



Narva

06.12.2023 nr 883-k

Projekteerimistingimuste kinnitamine

(Elektrijaama tee 87 tootmishoone püstitamise ilma detailplaneeringut koostamata)

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

02.10.2023. a taotlesid (taotlus nr 4.2-4/8319) Narva Ehitusprojekt OÜ ja AS Eesti Energomontaaž Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt (ALPA) projekteerimistingimusi Elektrijaama tee 87 kinnistule tootmishoone püstitamiseks. Tootmishoone kavandatakse kuni 500 m² ehitisealuse pinnaga ja kuni 9 m kõrgel. Soovitud hoone planeeritakse püstitada Elektrijaama tee 87 krundi lõunaossa. Taotlusele on lisatud asendiskeem. Hoones on plaanis teostada metallkonstruktsioonide värvimist.

Riigilõiv projekteerimistingimuste taotluse läbivaatamise eest on tasutud 04.05.2023.

Elektrijaama tee 87 (katastritunnus: 51106:001:0016), kinnistu pindala 23203 m², tootmismaa 100%;

Ehitisregistri andmetel vaadeldaval krundil paikneb: garaaž-töökoda (ehr kood 118009198) ehitisealuse pindala 544 m² ja mahuga 4675 m³

Vastavalt maa-ameti X-gis geoportaali andmetele Elektrijaama tee krundil paiknevad veel vähemalt 4 ehitisregistrisse sissekandmata ehitist. Kaks neist orienteeruva pindalaga 345 m² ja 283 m².

Vastavalt Narva Linnavolikogu 20.11.2014. a otsusega nr 134 kehtestatud Narva linna tööstuspiirkonna linnaosa üldplaneeringule Elektrijaama tee 87 ja selle kõrvalala asub planeeringuga haaratud ala väljas, kuid vastavalt Narva Linnavolikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringule terve Elektrijaama linnaosa hoonestusviis, maksimaalne lubatud täisehituse % ja muud ehitus- ja kasutustingimused lahendatakse tööstuspiirkonna linnaosa üldplaneeringuga.

Vastavalt Narva Linnavolikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringule Elektrijaama tee 87 kinnistu juhtotstarve on tootmismaa 100%

Vastavalt planeerimisseaduse § 125 lõikele 1 detailplaneeringu koostamine on nõutav linnades, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku:

- 1) hoone püstitamiseks;
- 2) olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33 protsendi selle esialgselt kavandatud mahust;
- 3) olulise avaliku huviga rajatise, näiteks staadioni, golfiväljaku, laululava, motoringraja või muu olulise avaliku huviga rajatise püstitamiseks;
- 4) olulise ruumilise mõjuga ehitise ehitamiseks, kui olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoht on valitud üldplaneeringuga.

Vastavalt planeerimisseaduse § 125 lõikele 5 kohaliku omavalitsuse üksus võib lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui:

- 1) ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi;
- 2) üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

Elektrijaama tee 87 kinnistu asub Elektrijaama linnaosas ja piirneb tootmismaa juhtotstarbega kinnistutega. Naaberkinnistutel Elektrijaama tee 59 ja Elektrijaama tee 77 paiknevad tootmis- ja tööstushooned, mis mahuliselt ületavad taotluses määratud kavandatava hoone olulisi tehnilisi näitajaid.

Samuti Narva Linnavolikogu 21.10.2010. a otsusega nr 143 kehtestatud Narva linna tööstuspiirkonna linnaosa üldplaneering määrab selle ala üldised kasutus – ja ehitustingimused. Kavandatav tootmishoone sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ning üldplaneeringus on määratud vastava ala projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

Vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 3 lg 1 p 1 ja 2 keskkonnamõju hinnatakse, kui taotletakse tegevusluba või selle muutmist ning tegevusloa taotlemise või muutmise põhjuseks olev kavandatav tegevus toob eeldatavalt kaasa olulise keskkonnamõju; ning kavandatakse tegevust, mille korral ei ole objektiivse teabe põhjal välistatud, et sellega võib kaasneda eraldi või koos muude tegevustega eeldatavalt oluline ebasoodne mõju Natura 2000 võrgustiku ala kaitse-eesmärgile, ja mis ei ole otseselt seotud ala kaitsekorraldusega või ei ole selleks otseselt vajalik.

