



Narva

11.10.2023 nr 733-k

### **Ehitusloa andmine (Tehase tn 47, Tehase tn 51, Tehase tn L7)**

#### **1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK**

21.06.2023. a ehitisregistri keskkonda laekus ehitusloa taotlus nr 2311271/09288 Tehase tn 47 (katastritunnus 51101:001:0793), Tehase tn 51 (katastritunnus 51101:001:0794) ning Tehase tänav L7 (katastritunnus 51101:001:0795) kinnistule büroo-tootmishoone ning seda teenindavate rajatiste püstitamiseks koos AS RTG PROJEKTBÜROO peaprojekterija poolt koostatud „Narva Tööstusinkubaatori hoone püstitamine“ ehitusprojektiga nr 15-2023/NTI (digidoc-boks „NTI\_EP\_v04.asice“).

Ehitusloa taotlusega seotud ehitised (nimetus, ehr-kood, aadress):

- Büroo-Tööstushoone, 121404656, Tehase tn 47// 51
- Päikesepargid, 221432405, Tehase tn 47// 51
- Sidekanalisatsioon, 221436934, Tehase tn 47//Tehase tn L7
- Gaasitorustik, 221436936, Tehase tn 51//Tehase tn L7
- Tarbeveetorustik, 221436939, Tehase tn 51//Tehase tn L7
- Reoveekanaliseerimistorustik, 221436940, Tehase tn 47//51// Tehase tn L7
- Hoone sadeveetorustik, 221436943, Tehase tn 47//51// Tehase tn L7
- Platside sadeveetorustik, 221436946, Tehase tn 51//Tehase tn L7
- Juurdepääsuteed, 221441622, Tehase tn 47//51// Tehase tn L7

Projekteerimine hõlmab Tehase tn 47, Tehase tn 51, Tehase tn L7 kinnistuid. Kinnistud paiknevad Narva linnas Kulgu linnaosas. Narva Linnavolikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringu kohaselt paikneb käsitletav ala ettevõtluisehitise reservmaal. Piirkonnas kehtib Narva Linnavolikogu 20.11.2014. a otsusega nr 134 kehtestatud Kulgu tööstusala detailplaneering (edaspidi – detailplaneering), mis hõlmab ka kõnealuseid kinnistuid. Detailplaneeringu kohaselt on kinnistute puhul tegemist 90% ulatuses tootmishoone või laohoonemaa ja 10% ulatuses väikeettevõtluise hoone ja –tootmise hoonemaa sihtotstarbega kinnistutega. Projekteeritava büroo-tootmishoone kasutusotstarbed on kooskõlas detailplaneeringus kavandatud sihtotstarvetega. Projekteeritav hoone paikneb detailplaneeringuga lubatud hoonestusalal.

Tootmis-laohoone maht on hoonel sümmeetriline ja jagatud boksideks. Boksidele on planeeritud rendipinnad erinevatele tootmisettevõtetele. Eelistatud on ettevõtte, kes tegelevad metallist toodete valmistamise ning robotikaga. Keskkonnaohtlike tegevusi viljelevatele ettevõtetele ruume ei rendita. Eraldi mahuna kontoriosa asub Elektriijaama tee - Tehase tänav ristist pool. Hoone asetseb kahel krundil, mis on detailplaneeringus lubatud. Kontoriosa ees on suurem sõiduautode parkla ja hoone peakuse lähedal jalgrattaparkla. Sõiduautode parklas on invakoht ja kohad elektriautode laadimiseks. Tootmis-laohoone ümber asuvad sümmeetriliselt laadimisplatsid. Narva linna omandis olevale Tehase tänav L7 transpordimaale on projekteeritud 2 mahasõitu sõiduautodele ja veoautodele.

