

NARVA LINNAVALITSUS



KORRALDUS

Narva

07.08.2019 nr 569-k

Projekteerimistingimuste kinnitamine

(Kanepi tn 5 ühepereelamu püstitamine ilma detailplaneeringut koostamata)

1. Asjaolud ja menetluse käik

21.06.2019. a. taotles (taotlus nr 6963/1-14) Fermograaf OÜ (juhatuse liige Aleksandr Mitin) Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt projekteerimistingimusi Kanepi tn 5 ühepereelamu püstitamiseks. Ühepereelamu planeeritakse olemasolevale vundamendile. Riigilõiv projekteerimistingimuste taotluse läbivaatamise eest on tasutud 18.06.2019.

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.

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) ehitise sobitus 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.

Kanepi tn 5 kinnistu asub väikeelamu rajoonis. Selles rajoonis asuva Puuvilla tn 12 üksikelamu suurim maht, mis sobitus mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, on 534 m³. Lähtudes eeltoodust võib kohalik omavalitsus lubada detailplaneeringut koostamata Kanepi tn 5 ühepereelamu püstitamist juhul, kui uue hoone maht on ca 534 m³.

Kanepi tn 5 krundi sihtotstarve on elamumaa 100%. Narva Linnavolikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringuga on Kanepi tn 5 maakasutuse sihtotstarbeks määratud väikeelamumaa. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet on seisukohal, et ühepereelamu püstitamine ei ole Narva linna üldplaneeringuga vastuolus, kuna kinnistu sihtotstarvet (elamumaa) ei muudetaks.

Hoone ehitamisega ei kavandata tegevusi, mis kuuluvad keskkonnamõju hindamise ja keskkonnamõju hindamissüsteemi seaduse (KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu. Samuti ei kuulu kavandatav tegevus KeHJS § 6 lõikes 2 ja Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määruses nr 224 "Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu" nimetatud tegevuste hulka. Seega puudub otsustajal kohustus eelhindangu läbiviimiseks.

Vastavalt ehitusseadustiku § 31 lõikele 3 projekteerimistingimuste eelnõu 02.07.2019. (kiri nr 1-14/6963-2) on saadetud tähitud kirjaga väljastusteataga krundi omanikule ja taotlejale arvamuse avaldamiseks.

Aleksandr Mitin (OÜ Fermograaf juhatuse liige ning projekteerimistingimuste taotleja) sai kirja kätte 11.07.2019. Seisuga 25.07.2019 taotleja poolt ei laekunud vastuväiteid ega nõusolekuid koostatud projekteerimistingimuste eelnõu kohta.

Vastavalt ehitusseadustiku § 31 lõikele 6, kui kooskõlastaja või arvamuse andja ei ole kümne päeva jooksul projekteerimistingimuste eelnõu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud või arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse projekteerimistingimuste eelnõu kooskõlastaja poolt vaikimisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi projekteerimistingimuste eelnõu kohta arvamust avaldada, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

Natalja Mihhejeva (Kanepi tn 5 krundi omanik) sai kirja kätte 25.07.2019. ning eelnõuga on nõus (kiri nr 8134/1-12.1).

Vastavalt lisatud asendiskeemile ühepereelamu planeeritakse püstitada krundi kirdeosasse. Kaugused naaberkruntide piirideni on rohkem kui 5m, lähtudes sellest võib arvata, et projekteerimine ei hakka naaberkinnisasjade omanike õiguseid ja huve riivama ning sellest tulenevalt pole vajadust nende nõusolekuteks.

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 sobib 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 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.

2.5 Ehitusseadustiku §31 lõike 1 kohaselt pädev asutus otsustab keskkonnamõju hindamise algatamise vajaduse ja projekteerimistingimuste andmise menetluse korraldamise avatud menetlusena.

3. Otsus

Kinnitada projekteerimistingimused Kanepi tn 5 ühepereelamu püstitamiseks ilma detailplaneeringut koostamata ning jätta keskkonnamõju hindamise menetlus algatamata, kuna puudub kohustus eelhinnangu läbiviimiseks.

3.1 Üldandmed

3.1.1 Kinnistusraamatu andmed: katastriüksuse tunnus 51105:003:0187, pindala 612 m².

3.1.2 Ehitisregistri andmed:

- eramu, ehr kood 118007364, 1 korrus, ehitisealune pind 71 m²,

- kuur, ehr kood 118007365, ehitisealune pind 15 m² .

3.2 Projekteerimise eesmärk

Projekti koostamise eesmärgiks on Kanepi tn 5 ühepereelamu püstitamine.

