

NARVA LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Narva

.....2025 nr.....

Projekteerimistingimuste kinnitamine

(Tehase tn 38, 40, 42 tööstushoone püstitamine täpsustades Narva Linnavolikogu 20.11.2014. a otsusega nr 134 kehtestatud Kulgu tööstusala detailplaneeringut ning Tiigi tn 2 // 2a // 2i, 2n hoonete rekonstrueerimine ja laiendamine kuni 33% olemasolevast mahust küttelao tarbeks ilma detailplaneeringut koostamata)

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

30.12.2024. a taotles (taotlus nr 4.2-4/13298) Ilmar Virolainen Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt projekteerimistingimusi Tehase tn 38, 40, 42 tööstushoone püstitamiseks Narva Linnavolikogu 20.11.2014. a otsusega nr 134 kehtestatud Kulgu tööstusala detailplaneeringu alusel ning Tiigi tn 2 // 2a // 2i, 2n hoonete rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks kuni 33% olemasolevast mahust küttelao tarbeks ilma detailplaneeringut koostamata. Taotlusele on lisatud asendiskeem, kus on näidatud kavandatud tööstushoone ja laiendatavate hoonete asukoht.

Riigilõiv projekteerimistingimuste taotluse läbivaatamise eest on tasutud 27.12.2024.

17.03.2022 taotles (taotlus nr 2546/1-14) RTG Projektbüroo AS Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt projekteerimistingimusi Tehase tn 38, 40, 42, 44 tööstushoone püstitamiseks. Narva Linnavalitsus 11.05.2022 rahuldab taotluse ja väljastas Tehase tn 38-44 kohta projekteerimistingimused, mis kehtivad 5 aastat. Uue taotluse menetlemise tulemusel uue haldusakti väljastamisel tunnistatakse eelmine samasid kinnistuid puudutav korraldus kehtetuks.

Vastavalt taotluses esitatud informatsioonile on Tehase tn 38-42 kruntidele plaanis rajada üks uus energiatootmiskompleks, mis toodab soojus- ja elektrienergiat. Kuna detailplaneeringu kohaselt Tehase tn 38-42 kruntide hoonestusalad on lubatud ühendada ning neile kavandatakse ühte ehitist, siis neid krunte vaadeldakse koos.

Narva Linnavolikogu 20.11.2014. a otsusega nr 134 kehtestatud Kulgu tööstusala detailplaneeringuga (edaspidi detailplaneering) on Tehase tn 40 ja 42 maakasutuse sihtotstarveteks määratud 70% ulatuses väikeettevõtluse hoone ja tootmishoone maa ja 30% ulatuses tootmishoone maa. Tehase tn 38 maakasutuse sihtotstarbeks on määratud 90% ulatuses tootmishoone maa ja 10% ulatuses väikeettevõtluse hoone ja tootmishoone maa.

Narva Linnavolikogu 21.10.2010. a otsusega nr 143 kehtestatud Narva linna tööstuspiirkonna linnaosa üldplaneeringuga (edaspidi üldplaneering) Tehase tn 38-42 maakasutuse juhtotstarbeks on määratud ettevõtlusehitise reservmaa.

Vastavalt üldplaneeringule Tiigi tn 2 // 2a // 2i ja 2n maakasutuse juhtotstarbeks on ärimaa, kuhu võib rajada nt bürood, laod, tanklad, autoremondi töökojad, kauplused ja kaubandus- ning teeninduspinnad, meelelahutuse- ja söögikohad, keskkonnaohutu väiketootmisega (nt plastakende valmistamine, elektroonika monteerimise vms) tegelevate ettevõtete ruume jms maakasutust, mis ei nõua otseselt tootmismaa sihtotstarbe määramist. Seega võib antud kinnistutel olemasolevaid hooned laiendada

küttelaoks kõrvalasuva energiatootmishoone jaoks. Kuna kinnistutel puudub kehtiv detailplaneering, antakse tingimused lähtuvalt üldplaneeringu nõuetest.

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;

Olemasoleva hoone laiendamise soovi korral kuni 33% ulatuses selle esialgselt kavandatud mahust puudub detailplaneeringu koostamise nõue.

Vastavalt ehitusseadustiku § 27 lõikele 1 detailplaneeringu olemasolu korral võib pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud üle viie aasta või detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnunud uusi asjaolusid.

