



Narva

24.11.2021 nr 976-k

Detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimuste kinnitamine

(Paul Kerese tn 40g krundil asuva ärihoone laiendamine kuni 33% selle esialgu kavandatud mahust Narva Linnavolikogu 26.03.2015. a otsusega nr 28 kehtestatud Paul Kerese tn 40g maa-ala detailplaneeringu alusel, mida on täpsustatud kuni 10% hoonestusala suuruse ning arhitektuuriliste, ehituslike ja kujunduslike tingimuste osas)

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

26.10.2021. a taotles (linnavalitsuse dokumendiregistris taotluse nr 10363/1-14) OÜ ALBION MOTORS (registrikood 10160868) Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt (edaspidi - pädev asutus) projekteerimistingimusi Paul Kerese tn 40g krundil asuva ärihoone laiendamiseks kuni 33% selle esialgu kavandatud mahust Narva Linnavolikogu 26.03.2015. a otsusega nr 28 kehtestatud Paul Kerese tn 40g maa-ala detailplaneeringu alusel, mida tuleb täpsustada kuni 10% hoonestusala suuruse ning arhitektuuriliste, ehituslike ja kujunduslike tingimuste osas. Projekteerimistingimuste taotlusele on lisatud asendiskeem ning garantiikiri ajalehekuulutuse avalikustamise eest tasumise kohta.

Projekteerimistingimuste menetluse ese on autoremonditöökoja ja autokaupluse hoone (ehitisregistri kood 118007968). Projekteerimise eesmärk on 6,5m x 8,5m mõõtmetega rehvitöökoja boksi juurdeehituse püstitamine.

Paul Kerese tn 40g krunt asub Narva linna Soldino linnaosas. Vastavalt kinnistusraamatule, Paul Kerese tn 40g krunt (katastritunnus 51106:001:0080) on ärimaa. Narva Linnavolikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringuga on Paul Kerese tn 40g maakasutuse sihtotstarbeks määratud ärimaa. Narva Linnavolikogu 26.03.2015. a otsusega nr 28 kehtestatud Paul Kerese tn 40g maa-ala detailplaneeringuga on Paul Kerese tn 40g maakasutuse sihtotstarbeks määratud ärimaa. Paul Kerese tn 40g krundil asuva ärihoone laiendamine ei ole Paul Kerese tn 40g maa-ala detailplaneeringu ja Narva linna üldplaneeringuga vastuolus.

Paul Kerese tn 40g krunt piirneb põhja poolt Rahu tn 1a (51106:001:0039) tootmis- ja Rahu tn 1b (51106:001:0267) ärimaaga, ida poolt Rahu tänav L1 transpordimaaga, loode poolt Paul Kerese tn 40d (51106:001:0105) tootmis- ja ärimaaga, lõuna ja edela poolt Paul Kerese tn 40c (51106:001:0276) tootmis- ja ärimaaga.

Vastavalt Narva üldplaneeringule hooneid ei tohi püstitada krundi piirile lähemale, kui 5,0 m.

Vastavalt taotlusele lisatud asendiskeemile kaugus ärihoone juurdeehitusest:

- kuni „Rahu tänav L1“ kinnistu piirini on üle 20,0 m;
- kuni Paul Kerese tn 40c kinnistu piirini on üle 5 m (ca 9,0 m) lõuna poolt ja üle 35 m edela poolt;
- kuni Rahu tn 1a, Rahu tn 1b, Paul Kerese tn 40d kinnistu piirini on üle 50,0 m.

Naaberkruntide omanike kaasamine ei ole nõutav, kuna nende õigusi või huve taotletava juurdeehituse ehitamine ei puuduta. Juurdeehituse kasutamine ei too eeldatavasti kaasa negatiivset mõju naaberkruntidele.

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. Paul Kerese tn 40g maa-alal on kehtiv Narva Linnavolikogu 26.03.2015. a otsusega nr 28 kehtestatud Paul Kerese tn 40g 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 ning arhitektuurilisi, ehituslikke ja kujunduslikke tingimusi.

