



Narva

07.12.2022 nr 877-k

Projekteerimistingimuste kinnitamine

(Linda tn 16, 16a, 18 eraparkla rajamine Narva Linnavolikogu 04.12.2008. a otsusega nr 361 kehtestatud Kerese, Linda ja Suur-Aguli tänavate vahelise maa-ala detailplaneeringu alusel)

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

05.09.2022. a taotles (taotlus nr 8726/1-14) Andrey Ponomarev Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt projekteerimistingimusi Linda tn 16, 16a, 18 eraparkla rajamiseks Narva Linnavolikogu 04.12.2008. a otsusega nr 361 kehtestatud Kerese, Linda ja Suur-Aguli tänavate vahelise maa-ala detailplaneeringu alusel. Vastavalt taotlusele Linda tn 16 lammutatava hoone asemele, aga samuti Linda tn 16a ja Linda tn 18 krundile kavandatakse suurt eraparklat. Riigilõiv projekteerimistingimuste taotluse läbivaatamise eest on tasutud 30.06.2022.

Narva Linnavolikogu 04.12.2008. a otsusega nr 361 kehtestatud Kerese, Linda ja Suur-Aguli tänavate vahelise maa-ala detailplaneeringuga (edasi detailplaneering):

- Linda tn 16 maakasutuse sihtotstarbeks on määratud ärimaa 70% ja tootmismaa 30%
- Linda tn 16a maakasutuse sihtotstarbeks on määratud tootmismaa 100%
- Linda tn 18 maakasutuse sihtotstarbeks on määratud transpordimaa 100%

Narva Linnavolikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringuga (edaspidi üldplaneering):

- Linda tn 16 maakasutuse juhtotstarbeks on määratud ärimaa. Üldplaneeringu kohaselt ärimaale on lubatud rajada ka haljastuid, haljakuid, tehnilisi kommunikatsioone, alajaamasid, teid, parklaid vms infrastruktuuri, mis teenindab ärifunktsiooniga maakasutust.
- Linda tn 16a maakasutuse juhtotstarbeks on määratud tootmismaa. Üldplaneeringu kohaselt tootmismaale on lubatud rajada kõiksugu rajatise, mis on vajalikud tootmisprotsessi korraldamise jaoks arvestades käesolevas üldplaneeringus sätestatud piiranguid tootmise keskkonnaohtlikkuse astmele.
- Linda tn 18 maakasutuse juhtotstarbeks on määratud teemaa. Üldplaneeringu kohaselt teemaa on autotranspordi liiklemiseks kasutatav tänavate või teede maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid ehitisi teenindava maaga.

Vastavalt üldplaneeringule maakasutuse juhtotstarve võib koosneda järgnevate erinevate juhtotstarvete selgituste juures lubatud maakasutuse sihtotstarvetest, kusjuures kirjelduses toodud kõrval sihtotstarbed võivad moodustada kuni 45% lubatud juhtotstarbega ala pindalast.

Vastavalt ehitusseadustiku § 27 lõikele 1 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 ilmnunud uusi asjaolusid.

Detailplaneeringuga:

Linda tn 16 kinnistu põhjaossa on ette nähtud kahesuunalise tee ja parkla rajamine. Mahasõit parklasse on ette nähtud Suur-Aguli tänavalt

Linda tn 16a kinnistu lõunaossa on ette nähtud ühesuunaline tee ja parkimiskohad. Mahasõit parklasse on ette nähtud Suur-Aguli tänavalt

Linda tn 18 kinnistule on ette nähtud kaherealise parkla rajamine. Mahasõit parklasse on ette nähtud läbi Linda tn 16a kinnistu.