Ehitusseadustiku § 42 lõike 6 ja 7 alusel olid kaasatud ehitusloa menetlusse nr 373546 kooskõlastamiseks ja arvamuse avaldamiseks erinevad asutused ja isikud: Tehase tn 47 ja Tehase tn 51 kinnistu omanik SA Ida-Viru Investeeringute Agentuur, Päästeameti Ida päästkeskus, Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet, Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet, AS Narva Vesi, OÜ VKG Elektrivõrgud, Telia Eesti AS, AS Gaasivõrk, AS NARVA Soojusvõrk, Kaitseministeerium.



10. oktoobriks 2023. a kõik kaasatud menetlusosaljad esitasid oma arvamused ja/või kooskõlastused. Ehitusloa eelnõu kohta olid esitatud järgmised tingimused:

**Kaitseministeerium:** „Igale kinnistule paigaldatud PEJ päikesepaneelide maksimaalne võimsus (DC) ei tohi ületada 50 kW“. Pädev asutus teatab, et eelprojektiga on ette nähtud 2x49,4 kW koguvõimsusega päikeseelektrijaama ehitus Tehase tn 47 ja Tehase tn 51 krundile.

#### **Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet:**

Järelevalve osakond: „1. Ehitusloa taotluses on märgitud ehitise kasutamise otstarbeks „12519 muu tööstushoone“. Kui kasutusloa taotlemise hetkel selgub, et tulevaste rentnikute (tootmisettevõtete) tegevusalad võivad olla seotud puidu-, kergetööstuse-, keemia-, toiduainete-, ehitusmaterjalide ja toodete, masina- ja seadmetööstuse ning maavarade kaevandamise ja töötlemisega, siis see võib olla ehitusloa muutmise oluliseks põhjuseks. Võib-olla on vajalik ehitusloa esitamine pärast tehnoloogiliste protsesside väljaselgitamist. 2. Ehitusloale lisatud ehitusprojektis on märgitud projekteeritava kinnistusisese soojustrassi liitumispunkt kinnistuvälise soojusvõrguga. Kinnistuvälise soojusvõrk on märkimata tehnovõrkude koondplaanil. Kasutusloa taotlemise hetkel tuleb tagada seadusandluses sätestatud korras hoone toimimiseks kõigi vajalike välisvõrkude väljaehitamine väljaspool Tehase tn 47, Tehase tn 51 kinnistu piire“.

Arhitektuuri- ja planeerimise osakonna arhitekt: „Ehitusseadustiku § 65<sup>1</sup> lõike 4 kohaselt sellise hoone püstitamisel, mille teenindamiseks on ette nähtud rohkem kui kümme parkimiskohta, paigaldatakse juhtmetaristu vähemalt igale viiendale parkimiskohale ja elektriauto laadimispunkt vähemalt ühele parkimiskohale, kui tegemist on mitteelamuga. Lähtudes sellest, ehitusprojektiga peab olema ette nähtud 16 juhtmetaristut. Kui selle ehitusprojekti raames kõik juhtmetaristud on projekteeritavad, siis mõned juhtmetaristute lõplikud elemendid („pistikupesad“) võivad olla perspektiivsed. Seega tuleb ehitada vähemalt 1 juhtmetaristu iga tootmisboksi sissepääsu kõrvale. NB! Nõusolek ei laiene perspektiivsetele kinnistule sissepääsudele“.

Pädev asutus teatab, et perspektiivsed kinnistule sissepääsud ei ole ehitusloa taotlusega seotud ehitised. Asendiplaanil on näidatud nende tingimärgid vastavalt detailplaneeringule.

Narva linna peaarhitekt: „Edasisel projekteerimisel ja ehitusel näha ette suurem kõrghaljastuse maht; kavandada kõrghaljastus kinnistute Tehase tn poolsele küljele ning Tehase 47 kaguküljele. Kontrollida kasutusloa menetluses.“

Käesolev kooskõlastus ja ehitusluba ei laiene päikesepaneelidele; puuduvad päikesejaama tehnilised näitajad, asukoht on näidatud maapinnal iseseisva rajatisena; päikesepaneelide paigaldamiseks tuleb taotleda detailplaneeringut täpsustavaid projekteerimistingimusi, sh mitut kinnisasja läbiva elektripaigaldise projekteerimiseks; päikesepaneelide paigaldamine hoone katusele on võimalik ilma täiendavate projekteerimistingimustega, kuid ka selleks tuleb edaspidi esitada eraldi ehitusprojekt ja ehitusloa taotlus“.