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.

Paul Kerese tn 40g maa-ala detailplaneering on kehtestatud Narva Linnavolikogu 26.03.2015. a otsusega nr 28.

Projekteerimistingimuste menetluse eseme (edaspidi - ärihoone) laiendamisega ei kaasne detailplaneeringu olemuslikku muutmist, 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 ja vähendamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest;

Kavandatakse ärihoone ehitisealuse pinna suurendamist 6% ulatuses. Vastavalt ehitusseadustiku seletuskirjale, kui hoonestusala kattub ehitisealuse pindalaga, on samuti lubatud 10-protsendiline muudatus esialgsest pindalast. Ärihoone hoonestusala kattub Paul Kerese tn 40g maa-ala detailplaneeringus sätestatud ehitisealuse pinnaga. Ärihoone laiendamisel jääb ehitisealune pind detailplaneeringuga lubatud piiridesse. Vastavalt ehitisregistri andmetele Paul Kerese tn 40g krundil on registreeritud 1 ärihoone.

Hoone nimetus ja ehr. kood	Olemasolev ehitisealune pind m ²	Laiendatava hooneosa ehitisealune pind m ² (6%)	Laiendatud hoone ehitisealune pind m ²
Autoremonditöökoda ja autokauplus (ehr. kood 118007968)	930,0	56	986

Laiendatud ärihoone ehitisealune pind ei ületa Paul Kerese tn 40g maa-ala detailplaneeringus sätestatud hoonete maksimaalset ehitisesalust pinda ($986 \text{ m}^2 < 2800 \text{ m}^2$).

Juurdeehitusega kaasneb ka detailplaneeringus sätestatud, Paul Kerese tn 40g krundi edelaosas planeeritud, perspektiivse hoone (edaspidi - perspektiivne hoone) hoonestusala vähendamine ning seda teenindavate välisvõrkude võimalike asukohtade muutmine. Detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimuste alusel koostatav ehitusprojekt täpsustab ülalmainitud asjaolusid, kuna kavandatakse olemasoleva ärihoone laiendamist, mille tõttu ei ole enam võimalik detailplaneeringut täielikult ellu viia. Kohalik omavalitsus võib lubada perspektiivse hoone hoonestusala vähendamist, kuid mitte rohkem kui 10% ulatuses, ning seda teenindavate välisvõrkude võimalike asukohtade muutmist EhS § 27 lõike 4 punkti 2 ja 5 alusel. Täpne lahendus selgub projekteerimise käigus.

4) arhitektuurilisi, ehituslikke ja kujunduslikke tingimusi;

Detailplaneeringu seletuskirja punktis 3.3 „Arhitektuursed nõuded hoonetele“ on toodud: „Välisviimistluses on lubatud kasutada: terasprofiil, krohv, tellis, klaas, betoon, sandwich-paneelid. Lubatud katusekalle vahemik: 0-30°. Hoonete maksimaalne korruselisus -2 korrust. Maksimaalne lubatud kõrgus: 10,0 m maapinnast harjajooneni või parapetini (abs +37,5)“.

Plaanis on püstitada kuni 5,0 m kõrge ühekorruseline juurdeehitus. Kavandatav juurdeehitus oma mõõtmetelt, kujult, mahult sobitub juba olemasolevasse keskkonda, arvestades piirkonna hoonestuslaadi. Olemasoleva ärihoone välisviimistluse materjal on profileeritud plekk. Vastavalt taotlusele juurdeehituse välisviimistluses kasutatakse ka profileeritud plekki. Juurdeehituse katusekalde ja fassaadide värvilahenduse osas arhitektuursete, ehituslike ja kujunduslike tingimuste täpsustamine lähtub selliselt, et piirkonna hoonestuslaadile sobiv katusekalle ja fassaadide värvilahendus lahendatakse täpsemalt projekteerimise staadiumis, arvestades olemasoleva ärihoone katusekallet ja värvilahendust.

