

NARVA LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Narva

17.05.2023 nr.....

Projekteerimistingimuste kinnitamine*(Vabaduse tn 4 korterelamu püstitamise kehtivast detailplaneeringust lähtuvalt)***1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK**

23.02.2023. a. taotles (taotlus nr. 2311002/01812) aktsiaselts EHITUSFIRMA RAND JA TUULBERG (taotleja) Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt projekteerimistingimusi Vabaduse tn 4 korterelamu püstitamiseks. Vabaduse tn 4 kinnistul täpsustatakse projekteerimistingimustega Narva Linnavolikogu 22.08.2013. a otsusega nr 78 kehtestatud Vabaduse tn 4 maa-ala detailplaneeringut.

Riigilõiv projekteerimistingimuste taotluse läbivaatamise eest on tasutud 23.02.2023.

Narva Linnavolikogu 22.11.2012. a otsusega nr 132 kehtestatud Narva Vanalinna linnaosa üldplaneeringuga (edaspidi üldplaneering) on Vabaduse tn 4 kinnistu maakasutuse juhtotstarbeks määratud 100% korruselamumaa, Narva Linnavolikogu 22.08.2013. a otsusega nr 78 kehtestatud Narva Vabaduse tn 4 maa-ala detailplaneeringuga (edaspidi detailplaneering) lubatakse kõrvalotsarbena 40% ärimaad.

Planeeringuga on lubatud kinnistule kuni kolme korterelamu püstitamine hoonetealuse pinnaga kuni 1700 m², täisehitus kuni 60%, üldplaneeringust lähtuvalt kõrgusega kuni 12 m planeeritavast maapinnast ja absoluutkõrgusega kuni 39 m. Ligipäas kinnistule on näidatud Vabaduse tänavalt ja parkimiskohtade arv kinnistul 38. Haljastuse minimaalne osakaal on 20%, näidatud on kohustuslikult säilitatavad puud.

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 projekteerimistingimustega täpsustada hoone kõrgust, suurendades seda vastavalt Ehitusseadustiku § 27 lg 4 p. 3 alusel kuni 10% planeeringuga näidatust, s.t. 13,2 meetrini. Taotleja ei ole siinjuures arvestanud, et

detailplaneeringus näidatud kõrguse piirang lähtub kehtivast üldplaneeringust ning et antud seaduse punkti alusel ei ole võimalik projekteerimistingimustega täpsustada üldplaneeringus näidatud hoone kõrgust. Küll saab linnavalitsus kaalutusotsusega lubada detailplaneeringuga näidatud absoluutse kõrguse 39 m suurendamist 1,2 m võrra eeldusel, et sellevõrra tõstetakse sobivate maastikuarhitektuursete lahendustega planeeritava hoonet ümbritseva maapinna kõrgust, kuivõrd kehtiva üldplaneeringuga on lubatud absoluutne kõrgus piiratud raekoja räästa kõrgusega 47 m.

Samuti saab linnavalitsus Ehitusseadustiku § 27 lg 4 p. 3 alusel lubada hoonestusala suurendamist 10% võrra, mis võimaldab arhitektuurivõistluse tulemusel lubatud hoonealuse pinna paindlikumat kasutus hoonestusala sees.

Kuna täpsustamisega ei kaasne detailplaneeringu olemuslikku muutmist, vaid toimub planeeringulahenduse täpsustamine EhS § 27 lõikes 4 lubatu ulatuses, aga samuti seetõttu, et ehitise püstitamine on vastavuses üldplaneeringuga, võib Narva Linnavalitsus anda ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, mis lisaks eeltoodule täpsustavad samuti ka 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 28.04.2023. a kuni 12.05.2023.a.

Teade avaliku väljapaneku kohta avaldati 27.04.2023. a ajalehes „Narvskaja Gazeta“, milles Narva linn avaldab oma avalikke teateid, ALPA kodulehel www.narvaplan.ee ning Narva linna kodulehel www.narva.ee.

