

Eelnõu

NARVA LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Narva

.....2024 nr.....

Projekteerimistingimuste kinnitamine

(Kangelaste pr 32 koolihoonele uue spordihoone püstitamise ilma detailplaneeringut koostamata)

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

30.01.2024. a taotles (taotlus nr 4.2-4/1033) Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt (ALPA) projekteerimistingimusi Kangelaste pr 32 spordihoone püstitamiseks. Selleks soovitakse olemasolev amortiseerunud basseinihoone (EHR kood 118010106) lammutada ja selle asemele vana hoone gabariitides püstitada kaasaegne basseinihoone. Olemasolev basseinihoone on koolihoonega (Narva Keeltelütseum) ühendatud korpus, mis lisaks basseinihoonele sisaldab ka teisi spordiruume ning mis tänaseks päevaks ei vasta ei kaasaegsetele funktsionaalsetele ega energiatõhususe nõuetele.

Lähtuvalt taotleja tehnilisest kirjeldusest on Kangelaste pr 32 kinnistule kavandatava uue spordihoone ehitisealune pindala kuni 1181 m². Taotlusele on lisatud asendiskeem, kus on näidatud kavandatava hoone asukoht. Kangelaste pr 32 (51102:006:0042) kinnistu pindala on 25 754 m² ja maakasutuse sihtotstarve on ühiskondlike ehitiste maa 100%. Kinnistul asuvad linnale kuuluvad olemasolevad hooned. Vastavalt kehtivale Narva linna üldplaneeringule on kinnistu maakasutuse juhtotstarbeks üldkasutatavate hoonete maa.

Vastavalt planeerimisseaduse § 125 lõikele 1 on ehitusloakohustusliku **hoone püstitamiseks** linnades, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus nõutav detailplaneeringu koostamine. Vastavalt planeerimisseaduse § 125 lõikele 5 võib kohaliku omavalitsuse üksus 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) ehitise sobitus mahuliselt ja otstarbalt 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.

Kuna planeeritav hoone kavandatakse lammutatava hoone kohale, uue hoone maht (sh kõrgus ja ehitisealune pind) ja otstarve sobituvad olemasoleva koolihoonega piirkonnas väljakujunenud keskkonda ja säilitatakse hoone kasutusotstarve, ning ka ala muud üldised kasutus- ja ehitustingimused vastavad üldplaneeringu tingimustele, siis võib kohalik omavalitsus lubada Kangelaste pr 32 kinnistule lammutatava basseinihoone kohale püstitada uue spordihoone detailplaneeringut koostamata, projekteerimistingimuste alusel.

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 „Gorod“, Narva linna veebilehel (.....) ja Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti kodulehel (.....). Projekteerimistingimuste eelnõu ja asendiskeemiga oli võimalik tutvuda Narva Linnavalitsuse 1. korruse fuajees aadressil Peetri plats 5, Narva, ajavahemikul2024. a kuni2024. a.

EhS § 31 lõigete 3 ja 4 alusel kaasas pädev asutus (linnavalitsuse dokumendiregistris2024. a kiri nr.....) projekteerimistingimuste menetlusse taotleja, kinnistu omaniku, hoone kasutaja, 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
Kangelaste pr 32 (51102:006:0042)	Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet (registrikood: 75039729) taotleja, omanik, naaber2024.2024.a
Rahu tn 22a (51102:006:0059)			
Rahu tn 28a (51102:006:0020)			
Rahu tn 28 (51102:006:0022)			
Kangelaste 34b (51102:006:0048)			
Kangelaste pr 30 (51102:006:0017)			
Kangelaste tn 24b (51102:006:0047)			
Pähklikmäe tn 2 (51102:006:0018)			
Pähklikmäe tn 4d (51102:006:0072)			
Pähklikmäe tn J1 (51102:006:0069)			
Pähklikmäe tn 6 (51102:006:0001)			
Rahu tn 20			

