (ümberehitus protsessi algataja).
- Uue võrguühenduse või olemasoleva võrguühenduse tingimuste muutmise vajadusel esitada liitumistaotlus, mille alusel VKG Elektrivõrgud väljastab liitumispakkumuse.
- Kõik kaevetööd olemasolevate elektripaigaldiste (kilbid, maakaabelliinid jm) kaitsevööndistes teostada käsitsi VKG Elektrivõrgud esindaja järelevalve all.
- Enne elektripaigaldise liinikaitsevööndis tööde alustamist peab töid teostav isik vähemalt 10 tööpäeva enne planeeritava tegevuse alustamist esitama elektripaigaldise omanikule kirjaliku taotluse töötamiseks elektripaigaldise kaitsevööndis. Kontaktisik: Aleksandr Balujev, 56266629, aleksandr.balujev@vkg.ee.

VKG Elektrivõrgud OÜ arvamusega arvestamise vajadus on kajastatud projekteerimistingimuste punktis 3.1.23.

2. ÕIGUSLIKUD ALUSED

- 2.1 Ehitusseadustiku § 28 kohaselt projekteerimistingimused annab kohaliku omavalitsuse üksus, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.
- 2.2 Planeerimisseaduse § 125 lõike 5 punktide 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: ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ning 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.
- 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.
- 2.4 Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti põhimääruse § 7 punkti 11 kohaselt Arhitektuuri- ja planeerimise osakonna üks põhiülesannetest on planeerimisseaduse § 125 lõike 5 sätestatust tulenevalt vastavate korralduste ettevalmistamine ja esitamine linnavalitsusele kinnitamiseks.

3. OTSUS

Kinnitada projekteerimistingimused Paul Kerese tn 42 kinnistule töökoja hoone püstitamiseks ilma detailplaneeringut koostamata järgnevalt:

3.1 ÜLDNÕUDED, ARHITEKTUURSED JA LINNAEHTUSLIKUD TINGIMUSED

- 3.1.1 Projekt koostada ja vormistada vastavalt projekti tellija poolt väljastatud lähteülesandele, Eesti Vabariigis kehtivates seadustes ja Narva linnas kehtivates määrustes, Narva Linnavolikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringus sätestatule ning Eesti Standardite (sh EVS 932:2017 „Ehitusprojekt”, EVS 843:2016 „Linnatänavad”) nõuetele.
- 3.1.2 Asendiplaan esitada geodeetilisel alusplaanel. Asendiplaanil näidata projekteeritava ala piirid, olemasolevate ja projekteeritavate ehitiste asukohad ja nende tingmärgid, tehnovõrkude kaitsevööndid ja nende tingmärgid, planeeritava hoone mõõtmed, hoone kaugus lähimate piiride ja ehitisteni, likvideeritavad ehitised, juurdepääs avalikult kasutatavale tee, sisse- ja väljasõit krundilt, transpordi liiklusuunad, 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 jne.
- 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 Ehitiste (sh välisvõrkude) tehnilised näitajad esitada vastavalt Majandus- ja taristuministri 05.06.2015. a määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused”. Soovitavalt vormistada tabelite abil. Esitada iga ehitise kasutamise otstarve ja kood vastavalt Majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu”.
- 3.1.5 Tehnovõrkude valdajate poolt väljastatud kehtivad tehnilised tingimused, Narva Linnavalitsuse korraldus projekteerimistingimuste kinnitamise kohta esitada projekti lisadena.
- 3.1.6 Vundamendi rajamise korral esitada ehitusgeoloogiliste uurimistööde andmed. Nimetada hoonet kandev pinnasekiht lähtudes ehitusgeoloogilistest tingimustest.
- 3.1.7 Hoone 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.
- 3.1.8 Lubatud hoone maht maapinnast kuni katuse kõrgeima jooneni: 12 264 m³.
- 3.1.9 Lubatud hoone gabariidid, korruselisus ja arhitektuurne kontseptsioon: vastavalt projekteerimistingimuste taotlusele lisatud eskiisile.
- 3.1.10 Hoonet ei tohi püstitada krundi piirile lähemale, kui 5,0 m.
- 3.1.11 Fassaadilahendused peavad olema esteetiliselt vaadeldavad kõikidel vaadetel.
- 3.1.12 Lubatud juurdepääs avalikult kasutatavale tee: olemasolev.
- 3.1.13 Teekate peab vastama Narva linna heakorra eeskirja § 4 lõike 3 nõuetele.
- 3.1.14 Esitada kinnistustiseste teede konstruktiivsed ristprofiilid ning vertikaalplaneerimise joonis.
- 3.1.15 Parkimine: Paul Kerese tn 42 kinnistu piirides. Seletuskirjas esitada parkimiskohtade arvutus vastavalt Eesti Standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad” parkimisnormatiivile.
- 3.1.16 Vajadusel 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 Jäätmete käitlemine: vastavalt jäätmeseaduse ja Narva jäätmehoolduseeskirja nõuetele.
- 3.1.19 Lubatud piirdeaia kõrgus: kuni 2,3 m. Esitada piirdeaia vaade ja tehnilised näitajad (rajatise ehitisealune pind, kõrgus, pikkus, kasutamise otstarve ja kood). Vaatele tuleb märkida piirde värvitoon ja värvikood. Piirde betoonaluse projekteerimise puhul esitada vundamendiosa lõige. Piirdeaia plaanil näidata piirdeaia ja selle postide asukohad, postide vahelised mõõtmed. Kruntide vaheliste piirete asukohad kooskõlastada naaberkruntide omanikega juhul, kui: piire rajatakse naaberkruntide piiril ning piirde teenindamiseks tuleb kasutada naaberkrundi territooriumi.
- 3.1.20 Ehitamisel 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.
- 3.1.21 Muud nõuded: vastavalt projekti tellija lähteülesandele, ehitusseadustiku, Narva linna üldplaneeringu nõuetele, Eesti Vabariigis kehtivate seaduste, määruste, standardite ning kohaliku omavalitsuse poolt vastuvõetud õigusaktide nõuetele.
- 3.1.22 Projekt kooskõlastada Paul Kere tn 42 kinnistu omanikuga.
- 3.1.23 Arvestada VKG Elektrivõrgud OÜ arvamusega. Arvamus on esitatud käesoleva korralduse punktis 1. Seletuskirjas esitada informatsioon selle kohta.
- 3.1.24 Projekt digitaalselt EHR-i süsteemi kaudu esitada ehitusloa taotluse ja/või ehitusteatisega.

4. RAKENDUSSÄTTED

- 4.1 Käesolevad projekteerimistingimused on kehtivad kuni 10.06.2025. 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
Linnasekretär