

## NARVA LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Narva

13.04.2022 nr.....

#### Projekteerimistingimuste kinnitamine

*(Kreenholmi 60 rannaspordi- ja vaba aja keskuse püstitamise ilma detailplaneeringut koostamata)*

#### 1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

29.12.2022. a. taotles (taotlus nr. 2211002/14107) ROK-Projekt OÜ (taotleja ja teataja) Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt projekteerimistingimusi Kreenholmi tn 60 rannaspordi- ja vaba aja keskuse püstitamiseks:

Riigilõiv projekteerimistingimuste taotluse läbivaatamise eest on tasutud 28.12.2022.

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

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) ehitise sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi;

2) 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.

Kreenholmi tn 60 krundi sihtotstarve on üldkasutatav maa 100%. Narva Linnavolikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringuga on Kreenholmi tn 60 maakasutuse juhtotstarbeks määratud üldkasutatavate hoonete maa (avalikku funktsiooni täitvate hoonete ehitamiseks). Vastavalt Narva linna Üldplaneeringu punktile 2.2.5 „Äri-, sotsiaal- ja üldkasutatava maa kasutamise ja sinna ehitiste kavandamise tingimused. Ettevõtlike ehitiste reservmaale ärihoonete kavandamise

tingimused“ maksimaalne lubatud täisehituse protsent on 50%. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet on seisukohal, et võrkpallihalli püstitamine on Narva linna üldplaneeringuga kooskõlas.

Kreenholmi tn 60 kinnistu asub Kreenholmi linnaosas Kreenholmi tänava ääres, mis on üks suuremaid Narva linna põhitänavaid, mille äärde Kreenholmi linnaosas on koondunud suured avalikud hooned – mitmed suured ärihooned, Narva haigla linnak, Kreenholmi staadioni ja jäähalli kompleks, otse vaadeldava kinnistu vastas Ida-Virumaa Kutsehariduskeskuse hoone ning kõrvalkinnistule Kreenholmi 64 rajatav jalgpalli pneumohall koos teenindavate hoonetega. Olemasolevate hoonete ja kehtestatud planeeringutega antud hoonete kõrgused jäävad vahemikku 15 kuni 26 m. Seega vastab kavandatav hoone igati piirkonnas väljakujunenud ning ka kehtestatud detailplaneeringutega kavandatud hoonestuslaadile.

Haldusmenetluse seaduse § 46 lõike 1 ja EHS § 31 lõike 1 alusel otsustas pädev asutus projekteerimistingimuste andmise menetluse korraldada avatud menetlusena, kuna selle objekti kavandamisele eeldatakse aktiivset avalikku huvi. Eeldatakse, et suure külastajate hulgaga ehitisest tulenev mõju võib ulatuda mitmele kinnisasjale.

Teade avaliku väljapaneku kohta avaldati...

## 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 ehitis sobis 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 Kreenholmi tn 60 aadressile kavandatava rannaspordi- ja vaba aja keskuse püstitamiseks ilma detailplaneeringut koostamata:

ÜLDANDMED	<p>Krundi aadress: Kreenholmi tn 60 Ehitisregistri kood:</p> <p>Maakasutuse sihtotstarve: üldkasutatav maa</p> <p>Krundi pindala: 11547 m<sup>2</sup> Kavandatav ehitustegevus: Rannaspordi- ja vaba aja keskuse püstitamine</p>
LÄHTEMATERJAL	<p>Projekteerimistingimuste taotlus 2211002/14107 29.12.2022 Narva linna üldplaneering (kehtestatud 24.01.2013.a. nr 3)</p>
ÜLDNÕUDED	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Projekti koostamisel juhinduda 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.</li> <li>2. Ehitusprojekti (selle osad) peab koostama või kontrollima vastava pädevusega vastutav spetsialist.</li> <li>3. Ehitusprojekt on vajalik kooskõlastada Linnamajandusametiga</li> <li>4. Narva Linnavalitsuse korraldusega kinnitatud projekteerimistingimused esitada ehitusprojekti lisana</li> <li>5. Ehitusprojekti alusplaanina kasutada ajakohast M 1:500 geodeetilist alusplaani, mis on eelnevalt registreeritud Narva geodeesia ja maakorralduse osakonna geomöödistuste infosüsteemis. Projekti asendiplaanil ja seletuskirjas tuleb viidata geodeetilise alusplaani tegijale (ettevõtja, töö number, töö tegemise aeg, kõrgussüsteem).</li> <li>6. Projektlahenduses tuleb arvesse võtta tuleohutuse seadust ja selle alusel kehtestatud määruseid</li> <li>7. Naaberkinnistute omanike õiguste ja huvide kaitseks tuleks projektis ära näidata ka lumepuhastamine katuselt, vihma- ja sulavee äravool, piirde korrashoid.</li> <li>8. Esitada ehitiste tehnilised näitajad vastavalt Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr</li> </ol>

---

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: vastavalt jäätmeseaduse ja Narva jäätmehoolduseeskirja nõuetele.

---

PROJEKTI  
KOOSSEIS

11. Esitada situatsiooniskeem.
12. Tagada inimeste liikumisvõimalused vastavalt ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 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 töömaa piirid, tänavate ehitusjooned, uue hoone olulised 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 hoone vertikaalne sidumine. Lahendada sadevee äravool (sadevett mitte juhtida kõrvalasuvatele kruntidele). Asendiplaanil esitada lisaks tabel „Ehitiste eksplikatsioon“ ning kinnistu tehnilised näitajad.
14. Hoone vaated esitada mõõtkavas 1:100. Vaadetes 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.

- 
16. Piirete rajamise juhul esitada piirde vaade ja tehnilised näitajad (rajatise ehitisalune pind, kõrgus, pikkus). Vaatele tuleb märkida piirde värvitoon ja värvikood. Piirde betoonaluse projekteerimise puhul esitada vundamendiosa lõige. Piirde plaanil näidata piirdeaia ja selle postide asukohad, postide vahelised mõõtmed. Kruntide vaheliste piirete asukohad kooskõlastada naaberkruntide omanikega juhul, kui piire rajatakse naaberkruntide piiril või piirde teenindamiseks tuleb kasutada naaberkrundi territooriumi. Samuti tuleb järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont
  17. Esitada väliareenide vaated mõõtkavas 1:100. Vaadatel näidata välisviimistluse materjalid värvitoonidega ja detaillahendused. Metallosade värvitoonid esitada RAL kataloogi järgi.

---

LINNAEHITUSLIKUD  
NÕUDED

18. Narva linna üldplaneeringu punkti 2.2.5 kohaselt asub Kreenholmi 60 ühiskondlike hoonete juhtfunktsiooniga hoonestusalal
  19. Hoonestusala: Kreenholmi tn 60 krundi piirides, järgida Kreenholmi 64 kavandatud hoonest lähtuvat tänavajoont
  20. Püstitatavad hooned ja rajatised: rannaspordi- ja vaba aja keskus, väliareen, teed/platsid, tehnovõrgud
  21. Ehitiste paiknemine krundil: Kreenholmi tn 60 Võrkpallihall krundi lõunapoolses küljes, väliareen krundi põhjapoolses küljes, järgides Kreenholmi tänava pool Kreenholmi 64 kavandatud hoonest lähtuvat tänavajoont
  22. Krundi täisehitus: kuni 50% (arvutus näidata asendiplaanil)
  23. Minimaalne nõutav haljastuse protsent: 25%. Põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus näidata asendiplaanil. Kavandatavate ehitiste eraldamiseks nendest läände jäävast parklast kavandada parkla servale kõrghaljastus. Näha ette uus kõrghaljastus Kreenholmi tn 60 kinnistu idaserval, eraldamaks spordirajatist Kreenholmi tänavast. Olemasoleva kõrghaljastuse likvideerimisel esitada ehitusprojekti koosseisus dendroloogiline hinnang ja asendusistutus.
-