(51102:006:0031)			
Kangelaste pr 32 (51102:006:0042)	Narva Linnavalitsuse Kultuuriosakond (registrikood 75024260) - kasutaja	.....2024.	.....2024.a
Rahu tn 28a (51102:006:0020)	Narva linn, KÜ Rahu tn 28a (registrikood 80158560) – naaber	.....2024.	.....2024.a
	PTB Eurotransl OÜ (registrikood 12677682) - naaber	.....2024.	.....2024.a
	Pakona OÜ (registrikood 14186055) – naaber	.....2024.	.....2024.a
Rahu tn 28 (51102:006:0022)	Narva linn, KÜ Rahu tn 28 (registrikood 80158413) – naaber	.....2024.	.....2024.a
Kangelaste pr 30 (51102:006:0017)	Narva linn, KÜ Kangelaste prospekt 30 (registrikood 80171069) – naaber	.....2024.	.....2024.a
	Kuldbis House OÜ (registrikood 14399810) - naaber	.....2024.	.....2024.a
Pähklimäe tn 2 (51102:006:0018)	Narva linn, KÜ Pähklimäe tn 2 (registrikood 80158614) – naaber	.....2024.	.....2024.a
Pähklimäe tn 2 (51102:006:0018)	AS OG Elektra (registrikood 10054238) - naaber	.....2024.	.....2024.a
Pähklimäe tn 6a (51102:006:0044)			
Pähklimäe tn 6 (51102:006:0001)	Narva linn, KÜ Pähklimäe tn 6 (registrikood 80029561) – naaber	.....2024.	.....2024.a
	OÜ Pacecar (registrikood 10972359) – naaber	.....2024.	.....2024.a
Rahu tn 20 (51102:006:0031)	Narva linn, KÜ Rahu tn 20 (registrikood 80183492) – naaber	.....2024.	.....2024.a
	Ikar Ehitus Grupp OÜ (registrikood 1261428) – naaber	.....2024.	.....2024.a
	AVS Auto24 OÜ (registrikood 14528064) – naaber	.....2024.	.....2024.a
	OÜ S. A. Cito (registrikood 10797175) - naaber	.....2024.	.....2024.a

Seisukohad.....

2. ÕIGUSLIKUD ALUSED

- 2.1 Ehitusseadustiku § 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.
- 2.4 Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti põhimääruse § 7 punkti 11 kohaselt Arhitektuuri- ja planeerimise osakonna üks põhiülesannetest on planeerimisseaduse § 125 lõike 5 sätestatust tulenevalt vastavate korralduste ettevalmistamine ja esitamine linnavalitsusele kinnitamiseks.

3. OTSUS

Kinnitada projekteerimistingimused Kangelaste pr 32 uue spordihoone püstitamiseks ilma detailplaneeringut koostamata vastavalt käesoleva otsuse lisas 1 toodule.

4. RAKENDUSSÄTTED

- 4.1 Käesolevad projekteerimistingimused on kehtivad viis aastat dokumendi väljastamisest riikliku ehitisregistri kaudu.
- 4.2 Käesolev korraldus jõustub alates teatavakstegemisest.
- 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.

