

NARVA LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Narva

....01.2023 nr.....

Projekteerimistingimuste kinnitamine*(A. Juhhanovi tn 16 väikeelamu püstitamine ilma detailplaneeringut koostamata)***1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK**

06.12.2022. a. taotles (taotlus nr. 2211002/13752) Rasmus Kuusemets (taotleja) Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt projekteerimistingimusi A. Juhhanovi tn 16 väikeelamu püstitamiseks:

- uus hoone projekteeritakse olemasoleva väikeelamu (EHR-i kood 118005742) asemel;
- planeeritav hoone on kahekorruseline, ehitisealuse pinnaga ca 115m²;
- planeeritava hoone kõrgus – kuni 8,5m;
- krundi pindala on 625m² ja katastritunnus 51104:004:0113.

Riigilõiv projekteerimistingimuste taotluse läbivaatamise eest on tasutud 06.12.2022.

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 esialgu 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.

Vastavalt ehitusseadustiku (EhS) § 31 lg 1 pädev asutus otsustab projekteerimistingimuste andmise menetluse korraldamise avatud menetlusena. Projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena tuleb korraldada planeerimisseaduse § 125 lõikes 5 nimetatud juhul.

A. Juhhanovi tn 16 krundi sihtotstarve on elamumaa 100%. Narva Linnavolikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringuga on A. Juhhanovi tn 16 maakasutuse juhtotstarbeks määratud väikeelamumaa.

Vastavalt Narva linna üldplaneeringu punktile 2.2.4.2 „Väikeelamu alad“ on maksimaalne lubatud täisehituse protsent 20. Vastavalt EHR-i andmetele käesoleval kinnistul on olemas mitu hoonet ja rajatist (ehitiste loetelu on esitatud eelnõu punktis nr 4), mille summaarne ehitisealune pind moodustab 19% kogu A. Juhhanovi tn 16 krundi pindalast. Asendades olemasoleva väikeelamu (EHR-kood 118005742) uue hoonega, suureneb krundi täisehituseprotsent kuni 26% krundi pindalast, mis ei vasta Narva linna üldplaneeringu nõuetele.

Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri – ja Linnaplaneerimise Amet on seisukohal, et olemasoleva väikeelamu (EHR-kood 118005742) lammutamine ning uue elamu püstitamine on võimalik juhul, kui uue hoone püstitamisega ei ületata maksimaalse lubatud krundi täisehituse protsenti, ning kavandatav projekt on heatasemeline ja arvestab ümbritsevate hoonetega nii mahult, kui ka välimuselt.

Narva Linnavolikogu 24.01.2013 otsusega nr 3 „Narva linna üldplaneeringu kinnitamine“ kehtestatud Narva linna üldplaneeringu seletuskirja punkti 2.2.1 kohaselt detailplaneeringu koostamise kohustusest võib linnavalitsus loobuda (va riikliku kaitse alla võetud maa-alal ja miljöövärtuslikul hoonestusalal), kui soovitakse olemasoleva hoonestuse vahele jäävale ühele üldplaneeringuga määratud väikeelamumaa juhtotstarbega krundile üksikelamu ehitusprojekti koostamist ja püstitamist, kui uue üksikelamu projekteerimisel ja ehitamisel järgitakse piirkonna hoonestuslaadi ja planeerimispõhimõtteid ning kohalik omavalitsus on saanud projekteerimistingimuste eelnõu kohta naaberkinnisasja omanike kirjaliku nõusoleku.

Projekteerimistingimuste eelnõu oli avaldatud12.2022 Narva linna veebilehel (...), kohalikus ajalehes Narvskaja Gazeta 29.12.2022 nr ..., ja Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti kodulehel (...). Projekteerimistingimuste taotluse ja eelnõuga oli võimalik tutvuda Narva Linnavalitsuse 1. korruse fuajees aadressil Peetri plats 5, Narva, ajavahemikul2022. a kuni2023. a.

