



Narva

26.04.2023 nr 296-k

Projekteerimistingimuste kinnitamine (Energia 2b turuhoone püstitamine)

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

16.01.2023. a. taotles (taotlus nr. 2311002/00461) TARTU ARHITEKTUURIBÜROO OÜ (taotleja ja teataja) Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt projekteerimistingimusi Energia 2b turuhoone püstitamiseks: Energia 2b kinnistul täpsustatakse projekteerimistingimustega Narva Linnavolikogu 28.10.2004. a otsusega nr 131/42 kehtestatud Narva Energia tänava turu detailplaneeringut.

Riigilõiv projekteerimistingimuste taotluse läbivaatamise eest on tasutud 05.09.2022.

Narva Linnavolikogu 28.10.2004. a otsusega nr 131/42 kehtestatud Narva Energia tänava turu detailplaneeringuga (edaspidi detailplaneering) kui ka Narva Linnavolikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringuga (edaspidi üldplaneering) on Energia 2b 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 on vajalik detailplaneeringujärgset lahendust täpsustada. Vastavalt taotluses toodud informatsioonile soovitakse täpsustada hoonestusala tingimusi, täpsustada arhitektuurilisi tingimusi, täpsustada liikluskorralduse põhimõtteid ja täpsustada hoonestuslaadi, kuna see on seotud ehitusliku kompleksi ehitamisega.

Kuna täpsustamisega ei kaasne detailplaneeringu olemuslikku muutmist, vaid planeeringulahenduse täpsustamine toimub EhS § 27 lõikes 4 lubatu ulatuses, aga samuti seetõttu, et turuhoone püstitamine on vastavuses üldplaneeringuga, võib Narva Linnavalitsus anda turuhoone ja sellega seonduvate ehitiste ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, mis lubavad hoonestusala suurendamist, keeramist ja nihutamist 10% ulatuses ning täpsustavad arhitektuurilisi, ehituslikke ja kujunduslikke tingimusi, samuti haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtteid.

Vastavalt EhS § 31 lg 1 korraldati projekteerimistingimuste andmine EhS § 27 alusel avatud menetlusena. Projekteerimistingimuste eelnõuga oli võimalik tutvuda ALPA kodulehel www.narvaplan.ee, Narva linna kodulehel www.narva.ee või aadressil Peetri plats 5 asuva hoone fuajees ajavahemikul 06.04.2023. a kuni 20.04.2023.a.

Teade avaliku väljapaneku kohta avaldati 23.03.2023 kohalikus ajalehes, milles linna avaldab oma ametlikke teateid ning Narva linna ja Arhitektuuriameti kodulehtedel.

EhS § 31 lõike 3 ja 4 alusel kaasas pädev asutus 23.03.2023 kirjaga nr 4.2-17/2367 projekteerimistingimuste menetlusse taotleja, kinnistu omaniku, kinnisasjaga piirnevate naaberkinnisasjade omanikud ning asutused või isikud, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitise või ehitamine puudutada. 17.04.2023 saadeti samadele isikutele tutvumiseks täiendatud eelnõu.

kinnisasja aadress ja katastritunnus	kooskõlastaja või arvamuse avaldaja	saadetud e-posti teel	kättesaamise kinnitus
Energia 2b 51101:006:0116	Altrix OÜ (registrikood 12098748)	23.03.2023. a 17.04.2023. a	
Energia põik 51101:006:0178 Lasteaia 6 51101:006:0181 Energia 4b 51101:006:0058 Energia 4a 51101:006:0051	Narva linn	23.03.2023. a 17.04.2023. a	
Energia 4c 51101:006:0115	Adelan KVH OÜ (registrikood 10568109)	23.03.2023. a 17.04.2023. a	
Energia 4e 51101:006:0072	INVENT-EST OÜ (registrikood 11522859) LUCRON GRUPP (registrikood 11382275)	17.04.2023. a	
Taotleja	TARTU ARHITEKTUURIBÜROO O (registrikood 10439501)	17.04.2023. 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 aadressile.