Haldusmenetluse seaduse § 46 lõike 1 ja EhS § 31 lõike 1 alusel korraldati projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena. Teade avaliku väljapaneku kohta avaldati ajalehes „Gorod“ nr 43(893), Narva linna veebilehel https://www.narva.ee/et/uudised-ja-teated/-/asset_publisher/zLYqb6NSJ8rj/content/id/32473805?redirect=https%3A%2F%2Fwww.narva.ee ja pädeva asutuse kodulehel <http://www.narvaplan.ee>. Projekteerimistingimuste eelnõu ja asendiskeemiga oli võimalik tutvuda Narva Linnavalitsuse 1. korruse fuajees aadressil Peetri plats 5, Narva linn ajavahemikul 27.10.2021. a kuni 19.11.2021. a.

Haldusmenetluse seaduse § 47 lõike 2 alusel kaasas pädev asutus (linnavalitsuse dokumendiregistris 27.10.2021. a kiri nr 1-13.1/2778) projekteerimistingimuste menetlusse taotleja (ehk menetluse eseme kinnistu omaniku):

kinnisasja aadress katastritunnus	kooskõlastaja või arvamuse avaldaja	saadetud e-posti teel	kättesaamise kinnitus
Paul Kerese tn 40g (51106:001:0080)	OÜ ALBION MOTORS (registrikood 10160868) info@albionmotors.ee	27.10.2021	27.10.2021

Haldusmenetluse seaduse § 50 lõigete 2 ja 3 alusel pädev asutus tegi oma 27.10.2021. a kirjas 1-13.1/2778 ettepaneku asja arutamiseks ilma avalikku istungit läbi viimata. Õigusakti andmise võib otsustada ilma avalikul istungil arutamiset, 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.

27.10. – 19.11.2021. a toimunud eelnõu avalikul väljapanekul ei laekunud ettepanekuid ja vastuväiteid sisaldavaid arvamusi projekteerimistingimuste kavandile.

Pädev asutus ei ole projekteerimistingimuste menetluse käigus tuvastanud EhS § 32 toodud projekteerimistingimuste andmisest keeldumise aluseid. Lähtudes eeltoodust, võib kohalik omavalitsus anda projekteerimistingimused Paul Kerese tn 40g krundil asuva ärihoone laiendamiseks kuni 33% selle esialgu kavandatud mahust Narva Linnavolikogu 26.03.2015. a otsusega nr 28 kehtestatud Paul Kerese tn 40g maa-ala detailplaneeringu alusel, mida on täpsustatud kuni 10% hoonestusala suuruse ning arhitektuuriliste, ehituslike ja kujunduslike tingimuste osas.

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 Paul Kerese tn 40g krundil asuva ärihoone laiendamiseks kuni 33% selle esialgu kavandatud mahust Narva Linnavolikogu 26.03.2015. a otsusega nr 28 kehtestatud Paul Kerese tn 40g maa-ala detailplaneeringu alusel, mida on täpsustatud kuni 10% hoonestusala suuruse ning arhitektuuriliste, ehituslike ja kujunduslike tingimuste osas.

4. ÜLDNÕUDED, ARHITEKTUURSED JA LINNAEHTUSLIKUD TINGIMUSED

4.1. Projekti koostamisel juhinduda 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 infotehnoloogiainistri 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 „Linnatänavad”;
- 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“ ning eesti standardi EVS 932:2017 „Ehitusprojekt” punkti 9.29 „Hoone energiatõhusus“ nõuetele.

4.3. Esitada situatsiooniskeem.

4.4. Ehitise 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 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, mõõdistamise aeg). Geodeetiline krundi alusplaan esitada projekti lisana.