EhS § 31 lõigete 3 ja 4 alusel kaasas pädev asutus (linnavalitsuse dokumendiregistris....12.2022. a kiri nr 1-14/...) projekteerimistingimuste menetluse taotleja, kinnistu omaniku, kinnisasjaga piirnevate naaberkinnisasjade omanikud ning asutused (linnavalitsuse dokumendiregistris ...12.2022 kiri nr 1-14/....) või isikud, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitist või ehitamine puudutada:

Kinnisasja aadress ja katastritunnus	Kooskõlastaja või arvamus avaldaja	Kirja kättesaamise kuupäev	Arvamus/nõusolek
	Rasmus Kuusemets (taotleja)		
A. Juhhanovi tn 16 (51104:004:0113)	(Omanik)		
Aleksei Juhhanovi tänav (51104:004:0181)	Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet (rg-kood 75039729) (naaber) (Naaber)		
A. Juhhanovi tn 14 (51104:004:0137)	(Naaber)		
A. Juhhanovi tn 16a	(Naaber)		

(51104:004:0118)			
------------------	--	--	--

Vastavalt haldusmenetluse seaduse § 49 lõikele 2 haldusorgan määrab ettepanekute ja vastuväidete esitamiseks tähtaja, mis ei või olla lühem kui kaks nädalat väljapaneku algusest arvates.

Ehitusseadustiku § 31 lg 6 alusel 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.

Ajavahemikul 29.12.2022. a kuni2023. a. vastuväiteid ega ettepanekuid projekteerimistingimuste kavandile

Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti geodeesia ja maakorralduse osakond esitas järgmine kommentaar projekteerimistingimuste korralduse eelnõu kohta: „Plaanimaterjali alusel määratud ja katastrisse kantud A Juhhanovi tn 16 maaüksuse piir ei vasta tegelikule maakasutusele. On soovitatav täpsustada piiri kulgemist maastikul“.

2. ÕIGUSLIKUD ALUSED

- 2.12.2 Ehitusseadustiku §28 kohaselt projekteerimistingimused annab kohaliku omavalitsuse üksus, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.
- 2.3 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.
- 2.4 Vastavalt ehitusseadustiku § 31 lg 1 pädev asutus otsustab projekteerimistingimuste andmise menetluse korraldamise avatud menetlusena.
- 2.5 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 A. Juhhanovi tn 16 aadressile kavandatava väikeelamu püstitamiseks ilma detailplaneeringut koostamata.

4. ÜLDANDMED

Maa-ameti andmed
Tunnus: 51104:004:0113
Sihtotstarve 1: Elamumaa 100%
Pindala: 625 m ²
Registriosa: 2340909
Omandivorm: Eraomand
Kinnistuspiirkond / jaoskond: Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Moodustamise viis: kaardi ja plaani alusel
Katastripidaja märked: Pindala on ebatäpne (01.07.2018)

Ehitisregistri andmed
Hooned

Majandushoone (EHR-i kood 118005743) 25m ² , seisund - olemas
Eramu (EHR-i kood 118005742) 68m ² , seisund – olemas (1956a.)
Rajatised
Veetoru (EHR-i kood 220586413) 0,3m ² , seisund - püstitamisel
Kanalisatsioonitoru (EHR-i kood 220586410) 1,3m ² , seisund - püstitamisel
Kasvuhoone (EHR-i kood 220448913) 12m ² , seisund - olemas
Kasvuhoone (EHR-i kood 220448912) 16m ² , seisund - olemas
Ehitisealune pind kokku: 121m²

5. PROJEKTEERIMISE EESMÄRK

Projekti koostamise eesmärgiks on A. Juhhanovi tn 16 aadressile kavandatava väikeelamu püstitamine.