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 05.04.2023 kirjas nr 5.1-7/2367-1 oma kooskõlastuse koos tingimustega: tuleb arvestada, et Narva Linnavalitsuse Linnamajandusametilt on vaja taotleda tehnilised tingimused seoses täiendavate nõuetega Narva linnale kuuluvate välisvalgustuse mastide demonteerimise osas. Samuti tuleb enne ehitustööde algust vormistada linnale kuuluvate kinnistute kasutusõigus (nt isikliku kasutusõigusega koormamine).

Samuti esitas 25.04.2023 naaberkinnistu Energia 4e omanik oma kirjas täiendavad küsimused, millele tuleb vastus anda ning millega tuleb arvestada projekteerimise käigus: kuidas tagatakse Energia 4e kinnistule ligisõit ja tehnovõrkudega varustatuse säilimine ning kus toimub uue turuhoone kauba laadimine.

Projekteerimistingimuste andmisel käsitletakse detailplaneeringus kirjeldatud hoonealust pinda, hoone ehitusalust pinda ja ehitusala mõistet detailplaneeringu kehtestamise aegses tähenduses. Projekteerimistingimustega määratakse arhitektuursed, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused rajatistele ja hoonetele ehitisealuse pinnaga kuni 60 ruutmeetrit ja kõrgusega kuni 5 meetrit (edaspidi väikeehitised), mis on detailplaneeringuga reguleerimata.

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 projekteerimis-tingimuste 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 möödas üle viie aasta või detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnunud uusi asjaolusid.

3. OTSUS

Kinnitada projekteerimistingimused Energia 2b turuhoone püstitamiseks Narva Linnavolikogu 28.10.2004. a otsusega nr 131/42 kehtestatud Narva Energia tänava turu detailplaneeringu alusel järgnevalt:

ÜLDANDMED	Krundi aadress: Energia 2b Katastritunnus: 51101:006:0116 Ehitisregistri kood: - Maakasutuse sihtotstarve: ärimaa Krundi pindala: 5953 m ² Kavandatav ehitustegevus: turuhoone ja sellega seonduvate ehitiste püstitamine
LÄHTEMATERJAL	Projekteerimistingimuste taotlus 2311002/00461 16.01.2023. Narva linna üldplaneering (kehtestatud 24.01.2013.a. nr 3). Narva Energia tänava detailplaneering (kehtestatud 28.10.2004).
ÜLDNÕUDED	1. Projekti koostamisel juhendada Eestis kehtivatest seadustest, standarditest, normdokumentidest ja juhenditest, aga samuti Narva linnas kehtivatest õigusaktidest, sealhulgas: Ehitusseadustiku alusel ehitusprojektile esitatavad nõuded; Narva Linnavolikogu 24.01.2013 otsusega nr 3 kehtestatud Narva Linna üldplaneering; Eesti Standard EVS 932: 2017 „Ehitusprojekt” ning teised asja puudutavad õigusaktid. 2. Ehitusprojekti (selle osad) peab koostama või kontrollima vastava pädevusega vastutav spetsialist. 3. Ehitusprojekt on vajalik esitada naaberkruntide omanikele arvamuse saamiseks. Arvamused esitada ehitusprojekti lisana. 4. Narva Linnavalitsuse korraldusega kinnitatud projekteerimistingimused esitada ehitusprojekti lisana. 5. Ehitusprojekti alusplaanina kasutada ajakohast M 1:500 geodeetilist alusplaani, mis on eelnevalt registreeritud Narva geodeesia ja maakorralduse osakonna geomöödistuste infosüsteemis. Projekti asendiplaanil ja seletuskirjas tuleb

viidata geodeetilise alusplaani tegijale (ettevõtja, töö number, töö tegemise aeg, kõrgussüsteem).

