

NARVA LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Narva

...12.2023 nr.....

Projekteerimistingimuste kinnitamine*(Kirsi tn 33 suvila laiendamise ilma detailplaneeringut koostamata)***1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK**

16.11.2023. a. taotles (taotlus nr. 2311002 / 09314) FIE OLGA MEDVEDJEVA (taotleja) Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt projekteerimistingimusi Kirsi tn 33 suvila laiendamiseks:

- planeeritava hoone kõrgus – kuni 7,5 m;
- projekteeritava hoone ehitisealune pind on ca 67,3 m².

Riigilõiv projekteerimistingimuste taotluse läbivaatamise eest on tasutud 16.11.2023.

Kirsi tn 33 kinnistu (51107:027:0160) krundi pindalaga 602 m² asub hooajaliste elamute piirkonnas. Krundi sihtotstarve on elamumaa 100%. Narva Linnavolikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringuga (edaspidi üldplaneering) on Kirsi tn 33 kinnistu maakasutuse juhtotstarbeks määratud 100% hooajalise elamu maa.

Vastavalt üldplaneeringu punktile 2.2.4.3 „Hooajalised elamud ja suvilad“ maksimaalne lubatud krundi täisehituse protsent on 20% (120,4 m²) ning hoone maksimumkõrguseks võib olla 7,5 m. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet on seisukohal, et suvila püstitamine vastab Narva linna üldplaneeringu nõuetele.

Vastavalt planeerimisseaduse § 125 lg 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.

Lähtudes eeltoodust kohalik omavalitsus võib lubada detailplaneeringut koostamata Kirsi tn 33 suvila laiendamist juhul, kui kavandatav projekt on asjakohane ja arvestab ümbritsevate hoonetega nii mahult kui ka välimusest.

Vastavalt EHS § 31 lg 1 korraldati projekteerimistingimuste andmine planeerimisseaduse § 125 lg 5 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 04.01.2024. a kuni 18.01.2024.a.

Teade avaliku väljapaneku kohta avaldati 04.01.2024. 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 (...) 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 / posti teel	Kättesaamise kinnitus
	taotleja		
Kirsi tn 33 51107:027:0160	omanik		
Kirsi tn 31 51107:027:0292	naaber		
Kirsi tn 35 51107:027:0060	naaber		
Muraka tn 35 51107:027:0277	naaber		
Muraka tn 33 51107:027:0229	naaber		
Muraka tn 31 51107:027:0149	naaber		
Kirsi tänav 51101:001:1023			

*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 haldusmenetluse seaduse § 49 lõikele 2 haldusorgan määrab ettepanekute ja vastuväidete esitamiseks tähtaja, mis ei või olla lühem kui kaks nädalat väljapaneku algusest arvates. Seega juhul, kui arvamuse andja ei ole kahe nädala 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. 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 otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi.

3. OTSUS

Kinnitada projekteerimistingimused Kirsi tn 33 suvila laiendamiseks ilma detailplaneeringut koostamata järgnevalt:

ÜLDANDMED

Krundi aadress: Kirsi tn 33

Tunnus: 51107:027:0160

Katastrijärgne maakasutuse sihtotstarve: 100%
elamumaa

Krundi pindala: 602 m²

Kavandatav ehitustegevus: ehitise laiendamine

Üldplaneeringu-järgne maakasutuse juhtotstarve:
hooajaliste elamute maa

Ehitisregistri andmed:

Aiamaja (EHR-i kood 120852653) 51,8 m², seisund
olemas (kasutuselevõtu aasta pole teada)

Ehitisregistri andmed puuduvad (ehitusalusel pinnad on ligikaudsed, mõõdetud maa-ameti kaardilt):

Abihoone ca 34 m² (1996. a aiama ja abihoonete projekt)

Abihoone ca 10,4 m²

Kuur ca 3,6 m²

Piirdeaed (pikkus 15.2 m) – asub osaliselt naaberkinnistu kruntidel

LÄHTEMATERJAL

16.11.2023. a. Projekteerimistingimuste taotlus nr 2311002 / 09314

Narva linna üldplaneering (kehtestatud 24.01.2013a nr 3)

Kirsi tn 33 maa-ala topo-geodeetilised uurimistööd (koostas Infraekspert OÜ)

ÜLDNÕUDED

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. Projekti ehitusloa taotluse esitada digitaalselt EHR-i süsteemi kaudu.
 4. Ehitusprojekt on vajalik esitada naaberkruntide omanikele arvamuse saamiseks. Arvamused esitada ehitusprojekti lisana.
 5. Narva Linnavalitsuse korraldusega kinnitatud projekteerimistingimused esitada ehitusprojekti lisana.
 6. Ehitusprojekti alusplaani 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.

7. Projektlahenduses tuleb arvesse võtta tuleohutuse seadust ja selle alusel kehtestatud määruseid. Naaberkinnistul paikneva hoonega hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega.
8. Naaberkinnistute omanike õiguste ja huvide kaitseks tuleb projektis ära näidata ka lumepuhastamine katusel ja platsidelt, vihma- ja sulavee äravool, piirde korrashoid jne.
9. Esitada ehitiste tehnilised näitajad vastavalt Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“.
10. 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“.
11. Jäätmekäitlus: lahendada projekti osana vastavalt jäätmeseaduse ja Narva linna jäätmehoolduseeskirja nõuetele.

