



Narva

27.12.2018.a nr 1122-k

### **Projekteerimistingimuste kinnitamine**

*(Sõnajala tn 3 suvila püstitamise ilma detailplaneeringut koostamata)*

#### **1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK**

06.12.2018. a. taotles (taotlus nr. 1811002/12520) Osaühing ARCHIRENDER (Kontaktisik: VLADISLAV ŠARKOV) Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt projekteerimistingimusi Sõnajala tn 3 suvila püstitamiseks. Suvila planeeritakse orienteeruvate gabariitidega (mõõtmed: 12,25x6,05m, pindala 75,3m<sup>2</sup>, maht 273m<sup>3</sup>).

Riigilõiv projekteerimistingimuste taotluse läbivaatamise eest on tasutud 06.12.2018.

Vastavalt Planeerimisseaduse § 125 lõike punktile 1 detailplaneeringu koostamine on nõutav linnades, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku: *hoone püstitamiseks*;

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: *ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi*;

Sõnajala tn 3 kinnistu asub väikeelamu rajoonis. Selles rajoonis asuva ehitise (Sõnajala tn 2) soobiv maht, mis sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, on suvila - 284 m<sup>3</sup>. Lähtudes eeltoodust kohalik omavalitsus võib lubada detailplaneeringut koostamata Sõnajala tn 3 suvila püstitamist juhul, kui planeeritud hoone maht vastab esitatud mahule ca 273m<sup>3</sup>.

Sõnajala tn 3 krundi sihtotstarve on elamumaa 100%. Narva Linnavolikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringuga on Sõnajala tn 3 maakasutuse sihtotstarbeks määratud hooajalise elamumaa. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri – ja Linnaplaneerimise Amet on seisukohal, et suvila püstitamine ei ole Narva linna üldplaneeringuga vastuolus, kuna kinnistu sihtotstarvet (hooajalise elamumaa) ei muudetakse.

Vastavalt lisatud asendiskeemile suvila planeeritakse püstitada naaberkruntide piirini rohkem, kui 5 meetrit. See projektilahendus ei nõua kooskõlastusi naabritega.

Projekteerimistingimuste eelnou 11.12.2018 (kiri nr 1-14/13019-2) on saadetud elektronilise kirjaga arvamuse avaldamiseks. Seisuga 12.12.18 (kiri nr 1-14/13019-3) krundi Sõnajala omanikult (ALEKSANDR LAZAREV) ja projekteerimistingimuste taotlejalt (Oü ARCHIRENDER, VLADISLAV ŠARKOV) on saadud projekteerimistingimuste eelnõoga nõusolekud.

## **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 miljööväärtslikul 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 Sõnajala tn 3 suvila püstitamiseks ilma detailplaneeringut koostamata.

## **4. ÜLDANDMED**

Tunnus:	51107:003:0086
Sihtotstarve 1:	Elamumaa 100%
Pindala:	816 m <sup>2</sup>
Registriosa:	3874509
Omandivorm:	Riigiomand
Kinnistuspiirkond / jaoskond:	Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Möödistaja:	Omavalitsus
Moodustamise viis:	kaardi ja plaani alusel
Katastripidaja märked:	Pindala on ebatäpne (01.07.2018)

## **5. PROJEKTEERIMISE EESMÄRK**

Projekti koostamise eesmärgiks on Sõnajala tn 3 suvila püstitamine.

## **6. ÜLDNÕUDED, ARHITEKTUURSED JA LINNAEHITUSLIKUD TINGIMUSED**

- 6.1. Projekti koostamisel juhendada Eestis kehtivatest seadustest, standarditest, normdokumentidest ja juhenditest, sealhulgas:
  - Ehitusseadustikuga ehitusprojektile esitatavad nõuded

- Narva Linnavolikogu 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 võetud vastu 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: Sõnajala tn 3 krundi piirides, mitte ületada väljakujunenud tänavajoont.
  - 6.13. Püstitatava suvila maksimaalne maht: ca.273 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.

- 6.14. Krundi maksimaalne täisehitus: 20%.
- 6.15. Arhitektuur: piirkonna hoonestuslaadile sobiv, piirkonna arhitektuurset kvaliteedi parandav. Hoone arhitektuur ja välisviimistlus peavad harmoneeruma olemasolevate kõrvalasuvate hoonetega. Soovitatakse eelistada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi, valtsplekk). Soovitav on vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, plastaknad jms.)
- 6.16. Suvila maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast harjajooneni: 7,5 m;
- 6.17. Hoonete paiknemine kinnistul peab vastama sanitaar- ja tuleohutusnõuetele ning arvestama. Asjaõigusseadusest tulenevaid kinnisomandi kitsendusi.
- 6.18. 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.
- 6.19. 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 ehitise külgnevate kinnisasjade omanike õiguste kaitse tagamiseks kooskõlastada projekteeritavate ehitiste asukoht ja kõrgused naaberkinnisasjade omanikega, kui ehitised projekteeritakse naaberkrundile lähemale kui 5,0 m.
- 6.20. Naaberkinnistute omanike õiguste ja huvide kaitseks tuleks projektis ära näidata ka lumepuhastamine katusele, vihma- ja sulavee äravool, piirde korrashoid.
- 6.21. Haljastus: põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus näidata asendiplaanil. Haljastatud pind peab moodustama krundi üldpindalast vähemalt 70%.
- 6.22. Piirded ja parkimiskohad lahendada Sõnajala tn 3 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.
- 6.23. Lubatud transpordi juurdepääs: Sõnajala tänava poolt. Teed ja juurdepääsud: nt kõvakate, teekattekiivid, teekatteplaadid, murukivi.
- 6.24. Segoolme- ja kompostitavate jäätmete käitlemine: vastavalt Narva jäätmehoolduseeskirjale.

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

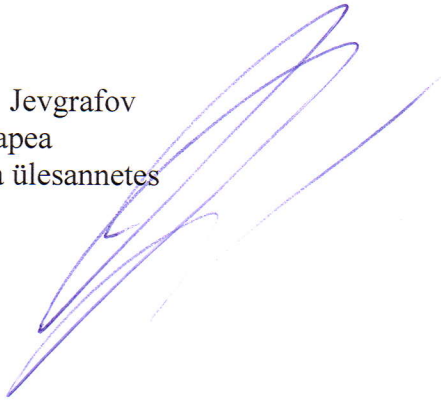
## 7. RAKENDUSSÄTTED

7.1. Korraldus jõustub alates teatavakstegemisest.

7.2. Käesolevad projekteerimistingimused on kehtivad kuni 27.12.2023 a.

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.

Aleksei Jevgrafov  
Abilinnapea  
linnapea ülesannetes



Ants Liimets  
Linnasekretär