

# NARVA LINNAVALITSUS



## KORRALDUS

Narva

28.11.2007 nr 1812-k

### **Projekteerimistingimuste määramine**

*(Rakvere tn.31 üksikelamu ja sauna püstitamine ning olemasoleva eramu laiendamine ilma detailplaneeringut koostamata)*

Vastavalt Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punktidele 2, Ehitusseaduse §19 lõikele 3, Planeerimisseaduse § 3 lõike 2 punktidele 2, Planeerimisseaduse § 9 lõike 10 punktidele 2 ning Narva Linnavolikogu 09.02.2006 määrusele nr 6 "Narva Linnavalitsuse projekteerimistingimuste ilma detailplaneeringuta määramise delegeerimise õigus"

### **ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK**

26.09.2007 a. taotles OÜ Astravia, registreeritud registrikoodi 11048955 all, asukoht Narva, Kerese 3-309, mille esindajana tegutseb härra Farhat Gusseinov, Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt projekteerimistingimusi Rakvere tn.31 üksikelamu ja sauna püstitamiseks ning olemasoleva eramu laiendamise ehitusprojekti koostamiseks ilma detailplaneeringut koostamata. Narva linnas Rakvere tn.31 asuv kinnistu, pindalaga 1399,0 m<sup>2</sup>, kuulub OÜ Astravia'le vastavalt väljavõttele kinnistusraamatust.

### **ÕIGUSLIKUD JÄRELDUSED**

Ehitusseaduse §19 lõikele 3 kohaselt projekteerimistingimused on ehitise arhitektuursed ja ehituslikud tingimused, mis määratakse ehitisele kohaliku omavalitsuse korraldusega.

Planeerimisseaduse § 3 lõike 2 punktidele 2 kohaselt detailplaneeringu koostamine on kohustuslik linnades olemasolevate hoonete, välja arvatud üksikelamu, suvila ja aiamaja ning nende kõrvalhooned, maapealsest kubatuurist üle 33 protsendi suuruse laiendamise ja selle ehitusprojekti koostamise aluseks. Seoses millega kohalik omavalitsus võib lubada ilma detailplaneeringut koostamata üksikelamu rekonstrueerimise ehitusprojekti koostamist.

Planeerimisseaduse § 9 lõike 10 punktidele 2 kohaselt Kohalik omavalitsus võib lubada ilma detailplaneeringut koostamata olemasoleva hoonestuse vahele jäävale ühele krundile üksikelamu ehitusprojekti koostamist ja püstitamist, kui uue üksikelamu projekteerimisel ja ehitamisel järgitakse piirkonna hoonestuslaadi ja planeerimispõhimõtteid ning projekteerimistingimused kooskõlastatakse naaberkinnistute omanikega.

Narva Linnavolikogu 09.02.2006 määruse nr 6 "Narva Linnavalitsuse projekteerimistingimuste ilma detailplaneeringuta määramise delegeerimise õigus" kohaselt on Narva Linnavolikogu delegeerinud Narva Linnavalitsusele õiguse määrata üksikelamu ehitusprojektide projekteerimistingimused ilma detailplaneeringuta.

### **OTSUS**

Määrata projekteerimistingimused Rakvere tn.31 üksikelamu ja sauna püstitamiseks ning olemasoleva eramu laiendamise ehitusprojekti koostamiseks ilma detailplaneeringut koostamata järgnevalt:

## 1. ÜLDANDMED

- 1.1 **Tellija, krundi omanik** OÜ Astravia  
Kerese 3-309, 20301 Narva
- 1.2 **Asukoht, algandmed** Narva linn, **Rakvere tn.31**  
Olemasoleva eramu ehitisalune pindala: 77,0 m<sup>2</sup>  
Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa
- 1.3 Projekteerimistingimused on kehtivad 2 aastat alates korralduse jõustumisest.
- 1.4 Projekteerimistingimuste koostamise alus
- 1.4.1 Projekteerimistingimuste taotlus 26.09.07.a avaldus nr.1558/1-11,  
Farhat Gusseinov – juhatuse liige.
- 1.4.2 Ehitusseadus, Planeerimisseadus, Narva linna ehitusmäärus
- 1.4.3 Eestis kehtivad normatiivid, EPN, Eesti Standardid.

## 2. PROJEKTEERIMISE EESMÄRK

Projekti koostamise eesmärgiks on olemasoleva eramu rekonstrueerimine koos laiendamisega, üksikelamu ja sauna ehitamine ilma detailplaneeringut teostamata, samuti olemasoleva kuuri lammutamine.