6. ÜLDNÕUDED, ARHITEKTUURSED JA LINNAEHTUSLIKUD TINGIMUSED

- 6.1 Projekti koostamisel juhendada Eestis kehtivatest seadustest, standarditest, normdokumentidest ja juhenditest, sealhulgas:
 - Ehitusseadustikuga ehitusprojektile esitatavad nõuded;
 - Narva Linnavolikogu 24.01.2013 otsusega nr 3 kehtestatud Narva Linna üldplaneering;
 - Eesti Standard EVS 932: 2017 „Ehitusprojekt” ning teised asja puudutavad õigusaktid.
- 6.2 Esitada situatsiooniskeem.
- 6.3 Kõik olemasolevad ja projekteeritavad hooned ja rajatised peavad paiknema ainult A.Juhhanovi tn 16 kinnistu piirides.
- 6.4 Planeeritava hoone asukohavalikul arvestada A. Juhhanovi tn 16a teenindava elektriõhuliini kitsenduse alaga.
- 6.5 Projekti koostamisel kasutada Ametiasutuse geodeesia- ja maakorralduse osakonna spetsialisti poolt vastuvõetud geodeetilist krundi alusplaani täpsusega M 1:500, kus on esitatud andmed koostaja kohta (ettevõtja nimi, litsentsi nr, töö nr, mõõdistamise aeg). Geodeetiline krundi alusplaan esitada projekti lisana.
- 6.6 Asendiplaan esitada mõõtkavas 1:500 koos tabeliga „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. Anda hoone vertikaalne sidumine. Lahendada sadevee äravool (sadevett mitte juhtida kõrvalasuvatele kruntidele).
- 6.7 Hoone(te) värvivaated esitada mõõtkavas 1:50. Vaadatel näidata peasissepääsude detaillahendused, vaadete tähistused, akende ja uste värvitoonid, välisviimistluse materjalid, värvikoodid, värvikataloogi nimetus jne. Metallosade värvitoonid esitada RAL kataloogi järgi.
- 6.8 Eelneva ehitusprojekti asendiplaan ning ehitiste joonised, mis kajastavad projekteerimiseelseid seaduslikul alusel püstitatud ehitisi ja rajatud konstruktsioone, Narva Linnavalitsuse korraldus projekteerimistingimuste kinnitamise kohta esitada ehitusprojekti lisadena.
- 6.9 Olemasoleva elamu lammutamiseks tuleb esitada ehitusloa taotlus ja ehitusprojekt hoone lammutamiseks. Lammutusprojekt peab hõlmama lammutatavate ehitiste loetelu, lammutustööde korraldamise kirjeldus, lammutusjäätmete kava koos käitluskohtade määramisega.
- 6.10 Esitada ehitiste tehnilised näitajad vastavalt majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“.

- 6.11 Esitada iga ehitise kasutamise otstarve ja kood. Ehitise kasutamise otstarbed ja koodid esitada vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu”.
- 6.12 Ehituprojekti koostamisel tuleb arvestada Eesti Standardi EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ nõuetega.
- 6.13 Juhul, kui hoone soovitakse püstitada olemasolevale vundamendile, on vaja esitada projekti lisana vundamendi auditi tulemused.
- 6.14 Projekt digitaalselt kujul EHR-i süsteemi kaudu tuleb esitada ehitusloa taotluse ja/või ehitusteatisega.
- 6.15 Projektlahenduses tuleb arvesse võtta tuleohutusnõudeid ja tuleohutuskujasid.
- 6.16 Väljastatud projekteerimistingimused lisada projekti kausta.
- 6.17 Hoonestusala: A. Juhhanovi tn 16 krundi piirides, juhinduda A. Juhhanovi tn 24, A. Juhhanovi tn 20, A. Juhhanovi tn 18, A. Juhhanovi tn 14 ja A. Juhhanovi tn 10 tänavapoolsetest hoonetest tekkivast tänavajoonest.
- 6.18 Püstitav hoone: väikeelamu.
- 6.19 Krundi maksimaalne täisehitus: 20%. Ehitusloa taotlemisel peavad olema kõik krundil asuvad hooned kajastatud õigete ehitisregistri andmetega ning asendiplaanil tähistatud kõik lammutatavad hooned.
- 6.20 Arhitektuur: piirkonna hoonestuslaadile sobiv, piirkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav. Hoone arhitektuur ja välisviimistlus peavad harmoneeruma olemasolevate kõrvalasuvate hoonetega. Soovitav eelistada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi, valtsplekk). Tuleb vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, plastaknad jms.)
- 6.21 Kavandatava hoone harjasuund ja maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast harjajooneni: Juhhanovi tn poolisel küljel peab räästa kõrgus ja katusekalle järgima väljakujunenud hoonestuslaadi, st olema sama kalle ja sama räästa kõrgus, mis on olemasoleval hoonel ja naabermajadel. Planeeritava hoone harjasuund peab asuma piki tänavat.
- 6.22 Hoonete paiknemine kinnistul peab vastama sanitaar- ja tuleohutusnõuetele ning arvestama asjaõigusseadusest tulenevaid kinnisomandi kitsendusi.
- 6.23 Vajadusel piirete rajamine. Piirete lubatud kõrgus: 1,5 m. Krundi tänavapoolsele küljele püstitatud piirdeaed peab olema krundi piiril ja harmoneeruma tänava piirdeaedadega materjali ja kujunduse valikul. Piirded peavad reeglina olema ažuursed (nt dekoratiivpiire koos kaunistavate elementidega, võrkpiire, aiapaneelid vm). Ei ole lubatud augustatud/siledast teraslehest piirde ja profiilpleki kasutamine. 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. Kruntidevaheliste piirete asukohad kooskõlastada naaberkruntide omanikega juhul, kui:
- piire rajatakse naaberkruntide piiril.
- piirde teenindamiseks tuleb kasutada naaberkrundi territooriumi.
- 6.24 Ehitise projekteerimisel tuleb arvestada naabrite õigusi ja huve. Haldusmenetluse seaduse §16 (1) alusel soovitame Teil menetluse kiiruse ja ökonoomia huvides, vaidluste vältimiseks ja tulevase ehitise külgnevate kinnisasjade omanike õiguste kaitse tagamiseks kooskõlastada projekteeritavate ehitiste asukoht ja kõrgused naaberkinisajade omanikega, kui ehitise projekteeritakse naaberkrundile lähemale kui 5,0 m.
- 6.25 Naaberkinisajade omanike õiguste ja huvide kaitseks tuleks projektis ära näidata ka lumepuhastamine katusele, vihma- ja sulavee äravool, piirde korrashoid.
- 6.26 Haljastus: põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus näidata asendiplaanil. Jälgida üldplaneeringu punktis 2.2.4.2 väikeelamu aladele toodud nõuded: haljastatud pind peab moodustama krundi üldpindalast vähemalt 50%.

