

NARVA LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Narva

....12.2022 nr.....

Projekteerimistingimuste kinnitamine*(Laastu tn 42 hooajalise elamu püstitamine ilma detailplaneeringut koostamata)***1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK**

23.11.2022. a. taotles (taotlus nr. 2211002/13129) Aleksandra Popova (taotleja) Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt projekteerimistingimusi Laastu tn 42 hooajalise elamu püstitamiseks:

- uus hoone projekteeritakse olemasoleva aiamaja (EHR-i kood 120257400) asemel;
- projekteeritava hoone kõrgus on kuni 7,5m maapinnast;
- projekteeritava hoone ehitisealune pind on ca 72m²;
- krundi pindala on 516m² ja katastritunnus 51104:006:0079.

Riigilõiv projekteerimistingimuste taotluse läbivaatamise eest on tasutud 17.11.2022.

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.

Laastu tn 42 krundi sihtotstarve on elamumaa 100%. Narva Linnavolikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringuga on Laastu tn 42 maakasutuse juhtotstarbeks määratud väikeelamumaa (üksikelamu või kaksikelamu ehitamiseks). Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri – ja Linnaplaneerimise Amet on seisukohal, et elamu püstitamine Laastu tn 42 kinnistul ei vasta kõikidele Narva linna üldplaneeringu nõuetele (vastavalt p2.2.4.2.1: “Elamu ehitusõiguse andmine väiksemale kui 800 m² krundile ei ole võimalik.”). Kuna antud piirkond enne kehtiva üldplaneeringu jõustumist oli määratud hooajaliste elamute ehitamiseks, siis mõõdistatud krunt ei vasta üksikelamu püstitamise nõuetele (p 2.2.4.2.1), vaid ainult hooajaliste elamute ehitamiseks (p2.2.4.3). Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri – ja Linnaplaneerimise Amet

otsustas, et projekteerimistingimuste väljaandmine on võimalik ainult hooajalise elamu rajamiseks.

Vastavalt Narva linna Üldplaneeringu punktile 2.2.4.3 „Hooajalised elamud ja suvilad“ maksimaalne lubatud täisehituse protsent on 20%. Kuna Laastu tn 42 krundi pindala on 516 m², siis tuleb arvesse võtta käesoleva üldplaneeringu punkti 2.2.4.3 nõue: alla 600 m² suurust olemasolevat elamu- või maatulundusmaad ehk nn aianduskrunti ei ole peale käesoleva planeeringu kehtima hakkamist lubatud hoonestada muul viisil kui ühe alla 20 m² hooajaliselt kasutatava väikeehitusega, mille rajamiseks peab olema Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt kirjalik luba. Kuna Laastu tn 42 krunt on varasemalt hoonestatud (ehitiste loetelu on eelnõu punktis nr 4), siis Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet võib lubada käesoleva krundi hoonestamist kuni 20% Laastu tn 42 krundi pindalast, ehk kuni 103,2m².

Projekteerimistingimuste eelnõu oli avaldatud12.2022 Narva linna veebilehel (...), kohalikus ajalehes Narvskaja Gazeta ...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, ajavahemikul12.2022. a kuni12.2022. 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 arvamuse avaldaja	Kirja kättesaamise kuupäev	Arvamus/nõusolek
	Aleksandra Popova (taotleja)		
Laastu tn 42 (51104:006:0079)	(omanik)		
Laastu tänav (51101:001:0978)	(naaber)	05.12.2022	
Laastu tn 44 (51104:006:0030)	(naaber)		
Puidu tn 41a (51104:006:0077)	(naaber)		
Laastu tn 40 (51104:006:0070)	(naaber)		

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.

Ajavahemikul11.2022. a kuni12.2022. a. vastuväiteid ega ettepanekuid projekteerimistingimuste kavandile ei laekunud.

Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti geodeesia ja maakorralduse osakonnal puuduvad märkused projekteerimistingimuste korralduse eelnõu kohta.