PROJEKTI
KOOSSEIS

12. Esitada situatsiooniskeem.
 13. Asendiplaan esitada mõõtkavas 1:500. Asendiplaanil esitada projekteeritava 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 mõõtkavas 1:50. 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. Eelneva ehitusprojekti asendiplaan ning ehitiste joonised, mis kajastavad projekteerimiseelseid seaduslikul alusel püstitatud ehitisi ja rajatud konstruktsioone, esitada ehitusprojekti lisadena.
 16. Vajadusel esitada lammutatavate ehitiste loetelu, lammutustööde korraldamise kirjeldus, lammutusjätmete kava koos käitluskohtade määramisega. Lammutuskava peab sisaldama ehitusmaterjalide ja demonteeritavate seadmete taaskasutamise osa.
 17. 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. Piirdeaiad tuleb rajada üldjuhul mööda krundipiire. 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

18. Narva linna üldplaneeringu kohaselt asub Kirsi tn 33 hooajalise elamu maa juhtfunktsiooniga hoonestusalal.
19. Krundi maksimaalne täisehitus protsent: 20%. Ehitusloa taotlemisel peavad olema kõik krundil asuvad hooned kajastatud õigete ehitisregistri andmetega ning asendiplaanil tähistatud kõik lammutatavad hooned.
20. Püstitatavad hooned ja rajatised: vastavalt Narva linna üldplaneeringule ühele krundile on lubatud ehitada üks hooajaline elamu (aiamaja või suvila) ja maksimaalselt kaks alla 20 m² suurust abihoonet või üks kuni 40 m² abihoone (vt punkt 2.2.4.3).
21. Kõik ebaseaduslikult ehitatud/rekonstrueeritud abihooned tuleb kas lammutada või kanda ehitisregistrisse, esitades kas auditid või ehitusprojektid ning vastavad lubade taotlused või teatised. Kinnistule on lubatud püstitada kuni kaks alla 20 m² suurust abihoonet või üks kuni 40 m² abihoone.
22. Ehitiste paiknemine krundil: kõik olemasolevad ja projekteeritavad hooned ja rajatised peavad paiknema ainult Kirsi tn 33 kinnistu piirides. Hoonete paiknemine kinnistul peab vastama sanitaar- ja tuleohutusnõuetele ning arvestama asjaõigusseadusest tulenevaid kinnisomandi kitsendusi.
23. Hoonestusala: Juhinduda Kirsi tn 35, Kirsi tn 31 ja Kirsi tn 29 ehitusjoonest.

ARHITEKTUURSED
NÕUDED

24. Laiendatav hoone: suvila.
25. 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, klaas). Soovitav on vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, plastaknad jms.).
-

-
26. Hoone katus: piirkonda sobiv.
 27. Ehitise maksimaalne lubatud kõrgus olemasolevast maapinnast harjajooneni: 7,5 m.
 28. Katusekate: plekk, kivi, betoon jms. Vältida imiteerivaid materjale.
 29. Hoone aadress: näha ette silt tänava poolsel 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“.
 30. Tehnovõrkudega liitumiseks taotleda tehnilised tingimused.
 31. Sadevee imbumine lahendada krundisiseseelt.
 32. Minimaalne nõutav haljastuse protsent: 70%. Projekti osana esitada haljastuse põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus (näidata asendiplaanil).
 33. Piirete lubatud kõrgus: 1,5 m. Tänavapoolsed rajatised peavad olema kooskõlas hoonega ning lahendatud sobilikuna piirkonna miljösse. Piirded peavad reeglina olema ažuursed (nt dekoratiivpiire koos kaunistavate elementidega, võrkpiire, aiapaneelid vm). Ei ole lubatud augustatud/siledast teraslehest piirde ja profiilpleki kasutamine.
-

NÕUDED
VEEVARUSTUSE JA
KANALISATSIOONILE

34. Salvkaevu rajamisel tuleb esitada kohaliku omavalitsusele ehitusteatis koos selle juurde kuuluvate dokumentatsiooniga.
35. Puurkaevu rajamisel tuleb esitada kohaliku omavalitsusele Keskkonnaministri määrus nr 43 lisa 1 kohane asukohakooskõlastuse taotlus ning edaspidi vastavalt § 15 puurkaevu või -augu ehitusloa saamiseks tuleb esitada käesoleva määruse lisa 2 kohane ehitusloa taotlus ja selle juurde kuuluvad dokumendid. (Keskkonnaministri määrus nr 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteatis, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteatis, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid“).
36. Vastavalt veeseaduse § 154 tuleb tagada puur- ja salvkaevu hooldusala 10 m.
37. Juhul, kui krundil puudub ühiskanalisatsioon, võib rajada omapuhasti või kasutada lekkekindlaid kogumismahuteid (Veeseadus § 124 lg 6).
38. 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.
39. Hooajalise elamute piirkonnas võib kasutada kas kuivkäimlat (jätmed komposteeritakse), EU nõuetele vastav BIO-WC (jätmed utiliseeritakse vastavalt BIO-WC juhendile), või vesiklosetti, mille jaoks on välja ehitatud lokaalne kanalisatsioon.
40. Täita Narva linna reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskirja nõudeid
(<https://www.riigiteataja.ee/akt/428092022028?leiaKehitiv>).
-

NÕUDED
LIIKLUSELE

41. Parkimine lahendada krundisiseselt. 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 tänava liiklust. Tänaval parkimine on keelatud.
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).
43. Lubatud transpordi juurdepääs: Kirsi tänava poolt.
44. Jalakäijate ligipääs: Kirsi tänava poolt.
45. Teede ja juurdepääsude teekattematerjalid: nt kõvakate, teekattekivid, teekatteplaadid, murukivi.

KOOSKÖLASTUSED
JA KAASAMINE

46. Projekt kooskõlastada projekti tellijaga.
 47. 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 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.
 48. 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 teatavastegemisest.
- 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 teatavastegemisest.

Jaan Toots

Linnapea

Üllar Kaljuste

linnasekretär