Lähtudes projekteerimistingimuste taotlusest on ilmnunud uusi asjaolusid, mille tõttu peab detailplaneeringujärgset lahendust täpsustama haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse osas. Linda tn 16 terve krundi ulatusse, sh lammutatava hoone asemele (v.a. säilitatav alajaam), projekteeritakse parkla, seejuures kahesuunalise tee asukoht nihutatakse natuke lõunapoole. Linda tn 16a lammutatava hoone asemele projekteeritakse parkimiskohad. Mahasõitude asukohti ei muudeta. Kuna kavandatava tegevusega ei kaasne detailplaneeringu olemuslik muutmine, vaid täpsustamine ehitusseadustiku § 27 lõikes 4 lubatu ulatuses, võib Narva Linnavalitsus anda Linda tn 20 aadressil asuva Linda Propeties OÜ-le kuuluva tootmishoone teenindamiseks vajaliku eraparkla ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi. Kuna tegemist on kehtivat detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimustega, toimub menetlus avaliku menetlusena.

Projekteerimistingimuste eelnõuga oli võimalik tutvuda Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri-ja Linnaplaneerimise Ameti kodulehel www.narvaplann.ee, Narva linna kodulehel www.narva.ee ja aadressil Peetri plats 5 asuva hoone fuajees ajavahemikul 10.11.2022. a kuni 25.11.2022. a. Täiendavalt saadeti ehitusseadustiku § 31 lg 3 ja lg 4 alusel projekteerimistingimuste kavand tutvumiseks (linnavalitsuse dokumendiregistris 07.11.2022. a kiri nr 1-13.1/2498) taotlejale, vaadeldavate kinnistute omanikele ning naaberkinnistute omanikele. Teade avaliku väljapaneku kohta avaldati 10.11.2022 ajalehes „Narvskaja Gazeta“, Narva linna veebilehel (https://www.narva.ee/alpa-teated-ja-uudised/-/asset_publisher/k33U0sXtPzBc/content/teade-linda-tn-16-16a-18-?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) ja Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti veebilehel (<http://www.narvaplann.ee/?menu=14&page=0>).

kinnisasja aadress katastritunnus	kooskõlastaja või arvamuse avaldaja	saadetud e-posti teel	kättesaamise kinnitus
Suur-Aguli tänav (51101:006:0202)	Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet – naaberkinnistu omanik (registrikood 75039729)	07.11.2022	07.11.2022
Linda tn 16 (51101:006:0133) Linda tn 16a (51101:006:0192) Linda tn 18 (51101:006:0193) Linda tn 20 (51101:006:0201)	Linda Properties OÜ – maaomanik, naaberkinnistu omanik (registrikood 12381622)	07.11.20222022*
P. Kerese tn 11 (51101:006:0020)	Viru Keemia Grupp AS – naaberkinnistu omanik (registrikood 10490531)	07.11.20222022*
Linda tn 2 (51101:001:0911)	Linda Kaks OÜ – naaberkinnistu omanik (registrikood 12870108)	07.11.2022	07.11.2022
Suur-Aguli tn 7 (51101:006:0095)	MTN Holding OÜ – naaberkinnistu omanik (registrikood 16031407)	07.11.2022	07.11.2022
Projekteerimistingimuste taotleja	Andrey Ponomarev (isikukood 38404043712)	07.11.20222022*

*Vastavalt haldusmenetluse seadusele §27 lg 2 elektrooniliselt kättesaadavaks tehtud või edastatud dokument loetakse kättoimetatuks, 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 esitas Linnamajandusamet 07.11.2022 ja 16.11.2022 oma kooskõlastuse (kirjade nr – 11091/1-12.1 ja 1-12.1/11091-2) koos tingimustega:

- vajadusel seada isiklik kasutusõigus
 - esitatud asendiplaanist jääb arusaamatuks, kuidas sõidukid pääsevad ühest parkla osast teise.
- Vastavalt esitatud asendiplaanile autod sõidavad üle parkimiskohtade, mis ei vasta nõuetele.

07.11.2022 laekus küsimust sisaldav arvamus (kirja nr – 11759/1-12.1) projekteerimistingimuste eelnõu kohta.