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 otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi.
- 2.3. Vastavalt ehitusseadustiku § 31 lg 1 pädev asutus otsustab projekteerimistingimuste andmise menetluse korraldamise avatud menetlusena.
- 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 Laastu tn 42 aadressil kavandatava hooajalise elamu püstitamiseks ilma detailplaneeringut koostamata.

4. ÜLDANDMED

Maa-ameti andmed
Tunnus: 51104:006:0079
Sihtotstarve 1: Elamumaa 100%
Pindala: 516 m ²
Registriosaja: 3478709
Omandivorm: Eraomand
Kinnistuspiirkond / jaoskond: Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Moodustamise viis: kaardi ja plaani alusel
Katastripidaja märked: Pindala on ebatäpne (01.07.2018)

Ehitisregistri andmed
Hooned:
Aiamaja (EHR-i kood 120257400) 42 m ² , seisund – olemas, 1988a.
Majandushoone (EHR-i kood 120257405) 30 m ² , seisund - olemas
Rajatised:
Veetoru (EHR-i kood 221334115) 1,3 m ² , seisund – olemas, 2020a.
Kanalisatsioonitoru (EHR-i kood 221334273) 3,3 m ² , seisund – olemas, 2020a.
Ehitisealune pind kokku: 72 m²

5. PROJEKTEERIMISE EESMÄRK

Projekti koostamise eesmärgiks on Laastu tn 42 aadressil kavandatava hooajalise elamu püstitamine.

6. ÜLDNÕUDED, ARHITEKTUURSED JA LINNAEHITUSLIKUD TINGIMUSED

- 6.1. Projekti koostamisel juhinduda Eestis kehtivatest seadustest, standarditest, normdokumentidest ja juhenditest, aga samuti Narva linnas kehtivatest õigusaktidest, sealhulgas:
 - Ehitusseadustikuga 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.
- 6.2. Esitada situatsiooniskeem.
- 6.3. Vastavalt Narva linna Üldplaneeringule ühele krundile on lubatud ehitada üks hooajaline elamu (aiamaja või suvila) ja maksimaalselt kaks abihoonet (p2.2.4.3).
- 6.4. Esitada naaberkruntide omanikutega kooskõlastatud projekt, kui ehitise projekteeeritakse naaberkrundile lähemale kui 5,0 m.
- 6.5. Kõik olemasolevad ja projekteeeritavad hooned ja rajatised peavad paiknema ainult Laastu tn 42 kinnistu piirides.
- 6.6. Projekti koostamisel kasutada Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri – ja Linnaplaneerimise Ameti poolt vastu võetud geodeetilist krundi alusplaani täpsusega M 1:500, kus on esitatud andmed koostaja kohta (ettevõtja nimi, litsentsi nr, töö nr, mõõdistamise aeg). Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti geodeesia- ja maakorralduse osakonna spetsialisti poolt võetud vastu geodeetiline krundi alusplaan esitada projekti lisana.
- 6.7. Juhul, kui hoone soovitakse püstitada olemasolevale vundamendile, on vaja esitada projekti lisana vundamendi auditi tulemused.
- 6.8. Asendiplaan esitada mõõtkavas 1:500. Asendiplaanil esitada projekteeeritava ala piirid, tänavate ehitusjooned, uue hoone olulised näitajad ja mõõtmed, kaugused lähimate piiride ja ehitisteni, likvideeritavad objektid, olemasolevad ja projekteeeritavad välisvõrgud, parkimiskohad, sisse- ja väljasõit krundilt, transpordi liiklussuunad, prügikonteineri 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.
- 6.9. Hoone vaated esitada mõõtkavas 1:50. Vaadetel näidata peasissepääsude detaillahendused, vaadete tähistused, akende ja uste värvitoonid, välisviimistluse materjalid, värvikoodid, värvikataloogi nimetus jne. Metallosade värvitoonid esitada RAL kataloogi järgi.
- 6.10. Eelneva ehitusprojekti asendiplaan ning ehitiste joonised, mis kajastavad projekteeerimiseelseid seaduslikul alusel püstitatud ehitisi ja rajatud konstruktsioone, Narva Linnavalitsuse korraldus projekteeerimistingimuste kinnitamise kohta, esitada ehitusprojekti lisadena.
- 6.11. Vajadusel esitada lammutatavate ehitiste loetelu, lammutustööde korraldamise kirjeldus, lammutusjäätmete kava koos käitluskohtade määramisega.
- 6.12. Esitada ehitiste tehnilised näitajad vastavalt majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“.