- 6.27 Parkimiskohad lahendada A. Juhhanovi tn 16 krundi piirides. Hoone 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.
- 6.28 Lubatud transpordi juurdepääs: Aleksei Juhhanovi tänav (51104:004:0181). Teed ja juurdepääsud: nt kõvakate, teekattekivid, teekatteplaadid, murukivi.
- 6.29 Segaoorme- ja kompostitavate jäätmete käitlemine: vastavalt Narva jäätmehoolduseeskirjale.
- 6.30 Hoone siseruumide tehnosüsteemide projekteerimine: vajadusel esitada insener-tehnilised osad Eesti Standardiga ettenähtud mahus, vastavalt ehitusprojekti staadiumile.
- 6.31 Hoone varustamine välisvõrkudega: vajadusel esitada välistrasside tööprojektid. Kasutada eraldi kausta (tiitelleht, seletuskiri, trassi plaan, montaaži skeem, sõlmed, materjalide tellimisspetsifikatsioon, pikiprofiil, katete taastamine jne.)
- 6.32 Üldised nõuded veevarustuse ja kanalisatsiooni kohta:
- 6.32.1 Vastavalt 22.09.2022 vastu võetud Narva Linnavalikogu eeskirja nr 20 „Narva linna reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri“ § 3 lg 2 reoveekogumisalal asuva tarbimiskoha omanikul või valdajal, kelle kohtkäitlussüsteem ei ole nõuetekohane, on kohustus liituda ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga 3 aasta jooksul, kui selleks on vee-ettevõtja välja ehitanud nõuetekohase liitumispunkti ning ühisveevärgi ja -kanalisatsioonisüsteemi.
- 6.32.2 Vastavalt ehitusseadustiku Lisale nr 1 kinnistu veevärgi- ja kanalisatsioonitorustiku (sh abiseadmed), rajamisel/ümberehitamisel/laiendamisel/asendamisel/demonteerimisel v.a. kui selle kohta kehtib hoone või muu rajatise ehitusluba, tuleb esitada kohaliku omavalitsuse üksusele või otse ehitusregistri kaudu ehitusteatis ja ehitusprojekt.
- 6.32.3 Krundi geodeetiline alusplaan peab kajastama kõiki olemasolevaid tehnorajatisi.

7. RAKENDUSSÄTTED

- 7.1 Käesolevad projekteerimistingimused on kehtivad viis aastat korralduse väljastamisest.
- 7.2 Käesolev korraldus jõustub alates teatavakstegemisest.
- 7.3 Käesoleva korralduse peale võib esitada Narva Linnavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadaaamise päevast või esitada kaebuse Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajale halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

Katri Raik
Linnapea

Üllar Kaljuste
Linnasekretär