Pädev asutus teeb järelduse, et päikeseparkide rajamiseks ehitusloa andmine on võimalik pärast detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimuste kinnitamist ning nende alusel koostatud päikesepargi ehitusprojekti esitamist.

KMH vanemspetsialist: „Kasutusloa taotlemisel tuleb esitada järgmine info: tegevuse eesmärk, iseloom ja füüsilised näitajad; tegevuse energiakasutus; tegevusega kaasnevad tegurid, nagu heide vette, pinnasesse ja õhku ning müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn; tekkivad jäätmed ning nende käitlemine; tegevusega kaasnevate avariiohtude esinemise võimalikkus, sealhulgas heite suurus; tegevuse seisukohast asjakohaste suurõnnetuste või katastroofide ohust, sealhulgas kliimamuutustest põhjustatud suurõnnetuste või katastroofide ohust teaduslike andmete alusel“.



## Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet:

Varade osakond: „Ehitustööde käigus rikutud katted peab taastama ning taastamise tööd anda üle linnale koos taastamise dokumentatsiooniga“.

Kommunaal- ja ehitusosakonna ehituse vanemspetsialist: „Enne kaevamistöörde alustamist esitada kaevetööloa taotlus“.

Kommunaal- ja ehitusosakonna teede vanemspetsialist: „Asfaltkatendi pealiskiht sisse-maha sõitmisel on vaja ette näha 100 % graniidist. Ideaalis sisse-maha sõitmise alal ette näha 3-kihiline asfaltkatend, kuna tulevikus seal liiguvad suure massiga suureveokid“. Taotleja esitas oma seisukoha teede vanemspetsialisti märkuste kohta: „Projekti tellija ei soovi rakendada esitatud soovitusi, sest see ületab oluliselt tööstuspargi olemasolevate tänavate kvaliteeditaset“.

Ehitusseadustiku § 42 lõike 8 kohaselt kui ehitusloa eelnõu kohta on kooskõlastamise või arvamuste avaldamise käigus esitatud märkusi, võtab pädev asutus need asjakohaselt arvesse või põhjendab nende arvestamata jätmist. Pädev asutus jätab teede vanemspetsialisti arvamuse arvestamata, kuna teede vanemspetsialisti nõuded ei tulene õigusaktides sätestatust.

**Telia Eesti AS** ei ole arvamust avaldanud. Ehitusseadustiku § 42 lõike 9 kohaselt, kui kooskõlastaja või arvamuse andja ei ole kümne päeva jooksul kasutusloa eelnõu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud või arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse kasutusloa eelnõu kooskõlastaja poolt vaikimisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi kasutusloa eelnõu kohta arvamust avaldada, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

Ülejäänud kaasatud isikud esitasid oma kooskõlastused ja nõusolekud ehitisregistri keskkonna kaudu.

Ehitusseadustiku § 42 lõike 2 kohaselt pädev asutus otsustab keskkonnamõju hindamise algatamise vajaduse. KMH vanemspetsialist tegi järgmise järelduse: „Vastavalt Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi - KeHJS) § 3 lg 1 p 1 keskkonnamõju hinnatakse, kui taotletakse tegevusluba või selle muutmist ning tegevusloa taotlemise või muutmise põhjuseks olev kavandatav tegevus toob eeldatavalt kaasa olulise keskkonnamõju. Narva Linnavalitsus otsustab keskkonnamõju hindamise algatamise vajaduse EhS § 42 lõike 2 alusel. Keskkonnamõju hindamise menetlusi käesolevalt ei kohaldata vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikele 2'3, kuna kavandatav tegevus ehk büroo-tootmishoone ehitamine ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1 ja 2 ning Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ esitatud tegevuste nimistusse ning see üksi ega koostoimes muu tegevusega ei mõjuta Natura 2000 võrgustiku ala või kaitstavat loodusobjekti. Kuna taotletakse ehitusluba büroo-tootmishoone ehitamiseks, kus hetkel ei ole teada, millist tegevust kavandatavas hoones hakatakse teostama, ei ole võimalik antud juhul hinnata tegevusega kaasnevat ebasoodsat keskkonnamõju. Keskkonnamõju hindamise vajalikkuse vajadust tuleb vaadata ja vajadusel hinnata, kui taotletakse kasutusluba“.