Indrek Tiigi (Linda Kaks OÜ poolt volitatud isik) kirjutas on toodud küsimus: “...kas linnal on soovi suunata seda, et linnaruum Linda 2 kinnistu taga – avaliku ruumi jätkuna ka Fortaco alal mingid reeglid saaks? Sh:

- funktsionaalsed nõuded maakasutusele
- õueala liikluspiirang,
- kõnniteede rajamise nõue
- nõuded valgustusele
- haljastusprotsent rajatavas parklas
- jalakäijate teed Suur-Aguli tänava ja Linda tänava vahel läbi hoovialade“

01.12.2022. a esitas pädev asutus oma seisukoha (kirja nr 1-12.1/11759-2) Indrek Tiigi küsimuse kohta. Kirjas on toodud:

„...Teatame, et enamuses arvestame Teie arvamusega ning täiendame projekteerimistingimuste eelnõu kõnniteede, välisvalgustuse, liikluspiirangute ja haljastuse osas. Nõuet, mis määrab vaba jalakäijate liikumist mööda eraomandis tootmisettevõtte territooriumit, ei ole projekteerimistingimuste eelnõus kajastatud, kuna tegemist on eramaaga. Palume tingimused servituudi kasutamise kohta lahendada läbirääkimise teel naaberkinnisasja omanikuga, seda ei saa linn reguleerida...“

02.12.2022 Indrek Tiigi kinnitas kirja kättesaamist (linnaavalitsuse dokumendiregistris kiri nr 1-12.1/11759-3). Peale kirja väljasaatmist menetleja telefoni teel võttis Indrek Tiigiga ühendust, kus on selgus, et arvamuse avaldaja on nõus pädeva asutuse selgitustega.

Kuna arvamuste esitajad 25. novembriks ei ole esitanud oma vastuväited pädeva asutuse ettepaneku otsustada ilma avalikul istungil arutamiset, siis pädev asutus loeb projekteerimistingimuste eelnõu kooskõlastatuks.

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. Projekteerimistingimuste koostamisel on võetud arvesse mõjutatud isikute õigusi ning rakendatud abinõusid nende õiguste ülemäärase kahjustamise vastu.

Pädev asutus ei ole projekteerimistingimuste menetluse käigus tuvastanud EhS § 32 toodud projekteerimistingimuste andmisest keeldumise aluseid. Kavandatav eraparkla vastab kehtivale üldplaneeringule ja sobitub juba olemasolevasse keskkonda järgides väljakujunenud hoonestuslaadi. Lähtudes eeltoodust võib kohalik omavalitsus anda projekteerimistingimused Linda tn 16, 16a, 18 eraparkla rajamiseks Narva Linnavolikogu 04.12.2008. a otsusega nr 361 kehtestatud Kerese, Linda ja Suur-Aguli tänavate vahelise 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.
- 2.3 Vastavalt ehitusseadustiku § 27 lõikele 1 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: Linda tn 16, 16a, 18 eraparkla rajamine Narva Linnavolikogu 04.12.2008. a otsusega nr 361 kehtestatud Kerese, Linda ja Suur-Aguli tänavate vahelise maa-ala detailplaneeringu alusel.