6. Projektlahenduses tuleb arvesse võtta tuleohutuse seadust ja selle alusel kehtestatud määruseid
7. Naaberkinnistute omanike õiguste ja huvide kaitseks tuleb projektis ära näidata ka lumepuhastamine katuselt ja platsidelt, vihma- ja sulavee äravool, piirde korrashoid.
8. Esitada ehitiste tehnilised näitajad vastavalt Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“.
9. Esitada iga ehitise kasutamise otstarve ja kood. Ehitiste kasutamise otstarbed ja koodid esitada vastavalt Majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“.
10. Jäätmekäitlus: lahendada projekti osana vastavalt jäätmeseaduse ja Narva jäätmehoolduseeskirja nõuetele.

PROJEKTI KOOSSEIS

11. Esitada situatsiooniskeem.
12. Tagada inimeste liikumisvõimalused vastavalt ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 29.05.2018. a määrusele nr 28 „Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele“. Seletuskirja esitada informatsioon ligipääsetavuse nõuete täitmise kohta
13. Asendiplaan esitada mõõtkavas 1:500. Asendiplaanil esitada projekteeritava ala ja ehitustegevusega seotud töömaa piirid, tänavate ehitusjooned, uue ehitise tehnilised näitajad ja mõõtmed, kaugused lähimate piiride ja ehitisteni, likvideeritavad objektid, olemasolev, likvideeritav ja kavandatav kõrghaljastus, olemasolevad ja projekteeritavad välisvõrgud, parkimiskohad, sisse- ja väljasõit krundilt, transpordi liiklussuunad, prügikonteineri või -maja asukoht jne. Määratlada pinnakatted. Määrata krundi täisehituse % ning haljastuse % jne. Anda ehitise vertikaalne sidumine. Lahendada sadevee äravool (sadevett mitte juhtida kõrvalasuvatele kruntidele). Asendiplaanil esitada lisaks tabel „Ehitiste eksplikatsioon“ ning kinnistu tehnilised näitajad.
14. Ehitiste vaated esitada minimaalselt mõõtkavas 1:100. Vaadetel näidata peasissepääsude detaillahendused, vaadete tähistused, akende ja uste värvitoonid, välisviimistluse materjalid, värvikoodid, värvikataloogi nimetus, kõrgused (maapind, hoone kõrgus) jne. Metallosade värvitoonid esitada RAL kataloogi järgi.
15. Vajadusel esitada lammutatavate ehitiste loetelu, lammutustööde korraldamise kirjeldus, lammutusjäätmete kava koos käitluskohtade määramisega. Lammutuskava peab sisaldama ehitusmaterjalide ja demonteeritavate seadmete taaskasutamise osa.

