

# NARVA LINNAVALITSUS



## KORRALDUS

Narva

28.11.2018.a nr 1037-k

### Projekteerimistingimuste kinnitamine

*(Pingviini tn 17 suvila püstitamise ilma detailplaneeringut koostamata)*

#### 1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

- 1.1. 28.09.2018. a. taotles (taotlus nr. 1811002/09324) DMITRI TIHHOMIROV Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt projekteerimistingimusi Pingviini tn 17 suvila püstitamiseks. Suvila planeeritakse orienteeruvate gabariitidega (mõõtmed: 8x8m, pindala 64m<sup>2</sup>, maht 320m<sup>3</sup>).
- 1.2. Riigilõiv projekteerimistingimuste taotluse läbivaatamise eest on tasutud 28.09.2018.
- 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, golfväljaku, 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. Pingviini tn 17 kinnistu asub väikeelamu rajoonis. Selles rajoonis asuva ehitise (Kanali tn 27) suurim maht, mis sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, on suvila - 406 m<sup>3</sup>. Lähtudes eeltoodust kohalik omavalitsus võib lubada detailplaneeringut koostamata Pingviini tn 17 suvila püstitamist juhul, kui planeeritud hoone maht vastab esitatud mahule ca320m<sup>3</sup>.
- 1.6. Pingviini tn 17 krundi sihtotstarve on elamumaa 100%. Narva Linnavolikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringuga on Pingviini tn 17 maakasutuse sihtotstarbeks määratud väikeelamumaa. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri – ja Linnaplaneerimise Amet on seisukohal, et suvila püstitamine ei ole Narva linna üldplaneeringuga vastuolus, kuna kinnistu sihtotstarvet (väikeelamumaa) ei muudetak.
- 1.7. Vastavalt lisatud asendiskeemile suvila planeeritakse püstitada naaberkruntide piirini vähem, kui 5 meetrit, lähtudes sellest krundi Pingviini tn 15 omanikutele oli saadetud projekteerimistingimuste eelnõo arvamuse päring.

- 1.8. Projekteeerimistingimuste eelnõu 09.10.2018. (kiri nr 1-14/10083-2) on saadetud tähitud kirjaga krunti omanikule (Pingviini tn 17) ja naaber krunti omanikule (Pingviini tn 15) arvamuse avaldamiseks.
- 1.9. Dmitri Tihhomirov (taotleja ja Pingviini tn 17 krundi omanik) sai kirja kätte 24.10.18 (kiri nr 1-14/10083-2).
- 1.10. Maria Trelina, Pingviini tn 15 krundi omanikule saadetud tähitud kiri oli tagastatud.
- 1.11. Seisuga 23.11.2018. naaberkruntide omanikult ei laekunud vastuväiteid ega nõusolekuid koostatud projekteeerimistingimuste eelnõu kohta.
- 1.12. Vastavalt Ehitusseadustiku § 31 lõikele 6 kui kooskõlastaja või arvamuse andja ei ole kümne päevajooksul projekteeerimistingimuste eelnõu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud või arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse projekteeerimistingimuste eelnõu kooskõlastaja poolt vaikimisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi projekteeerimistingimuste eelnõu kohta arvamust avaldada, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

## **2. ÕIGUSLIKUD ALUSED**

- 2.1. Ehitusseadustiku §28 kohaselt projekteeerimistingimused 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 projekteeerimistingimuste 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 ehitustingimused, sealhulgas projekteeerimistingimuste 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 projekteeerimise lähteinformatsiooni väljastamine, sh projekteeerimistingimuste 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 projekteeerimisel ja ehitamisel järgitakse piirkonna hoonestuslaadi ja planeerimispõhimõtteid ning kohalik omavalitsus on saanud projekteeerimistingimuste eelnõu kohta naaberkinnisasja omanike kirjaliku nõusoleku.

## **3. OTSUS**

- 3.1. Kinnitada projekteeerimistingimused Pingviini tn 17 suvila püstitamiseks ilma detailplaneeringut koostamata.

#### **4. ÜLDANDMED**

##### 4.1. Kinnistusraamatu andmed:

- katastriüksuse tunnus 51106:012:0108;
- pindala 450 m<sup>2</sup>;
- sihtotstarve: elamumaa 100%;
- Katastripidaja märked: Pindala on ebatäpne (01.07.2018)

##### 4.2. Ehitisregistri andmed:

- Ehitise nimetus: aiamaa;
- ehitisregistri kood: 120852129;
- ehitise seisund: kasutusel;
- peamine kasutamise otstarve: 11103 Suvila, aiamaa;

#### **5. PROJEKTEERIMISE EESMÄRK**

5.1. Projekti koostamise eesmärgiks on Pingviini tn 17 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 (sadevett 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: Pingviini tn 17 krundi piirides, mitte ületada väljakujunenud tänavajoont.
- 6.13. Püstitatav hoone: suvila.
- 6.14. Püstitatava suvila maksimaalne maht: ca.320 m<sup>3</sup>. 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. Krundi maksimaalne täisehitus: 20%.
- 6.16. 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.)
- 6.17. Suvila maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast harjajooneni: 7,5 m;
- 6.18. Hoonete paiknemine kinnistul peab vastama sanitaar- ja tuleohutusnõuetele ning arvestama. Asjaõigusseadusest tulenevaid kinnisomandi kitsendusi.
- 6.19. 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.
- 6.20. 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.

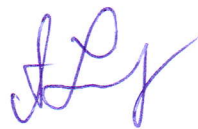
- 6.21. Naaberkinnistute omanike õiguste ja huvide kaitseks tuleks projektis ära näidata ka lumepuhastamine katusel, vihma- ja sulavee äravool, piirde korrashoid.
- 6.22. Haljastus: põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus näidata asendiplaanil. Haljastatud pind peab moodustama krundi üldpindalast vähemalt 70%.
- 6.23. Piirded ja parkimiskohad lahendada Pingviini tn 17 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.
- 6.24. Lubatud transpordi juurdepääs: Tüve tänav poolt. Teed ja juurdepääsud: nt kõvakate, teekattekiivid, teekatteplaadid, murukivi.
- 6.25. Segaoleme- ja kompostitavate jäätmete käitlemine: vastavalt Narva jäätmehoolduseeskirjale.
- 6.26. 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 28.11.2023 a.
- 7.2. Korraldus jõustub alates teatavastegemisest.
- 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 teatavastegemisest.



Tarmo Tammiste  
Linnapea



Ants Liimets  
Linnasekretär