



KORRALDUS

Narva

09.11.2022 nr 799-k

Projekteerimistingimuste kinnitamine

(Rahu tn 1b autode tehnõulevaatuse hoone püstitamiseks)

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

20.09.2022. a taotles (taotlus nr 9323/1-14) Eva Laht ja Narva Ehitusprojekt OÜ Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt (edaspidi ALPA) projekteerimistingimusi Rahu tn 1b autode tehnõulevaatuse hoone püstitamiseks. Rahu tn 1b kinnistul täpsustatakse projekteerimistingimustega Narva Linnavolikogu 17.06.2010. a otsusega nr 99 kehtestatud Rahu tänava detailplaneeringut. Taotlusele on lisatud asendiskeem, kus on näidatud kavandatava hoone soovitatav asukoht.

Riigilõiv projekteerimistingimuste taotluse läbivaatamise eest on tasutud 20.09.2022.

Nii Narva Linnavolikogu 17.06.2010. a otsusega nr 99 kehtestatud Rahu tänava detailplaneeringuga (edaspidi detailplaneering) kui ka Narva Linnavolikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringuga (edaspidi üldplaneering) on Rahu tn 1b kinnistu maakasutuse juhtotstarbeks määratud 100% ärimaa .

Vastavalt ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 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 ilmnenud uusi asjaolusid.

Lähtudes projekteerimistingimuste taotlusest on ilmnenud uusi asjaolusid, mille tõttu peab detailplaneeringujärgset lahendust täpsustama hoonestusala tingimuste osas. Vastavalt taotluses toodud informatsioonile soovitakse hoonestusala nihutada krundi läänepoolsesse osasse, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest.

Kuna täpsustamisega ei kaasne detailplaneeringu olemuslikku muutmist, vaid planeeringulahenduse täpsustamine toimub EhS § 27 lõikes 4 lubatu ulatuses, aga samuti see, et autode tehnõulevaatuse hoone püstitamine on vastavuses üldplaneeringuga, võib Narva Linnavalitsus anda autode tehnõulevaatuse hoone püstitamise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi.

Vastavalt EhS § 31 lg 1 korraldati projekteerimistingimuste andmine EhS § 27 alusel avatud menetlusena. Projekteerimistingimuste eelnõuga oli võimalik tutvuda ALPA kodulehel www.narvapan.ee, Narva linna kodulehel www.narva.ee või aadressil Peetri plats 5 asuva hoone fuajees ajavahemikul 13.10.2022. a kuni 28.10.2022.a.

Teade avaliku väljapaneku kohta avaldati ajalehes „Narvskaja Gazeta“, Narva linna ja ALPA veebilehel(https://www.narva.ee/alpa-teated-ja-uudised/-/asset_publisher/k33U0sXtPzBc/content/teade-rahu-tanav-1b-?redirect=https%3A%2F%2Fwww.narva.ee%2Falpa-teated-ja-uudised%3Fp_p_id%3D101_INSTANCE_k33U0sXtPzBc%26p_p_lifecycle%3D0%26p_p_state%3Dnormal%26p_p_mode%3Dview%26p_p_col_id%3Dcolumn-1%26p_p_col_count%3D1).

EhS § 31 lõike 3 ja 4 alusel kaasas pädev asutus (linnavalitsuse dokumendiregistris 05.10.2022. a kiri nr 1-13.1/2263) 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 ja katastritunnus	kooskõlastaja või arvamuse avaldaja	saadetud e-posti teel	kättesaamise kinnitus
Rahu tn 1b (51106:001:0267)	Eva Laht (isikukood 46209142236) – Kinnistu omanik ja taotleja	05.10.2022. a*
P. Kerese tn 40g (51106:001:0080)	Albion Motors OÜ (registrikood 10160868) - naaberkinnistu omanik	05.10.2022. a	05.10.2022. a
Rahu tn 1a (51106:001:0039)	Autoesindus OÜ (registrikood 10772962) – naaberkinnistu omanik	05.10.2022.a*
Rahu tn L1 (51102:004:0035)	Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet (registrikood 75039729) – naaberkinnistu omanik	05.10.2022. a	04.11.2022
Taotleja	Narva Ehitusprojekt OÜ (registrikood 11002901)	05.10.2022. a*

*Vastavalt haldusmenetluse seadusele § 27 lg 2 elektrooniliselt kättesaadavaks tehtud või edastatud dokument loetakse kättetoimetatuks, kui dokument või teade dokumendi kättesaadavaks tegemise kohta on edastatud äriühingu äriregistrisse kantud elektronposti aadressil.