Lähtudes projekteerimistingimuste taotlusest on ilmnunud uued asjaolud, mille tõttu peab detailplaneeringujärgset lahendust täpsustama kruntide kasutamise sihtotstarvete osakaalu osas. Vastavalt taotluses toodud informatsioonile soovitakse Tehase tn 40-42 kruntide kasutamise sihtotstarvete osakaalu muuta 90% ulatuses tootmishoone maaks ja 10% ulatuses väikeettevõtluse hoone maaks.

Kuna täpsustamisega ei kaasne detailplaneeringu olemuslikku muutmist, vaid planeeringulahenduse täpsustamine toimub EhS § 27 lõikes 4 lubatu ulatuses ja tööstushoone püstitamine on vastavuses kehtiva detailplaneeringuga, võib Narva Linnavalitsus ehitusprojekti koostamiseks tööstushoone püstitamiseks ning hoonete laiendamiseks kuni 33% olemasolevast mahust anda projekteerimistingimused.

Seoses sellega, et keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (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. Projekteerimistingimuste väljastamisel ei vaadelda keskkonnamõju hindamise vajalikkust. Selleks, et vastata, kas on vaja anda eelhindang ja kaaluda KMH vajalikkust, tuleb esitada rohkem infot kavandatava tegevuse kohta.

Olemasoleva info järgi kavandatav tegevus kuulub KeHJS § 6 lg 2 p 11 mainitud valdkonda ning nimetatud Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ (kuulub nimetatud määruse nr 224 § 10 p 1 1) jäätmekäitluskoha rajamine, laiendamine või rekonstrueerimine, välja arvatud «Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse» § 6 lõike 1 punktis 2'3 nimetatud juhul, mille kohta tuleb anda eelhindangu.

Ehitusloa taotluse menetlemisel arendaja poolt esitatud teabe ja KeHJS § 6'1 lg 3 alusel koostab Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti spetsialist eelhindangu ja seejärel teeb KeHJS § 11 lg 2 alusel linnavalitsus keskkonnamõju hindamise algatamise või agatamata jätmise otsus hiljemalt 90 päeva jooksul teabe saamisest.

Vastavalt EhS § 31 lg 1 korraldati projekteerimistingimuste andmine EhS § 27 alusel avatud menetlusena. Projekteerimistingimuste eelnõuga oli võimalik tutvuda Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti kodulehel www.narvaplan.ee, Narva linna

kodulehel www.narva.ee või linnavalitsuse fuajees Peetri plats 5 ajavahemikul2025. a kuni2025.a.

Teade avaliku väljapaneku kohta avaldati ajalehes „Narvskaja Gazeta“, Narva linna veebilehel (.....) ja Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti veebilehel (.....).

EhS § 31 lõigete 3 ja 4 alusel kaasas pädev asutus (linnavalitsuse dokumendiregistris2025. a 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 katastritunnus	kooskõlastaja või arvamuse avaldaja	saadetud e-posti teel	kättesaamise kinnitus
Tehase tn T7 (51101:001:0796)	SA Ida-Viru Investeeringute Agentuur (registrikood 90003841)2025 a2025. a
Tehase tn 46 (51101:001:0756)			
Tehase tn J7 (51101:001:0799)			
Tehase tn 38 (51101:001:0760)			
Tehase tn 40 (51101:001:0759)			
Tehase tn 42 (51101:001:0758)			
Tehase tn 44 (51101:001:0757)			
Elektrijaama tee T4 (51101:001:0749)			
Elektrijaama tee T5 (51101:001:0750)			
Tehase tn 50 (51101:001:0754)			
Tiigi tn 2n (51105:002:0031)	OÜ TN Logistic (registrikood 10927040)2025. a2025.a
Tiigi tn 2 // 2a // 2i (51101:001:0333)			
Elektrijaama tee 16 (51101:001:0332)			

Tehase tn L7 (51101:001:0795)	Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet (registrikood 75039729)	.....2025. a	.....2025.a
Tiigi tn 2d (51105:002:0010)	OÜ Kristi Mööbel (registrikood 11188998)	.....2025. a	.....2025. a
Tiigi tn 2b (51105:002:0039)	Balt Trade Group OÜ (registrikood 12554198)	.....2025. a	.....2025. a
Tiigi tn 2g (51105:002:0028)	OÜ Euroekspert (registrikood 10753516)	.....2025. a	.....2025. a
Tiigi tn 2c (51101:001:0334)	OÜ Megareks Pro (registrikood 11975905)	.....2025. a	.....2025. a
Tiigi tn 2m (51101:001:0335)			
Tehase tn 52 (51101:001:0753)	Ronemus OÜ (registrikood 14948205)	.....2025. a	.....2025. a
Tehase tn 48 (51101:001:0755)	Investment Company Synergy OÜ (registrikood 16124324)	.....2025. a	.....2025. a
	AS RTG Projektbüroo (registrikood 10385231) - huvitatud ettevõtte	.....2025. a	.....2025. a
	I. V. - taotleja	.....2025. a	.....2025. a

Seisukohad.....