4.7. Asendiplaan esitada geodeetisel alusplaanil. Asendiplaani aluskaardiks peab olema võetud aktualiseeritud olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav geodeetiline alusplaan. Asendiplaanil näidata detailplaneeringu ja projekteerimistingimuste järgne hoonestusala, projekteeritava ala piirid, olemasolevate välisvõrkude asukohad ja nende tingmärgid, tehnovõrkude kaitsevööndid 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. Määratlada pinnakatted. Anda hoone vertikaalne sidumine. Asendiplaanil esitada lisaks tabel: „Projekteeritavate ehitiste eksplikatsioon” ning kinnistute tehnilised näitajad. Asendiplaan esitada mõõtkavas 1:500. Näidata ka perspektiivset hoonet teenindavate välisvõrkude võimalikud asukohad.

4.8. Narva Linnavalitsuse korraldus projekteerimistingimuste kinnitamise kohta, detailplaneeringu põhijoonis esitada ehitusprojekti lisana.

4.9. Projekteerimistingimuste järgne hoonestusala:

4.9.1 olemasoleva ärihoone hoonestusala suurendamine 6% ulatuses;

4.9.2 perspektiivse hoone hoonestusala vähendamine, kuid mitte rohkem kui 10% ulatuses.

- 4.10. Lubatud hoonete arv krundil, hoonete maksimaalne ehitisealune pind, kõrgus ja korruselisus: mitte rohkem, kui on sätestatud Narva Linnavolikogu 26.03.2015. a otsusega nr 28 kehtestatud Paul Kerese tn 40g maa-ala detailplaneeringus.
- 4.11. Ärihoone kasutamise otstarve: olemasolev.
- 4.12. Ärihoone hoonestusala suurus: mitte rohkem kui $930 \text{ m}^2 + 6\%$ (56 m^2).
- 4.13. Olemasoleva ärihoone ja juurdeehituse arhitektuur, välisviimistlus ja värvilahendus peavad harmoneeruma teineteisega. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku. Arhitektuurne lahendus peab olema esinduslik, kõrgetasemeline, kaasaegne ning mõjuma „esteetiliselt puhastatuna”. Fassaadilahendused peavad olema esteetiliselt vaadeldavad kõikidel vaadetel.
- 4.14. Enne projekti koostamist esitada juurdeehituse eskiis Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile kooskõlastamiseks e-postile narvaplan@narva.ee.
- 4.15. 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.
- 4.16. Tagada puuetega inimeste liikumisvõimalused vastavalt ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 29.05.2018. a määrusele nr 28 „Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele”. Seletuskirja esitada detailne informatsioon invanõuete kohta.
- 4.17. Rakendada radoonikaitse erimeetmeid.
- 4.18. Insener-tehnilised osad (sh graafiline osa) esitada eesti standardiga EVS 932:2017 „Ehitusprojekt” ettenähtud mahus.
- 4.19. Parkimine ning juurdepääs avalikult kasutatavale teele: olemasolev.
- 4.20. Ärihoone ümbruses peab olema tagatud müra-, vibratsiooni- ja õhusaastevaba keskkond.
- 4.21. Jäätmete käitlemine: vastavalt jäätmeseaduse ja Narva jäätmehoolduseeskirja nõuetele.
- 4.22. 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 minimeerimiseks.
- 4.23. Projekt kooskõlastada projekti tellijaga.
- 4.24. Ehitusloa taotlus tuleb esitada digitaalselt EHR-i süsteemi kaudu.
- 4.25. MTM 08.06.2015. a määruks nr 62 „Nõuded ehitusprojekti ekspertiisile” sätestatud juhul esitab kinnistu omanik projekti sõltumatu ekspertiisi.
- 4.26. Muud nõuded: vastavalt projekti tellija lähteülesandele, tehnovõrkude valdajate poolt väljastatud tehnilistele tingimustele, Narva linna üldplaneeringu ja Paul Kerese tn 40g 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 23.11.2026. a.
- 5.2. Käesolev korraldus jõustub alates teatavakstegemisest.
- 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 teatavakstegemisest.



Ants Liimets
Linnapea



Üllar Kaljuste
Linnasekretär