Vastavalt EhS § 31 lõikele 6, 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.

Pärast projekteerimistingimuste eelnõuga tutvumist OÜ Albion Motors 05.10.2022 esitas oma kooskõlastuse (kirja nr – 1.13.1/2263-2).

Pärast projekteerimistingimuste eelnõuga tutvumist esitas Linnamajandusamet 04.11.2022 oma kooskõlastuse (kirjade nr – 1.12.1/10907-2 ja 1-12.1/10907-4) koos tingimustega:

- tehnöülevaatuse hoone projekti koostamisel tuleb ette näha territooriumil vähemalt 2-kihiline asfaltkate, kuna rajatavat objekti kasutatakse edaspidi suurte veokite teenindamiseks;
- projekteerija peab arvestama rajava TEN-T (Narva TEN-T transiittee, töö nr 2593) projektiga;
- vajadusel seatakse isiklik kasutusõigus või servituut.

Hiljem oli menetlusse kaasatud Narva Linna Arenduse ja Ökonoomika Amet. Pärast projekteerimistingimuste eelnõuga tutvumist esitas asutus 04.11.2022 oma arvamuse istungil oleva eelnõu kohta:

- hilisem projekt peab arvestama varasema projektiga, st TEN-T (Narva TEN-T transiittee, töö nr 2593) projektiga;
- töövõtja on ALPA nõudel välja ehitanud Rahu 1a, 1b ja 1c mahasõidu vastavalt detailplaneeringu lahendusele (projekteerijale tuleb saata YIT poolt väljaehitatud Rahu 1 mahasõidu lahenduse teostusjoonis);
- Rahu 1 kinnistutele ei ole välja ehitatud sademeveete ärajuhtimise süsteemi. Praeguseks väljaehitatud sademeveekanaliseerimine selles piirkonnas ei ole arvestanud lisanduvate sademeveete kogustega (projekteerijale tuleb saata TEN-T sadevee teostusjoonise DWG formaadis);
- jalgratta- ja jalgteede lahendus Rahu 1 mahasõidul vastab küll eelprojekti nr 1428 lahendusele aga ei vasta DP lahendusele, mis on praeguseks TEN-T (Narva TEN-T transiittee, töö nr 2593) projekti raames välja ehitatud (arvestades mahasõite kinnistutele Rahu 1a ja 1c).

Pädev asutus on viinud läbi projekteerimistingimuste andmiseks vajaliku menetluse, mille käigus on muuhulgas kaasatud kinnisasjaga piirnevate kinnisasjade omanikud ning isikud, kelle õigusaktist tulenev pädevus on seotud projekteerimistingimuste taotluse esemega või kelle õigusi või huve võib taotletav ehitise või ehitamine puudutada.

Pädev asutus ei ole projekteerimistingimuste menetluse käigus tuvastanud EhS § 32 toodud projekteerimistingimuste andmisest keeldumise aluseid. Kavandatav hoone püstitamine sobitub juba olemasolevasse keskkonda, järgides väljakujunenud hoonestuslaadi. Lähtudes eeltoodust, võib kohalik omavalitsus anda projekteerimistingimused Rahu tn 1b autode tehnoülevaatuse hoone püstitamiseks Narva Linnavalikogu 17.06.2010. a otsusega nr 99 kehtestatud Rahu tänava detailplaneeringu alusel.

2. ÕIGUSLIKUD ALUSED

2.1 EhS § 28 kohaselt projekteerimistingimused annab kohaliku omavalitsuse üksus, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

2.2 ALPA põhimääruse § 7 punkti 14 kohaselt arhitektuuri- ja planeerimise osakonna üks põhiülesannetest on ehitusliku projekteerimise lähteinformatsiooni väljastamine, sh projekteerimistingimuste ettevalmistamine ja esitamine linnavalitsusele kinnitamiseks.

2.3 EhS § 27 kohaselt detailplaneeringu olemasolu korral võib pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud üle viie aasta või detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnenud uusi asjaolusid.

