



Narva

14.11.2018.a nr 990-k

Projekteerimistingimuste kinnitamine

(Õlelille tn 31 suvila püstitamine ilma detailplaneeringut koostamata)

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

- 1.1. 19.09.2018. a. taotles (taotlus nr. 1811002/09255) JAANUS-JAKOB MURD Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt projekteerimistingimusi Õlelille tn 31 suvila püstitamiseks.
- 1.2. Riigilõiv projekteerimistingimuste taotluse läbivaatamise eest on tasutud 06.09.2018.
- 1.3. 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.*
- 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) *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.*
- 1.5. Õlelille tn 31 piirkonna suurim ehitis, mis sobitub mahuliselt ja otstarbelt on Õlelille tn 45 krundil asuv aiamaja mahuga 490m³. Lähtudes eeltoodust kohalik omavalitsus võib lubada detailplaneeringut koostamata Õlelille tn 31 hoone püstitamist juhul, kui hoone maht on 490m³ võrreldav maht.
- 1.6. Õlelille tn 31 krundi sihtotstarve on elamumaa 100%. Narva Linnavolikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringuga on Õlelille tn 31 maakasutuse sihtotstarbeks määratud hooajalise elamu maa. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri – ja Linnaplaneerimise Amet on seisukohal, et suvila püstitamine ei ole Narva linna üldplaneeringuga vastuolus, kuna kinnistu sihtotstarvet (hooajaline elamu maa) ei muudetaks.
- 1.7. Kuna taotleja poolt ei ole esitatud situatsiooniskeemi, siis projekteerimistööd tuleb teostada vastavalt Eestis kehtivatele seadustele, standarditele, normdokumentidele ja juhenditele, aga samuti Narva linnas kehtivatele õigusaktidele.

- 1.8. Projekteerimistingimuste eelnõu 24.10.2018. (kiri nr 1-14/9671-3) on saadetud elektroonilise kirjaga krunti omanikule arvamuse avaldamiseks.
- 1.9. JAANUS-JAKOB MURD (taotleja ja Õlelille tn 31 krundi omanik) sai kirja kätte 24.10.18 (kiri nr 1-14/9671-3). Vastus ja nõusolek eelnõoga oli esitatud kirjas nr 1-14/9671-5 (29.10.2018).

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 ehitise sobis mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ning üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitistingimused, 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 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.

3. OTSUS

- 3.1. Kinnitada projekteerimistingimused Õlelille tn 31 suvila püstitamiseks ilma detailplaneeringut koostamata.

4. ÜLDANDMED

- 4.1. Kinnistusraamatu andmed:
- katastriüksuse tunnus 51107:006:0149;
 - pindala ca1000 m²;
 - sihtotstarve: elamumaa 100%;
 - Moodustamise viis: kaardi ja plaani alusel;
 - Katastripidaja märked: Pindala on ebatäpne (01.07.2018)

5. PROJEKTEERIMISE EESMÄRK

- 5.1. Projekti koostamise eesmärgiks on Õlelille tn 31 suvila püstitamine.

6. ÜLDNÕUDED, ARHITEKTUURSED JA LINNAEHITUSLIKUD TINGIMUSED

- 6.1. 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.
- 6.2. Esitada situatsiooniskeem.
- 6.3. 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.
- 6.4. 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 (sadeveet mitte juhtida kõrvalasuvatele kruntidele). Asendiplaanil esitada lisaks tabel „Ehitiste eksplikatsioon” ning kinnistu tehnilised näitajad.
- 6.5. 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.
- 6.6. 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.
- 6.7. Vajadusel esitada lammutatavate ehitiste loetelu, lammutustööde korraldamise kirjeldus, lammutusjäätmete kava koos käitluskohtade määramisega.
- 6.8. Esitada ehitiste tehnilised näitajad vastavalt Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“.
- 6.9. 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”.
- 6.10. Projekt digitaalselt kujul EHR-i süsteemi kaudu tuleb esitada ehitusloa taotluse ja/või ehitusteatisega.
- 6.11. Väljastatud projekteerimistingimused lisada projekti kausta.

- 6.12. Ehitusala: Õlelille tn 31 krundi piirides, mitte ületada väljakujunenud tänavajoont.
- 6.13. Püstitatav hoone: suvila.
- 6.14. Püstitatava suvila maksimaalne maht: ca.490 m³. 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.
- 6.15. Vastavalt Narva Linna Üldplaneeringule (Lisa 4): HOOAJALINE ELAMU ehk SUVILA on ühe korteriga hooajaliselt kasutatavaks projekteeritud ja ehitatud hoone vähem kui 150 m² hoonealuse pindalaga, mida ei kasutata aastaringselt alaliseks elamiseks ning mis ei pea vastama täielikult elamule seatud nõuetele.
- 6.16. Krundi maksimaalne täisehitus: 20%.
- 6.17. 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.)
- 6.18. Suvila maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast harjajooneni: 7,5 m;
- 6.19. Hoonete paiknemine kinnistul peab vastama sanitaar- ja tuleohutusnõuetele ning arvestama. Asjaõigusseadusest tulenevaid kinnisomandi kitsendusi.
- 6.20. Vajadusel piirete rajamine. 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. 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.
- 6.21. 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 ehitise külgnevate kinnisasjade omanike õiguste kaitse tagamiseks kooskõlastada projekteeritavate ehitiste asukoht ja kõrgused naaberkinisajade omanikega, kui ehitis projekteeritakse naaberkrundile lähemale kui 5,0 m.
- 6.22. Vastavalt Narva Linna Üldplaneeringule p2.2.2: Hooneid ei tohi püstitada krundi või maaüksuse piirile lähemale, kui (va juhul, kui kehtestatud detailplaneeringuga on see määratud või määratakse avalikes huvides teisiti):
- olemasolevate hoonestusalade puhul – 5 m;

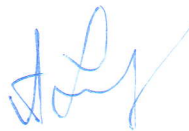
- uute (st peale käesoleva üldplaneeringu kehtestamist koostatud detailplaneeringu alusel määratud) elamukruntide puhul – 7,5 m (v.a tee poolses küljes, kus miinimum kaugus teest peab olema vähemalt ptk 4.1.4 Tabelis 3 toodud kaugus).
- 6.23. Naaberkinnistute omanike õiguste ja huvide kaitseks tuleks projektis ära näidata ka lumepuhastamine katusel, vihma- ja sulavee äravool, piirde korrashoid.
- 6.24. Haljastus: põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus näidata asendiplaanil. Haljastatud pind peab moodustama krundi üldpindalast vähemalt 70%.
- 6.25. Piirde ja parkimiskohad lahendada Õlelille tn 31 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.
- 6.26. Lubatud transpordi juurdepääs: Õlelille tänava poolt. Teed ja juurdepääsud: nt kõvakate, teekattekiivid, teekatteplaadid, murukivi.
- 6.27. Segaalme- ja kompostitavate jäätmete käitlemine: vastavalt Narva jäätmehoolduseeskirjale.
- 6.28. Vajadusel abihoonete püstitamine ning muud nõuded: vastavalt Eesti Vabariigis kehtivates seadustes ja Narva Linnas kehtivates määrustes sätestatule ning Narva linna üldplaneeringu, Eesti Standardite ja projekteerimismõnidega ettenähtud nõuetele.

7. RAKENDUSSÄTTED

- 7.1. Käesolevad projekteerimistingimused on kehtivad kuni 14.11.2023 a.
- 7.2. Korraldus jõustub alates teatavakstegemisest.
- 7.3. 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