



KORRALDUS

Narva

14.11.2018.a nr 988-k

Projekteerimistingimuste kinnitamine

(Jääraku tn 30 aiamaja laiendamine üle 33% ning kahe abihoone püstitamine ilma detailplaneeringut koostamata)

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

- 1.1 12.09.2018. a. taotles (taotlus nr. 1811002/03313) VLADIMIR NARTOV Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt projekteerimistingimusi Jääraku tn 30 aiamaja laiendamiseks üle 33% ning kahe abihoone püstitamiseks. Aiamaja planeeritakse orienteeruvate gabariitidega: pindala 122,6m², maht 371m³, kõrgus 7m. Kaks abihooned planeeritakse orienteeruvate gabariitidega: suveköök pindalaga 20m², abihoone pindalaga 40m².
- 1.2 Riigilõiv projekteerimistingimuste taotluse läbivaatamise eest on tasutud 28.03.2018.
- 1.3 Vastavalt Planeerimisseaduse § 125 lõikele 1 detailplaneeringu koostamine on nõutav linnades, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku:
 - hoone püstitamiseks;
 - *olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33 protsendi selle esialgu kavandatud mahust;*
 - olulise avaliku huviga rajatise, näiteks staadioni, golfiväljaku, laululava, motoringraja või muu olulise avaliku huviga rajatise püstitamiseks;
 - olulise ruumilise mõjuga ehitise ehitamiseks, kui olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoht on valitud üldplaneeringuga.
- 1.4 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) ehtis sobitub mahuliselt ja otstarbalt 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.*
- 1.5 Jääraku tn 30 kinnistu asub hooajalise elamu rajoonis. Selles rajoonis asuva ehitise (Jääraku tn 34) suurim maht, mis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, on aiamaja - 517 m³. Lähtudest eeltoodust kohalik omavalitsus võib lubada detailplaneeringut koostamata Jääraku tn 30 aiamaja laiendamist juhul, kui planeeritud hoone maht vastab esitatud mahule ca371 m³.
- 1.6 Jääraku tn 30 krundi sihtotstarve on elamumaa 100%. Narva Linnavolikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringuga on Jääraku tn 30 maakasutuse sihtotstarbeks määratud hooajalise elamumaa. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri – ja Linnaplaneerimise Amet on seisukohal, et aiamaja laiendamine üle 33%, ning kahe abihoone püstitamine ei ole Narva linna üldplaneeringuga vastuolus, kuna kinnistu sihtotstarvet (hooajalise elamumaa) ei muudetak.

- 1.7 Vastavalt lisatud asendiskeemile hooajaline elamu planeeritakse laiendada krundi keskses ja kaugused naaberkruntide piirideni on rohkem kui 5m. See projektilahendus ei nõua kooskõlastusi naabritega.
- 1.8 Kaks abihooned planeeritakse püstitada kirde krunti poolel, kaugused naaberkrunti piirini vähem kui 5m. Selle asjaolu korral taotleja esitas Jääraku tn 32 omaniku nõusolek.
- 1.9 Projekteerimistingimuste eelnõu 01.10.2018 (kiri nr 1-14/9342-2) on saadetud elektroonilise kirjaga krunti (Jääraku tn 30) omanikule ja taotlejale arvamuse avaldamiseks.
- 1.10 Vastus projekteerimistingimuste eelnõu kohta on saadud 30.10.2018(kiri nr 11402/1-12.1), kus omanik on nõus projekteerimistingimuste eelnõoga, aga palub suurendada laiendatava projekteerimismaht kuni 450m³, mis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda.

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 ehitustingimused, 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 9 kohaselt Arhitektuuri- ja planeerimise osakonna üks põhiülesannetest on ehitusliku projekteerimise lähteinformatsiooni väljastamine, sh projekteerimistingimuste ettevalmistamine ja väljastamine.
- 2.4 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 miljööväärtuslikul 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.

3. OTSUS

Kinnitada projekteerimistingimused Jääraku tn 30 aiamaja laiendamiseks ning kahe abihoonde püstitamiseks ilma detailplaneeringut koostamata.

3.1 ÜLDANDMED

3.1.1 Kinnistusraamatu andmed:

- Tunnus: 51107:004:0095
- Sihtotstarve: Elamumaa 100%

- Pindala: 1193 m²
- Registriosa: 145809
- 3.1.2 Ehitisregistri andmed:
 - Ehitise liik Hoone
 - Ehitise nimetus aiamaja
 - Ehitisregistri kood 118008071
 - Esmase kasutuselevõtu aasta 1994
 - Ehitise seisund kasutusel
 - Peamine kasutamise otstarve 11103 Suvila, aiamaja

3.2 PROJEKTEERIMISE EESMÄRK

Projekti koostamise eesmärgiks on Jääraku tn 30 aiamaja laiendamine üle 33% ning kahe abihooone püstitamine.