Jaan Toots
Linnapea

Üllar Kaljuste
Linnasekretär

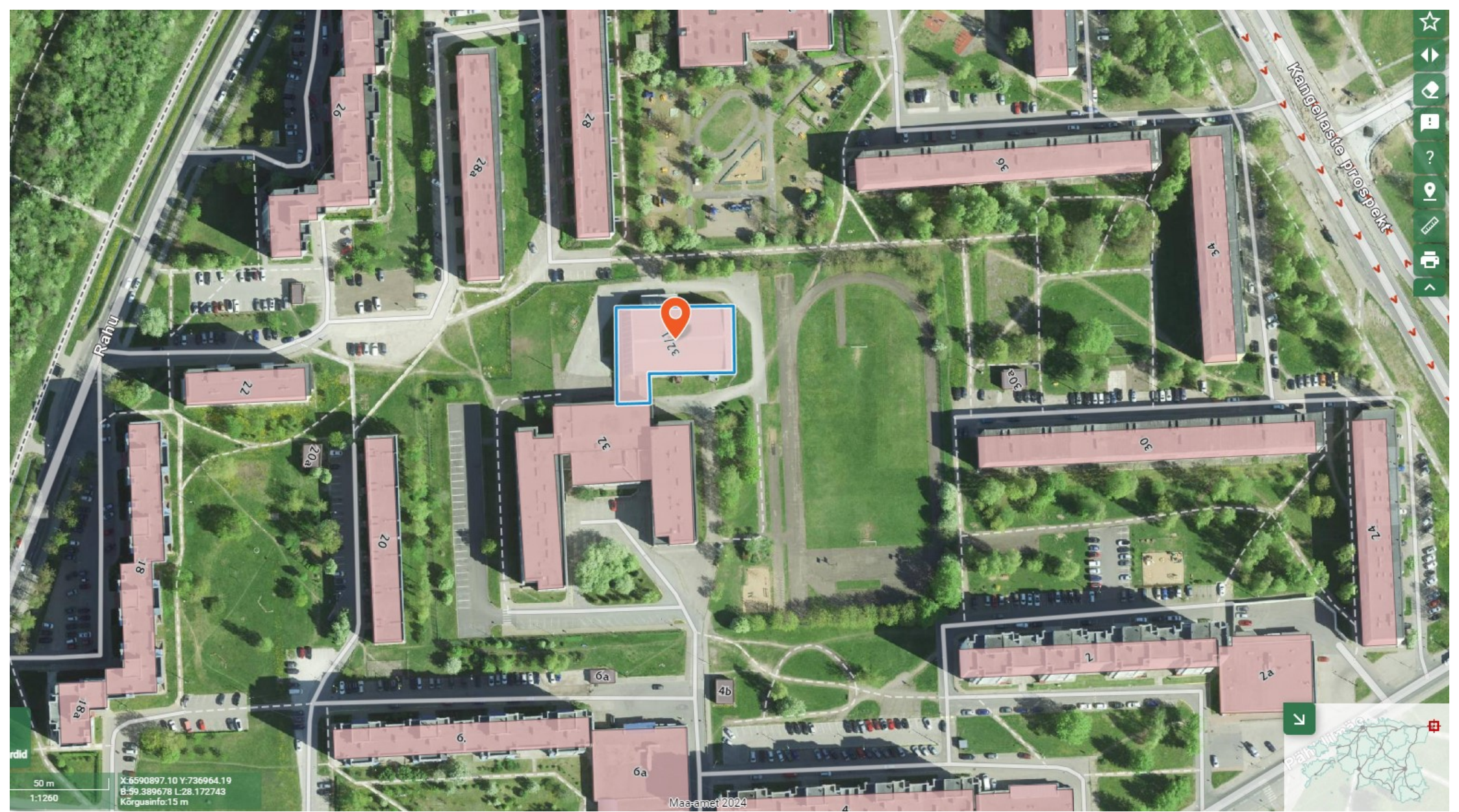
Narva Linnavalitsuse.....2024 korralduse nr.....lisa 1