EhS § 31 lõike 3 ja 4 alusel kaasas pädev asutus (linnavalitsuse dokumendiregistris ... kiri nr ...) 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	Kätte-saamise kinnitus
Vabaduse tn 4 51101:002:0078	EHITUSFIRMA RAND JA TUULBERG (registrikood 12098748) Taotleja, omanik	27.04.2023. a	
Vabaduse tn 6 51101:002:0089	Sirkka-Liisa Irene Östlund (isikukood 44503047016)	27.04.2023. a	
Vabaduse L1 51101:002:0100	Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet	27.04.2023. a	

Vabaduse J2 51101:002:0115			
Tuleviku tn 9 51101:002:0121			

*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.

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. 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 ilmnenud uusi asjaolusid.

3. OTSUS

Kinnitada projekteerimistingimused Vabaduse tn 4 korterelamu püstitamiseks Narva Linnavolikogu 22.08.2013. a otsusega nr 78 kehtestatud Narva Vabaduse tn 4 maa-ala detailplaneeringu alusel järgnevalt:

ÜLDANDMED	Krundi aadress: Vabaduse tn 4 Ehisregistri kood: 121398764 Maakasutuse sihtotstarve: korruselamumaa, kõrvalsihtotstarve kuni 40% ärimaa Krundi pindala: 3934 m ² Kavandatav ehitustegevus: ehitise püstitamine
-----------	---

LÄHTEMATERJAL	<p>23.02.2023. a. Projekteerimistingimuste taotlus nr 2311002/01812</p> <p>Narva Vanalinna linnaosa üldplaneering (kehtestatud 22.11.2012a nr 132)</p> <p>Narva Vabaduse tn 4 maa-ala detailplaneering (kehtestatud 22.08.2013.a nr 78), sh muinsuskaitse eritingimused.</p>
ÜLDNÕUDED	<ol style="list-style-type: none"> 1. Projekti koostamisel juhendada Eestis kehtivatest seadustest, standarditest, normdokumentidest ja juhenditest, aga samuti Narva linnas kehtivatest õigusaktidest, sealhulgas: Ehitusseadustiku alusel 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. 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 asendiplaani 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 jne. 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 infotehnoloogiainistri 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. Määratleda 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 mõõtmed. 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	<p>17. Narva Vanalinna linnaosa üldplaneeringu kohaselt asub Vabaduse tn 4 korruselamumaa juhtfunktsiooniga hoonestusalal. Detailplaneering lubab kõrvaljuhtostarvena kuni 40% ärimaad.</p> <p>18. Hoonestusala: Hoonestusala on määratud kehtestatud detailplaneeringuga. Hoonestusala on hoone paigutamise suurema paindlikkuse huvides lubatud laiendada kuni 10%.</p> <p>19. Püstitatavad hooned ja rajatised: korterelamu, mille esimesel korrusel võivad vajadusel olla äripinnad; hoonet teenindavad rajatised, sh tehnovõrgud, teed ja parkla, mänguväljak.</p> <p>20. Ehitiste paiknemine krundil: detailplaneeringuga näidatud ja projekteerimistingimustest lähtuvalt vajadusel suurendatud hoonestusalas.</p>
ARHITEKTUURSED NÕUDED	<p>21. Hoonete suurim lubatud arv krundil: kuni 3</p> <p>22. Hoone parema arhitektuurse lahenduse leidmiseks korraldada avatud ideevõistlus.</p> <p>23. Hoone peab olema liigendatud, sh kõrguslikult, selliselt, et see ei mõjuks ühe massiivse hoonena ning jaotuks selgelt vanalinnale iseloomulikeks väiksemateks mahtudeks. Kõrgemate hoonemahtude vahel kavandada madalamad nt katuseterrassidega vm osad.</p> <p>24. 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.). Välisviimistlusmaterjalidest kasutada piirkonnale omaseid materjale, fassaade ilmestada klaaspindade ja puit- ning metallmaterjalidega, võimaluse korral</p>