## 3. ÜLDNÕUDED

- 3.1 Projekti koostamisel juhendada Eestis kehtivatest seadustest, standarditest, normdokumentidest ja juhenditest, sealhulgas:
- Narva Linnavolikogu kinnitatud 30.11.2006.a. määrus nr.48 „Narva linna ehitusmäärus”;
  - Eesti Standard EVS 865-1:2006 „Hoone ehitusprojekti kirjeldus. Osa 1: Eelprojekti seletuskiri”;
  - Eesti Standard EVS 865-2:2006 „Hoone ehitusprojekti kirjeldus. Osa 2: Põhiprojekti ehituskirjeldus”;
  - Eesti Standard EVS 811: 2006 „Hoone ehitusprojekt”;
  - Majandus- ja Kommunikatsiooniministri kehtestatud 27.12.2002.a. määrus nr 70 „Nõuded ehitusloa taotlemisel esitatavale ehitusprojektile“;
  - Majandus- ja Kommunikatsiooniministri kehtestatud 24.12.2002.a. määrus nr 69 „Ehitise tehniliste andmete loetelu“.
- 3.2 Projekt (selle osad) peab olema koostatud või kontrollitud projekteerimises pädeva vastutava spetsialisti poolt (Ehitusseadus §18 lõige 4 punkt 1).
- 3.3 Projekti koostamisel kasutada tõest tehnovõrkudega digitaalset geodeetilist krundi alusplaani täpsusega M 1:500 mis on kooskõlastatud peageodeedi poolt.
- 3.4 Projekt peab olema heaks kiidetud kõigil ehitusseadusega ettenähtud juhtudel.
- 3.5 Esitada projekti nimetus vastavalt projekteerimistingimustele.
- 3.6 Väljastatud projekteerimistingimused lisada projekti kausta.
- 3.7 Esitada Arhitektuuri-ja planeerimise osakonnale eskiisprojekt kooskõlastamiseks. Igale hoonele esitada vähemalt 2 arhitektuurilahendust ning vähemalt 2 värvilahendust igale arhitektuurilahenduse variandile parima tulemuse saavutamiseks.

#### 4. ARHITEKTUURSED JA LINNAEHITUSLIKUD TINGIMUSED

- 4.1 Hooned paigutada krundile risti või paralleelselt Rakvere tn.31 kinnistu tänavapoolse piiriga.
- 4.2 Ehitusjoone kaugus Rakvere tn.31 kinnistu tänavapoolsest piirist: olemasolev (3,0 m).
- 4.3 Tagada normatiivsed ehitiste vahelised tuleohutuskujad.
- 4.4 Krundi maksimaalne täisehitus: 30-40 % (arvutus näidata asendiplaanil).
- 4.5 Lubatud ehitiste arv krundil: kuni 4.
- 4.6 Uute ehitiste arv krundil: 2 (üksikelamu + saun).
- 4.7 Rekonstrueeritava ja projekteeritava elumajade suurim lubatud maapealsete korruste arv: 2.
- 4.8 Sauna suurim lubatud maapealsete korruste arv: 1.
- 4.9 Projekteeritavate hoonete katusekalle: viilkatus.
- 4.10 Projekteeritavate elumajade katuseharja maksimaalne kõrgus maapinnast: kuni 10,0 m.
- 4.11 Lubatud suurim sauna kõrgus maapinnast: kuni 5,0 m.
- 4.12 Arhitektuur: kaasaegne, esteetiline, piirkonna elukvaliteeti parandav.
- 4.13 Üksikelamute ja sauna arhitektuur ja välisviimistlus peavad harmoneeruma teineteisega. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku.
- 4.14 Välisviimistlus: mitte kasutada plekki. Kasutada kombineeritud värvilahendusi. Välisviimistluse ja värvilahenduse pass esitada projekti koosseisus. Palkmajade projekteerimise korral voorderdada hoone voorderdusmaterjaliga.
- 4.15 Katusekatte materjal: tuldtõkestav, vastavalt ehitusmaterjalide ja-toodete terviseohutuse nõuetele. Mitte kasutada asbesti sisaldavaid materjale.
- 4.16 Elumajade fassaadide soojustamine: vastavalt soojustehnilistele arvutustele.
- 4.17 Siseviimistlus: vajadusel lahendada eraldi projekti osana.
- 4.18 Piirded ja parkimiskohad: lahendada Rakvere tn.31 krundi piires.
- 4.19 Piirded: tänavapoolne piire lahendada kõrgusega 1,5 m sobilikuna piirkonna miljöösse ning hoonega kooskõlas olevaks. Piire peab olema ažuurne. Piirde tüüp: dekoratiivpiire koos kaunistavate elementidega, puitpiire, võrkpiire, aiapaneelid jne. Esitada piirde vaade ja tehnilised näitajad (rajatise ehitisalune pind, kõrgus, pikkus).
- 4.20 Kruntidevaheliste piirde rekonstrueerimine on lubatud vaid naaberkruntide omanike nõusoleku alusel (Asjaõigusseadus § 151. Piirirajatis).
- 4.21 Haljastus: põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus näidata asendiplaanil. Kõvakattega pind ei tohi protsentuaalselt ületada haljastatavat pinda.
- 4.22 Likvideeritavad puud näidata asendiplaanil. Määrata likvideeritavate puittaimede liigiline kuuluvus ning nende haljastuslik väärtus.
- 4.23 Teed ja juurdepääsud: kõvakate, teekatteivid, teekatteplaadid, murukivi või puistkate.
- 4.24 Jäätmekäitlus: lahendada projekti mahus, näidates asendiplaanil, prügikonteiner soovitatavalt piirata dekoratiivsete elementidega.
- 4.25 Välisvalgustus: lahendada sissepääsudel.
- 4.26 Asendiplaan: näidata tänava ehitusjoon ja hoonestuse kohad, ehitiste mõõtmed, kaugus lähimate piiride ja ehitisteni, tehnovõrgud, pinnakatted, lammutatavad ehitised, lahendada väljasõit krundilt, anda parkimise lahendus.