	16. Piirete rajamise juhul esitada piirde vaade, asendiplaan ja tehnilised näitajad (rajatise ehitisalune pind, kõrgus, pikkus). Vaatele tuleb märkida piirde värvitoon ja värvikood koos viitega kataloogile. Piirde betoonaluse projekteerimise puhul esitada vundamendiosa lõige. Piirde asendiplaanil näidata piirdeaia ja selle postide asukohad, postide vahelised mõõtmised. Kruntide vaheliste piirete puhul on vajalik võtta nõusolek naaberkruntide omanikelt juhul, kui piire rajatakse naaberkruntide piirile või piirde teenindamiseks tuleb kasutada naaberkrundi territooriumit.
LINNAEHITUSLIKUD NÕUDED	17. Narva linna üldplaneeringu punkti 2.2.5 kohaselt asub Energia 2b ärimaa juhtfunktsiooniga hoonestusalal 18. Hoonestusala: Hoonestusala on määratud kehtestatud detailplaneeringuga. Projekteerimistingimused annavad õiguse hoonestusala suurendada, vähendada, keerata või nihutada, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest 19. Püstitatavad hooned ja rajatised: turuhoone, müügipaviljonid, varikatus, avatud müügiletid, piirdeaed ja neid teenindavad rajatised. 20. Ehitiste paiknemine krundil: vastavalt projekteerimistingimustele lisatud asendiskeemile. 21. Minimaalne nõutav haljastuse protsent: 10%. Vastavalt detailplaneeringu seletuskirjale tuleb maksimaalses mahus säilitada väljakujunenud kõrghaljastus. Likvideeritavate puude osas esitada dendroloogiline uuring. Linnamajandusameti haljastusspetsialistiga kooskõlastatult viia läbi asendusistutus. Haljastuse põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus näidata asendiplaanil.
ARHITEKTUURSED NÕUDED	22. Arhitektuur peab olema piirkonna hoonestuslaadile sobiv, piirkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav. Ehitiste arhitektuur ja välisviimistlus peavad moodustama nii omavahel kui kõrvalasuvate hoonetega linnaehitusliku terviku. Soovitav eelistada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi, valtsplekk). Soovitav on vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, plastaknad jms.). 23. Turuhoone maksimaalne ehitisealune pind: 1736m² 24. Turuhoone maksimaalne korruselisus: 3 25. Turuhoone lubatud suurim kõrgus: 14m 26. Turuhoone katus: kalle 0-30° 27. Varikatuse maksimaalne ehitisealune pind: 420m² 28. Varikatuse lubatud suurim kõrgus: 14m 29. Varikatus: kalle 0-30°

-
30. Müügipaviljonide arv: maksimaalselt 9
 31. Müügipaviljonide paiknemine: vastavalt asendiskeemile.
 32. Müügipaviljoni ehitisealune pind: maksimaalselt 20 m²
 33. Müügipaviljonide maksimaalne kõrgus: 5 m
 34. Müügipaviljonide katusekallet ei reguleerita.
 35. Müügipaviljonid kavandada kaasaegses arhitektuurikeeles ja linnaruumi sobituvalt. Lubatud ei ole palk- ja freespalk viimistlusega paviljonid.
 36. Katusekate: plekk, kivi jmt. Vältida matkivaid materjale.
 37. Avatud statsionaarsed müügiletid paigutada kavandatava varikatuse alla. Krundile ei ole lubatud avatud statsionaarseid müügilette paigutada väljapoole varikatuse alust ala. Avatud müügilettide kujundus peab olema kooskõlas hoonete ja varikatuse arhitektuuriga. Müügilettide parameetreid ja arvu ei reguleerita.
 38. Ajutise (hooajalise) kasutusega avatud müügilettide asukohad, arv ja kujundus kooskõlastada enne paigaldamist Narva Linnavalitsuse arhitektuuri ja linnaplaneerimise osakonnaga.
 39. Piirata on lubatud varikatuse alust osa varikatuse perimeetrit mööda. Piirdeaia maksimaalne kõrgus 1,8 m.
 40. Hoone aadress: näha ette silt tänavapoolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal (näidata joonistel) vastavalt 13.05.2009 määrusele nr 537 „Narva linna tänavate nimede ja majanumbrite stilistika ja tehniline lahendus“.
 41. Projekti koosseisus esitada insenertehnilised lahendused vee-, kanalisatsiooni, elektri- ja sidevarustusele ning küttele ja ventilatsioonile.
 42. Tehnovõrkudega liitumiseks taotleda tehnilised tingimused.
 43. Taotleda tehnilised tingimused linna sadeveekanalisatsiooniga liitumiseks või lahendada sadevee imbumine krundisiseseelt.
 44. Teostada radooniuuring ja vajadusel rakendada radoonikaitse meetmed.
-