KeHJS § 7 p 1 ja 2 kohaselt tegevusluba käesoleva seaduse tähenduses on ehitusluba või ehitise kasutusluba; keskkonnakompleksluba või keskkonnaluba keskkonnaseadustiku üldosa seaduse tähenduses või hoonestusluba.

Kuna projekteerimistingimuste menetluse raames seoses vastava informatsiooni puudumisega ei ole võimalik kaaluda eelhinnangut ja KMH vajadust, siis see lahendatakse ehitusloa menetluse raames.

Haldusmenetluse seaduse (edaspidi: Hms) § 46 lõike 1 ning ehitusseadustiku (edaspidi: Ehs) § 31 lõike 1 alusel otsustas pädev asutus projekteerimistingimuste andmise menetluse korraldada avatud menetlusena.

Teade avaliku väljapaneku kohta avaldati ajalehes „Narvskaja Gazeta“, Narva linna veebilehel (https://www.narva.ee/alpa-teated-ja-uudised/-/asset_publisher/k33U0sXtPzBc/content/teade-elektrijaama-tee-87-?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 kodulehel (<http://www.narvaplan.ee/>). Projekteerimistingimuste eelnõu asendiskeemiga oli võimalik tutvuda Narva Linnavalitsuse 1. korruse fuajees aadressil Peetri plats 5, Narva, ajavahemikul 02.11.2023. a kuni 17.11.2023. a.

EhS § 31 lõigete 3 ja 4 alusel kaasas pädev asutus (linnavalitsuse dokumendiregistris 02.11.2023. a kiri nr 4.2-4/10349-3) 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 katastritunnus	kooskõlastaja või arvamuse avaldaja	saadetud e-posti teel	kättesaamise kinnitus
Elektrijaama tee 73 (51106:001:0063)	V. S. (isikukood:.....), M. K. (isikukood:.....) – naaberkinnistu omanikud	02.11.2023 02.11.2023	08.11.2023 04.11.2023
Elektrijaama tee 69a (51106:001:0112)			
Elektrijaama tee 59 (51101:001:0960)	Enefit Power AS (registrikood: 10579981) - naaberkinnistu omanik	02.11.2023	02.11.2023
Elektrijaama tee 75 (51106:001:0049)			
Elektirjaama tee 65c (51101:001:1295)	Maa-amet (registrikood: 70003098) – naaberkinnistu omanik	02.11.2023	02.11.2023
Elektrijaama tee 65b (51106:001:0143)	A. J (isikukood:.....) - naaberkinnistu omanik	02.11.2023	04.11.2023

Elektrijaama tee 61c (51106:001:0091)	AS Autotrans-Narva (registrikood: 10228661) – naaberkinnistu omanik	02.11.20232023*
Elektrijaama tee 63 (51106:001:0032)	OÜ Ametrant Grupp (registrikood: 11089799) – naaberkinnistu omanik	02.11.20232023*
Elektrijaama tee 87 (51106:001:0016)	AS Eesti Energomontaaž (registrikood: 10176450) – kinnistu omanik ja taotleja	02.11.2023	07.11.2023
	Narva Ehitusprojekt OÜ (registrikood 11002901) – taotleja	02.11.2023	20.11.2023

*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.

Kui kooskõlastaja või arvamuse andja ei ole avatud menetluse 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:

- Narva Ehitusprojekt OÜ 20.11.2023 esitas oma kooskõlastuse (kirja nr – 4.2-4/10349-9)
- Enefit Power AS 15.11.2023 esitas oma kooskõlastuse (kirja nr – 4.2-4/10349-8) koos tingimustega:

1) Elektrijaama tee 87 kinnistu ehitusprojekti koostamisel lahendada sademevete puhastamine ning nende ärajuhtimine. Kõnealune kinnistu piirneb Elektrijaama tee 59 kinnistul asuva Kõrgesoo kanaliga, mille võimalik reostamine tuleb projekteerimisel välistada. Juhul, kui Elektrijaama tee 87 puhastatud sademeed tuleb juhtida Kõrgesoo kanalisse, on see võimalik vaid veeseaduse § 187 lg 4 sätestatud veeloa alusel;

2) Elektrijaama tee 87 kinnistu ehitusprojekti koostamisel tuleb lahendada ka reovee kogumine ning üleandmine

3) Palume hoida Enefit Power AS-i kursis kõnealuse projekti edasise menetlusega ning kaasata ehitusloa menetlusse ehitusseadustiku § 42 lg 6 ja lg 7 kohaselt

- Maa-amet 02.11.2023 esitas oma kooskõlastuse (kirja nr – 4.2.4/10349-6).