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.

3. OTSUS

Kinnitada projekteerimistingimused järgnevalt: Tehase tn 38, 40, 42 tööstushoone püstitamise Narva Linnavalikogu 20.11.2014. a otsusega nr 134 kehtestatud Kulgu tööstusala detailplaneeringu alusel Tiigi tn 2 // 2a // 2i, 2n hoonete rekonstrueerimine ja laiendamine kuni 33% olemasolevast mahust küttelao tarbeks ilma detailplaneeringut koostamata vastavalt lisas 1 ja lisas 2 toodule.

4. RAKENDUSSÄTTED

4.1 Käesolevad projekteerimistingimused on kehtivad viis aastat alates käesoleva korralduse jõustumisest.

4.2 Käesolev korraldus muudab kehtetuks Narva Linnavalitsuse 11.05.2022 korraldus nr 357-k

- 4.3 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.

Katri Raik
Linnapea

Üllar Kaljuste
Linnasekretär

Projekteerimistingimused

ÜLDANDMED	<p>Kruntide aadressid, sihtotstarbed ja planeeringute järgsed siht-/juhtotstarbed:</p> <ul style="list-style-type: none">- Tehase tn 38 (51101:001:0760) – tootmismaa 90%; ärimaa 10% ning tootmishoonemaa 90%; väikeettevõtluse hoone ja tootmise hoone maa 10%.- Tehase tn 40 (51101:001:0759) – ärimaa 70%; tootmismaa 30% ning väikeettevõtluse hoone ja tootmise hoone maa 70%: tootmishoonemaa 30%.- Tehase tn 42 (51101:001:0758) – ärimaa 70%; tootmismaa 30% ning väikeettevõtluse hoone ja tootmise hoone maa 70%: tootmishoonemaa 30%.- Tiigi tn 2n (51105:002:0031) – ärimaa 100%; ärimaa- Tiigi tn 2 // 2a // 2i (51101:001:0333) - ärimaa 100%; ärimaa
LÄHTEMATERJAL	<ul style="list-style-type: none">- 30.12.2024. a. projekteerimistingimuste taotlus nr 4.2-4/13298- Narva linna tööstuspiirkonna linnaosa üldplaneering (kehtestatud 24.01.2013 a nr 3)- Kulgu tööstusala detailplaneering (kehtestatud 21.10.2010 a nr 143)- taotlusele esitatud asendiskeem (korralduse lisa 2)
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:<ul style="list-style-type: none">- Narva linna heakorra eeskiri;- 17.07.2015 majandus- ja taristuministri määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“;- 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.2. Ehitusprojekti (selle osad) peab koostama või kontrollima vastava pädevusega vastutav spetsialist.3. Narva Linnavalitsuse korraldusega kinnitatud projekteerimistingimused esitada ehitusprojekti lisana.4. Ehitusprojekti alusplaani 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). Geodeetiline alusplaan esitada ehitusprojekti lisana.5. Esitada ehitiste tehnilised näitajad vastavalt Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“.6. 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”.

7. Võtta tehnovõrkude valdajatelt nõusolek ehitiste kaitsevööndites ehitustööde läbiviimiseks.
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 omandi kahjustamist. Arvestada asjaõigusseadusest tulenevaid kinnisomandi kitsendusi. Esitada erimeetmed kahjuliku mõju minimeerimiseks.