45. Parkimine lahendada krundisisesele - ehitise juurde näha ette vajalikud inva- ja pereparkimiskohad ning võimalusel vajalik kogus ehitisi teenindavate sõidukite parkimiskohti. Ehitiste projekteerimisel ja krundiplaani koostamisel tuleb arvestada, et kogu krundi kasutamiseks vajalik parkimine on korraldatud nii, et sellega ei suleta tänavaid või teid ja ei takistata tänava liiklust. Parkimiskohtade arv vastavalt kehtivale detailplaneeringule minimaalselt normatiivsete kohtade alusel.
46. Kuni 20 autole parkimisplatsi rajamise võib teha ilma sademevee kanalisatsiooni süsteemi lülitamiseta. Kohustuslikuks nõudeks on sademevee parkimisplatsilt pinnasesse imbumine (nt murukivi, vett läbilaskva asfaldi kasutamine).
47. Enam kui 20 autoga parklatele tuleb rajada õli-liivapüüdurid, v.a territooriumid, kust sadevesi juhitakse otse lahkvoolsesse sademevee-kanalisatsiooni, millel on õli-liivapüüdur juba olemas enne väljalasku Narva jõkke. Viimane kehtib parklatele parkimiskohtade arvuga 20-49.
48. Lubatud transpordi juurdepääs: Energia põik tänava poolt. Projekteerimistingimused täpsustavad liikluskorralduse põhimõtteid- Lasteaia tänavalt ligipääsu kinnistule ei ole lubatud.
49. Autoparkla valgustuslahendus lahendada koos hoone terviklahendusega.
50. Autoparkla jagada haljasaladega maksimaalselt 10 parkimiskohast koosnevatesse kogumitesse.
51. Säilitada planeeringujärgsed servituudi vajadusega alad ja ligipääs Energia 4e ja Energia 4c kinnistutele.
52. Jalakäijate liiklus alal lahendada projekti osana. Lahendada terviklik liikluskorraldus ohutuks kasutamiseks. Kaasaarvatud ööpäevaringne liikumine mööda Energia põiku avatud müügilettide ala idaküljel. Tagada tuleb Lasteaia tänava äärne kergliiklustee .
53. Kõnniteede minimaalne laius: 2 m
54. Tagada jalakäijatele ligipääs parkimiskohalt kergliiklusalale ka parkla täieliku täitumise korral. Paigaldada füüsilised tõkked parkimiskohtadel olevate autode osaliselt kõnniteele, kergliiklusteele või muule jalakäijate aladele ulatumise vältimiseks.
55. Auto parkimiskohti mitte kavandada kinnistu piirile lähemale kui 0,5 meetrit, et tagada piirile piirde rajamise võimalus ja lumekoristus parklast.

56. Projekt kooskõlastada projekti tellijaga.
57. Ehitiste projekteerimisel tuleb arvestada naabrite õigusi ja huve. Haldusmenetluse seaduse §16 lg 1 alusel soovitage Teil menetluse kiiruse ja ökonoomia huvides, vaidluste vältimiseks ja tulevase ehitisega külgnevate kinnisasjade omanike õiguste kaitse tagamiseks võtta nõusolek/ arvamus naaberkinnisasjade omanikelt projekteeritavate ehitiste asukoha ja kõrguse kohta, kui ehitis projekteeritakse naaberkrundile lähemale kui 5,0 m.
58. Vastavalt üldplaneeringus nõutule esitada enne ehitiste ehitusprojekti koostamist eskiisprojekt Narva Linnavalitsuse arhitektuuri ja linnaplaneerimise osakonnale esteetilise ja mahulise sobivuse hindamiseks.
59. Taotleda tehnilised tingimused Narva Linnavalitsuse Linnamajandusametilt seoses täiendavate nõuetega Narva linnale kuuluvate välisvalgustuse mastide demonteerimise osas.
60. Enne ehitustööde algust vormistada linnale kuuluvate kinnistute kasutusõigus (nt isikliku kasutusõigusega koormamine).

4. RAKENDUSSÄTTED

- 4.1. Käesolev korraldus jõustub alates teatavakstegemisest.
- 4.2. Käesolevate projekteerimistingimuste kehtivusaeg on **viis aastat** alates määramisest.
- 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