- 6.13. 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”.
- 6.14. Projektlahenduses tuleb arvesse võtta tuleohutusnõudeid ja tuleohutuskujasid.
- 6.15. Projekti ehitusloa taotluse esitada digitaalselt EHR-i süsteemi kaudu.
- 6.16. Väljastatud projekteerimistingimused lisada projekti kausta.
- 6.17. Hoonestusala: Laastu tn 42 krundi piirides, juhinduda Laastu tn 44 ja Laastu tn 38 tänavapoolsetest hoonetest tekkivast tänavajoonest.
- 6.18. Püstitatav hoone: hooajaline elamu.
- 6.19. Katuse kalle: piirkonda sobiv.
- 6.20. Krundi maksimaalne täisehitus: 20%. Ehitusloa taotlemisel peavad olema kõik krundil asuvad hooned kajastatud õigete ehitisregistri andmetega ning asendiplaanil tähistatud kõik lammutatavad hooned.
- 6.21. Olemasolevate hoonete lammutamiseks tuleb esitada lammutusprojekt. Ehitusprojekt peab hõlmama lammutatavate ehitiste loetelu, lammutustööde korraldamise kirjeldus, lammutusjäätmete kava koos käitluskohtade määramisega.
- 6.22. 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). Soovitav on vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, plastaknad jms.)
- 6.23. Hooajalise elamu maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast harjajooneni (vastavalt Narva linna Üldplaneeringule 2013-2025, p2.2.4.3): 7,5 m.
- 6.24. Hoonete paiknemine kinnistul peab vastama sanitaar- ja tuleohutusnõuetele ning arvestama asjaõigusseadusest tulenevaid kinnisomandi kitsendusi.
- 6.25. Vajadusel piirete rajamine. Piirete lubatud kõrgus: 1,5 m. Tänavapoolsed rajatised peavad olema kooskõlas hoonega ning lahendatud sobilikuna piirkonna miljöösse. 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.
- 6.26. Naaberkinnistute omanike õiguste ja huvide kaitseks tuleks projektis ära näidata ka lumepuhastamine katuselt, vihma- ja sulavee äravool, piirde korrashoid.
- 6.27. Haljastus: põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus näidata asendiplaanil. Haljastatud pind peab moodustama krundi üldpindalast vähemalt 70%.
- 6.28. Parkimiskohad lahendada Laastu tn 42 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 tänava liiklust.
- 6.29. Lubatud transpordi juurdepääs: olemasolev. Teed ja juurdepääsud: nt kõvakate, teekattekiivid, teekatteplaadid, murukivi.
- 6.30. Segaoleme- ja kompostitavate jäätmete käitlemine: vastavalt Narva jäätmehoolduseeskirjale.

- 6.31. Vajadusel abihoonete püstitamine ning muud nõuded: vastavalt Eesti Vabariigis kehtivates seadustes ja Narva Linnas kehtivates määrustes sätestatule ning Narva linna üldplaneeringu, Eesti Standardite ja projekteerimismõõnidega ettenähtud nõuetele.
- 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 tehnoarajatisi.

7. RAKENDUSSÄTTED

- 7.1. Käesolevad projekteerimistingimused on kehtivad kuni ...12.2027 a.
- 7.2. Käesolev korraldus jõustub alates teatavastegemisest.
- 7.3. 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.

Katri Raik
Linnapea

Sergei Solodov
Linnasekretäri asendaja