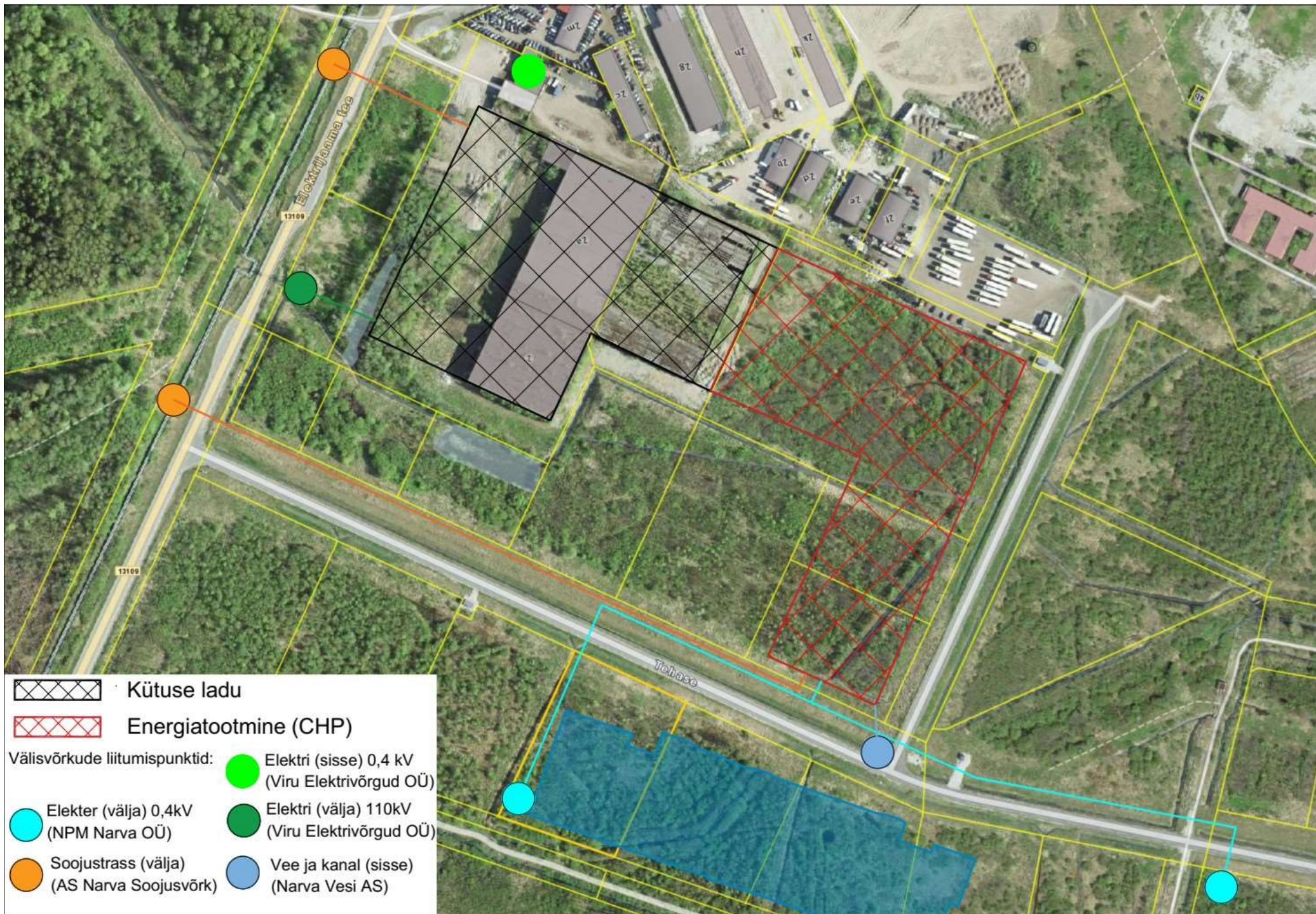
PROJEKTI KOOSSEIS

9. Esitada situatsiooniskeem.
10. Asendiplaan esitada mõõtkavas M 1:500. Asendiplaanil esitada projekteeritava ala piirid, vajalikud tingmärgid, tabel: „Ehitiste eksplikatsioon”. Eraldi esitada tabel: „Välisvõrkude eksplikatsioon“ ning kinnistu tehnilised näitajad. Asendiplaanil näidata 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 rajatise vertikaalne sidumine. Lahendada sadevee äravool (sadevett mitte juhtida kõrvalasuvatele kruntidele). Määratleda pinnakatted.
11. Hoone 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.
12. Vajadusel rakendada radoonikaitse meetmeid. Kui puudub vajadus, siis esitada vastav informatsioon seletuskirjas.