ARHITEKTUURSED  
NÕUDED

- 
24. Arhitektuur peab olema piirkonna hoonestuslaadile sobiv, piirkonna arhitektuurset kvaliteedi parandav. Hoone arhitektuur ja välisviimistlus peavad harmoneeruma olemasolevate kõrvalasuvate hoonetega. Soovitav eelistada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi, valtsplekk). Soovitav on vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, plastaknad jms.).
  25. Maksimaalne korruselisus: 2
  26. Lubatud suurim kõrgus: 20m
  27. Katus: lahendada hoone tervikut silmas pidades.
  28. Katusekate: plekk, kivi jmt.
  29. Piirete rajamise reeglid: Piirata on lubatud ainult piiret vajavad rajatised. Krundi perimetraalne piiramine lubatud ei ole.
  30. Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal (näidata joonistel).
  31. Projekti koosseisus esitada insenertehnilised lahendused vee-, kanalisatsiooni, elektri- ja sidevarustusele ning küttele ja ventilatsioonile
  32. Tehnovõrkudega liitumiseks taotleda tehnilised tingimused.
  33. Teostada radooniuuring ja vajadusel rakendada radoonikaitse meetmed.
  34. Projekteerida krundi kirdeosasse väliareenid. Väliareenidele näha ette piire, mis normaalse kasutuse juures välistaks spordiinventari liiklusesse sattumist.
-

---

NÕUDED  
LIIKLUSELE

35. Parkimine osaliselt eelnevalt samale krundile projekteeritud avalikus parklas (parkla kasutamise tingimused tuleb enne ehitusloa väljastamist kokku leppida maa omanikuga). Hoone juurde näha ette vajalikud inva- ja pereparkimiskohad ning võimalusel vajalik kogus hoonet teenindavate sõidukite parkimiskohti. Hoonete 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.
36. Kuni 20 autole parkimisplatsi rajamise võib teha ilma kanalisatsiooni süsteemi lülitamiseta. Kohustuslikuks nõudeks on sademevee parkimisplatsilt pinnasesse imbumine (nt murukivi, vett läbilaskva asfaldi kasutamine).
37. Enam kui 20 autoga parklatele tuleb rajada õli-liivapüüdurid, v.a territooriumid, kust sadevesi juhitakse otse lahkvoolsesse sademeveekanaliseerimise, millel on õli-liivapüüdur juba olemas enne väljalasku Narva jõkke. Viimane kehtib parklatele sõidukite mahutavusega 20-49
38. Lubatud transpordi juurdepääs: Mängu tänav poolt.

---

KOOSKÕLASTUSED  
JA KAASAMINE

39. Projekt kooskõlastada projekti tellijaga enne ehitusloa taotlemist.
40. Ehitiste projekteerimisel tuleb arvestada naabrite õigusi ja huve. Haldusmenetluse seaduse §16 lg 1 alusel soovitage Teil menetluse kiiruse ja ökonoomia huvides, vaidluste vältimiseks ja tulevase ehitise külgnevate kinnisasjade omanike õiguste kaitse tagamiseks kooskõlastada projekteeritavate ehitiste asukoht ja kõrgused naaberkinnisasjade omanikega, kui ehitise projekteeritakse naaberkrundile lähemale kui 5,0 m.
41. Enne ehitusprojekti koostamist esitada Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri ja planeerimise osakonnale hoonete eskiis kooskõlastamiseks
- 

#### 4. RAKENDUSSÄTTED

- 4.1. Käesolev korraldus jõustub alates teatavastegemisest.
- 4.2. Käesolevad Projekteerimistingimuste kehtivusaeg on **viis aastat** alates määramisest.

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.

Katri Raik  
Linnapea

Üllar Kaljuste  
linnasekretär

Korralduse lisa  
Asendiskeem