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 ehitis 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 Elektrijaama tee 87 tootmishoone püstitamiseks ilma detailplaneeringut koostamata.

2. ÕIGUSLIKUD ALUSED

- 2.1. Ehs § 28 kohaselt projekteerimistingimused annab kohaliku omavalitsuse üksus, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.
- 2.2. Planeerimisseaduse § 125 lõike 5 punkti 1 ja 2 kohaselt kohaliku omavalitsuse üksus võib lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui ehitise sobib mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ning üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitistingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.
- 2.3. 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 Elektrijaama tee 87 kinnistule tootmishoone püstitamiseks ilma detailplaneeringut koostamata.

3.1. ÜLDNÕUDED, ARHITEKTUURSED JA LINNAEHITUSLIKUD TINGIMUSED

- Projekti koostamisel juhendada Eestis kehtivatest seadustest, standarditest, normdokumentidest ja juhenditest, sealhulgas:
 - ehitusseadustikuga ehitusprojektile esitatavad nõuded;
 - Narva Linnavalikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneering
 - Narva Linnavalikogu 21.10.2010. a otsusega nr 143 kehtestatud Narva linna tööstuspiirkonna linna osa üldplaneering;
 - Eesti Standard EVS 932: 2017 „Ehitusprojekt” ning teised asja puudutavad õigusaktid.
- Esitada situatsiooniskeem.
- Projekti asendiplaaniline lahendus peab olema vormistatud ajakohasel topo-geodeetilisel alusplaanel (M 1:500), mis vastab majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrusele nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded“ ja mis on eelnevalt registreeritud Narva geomõõdistuste infosüsteemis vastavalt Narva linnas kehtivale mõõdistuskorrale „Geodeetiliste mõõdistus- ja uurimistöõde korraldamise reeglistik“.
- Asendiplaanil esitada tabel: „Ehitiste eksplikatsioon”. Eraldi esitada tabel: „Välisvõrkude eksplikatsioon“ ning kinnistu tehnilised näitajad. Asendiplaanil näidata tänava ehitusjoon, 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. Teha hoone vertikaalne sidumine. Lahendada sadevee äravool (sadevett mitte juhtida kõrvalasuvatele kruntidele).
- 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.
- Narva Linnavalitsuse korraldusega kinnitatud projekteerimistingimused esitada ehitusprojekti lisana.
- Ehitusloa taotlemisel peavad olema kõik krundil asuvad hooned kajastatud õigete ehitisregistri andmetega ning asendiplaanil tähistatud kõik lammutatavad hooned. Kõik ebaseaduslikult ehitatud ehitised tuleb kas lammutada või kanda ehitisregistrisse, esitades kas auditid või ehitusprojektid ning vastavad lubade taotlused või teatised.
- Vajadusel esitada lammutatavate ehitiste loetelu, lammutustööde korraldamise kirjeldus, lammutusjäätmete kava koos käitluskohtade määramisega.
- Esitada ehitiste tehnilised näitajad vastavalt Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“.