LINNAEHITUSLIKUD NÕUDED

13. Jäätmekäitlus: lahendada projekti osana vastavalt jäätmeseaduse ja Narva linna jäätmehoolduseeskirja nõuetele.
 14. Parkimine: Tehase tn 38-42 ja Tiigi tn 2 // 2a // 2i, 2n kruntide piirides.
 15. Tehnovõrkude projekteerimisel 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 nr 5 „Narva linna kaevetööde eeskiri“ nõuete täitmist.
 16. Esitada kavandatavate teede konstruktiivsed ristprofiilid ning vertikaalplaneerimise joonis.
 17. Enam kui 20 autoga parklatele tuleb rajada õli-liivapüüdurid.
 18. Kuni 20 autole parkimisplatsi rajamise võib teha ilma puhastamisemeetmeteta.
 19. Jalgratta- ja tõukerattaparklad, mootorsõidukite parkimiskohtade mõõdud, kaugused, pöörderaadiused jm lahendada vastavalt EVS 843:2016 “Linnatänavad”.
-


	<p>20. Vastavalt ehitusseadustiku § 65¹ parklale ette näha elektriautode, elektrirataste ja elektritõstukite laadimistaristu.</p> <p>21. Objektid (territoorium, parklad, sissepääsud jn) peavad olema pimedal ajal piisavalt valgustatud.</p>
ARHITEKTUURSED NÕUDED	<p>22. Ehitatav hoone: tootmishoone</p> <p>23. Rekonstrueeritavad ja laiendatavad hooned:</p> <ul style="list-style-type: none"> - hoone (pooleliolev) (ehr kood:118009941) - laohoone (ehr kood: 118010494) - olme – ja laohoone (ehr kood: 118010495) - kaalu – ja lääbipääsuhoone (ehr kood: 118010496) <p>24. Tehase tn 38-42 krundid: hoonete maksimaalne arv krundil, kõrgus, korruselisus, krundi haljastuse %, hoonestusala asukoht ja pindala jne: vastavalt detailplaneeringule. Projekteerimistingimustega täpsustatakse ainult Tehase tn 40, 42 kruntide kasutamise sihtotstarvete osakaalu: 90% ulatuses tootmishoonemaa ja 10% ulatuses väikeettevõtluse hoone maa.</p> <p>25. Tiigi tn 2 // 2a // 2i, 2n krundid:</p> <ul style="list-style-type: none"> - maksimaalne hoonete arv – olemasolev - hoonete maksimaalne kõrgus – 18 m olemasolevast maapinnast - korruselisus: piirangud puuduvad - krundi maksimaalne täisehituse % - 50% - minimaalne nõutav haljastuse % - 10% - arhitektuur: hoonetüüp peab sobima konkreetse piirkonna hoonestuslaadiga. Sobivuse hindamise aluseks tuleb koostada hoonete eskiisprojekt. Eskiisi ja visualiseerimise alusel kujundatakse linnavalitsuse seisukoht ja esitatakse vajadusel arhitektuursed nõuded hoone projekti täpsustamiseks. Hindamise kriteeriumiks on hoone esteetiline ja mahuline sobivus <p>26. Esitada kinnistute heakorrastus. Lahendada kõnniteed, kõrg- ja madalhaljastus. Autoparklat projekteerides tuleb iga 10 parkimiskoha kohta rajada ühe parkimiskoha ulatuses mitmerindelise haljastust. Parkla haljastuseks sobivad soolatamisele vastupidavad liigid ja sordid. Haljastuse rajamisel tuleb tagada liiklusohutus ja lumekoristuse võimalus. Haljastus on osaliselt soovitatav ühildada sademevee immutusega nt rajades vihmapeenraid. Looduslähedaste sadeveelahenduste kasutamisel tuleb kasutada kogutava vee puhastamiseks sobivat taimestust. Olemasoleva kõrghaljastuse likvideerimisel tuleb anda dendroloogiline hinnang ning näidata vajalik asendusistutus liigiti, arvult ning asukohtadega.</p> <p>27. Hoonete tänavapoolsed fassaadid peavad olema valgustatud.</p> <p>28. Enne hoone / te ehitusprojekti koostamist esitada Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri ja planeerimise osakonnale kooskõlastamiseks ehitise/-te eskiis koos asendiplaaniga.</p>
KOOSKÕLASTUSED JA KAASAMINE	<p>29. Projekt kooskõlastada projekti tellijaga.</p> <p>30. Projekt tuleb esitada koos ehitusloa taotluste ja/või ehitusteatistega digitaalsel kujul ehitisregistri (EHR) elektroonse süsteemi kaudu.</p>





 Kütuse ladu


 Energiatootmine (CHP)


Välisvõrkude liitumispunktid:

 Elektri (sisse) 0,4 kV
(Viru Elektrivõrgud OÜ)

 Elekter (välja) 0,4kV
(NPM Narva OÜ)

 Elektri (välja) 110kV
(Viru Elektrivõrgud OÜ)

 Soojustrass (välja)
(AS Narva Soojusvõrk)

 Vee ja kanal (sisse)
(Narva Vesi AS)