3.3 Üldnõuded, arhitektuursed ja linnaehituslikud tingimused

3.3.1 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.

3.3.2 Esitada situatsiooniskeem.

3.3.3 Projekti koostamisel kasutada Ametiasutuse geodeesia- ja maakorralduse osakonna spetsialisti poolt vastuvõetud geodeetilist krundi alusplaani täpsusega M 1:500, kus on esitatud andmed koostaja kohta (ettevõtja nimi, litsentsi nr, töö nr, mõõdistamise aeg). Geodeetiline krundi alusplaan esitada projekti lisana.

3.3.4 Asendiplaanil esitada tabel: „Ehitiste eksplikatsioon”. Eraldi esitada tabel: „Välisvõrkude eksplikatsioon” ning kinnistu tehnilised näitajad. Asendiplaanil näidata tänava ehitusjoon, ehitiste asukohad ja mõõtmed, kaugused lähimate piiride ja ehitisteni, lammutatavad ehitised, parkimiskohad, juurdepääsud avalikult kasutatavale teele, sisse- ja väljasõit krundilt, tehnovõrgud, pinnakatted, prügikonteineri asukoht jne. Anda hoone vertikaalne sidumine. Lahendada sadevee äravool (sadevett mitte juhtida kõrvalasuvatele kruntidele).

3.3.5 Hoone(te) värvivaated esitada mõõtkavas 1:100 või 1:50. Vaadatel näidata peasissepääsude detailahendused, 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 Juhul, kui uus hoone planeeritakse vana vundamendil, esitada vundamendi audit. Auditi aruanne esitada projekti lisana.

3.3.11 Projekt digitaalselt kujul EHR-i süsteemi kaudu tuleb esitada ehitusloa taotluse ja/või ehitusteatisega.

3.3.12 Ehitusala: Kanepi tn 5 krundi piirides, mitte ületada väljakujunenud tänavajoont.

3.3.13 Püstitav hoone: ühepereelamu.

3.3.14 Püstitava ühepereelamu maksimaalne maht: ca 534 m³.

3.3.15 Krundi maksimaalne täisehitus: 20%.

3.3.16 Abihoonete arv krundil: kuni 2 alla 20 m² suurust abihoonet.

3.3.17 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). Tuleb vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, plastaknad jms.)

3.3.18 Ühepereelamu maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast harjajooneni: 8,5 m;

Hoonete paiknemine kinnistul peab vastama sanitaar- ja tuleohutusnõuetele ning arvestama Asjaõigusseadusest tulenevaid kinnisomandi kitsendusi.

3.3.19 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.

3.3.20 Ehitiste projekteerimisel tuleb arvestada naabrite õigusi ja huve. Haldusmenetluse seaduse § 16 alusel soovitage 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.

3.3.21 Naaberkinnistute omanike õiguste ja huvide kaitseks tuleks projektis ära näidata ka lumepuhastamine katusel, vihma- ja sulavee äravool, piirde korrashoid.

3.3.22 Haljastus: põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus näidata asendiplaanil. Haljastatud pind peab moodustama krundi üldpindalast vähemalt 50%.

3.3.23 Piirded ja parkimiskohad lahendada Kanepi tn 5 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.

3.3.24 Lubatud transpordi juurdepääs: Kanepi tänava poolt. Teed ja juurdepääsud: nt kõvakate, teekatte kivid, teekatteplaadid, murukivi.

3.3.25 Segaoleme- ja kompostitavate jäätmete käitlemine: vastavalt Narva jäätmehoolduseeskirjale.

3.3.26 Hoone siseruumide tehnosüsteemide projekteerimine: vajadusel esitada insener-tehnilised osad Eesti Standardiga ettenähtud mahus, vastavalt ehitusprojekti staadiumile.

3.3.27 Hoone varustamine välisvõrkudega: vajadusel esitada välistrasside tööprojektid. Kasutada eraldi kausta (tiitelleht, seletuskiri, trassi plaan, montaaži skeem, sõlmed, materjalide tellimisspetsifikatsioon, pikiprofiil, katete taastamine jne.)

4. Rakendussätted

4.1 Käesolevad projekteerimistingimused on kehtivad kuni 07.08.2024.

4.2 Käesolev korraldus jõustub alates teatavakstegemisest.

4.3 Käesoleva korralduse peale võib esitada Narva Linnavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadaasaamise päevast või esitada kaebuse Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajale halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

Aleksei Jevgrafov
Linnapea

Ants Liimets
Linnasekretär