3.3 ÜLDNÕUDED, ARHITEKTUURSED JA LINNAEHTUSLIKUD TINGIMUSED

- 3.3.1 Projekti koostamisel juhendada 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.
- 3.3.2 Esitada situatsiooniskeem.
- 3.3.3 Projekti koostamisel kasutada Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri – ja Linnaplaneerimise Ameti geodeesia- ja maakorralduse osakonna spetsialisti 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 kaartide laadimise spetsialisti poolt vastu võetud geodeetiline krundi alusplaan esitada projekti lisana.
- 3.3.4 Asendiplaan esitada mõõtkavas 1:500 või 1:250. Asendiplaanil esitada projekteeritava ala piirid, tänavate ehitusjooned, uue hoone olulised näitajad ja mõõtmed, kaugused lähimate piiride ja ehitisteni, likvideeritavad objektid, olemasolevad ja projekteeritavad 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.
- 3.3.5 Hoone värvivaated esitada mõõtkavas 1:100 või 1:50. Vaadetel näidata peasissepääsude detaillahendused, vaadete tähistused, akende ja uste värvitoonid, välisviimistluse materjalid, värvikoodid, värvikataloogi nimetus jne. Metallosade värvitoonid esitada RAL kataloogi järgi.
- 3.3.6 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.
- 3.3.7 Vajadusel esitada lammutatavate ehitiste loetelu, lammutustööde korraldamise kirjeldus, lammutusjäätmete kava koos käitluskohtade määramisega.

- 3.3.8 Esitada ehitiste tehnilised näitajad vastavalt Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“.
- 3.3.9 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“.
- 3.3.10 Projekt digitaalselt kujul EHR-i süsteemi kaudu tuleb esitada ehitusloa taotluse ja/või ehitusteatisega.
- 3.3.11 Väljastatud projekteerimistingimused lisada projekti kausta.
- 3.3.12 Ehitusala: Jääraku tn 30 krundi piirides, mitte ületada väljakujunenud tänavajoont.
- 3.3.13 Laiendatav hoone: aiamaja, püstitatavad hooned: 2 abihooned.
- 3.3.14 Laiendatava aiamaja maksimaalne maht: ca.450m³. Ehitusprojekti seletuskirjas esitada hoone maht esimese korruse puhtast põrandast pööningu soojusisolatsioonini, samuti hoone maht vastavalt Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määruse nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ §-le 34.
- 3.3.15 Krundi maksimaalne täisehitus: 20%.
- 3.3.16 Arhitektuur: 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.)
- 3.3.17 Aiamaja maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast harjajooneni: 7,5 m;
Hoonete paiknemine kinnistul peab vastama sanitaar- ja tuleohutusnõuetele ning arvestama. Asjaõigusseadusest tulenevaid kinnisomandi kitsendusi.
- 3.3.18 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. Kõik piirded peavad lumelükkamise tagamiseks asuma tänava poolses küljes teedekatte servast minimaalselt 2m kaugusel. Kruntidevaheliste piirete asukohad kooskõlastada naaberkruntide omanikega juhul, kui:
- piire rajatakse naaberkruntide piiril.
 - piirde teenindamiseks tuleb kasutada naaberkrundi territooriumi.
- 3.3.19 Ehitiste projekteerimisel tuleb arvestada naabrite õigusi ja huve. Haldusmenetluse seaduse §16 lg 1 alusel soovitame Teil menetluse kiiruse ja ökonoomia huvides, vaidluste vältimiseks ja tulevase ehitisega külgnevate kinnisasjade omanike õiguste kaitse tagamiseks kooskõlastada projekteeritavate ehitiste asukoht ja kõrgused naaberkinnisasjade omanikega, kui ehitis projekteeritakse naaberkrundile lähemale kui 5,0 m.

- 3.3.20 Naaberkindistute omanike õiguste ja huvide kaitseks tuleks projektis ära näidata ka lumepuhastamine katuselt, vihma- ja sulavee äravool, piirde korrashoid.
- 3.3.21 Haljastus: põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus näidata asendiplaanil. Haljastatud pind peab moodustama krundi üldpindalast vähemalt 70%.
- 3.3.22 Piirded ja parkimiskohad lahendada Jääraku tn 30 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.
- 3.3.23 Lubatud transpordi juurdepääs: Jääraku tänav poolt. Teed ja juurdepääsud: nt kõvakate, teekattekivid, teekatteplaadid, murukivi.
- 3.3.24 Segaolme- ja kompostitavate jäätmete käitlemine: vastavalt Narva jäätmehoolduseeskirjale.
- 3.3.25 Vajadusel abihoonete püstitamine ning muud nõuded: vastavalt Eesti Vabariigis kehtivates seadustes ja Narva Linnas kehtivates määrustes sätestatule ning Narva linna üldplaneeringu, Eesti Standardite ja projekteerimismõõtmistega ettenähtud nõuetele.

4. RAKENDUSSÄTTED

- 4.1 Käesolevad projekteerimistingimused on kehtivad kuni 14.11.2023 a.
- 4.2 Korraldus jõustub alates teatavakstegemisest.
- 4.3 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 teatavakstegemisest.



Tarmo Tammiste
Linnapea



Ants Liimets
Linnasekretär