3.1 ÜLDNÕUDED, ARHITEKTUURSED JA LINNAEHITUSLIKUD TINGIMUSED


- 3.1.1 Projekt koostada ja vormistada vastavalt projekti tellija poolt väljastatud lähteülesandele, Eesti Vabariigis kehtivates seadustes ja Narva linnas kehtivates määrustes, 09.01.2020 Majandus-ja taristuministri määruses nr 2 „Tee - ehitusprojektile esitatavad nõuded“, Narva Linnavolikogu 04.12.2008. a otsusega nr 361 kehtestatud Kerese, Linda ja Suur-Aguli tänavate vahelise maa-ala detailplaneeringus ja Narva Linnavolikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringus sätestatud ning Eesti Standardite nõuetele.
- 3.1.2 Asendiplaani aluskaardiks peab olema võetud aktualiseeritud olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav geodeetiline alusplaan, mis on vastu võetud Ameti geodeesia- ja maakorralduse osakonna spetsialisti poolt. Asendiplaanil näidata ära projekteeritava ala piirid, olemasolevate ja projekteeritavate välisvõrkude asukohad ja nende tingmärgid, tehnovõrkude kaitsevööndid ja nende tingmärgid, planeeritavate ehitiste asukohad ja mõõtmed, likvideeritavad ehitised, juurdepääs avalikult kasutatavale teele, sisse- ja väljasõit krundilt, transpordi liiklusuunad jne. Määratleda pinnakatted. Asendiplaanil esitada lisaks kinnistu tehnilised näitajad.
- 3.1.3 Teekate peab vastama Narva linna heakorra eeskirja § 4 lõike 3 nõuetele.
- 3.1.4 Parklale tuleb rajada õli-liivapüüdur(id).
- 3.1.5 Parkimiskohtade mõõdud, kaugused, pöörderaadiused jm lahendada vastavalt EVS 843:2016 “Linnatänavad”.
- 3.1.6 Esitada teede konstruktiivsed ristprofiilid ning vertikaalplaneerimise joonis.
- 3.1.7 Ehitusprojekti koosseisus esitada liikluskseem.
- 3.1.8 Jäätmete käitlemine: vastavalt jäätmeseaduse ja Narva jäätmehoolduseeskirja nõuetele.
- 3.1.9 Arvestada asjaõiguseadusest tulenevaid kinnisomandi kitsendusi.
- 3.1.10 Projekt kooskõlastada projekti tellijaga.
- 3.1.11 Vastavalt haldusmenetluse seaduse § 16 menetluse kiiruse ja ökonoomia huvides taotleja võib ise korraldada kooskõlastuse või arvamuse saamise.
- 3.1.12 Vastavalt EVS 843:2016 “Linnatänavad” projektis ette näha keskmise või suure parkla jagamine väiksemateks osadeks haljasribade, sh kõrghaljastuse abil.

- 3.1.13 Ehitusprojekti ette näha kõik vajalik infrastruktuur turvaliseks liikumiseks (kõnniteed, valgustus, teemärgid jm)
- 3.1.14 Ehitusprojekt peab vastama ehitusseadustiku § 65¹ (4) nõuetele. Juhtmetaristu esitada vähemalt igale viiendale parkimiskohale ja elektriauto laadimispunkt vähemalt ühele parkimiskohale.
- 3.1.15 Linda tn 2 kinnistule liitumisala projekteerida koostöös kinnisasja omanikuga.
- 3.1.16 Vastavalt üldplaneeringule on minimaalne haljastuse protsent Linda tn 16 ja Linda tn 16a krundil on 10 %
- 3.1.17 Vastavalt detailplaneeringule seada servituut või esitada Linda tn 2 kinnisasja omaniku poolt ametliku loobumine servituudist.
- 3.1.18 Vastavalt detailplaneeringule alajaama kõrval esitada piisav ruum hoone teenindamiseks.
- 3.1.19 Projekteerimisel ja tööde läbiviimisel arvestada Narva Linnavalitsuse Linnamajandusameti ja Linda tn 2 kinnisasja omaniku poolt volitatud isiku arvamust, mis on esitatud korralduse punktis 1.
- 3.1.20 Enne ehitusprojekti koostamist esitada Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri ja planeerimise osakonnale parkla eskiis kooskõlastamiseks.
- 3.1.21 Käesoleva korralduses määramata tingimuste korral tuleb lähtuda kehtivatest detailplaneeringu nõuetest.

4. RAKENDUSSÄTTED

- 4.1 Käesolevad projekteerimistingimused on kehtivad viis aastat korralduse väljastamisest.
- 4.2 Käesolevad projekteerimistingimused on koostatud kogu kinnistule, kinnistu osade kasutusse andmisel erinevatele isikutele rakendada tingimusi vastavalt isiku kasutusse antud ala osas.
- 4.3 Käesolev korraldus jõustub alates teatavakstegemisest.
- 4.4 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