Projekteerimistingimused

ÜLDANDMED	Krundi aadress: Kangelaste pr 32; Katastritunnus: 51102:006:0042; Krundi kasutusotstarve: ühiskondlike ehitiste maa 100%
LÄHTEMATERJAL	- 30.01.2024. a. projekteerimistingimuste taotlus nr 4.2-4/1033 - Narva linna üldplaneering (kehtestatud 24.01.2013a nr 3) - taotlusele esitatud eskiis (korralduse lisa 2)
ÜLDNÕUDED	<ol style="list-style-type: none">Projekti koostamisel juhendada Eestis kehtivatest seadustest, standarditest, normdokumentidest ja juhenditest, aga samuti Narva linnas kehtivatest õigusaktidest, sealhulgas:<ul style="list-style-type: none">Narva linna heakorra eeskiri;17.07.2015 majandus- ja taristuministri määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“;18.05.2015 majandus- ja taristuministri määrus nr 47 „Rahvahulkade kogunemisega seotud hooneliigid, mille puhul on nõutav energiamärgise olemasolu“;08.06.2015 majandus- ja taristuministri määrus nr 62 „Nõuded ehitusprojekti ekspertiisile“;15.03.2007 Vabariigi Valitsuse määrus nr 80 „Tervisekaitse nõuded ujulate, basseinidele ja veekeskustele“;30.05.2013 Vabariigi Valitsuse määrus nr 84 „Tervisekaitse nõuded koolidele“;29.05.2018. a määrus nr 28 „Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele“;Narva Linnavolikogu 24.01.2013 otsusega nr 3 kehtestatud Narva Linna üldplaneering;Eesti Standard EVS 932: 2017 „Ehitusprojekt“;tehnovõrkude valdajate poolt väljastatud tehnilised tingimused ning teised asjasse puudutavad õigusaktid.Ehitusprojekti (selle osad) peab koostama või kontrollima vastava pädevusega vastutav spetsialist.Narva Linnavalitsuse korraldusega kinnitatud projekteerimistingimused esitada ehitusprojekti lisana.Ehitusprojekti alusplaanina kasutada ajakohast M 1:500 geodeetilist alusplaani, mis on eelnevalt registreeritud Narva geodeesia ja maakorralduse osakonna geomõõdistuste infosüsteemis. Projekti asendiplaanil ja seletuskirjas tuleb viidata geodeetilise alusplaani tegijale (ettevõtja, töö number, töö tegemise aeg, kõrgussüsteem). Geodeetiline alusplaan esitada ehitusprojekti lisana.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

	<p>kasutamise otstarvete loetelu”.</p> <p>7. Võtta tehnovõrkude valdajatelt nõusolek ehitiste kaitsevööndites ehitustööde läbiviimiseks.</p> <p>8. Ehitamisel tuleb arvestada lähikeskkonnaga. Ehitusseadustiku § 12 lg 3 kohaselt tuleb ehitamisel arvestada mõjutatud isikute õigustega ning rakendada abinõusid nende õiguste ülemäärase kahjustamise vastu. Vastavalt keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 32 lõikele 4 võõral maatükil viibides tuleb arvestada maatüki omaniku huve, eelkõige vältida omaniku kahjustamist. Arvestada asjaõigusseadusest tulenevaid kinnisomandi kitsendusi. Esitada erimeetmed kahjuliku mõju minimeerimiseks.</p>
PROJEKTI KOOSSEIS	<p>9. Esitada situatsiooniskeem.</p> <p>10. Asendiplaan esitada mõõtkavas 1:500. Asendiplaanil esitada projekteeritava ala piirid, vajalikud tingmärgid, 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). Määratleda pinnakatted.</p> <p>11. Hoone(te) värvivaated esitada mõõtkavas 1:100 või 1:50. Vaadatel näidata peasissepääsude detaillahendused, vaadete tähistused, akende ja uste värvitoonid, välisviimistluse materjalid, värvikoodid, värvikataloogi nimetus jne. Metallosade värvitoonid esitada RAL kataloogi järgi.</p> <p>12. Rakendada radoonikaitse meetmed.</p> <p>13. Vana basseinihoone lammutamiseks esitada riiklikus ehitisregistris nõuetekohane lammutusprojekt koos ehitusloa taotlusega hoone lammutamiseks.</p>
LINNAEHITUSLIKUD NÕUDED	<p>14. Jäätmekäitlus: lahendada projekti osana vastavalt jäätmeseaduse ja Narva linna jäätmehoolduseeskirja nõuetele.</p> <p>15. Teekate peab vastama Narva Linnavolikogu 30.06.2022 Narva linna heakorra eeskirja nr 18 § 4 lõike 3 nõuetele.</p> <p>16. Enam kui 20 autoga parklatele tuleb rajada õli-liivapüüdurid, v.a territooriumid, kust sadevesi juhatakse otse lahkvoolsesse sademeveekanaliseerimisele, millel on õli-liivapüüdur juba olemas enne väljalasku Narva jõkke. Viimane kehtib parklatele sõidukite mahutavusega 20-49.</p> <p>17. Kuni 20 autole parkimisplatsi rajamise võib teha ilma kanalisatsiooni süsteemi lülitamiseta</p> <p>18. Parkimiskohtade mõõdud, kaugused, pöörderaadiused jm lahendada vastavalt EVS 843:2016 “Linnatänavad”.</p> <p>19. Ette näha katendite taastamine. Seletuskirjas esitada materjalid ja nende tehnilised parameetrid, kihtide paksused. Graafilises osas esitada katendi taastamise ulatus, kaeviku ääre joon, katendi ristlõige. Ehitusprojekti koostamisel ja tööde teostamisel jälgida Narva Linnavolikogu 21.03.2019 a määruse</p>