Ehitusloa menetlusse kaasatud isikute poolt tehtud märkused ei takista ehitusloa andmist. Pädev asutus ei ole ehitusloa menetluse käigus tuvastanud ehitusseadustiku §-s 44 sätestatud ehitusloa andmisest keeldumise aluseid. Kuna ehitusprojekt vastab õigusaktides sätestatud nõuetele, siis võib kohalik omavalitsus anda ehitusloa büroo-tootmishoone ning seda teenindavate rajatiste püstitamiseks (v.a ehr-koodiga 221432405 päikesepargid).



## 2. ÕIGUSLIKUD ALUSED

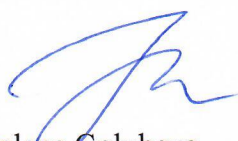
- 2.1. Ehitusseadustiku § 39 lõike 1 kohaselt ehitusloa annab kohaliku omavalitsuse üksus, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.
- 2.2. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti põhimääruse § 9 punkti 2 kohaselt järelevalve osakonna põhiülesandeks on ehitus- ja kasutuslubade taotluste menetlemine ning linnavalitsuse vastavasisuliste korralduste ettevalmistamine, mille alusel toimub ehitusloa või kasutusloa andmine, muutmine, kehtetuks tunnistamine või keeldumine andmisest.
- 2.3. Ehitusseadustiku § 42 lõike 3 punkti 5 ehitusloa kõrvaltingimusena võib eelkõige sätestada ehitise või ehitamise keerukusest tulenevad lisatingimused ehitamiseks.

## 3. OTSUS

- 3.1. Anda ehitusluba Tehase tn 47, Tehase tn 51, Tehase tn L7 kinnistule büroo-tootmishoone ning seda teenindavate rajatiste püstitamiseks (mh ehr-koodiga 121404656 büroo-tööstushoone, ehr-koodiga 221436934 sidekanalisatsioon, ehr-koodiga 221436936 gaasitorustik, ehr-koodiga 221436939 tarbeveetorustik, ehr-koodiga 221436940 reoveekanaliseerimisitorustik, ehr-koodiga 221436943 hoone sadeveetorustik, ehr-koodiga 221436946 platside sadeveetorustik, ehr-koodiga 221441622 juurdepääsuteed) vastavalt AS RTG PROJEKTBÜROO (10385231) peaprojekterija poolt koostatud „Narva Tööstusinkubaatori hoone püstitamine“ ehitusprojektile nr 15-2023/NTI (digidoc-boks „NTI\_EP\_v04.asice“).
- 3.2. Ehitusluba ei laiene ehr-koodiga 221432405 päikeseparkidele.
- 3.3. Kohustada ehitise omanikku täitma käesoleva korralduse punktis 1 toodud Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti ning Narva Linnavalitsuse Linnamajandusameti (v.a teede vanemspetsialisti) tingimusi.

## 4. RAKENDUSSÄTTED

- 4.1. Käesolev korraldus jõustub seadusega sätestatud korras.
- 4.2. Käesoleva korralduse peale võib esitada Narva Linnavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teada saamise päevast või esitada kaebuse Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajale halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.



Jelena Golubeva  
Linnapea asendaja



Üllar Kaljuste  
Linnasekretär