-
- fassaadi tagasiastetega ja rõdudega. Hoone katus on lamekatus või kaldkatus.
25. Maksimaalne hoonealune pind: 1700m²
 26. Maksimaalne korruselisus: 4
 27. Hoone suurim lubatud kõrgus kavandatavast maapinnast: 12 m
 28. Hoone suurim lubatud absoluutne kõrgus: 40,2 m
 29. Hoone katus: lame- või kaldkatus, ühepoolse kaldega; kalle 0-45°.
 30. Katusekate: plekk, kivi, betoon jms. Vältida matkivaid materjale.
 31. Hoone aadress: näha ette silt nii tänava kui pargi poolisel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal (näidata joonistel) vastavalt Narva Linnavalitsuse 13.05.2009 määrusele nr 537 „Narva linna tänavate nimede ja majanumbrite stilistika ja tehniline lahendus“.
 32. Lahendada hoone fassaadide valgustus terviklikult koos territooriumi valgustusega.
 33. Projekti koosseisus esitada insenertehnilised lahendused vee-, kanalisatsiooni, elektri- ja sidevarustusele ning küttele ja ventilatsioonile
 34. Tehnovõrkudega liitumiseks taotleda tehnilised tingimused.
 35. Taotleda tehnilised tingimused linna sadeveekanalatsiooniga liitumiseks või lahendada sadevee imbumine krundisiseselt
 36. Teostada radooniuring ja vajadusel rakendada radoonikaitse meetmed.
 37. Minimaalne nõutav haljastuse protsent: 20%. Vastavalt detailplaneeringu seletuskirjale tuleb projekti osana esitada haljasalade valguslahendus. Detailplaneeringu kohaselt olemasoleva haljastuse likvideerimine ei ole lubatud. Kinnistu maastikuarhitektuurne lahendus peab arvestama külgnevate kinnistutega, sh vallikraavis asuva noortepargiga.
 38. Ehitusprojektis esitada tehnilised lahendused olemasolevate kinnistu äärsete lehtpuude kasvutingimuste tagamiseks ehitustööde ajal ja määrata uushaljastuse paiknemine ning selle liigiline koosseis.
-

	<p>39. Krundi piiramine piirdega ei ole lubatud. Piirata on lubatud laste mänguväljak. Krundi piiritlemiseks kasutada maastikuarhitektuurseid vahendeid.</p> <p>40. Krundi loodepiiri ääres näha ette Vabaduse tn ja noortepargi trepistikku ühendav jalakäijate tee. Tee eraldamiseks ülejäänud krundist võib rajada madala heki.</p>
NÕUDED LIIKLUSELE	<p>41. Parkimine lahendada krundisisesele - ehitise juurde näha ette vajalikud invaparkimiskohad 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 tänavaliiklust. Parkimiskohtade arv vastavalt kehtivale detailplaneeringule minimaalselt normatiivsete kohtade alusel.</p> <p>42. 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).</p> <p>43. 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 20-49 parkimiskohaga parklatele.</p> <p>44. Lubatud transpordi juurdepääs: Vabaduse tänavalt poolt.</p> <p>45. Jalakäijate ligipääs: Vabaduse tänavalt, noortepargi poolt.</p> <p>46. Autoparkla valgustuslahendus lahendada koos hoone terviklahendusega.</p> <p>47. Autoparkla jagada haljasaladega maksimaalselt 10 parkimiskohast koosnevatesse kogumitesse.</p> <p>48. Säilitada planeeringujärgsed servituudi vajadusega alad.</p> <p>49. Jalakäijate liiklus alal lahendada projekti osana.</p> <p>50. Kõnniteede minimaalne laius: 2m</p>

-
51. Tagada jalakäijatele ligipääs parkimiskohtadelt jalakäijate aladele ja hoone sissepääsudeni ka parkla täieliku täitumise korral.
 52. Paigaldada füüsilised tõkked parkimiskohtadel olevate autode osaliselt kõnniteele, kergliiklusteele või muule jalakäijate alale ulatumise vältimiseks.
 53. Auto parkimiskohti mitte kavandada kinnistu piirile lähemale kui 0,5 meetrit.

KOOSKÖLASTUSED
JA KAASAMINE

54. Projekt kooskõlastada projekti tellijaga..
 55. Ehitiste projekteerimisel tuleb arvestada naabrite õigusi ja huve. Haldusmenetluse seaduse §16 lg 1 alusel soovitage Teil menetluse kiiruse ja ökonomia 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.
 56. Vastavalt üldplaneeringus nõutule esitada enne ehitiste ehitusprojekti koostamist eskiis kooskõlastamiseks Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile esteetilise ja mahulise sobivuse hindamiseks.
-

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