	nr 5 „Narva linna kaevetööde eeskiri“ nõuete täitmist.
	20. Esitada teede konstruktiivsed ristprofiilid ning vertikaalplaneerimise joonis.
	21. Vastavalt ehitusseadustiku §65 parklale ette näha elektriautode laadimistaristu.
	22. Parkla ja ligipääsuteede valgustuslahendus (sh vajadusel piirnevate tänavate valgustuse rekonstrueerimine) koostada lähtuvalt Linnavalitsuse 31.10.2018 korraldusest nr 933-k „Narva linna välisvalgustus“
ARHITEKTUURSED NÕUDED	23. Olemasoleva kõrghaljastuse likvideerimise korral ehitusprojekti koosseisus esitada asendusistutus.
	24. Tänavavalgustite projekteerimisel kasutada Narva Linnavalitsuse 01.04.2020 korraldust nr 227-k. Tänavavalgustite kuju ja tüüp kooskõlastada Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametiga.
	25. Püstitatav hoone: basseiniga spordihoone.
	26. Krundi maksimaalne täisehituse %: mitte ületada olemasolevat situatsiooni.
	27. Hoone maksimaalne korruselisus: 3
	28. Hoone maksimaalne kõrgus: 15 m
	29. Minimaalne nõutav haljastuse protsent on 25%.
	30. Arhitektuur: piirkonna hoonestuslaadi sobiv, piirkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav. Hoone arhitektuur ja välisviimistlus peavad harmoneeruma olemasolevate kõrvalasuvate hoonetega.
	31. Enne ehitusprojekti koostamist esitada Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri ja planeerimise osakonnale kooskõlastamiseks hoone eskiis, sh peab olema näidatud uus projekteeritav hoone koos olemasoleva koolihoonega.
	32. Tagada puuetega inimeste liikumisvõimalused vastavalt ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 29.05.2018. a määrusele nr 28 „Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele“
	33. Spordihoone kavandamisel tuleb ette näha võimalus mingeid ruume kasutada avaliku varjumispaigana. Ehitusprojektis esitada sellest vajaliku informatsiooni.
KOOSKÕLASTUSED JA KAASAMINE	34. Projekt kooskõlastada projekti tellijaga.
	35. Projekt (sh vana hoone lammutusprojekt) tuleb esitada koos ehitusloa taotluse ja/või ehitusteatisega digitaalsel kujul ehitisregistri (EHR) elektroonse süsteemi kaudu.



X:6590897.10 Y:736964.19
B:59.389678 L:28.172743
Kõrgusinfo:15 m

50 m
1:1260

Maaramet 2024