3. OTSUS

Kinnitada projekteerimistingimused järgnevalt: Rahu tn 1b autode tehnoülevaatuse hoone püstitamine Narva Linnavalikogu 17.06.2010. a otsusega nr 99 kehtestatud Rahu tänava 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 24.01.2013 otsusega nr 3 kehtestatud Narva Linna üldplaneering;
 - Eesti Standard EVS 932: 2017 „Ehitusprojekt” ning teised asja puudutavad õigusaktid.
- 3.1.2 Esitada situatsiooniskeem.
- 3.1.3 Projekti koostamisel kasutada ALPA 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.
- 3.1.4 Asendiplaanil esitada tabel: „Ehitiste eksplikatsioon”. Eraldi esitada tabel: „Välisvõrkude eksplikatsioon” ning kinnistu tehnilised näitajad. Asendiplaanil näidata detailplaneeringu järgne ja projekteerimistingimustega täpsustatud hoonestusala, ehitiste asukohad ja mõõtmed, kaugused lähimate piiride ja ehitisteni, lammutatavad ehitised, parkimiskohad, juurdepääsud avalikult kasutatavale teele, sisse- ja väljasõit krundilt, tehnovõrgud, pinnakatted, prügikonteineri asukoht jne. Anda hoone vertikaalne sidumine. Lahendada sadevee äravool (sadevee mitte juhtida kõrvalasuvatele kruntidele).
- 3.1.5 Hoone(te) värvivaated esitada mõõtkavas 1:100 või 1:50. Vaadetes 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 lisadena.

- 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. Ehitise 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 EHR-i süsteemi kaudu tuleb esitada ehitusloa taotluse ja/või ehitusteatisega.
- 3.1.11 Hoonestusala: Rahu tn 1b krundi piirides vastavalt projekteerimistingimustega täpsustatud lahendusele. Lubatud on hoonestusala piiride nihutamine krundi läänepoolsesse osasse: mitte rohkem kui 10% ulatuses detailplaneeringujärgsest hoonestusala lahendusest. Asendiplaanil esitada detailplaneeringu järgne hoonestusala ja projekteerimistingimustega täpsustatud hoonestusala ning eraldi näidata nihutatud ala suurus nii ruutmeetrites kui ka protsendina.
- 3.1.12 Vaadatel ja katuse plaanil näidata ventilatsiooni ehitusprojektiga ettenähtud ventilatsiooni elemendid.
- 3.1.13 Narva Linnavalitsuse korraldus projekteerimistingimuste kinnitamise kohta ja kehtiva detailplaneeringu põhijoonis esitada ehitusprojekti lisana.
- 3.1.14 Lubatud hoonete arv krundil, hoone ehitisealune pind ja korruselisus: vastavalt detailplaneeringule.
- 3.1.15 Vajadusel tagada puuetega inimeste liikumisvõimalused. Seletuskirjas esitada detailne informatsioon invanõuete kohta.
- 3.1.16 Rakendada hoonele radoonikaitse erimeetmed.
- 3.1.17 Detailplaneeringuga ette nähtud servituut sõlmida enne ehitusloa taotlust või esitada huvitatud maaomaniku kirjalik loobumine servituudist.
- 3.1.18 Sõiduteed, kergliiklusteed, haljastus ja heakorrastus lahendada vastavalt detailplaneeringule.
- 3.1.19 Parkimine: Rahu tn 1b kinnistu piirides, detailplaneeringus näidatud kohas. Seletuskirjas esitada parkimiskohtade arvutus vastavalt Eesti Standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ parkimismormatiivile.
- 3.1.20 Projekteerimisel arvestada TEN-T (Narva TEN-T transiitteed, töö nr 2593) ehitusprojektiga.
- 3.1.21 Teekate peab vastama Narva linna heakorra eeskirja § 4 lõike 1 nõuetele.
- 3.1.22 Sademevesi utiliseerimine lahendada lokaalselt arvestades Arenduse ja Ökonoomika Ameti arvamust.
- 3.1.23 Esitada kinnistustisest teede konstruktiivsed ristprofiilid ning vertikaalplaneerimise joonis.
- 3.1.24 Ehitamisel (sh lammutamisel) tuleb lähikeskkonnaga arvestada. EhS § 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.
- 3.1.25 Muud nõuded: vastavalt projekti tellija lähteülesandele, ehitusseadustikule, Narva linna üldplaneeringu nõuetele, Eesti Vabariigis kehtivate seaduste, määruste, standardite ning kohaliku omavalitsuse poolt vastuvõetud õigusaktide nõuetele.
- 3.1.26 Projekteerimisel ja tööde läbiviimisel arvestada Narva Linnavalitsuse Linnamajandusameti ja Arenduse ja Ökonoomika Ameti arvamust, mis on esitatud korralduse punktis 1.

4. RAKENDUSSÄTTED

- 4.1 Käesolevad projekteerimistingimused on kehtivad viis aastat korralduse väljastamisest.
- 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.



Katri Raik
Linnapea



Üllar Kaljuste
Linnasekretär