4.27 Projekti koosseisus esitada lisaks:

- elumaja inventeerimisplaan,
- lammutatavate seinte plaan,
- põrandate plaan ja lõiked,
- uute seinte spetsifikatsioon ja lõiked,
- avade täitmise plaan,
- värvivaated koos värvikoodidega,
- akende ja uste eksplikatsioon,
- teekatete põhimõttelõiked,
- põhilised pinnakatete tööde mahud,
- keskkonnakaitsemeetmed ja tuleohutusmeetmed jne.

## 5. INSENERTEHNILISED ERITINGIMUSED

- 5.1 Hoone siseruumide tehnosüsteemide projekteerimine: vajadusel esitada insener-tehnilised osad Eesti Standardiga ettenähtud mahus, vastavalt ehitusprojekti staadiumile.
- 5.2 Hoone varustamine välisvõrkudega: vajadusel esitada välistrasside tööprojektid. Kasutada eraldi kausta (tiitelleht, seletuskiri, trassi plaan, montaaži skeem, sõlmed, materjalide tellimisspetsifikatsioon, pikiprofiil, katete taastamine jne.) Eriosadele taotleda tehnilised tingimused ja projektid kooskõlastada vastavate võrguvaldajatega.

## 6. ERITINGIMUSED

Esitada tarindite tehnilise seisukorra ekspertiis, välja selgitades teise korruse juurdeehitamise võimalused. Otsus lisada projekti kausta.

## 7. KOOSKÕLASTUSED

- 7.1 Ida-Eesti Päästkeskuse Narva Keskkomando.
- 7.2 Linnavara ja-Majandusameti kommunaalmajanduse osakond (tänavapoolse piire, uue juurdepääsu ja välisvõrkude projekteerimise korral, väärtuslike puude likvideerimise korral)
- 7.3 Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet.

## 8. MAAKASUTUS

Väljaspool krunti projekteerimise puhul teostada maakasutuse vormistamine teenindusmaana. Seletuskirjas esitada viide maakasutuse kohta ja lisada maakasutamise õigust tõendav dokument.

## 9. RAKENDUSSÄTTED

- 9.1 Kohustada OÜ Astravia't, registreeritud registrikoodi 11048955 all, enne projekteerimist kooskõlastama naaberkinnistute omanikega projekteerimistingimusi Rakvere tn.31 üksikelamu ja sauna püstitamiseks ning olemasoleva eramu laiendamise ehitusprojekti koostamiseks ilma detailplaneeringut koostamata (ehitiste kõrgused, ehitiste vahelised tuleohutuskujad, kruntidevaheline piirdeaed).
- 9.2 Korraldus jõustub teatavaks tegemisest.
- 9.3 Korralduse võib vaidlustada Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajas 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.



Tarmo Tammiste  
Linnapea



Ants Liimets  
Linnasekretär