- 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”.
- Projekt tuleb esitada koos ehitusloa taotluse ja/või ehitusteatisega digitaalselt kujul ehitisregistri (EHR) elektroonse süsteemi kaudu.
- Püstitatav hoone: tootmishoone
- Krundi maksimaalne täisehituse protsent: tuleb juhendada väljakujunenud lahendustest. Piirkonna keskmine täisehituse % on 48 %, mida ei tohi ületada.
- Hoone maksimaalne korruselisus: 2.
- Hoone maksimaalne kõrgus: kuni 9 m.
- Minimaalne nõutav haljastuse protsent: 10%
- Arhitektuur: hoonetüüp peab sobima konkreetse piirkonna hoonestuslaadiga. Sobivuse hindamise aluseks tuleb koostada tootmishoone eskiisprojekt. Eskiisi ja visualiseerimise alusel kujundatakse linnavalitsuse seisukoht ja esitatakse vajadusel arhitektuursed nõuded hoone projekti täpsustamiseks. Hindamise kriteeriumiks on hoone esteetiline ja mahuline sobivus.
- Ehitise paiknemine krundil: vastavalt asendiskeemile. Mitte lähemal, kui 6 m naaberkiinnistute piiridest.
- Hoone paiknemine kinnistul peab vastama sanitaar- ja tuleohutusnõuetele ning arvestama asjaõiguseadusest tulenevaid kinnisomandi kitsendusi.
- Enne ehitusprojekti koostamist esitada Narva Linnavalitsuse arhitektuuri ja planeerimise osakonnale hoone eskiis kooskõlastamiseks.
- Piirdeaed: piirdeaed lubatakse olemasoleva piirde kõrgusega.
- Rakendada radoonikaitse meetmeid.
- Naaberkiinnistute omanike õiguste ja huvide kaitseks tuleks projektis ära näidata ka lumepuhastamine katuselt, vihma- ja sulavee äravool.
- Parkimiskohad lahendada Elektriijaama tee 87 krundi piirides.
- Teed ja juurdepääsud: teekate peab vastama nii kinnistu siseselt kui kinnistu väliselt Narva linna heakorra eeskirja § 4 nõuetele (kõvakate, teekattekidid, teekatteplaadid, murukivi). Ehitusprojekti koosseisus näidata juurdepääsuteede servituudi vajadus alates avalikult kasutatavalt teelt ja kooskõlastada juurdepääsutee asukoht teemaa omanikega.
- Hoone siseruumide tehnosüsteemide projekteerimine: esitada insener-tehnilised osad Eesti Standardiga ettenähtud mahus, vastavalt ehitusprojekti staadiumile.
- Hoone ja parkla varustamine välisvõrkudega: taotleda võrguvaldajate tehnilised tingimused, projekteerijal teha välisvõrkude projekteerimisel koostööd võrguvaldajatega, vajadusel esitada välistrasside tööprojektid. Kasutada eraldi kausta (tiitelleht, seletuskiri, trassi plaan, montaaži skeem, sõlmed, materjalide tellimisspetsifikatsioon, pikiprofiil, katete taastamine jne.)
- Enam kui 20 autoga parklatele tuleb rajada õli-liivapüüdurid, v.a territooriumid, kust sadevesi juhitakse otse lahkvoolsesse sademeveekanaliseerimisele, millel on õli-liivapüüdur juba olemas enne väljalasku Narva jõkke. Viimane kehtib parklatele sõidukite mahutavusega 20-49.
- Kuni 20 autole parkimisplatsi rajamise võib teha ilma kanalisatsiooni süsteemi lülitamiseta. Kohustuslikuks nõudeks on sademevee parkimisplatsilt pinnasesse imbumine (nt murukivi kasutamine).
- Parkimiskohtade mõõdud, kaugused, pöörderaadiused jm lahendada vastavalt EVS 843:2016 “Linnatänavad”.
- Esitada teede konstruktiivsed ristprofiilid ning vertikaalplaneerimise joonis.
- Vastavalt ehitusseadustiku § 65 parklale ette näha elektriauto laadimistaristu.
- Jäätmete käitlemine: vastavalt jäätmeseaduse ja Narva jäätmehoolduseeskirja nõuetele.
- Vastavalt haldusmenetluse seaduse § 16 menetluse kiiruse ja ökonoomia huvides võib taotleja ise korraldada kooskõlastuste või arvamuste saamise.
- Projekt kooskõlastada projekti tellijaga.

- Ehitusprojekti koosseisus esitada seletuskirja peatükk keskkonnamõju eelhinnangu vajaduse kaalumiseks ja vajadusel koostamiseks vajaliku informatsiooniga vastavalt Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6¹. Eelhinnang.
- Projekteerimisel ja tööde läbiviimisel arvestada Enefit Power AS arvamust, mis on esitatud korralduse punktis 1.

4. RAKENDUSSÄTTED

- 4.1 Käesolevad projekteerimistingimused on kehtivad viis aastat korralduse väljastamist .
- 4.2 Käesolev korraldus jõustub alates teatavastegemisest.
- 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 teatavastegemisest.

Jaan Toots
Linnapea



Üllar Kaljuste
Linnasekretär

