

17.03.2020 nr 189-k

(Juhkentali tn 6 garaažihoone püstitamine ilma detailplaneeringut koostamata)

27.01.2020.a taotles (taotlus nr 903/1-14) Valeriy Nikolaenkov Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt projekteerimistingimusi Juhkentali tn 6 garaažihoone püstitamiseks. Garaažihoone planeeritakse ehitusaluse pindalaga üle 60 m².

Riigilõiv projekteerimistingimuste taotluse läbivaatamise eest on tasutud 27.01.2020.

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 Planeerimiseseaduse § 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 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.

Juhkentali tn 6 kinnistu asub korterelamu rajoonis. Selles rajoonis asuva Juhkentali tn 7a garaaži suurim maht, mis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, on 353 m³ (vastavalt määrusele, mis oli kehtiv Juhkentali tn 7a garaaži kasutusloa väljastamise ajal (1999a)). Lähtudes eeltoodust võib kohalik omavalitsus lubada detailplaneeringut koostamata Juhkentali tn 6 garaažihoone püstitamist juhul, kui planeeritava hoone maht ei ületa 353 m³ (vastavalt määrusele, mis oli kehtiv Juhkentali tn 7a garaaži kasutusloa väljastamise ajal (1999a)).

Juhkentali tn 7 krundi sihtotstarve on elamumaa 100%. Narva Linnavolikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringuga on Juhkentali tn 6 maakasutuse sihtotstarbeks määratud korruselamumaa (ehk elamumaa). Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet on seisukohal, et garaažihoone püstitamine ei ole Narva linna üldplaneeringuga vastuolus, kuna kinnistu sihtotstarvet (elamumaa) ei muudetaks.

Hoone ehitamisega ei kavandata tegevusi, mis kuuluvad keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi 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 eelhinnang, täpsustatud loetelu" nimetatud tegevuste hulka. Seega puudub otsustajal kohustus eelhinnangu läbiviimiseks.

Vastavalt ehitusseadustiku §31 lõikele 3 projekteerimistingimuste 05.02.2020 eelnõu (kiri nr 1-14/903-2) on saadetud tähitud kirjaga ja väljastusteatega krundi omanikule ja taotlejale arvamuse avaldamiseks.

Valeriy Nikolaenkov (KÜ Juhkentali 6 esimees ja projekteerimistingimuste taotleja) sai kirja kätte 10.02.2020.

Pärast projekteerimistingimuste eelnõuga tutvumist esitas taotleja 13.02.2020 Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile avalduse (kiri nr 1680/1-12.3), kus palus säilitada olemasoleva ehitusjoone mööda Juhkentali tn 6 ja Vaivara tn 5 piiri.

Peale taotleja poolt arvamuse kättesaamist olemasoleva ehitusjoone säilitamise kohta Arhitektuuri- ja planeerimise osakond 09.03.2020 korduvalt suunas taotleja avalduse Linnamajandusametile arvamuse avaldamiseks.

12.03.2020 Linnamajandusamet esitas järgmise arvamuse:
arvestades järgmised asjaolud:

- 1) olemasolevad ehitised on EHR-i sissekandmata hooned ning kuuluvad lammutamisele.
 - 2) uus garaažihoonet planeeritakse suuregabariidiline
 - 3) Vaivara tn 5 krundil on kehtestatud detailplaneering, kus planeeritakse rajada puhkeala
- Linnamajandusamet ei ole vastu uue garaažihoonet püstitamisele märkusega: hoone perimeetri ulatuses peab olema ettenähtud teenindusala mõõduga vähemalt 1m² Juhkentali tn 6 krundi piirides.

Seoses sellega Arhitektuuri- ja planeerimise osakond jätab Juhkentali tn 6 omaniku arvamuse projekteerimistingimuste kohta menetlusse võtmata.

Projekteerimistingimuste eelnõu 05.02.2020 (kiri nr 1-13.1/514) on saadetud tähitud kirjaga koos väljastusteatega naaberkruntide omanikele arvamuse avaldamiseks.

Vladimir Dmitrijevi (KÜ Juhkentali 4 juhatuse liige) sai kirja kätte 17.02.2020.

Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet (Vaivara tn 5 krundi omanik) sai kirja kätte 05.02.2020.

Seisuga 06.03.2020 naaberkruntide omanikelt 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.

Kiri Gesti Hotel OÜ (Juhkentali tn 8 krundi omanik) jaoks oli tagastatud 12.02.2020 seoses äriregistris esitatud ebakorreksete kontaktandmetega. Arhitektuuri ja Linnaplaneerimise Amet tulemuseta proovis saada ühendust krundi omanikuga nii e-posti kui ka telefoni teel.

21.02.2020. projekteerimistingimuste taotleja esitas Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile avalduse (kiri nr 2014/1-12.3) Juhkentali tn 6 krundi omanike nõusolekutega, kus üks seitsmest krundi omanikust ei ole nõus. Kuna krundi omanike enamus andis oma nõusoleku garaažihoonet püstitamiseks ning hoones planeeritakse korraldada 6 boksi ja säilitatakse võimalus Gleb Katratši jaoks parkida oma sõiduk Juhkentali tn 6 krundi kaguossa, siis tohib rahuldada projekteerimistingimuste taotluse.

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 11 kohaselt Arhitektuuri- ja planeerimise osakonna üks põhiülesannetest on planeerimisseaduse § 125 lõike 5 sätestatud tulenevalt vastavate korralduste ettevalmistamine ja esitamine linnavalitsusele kinnitamiseks.

3. OTSUS

Kinnitada projekteerimistingimused Juhkentali tn 6 garaažihoone püstitamiseks ilma detailplaneeringut koostamata.

3.1 ÜLDANDMED

- 3.1.1. Kinnistusraamatu andmed: katastriüksuse tunnus 51101:007:0015, pindala 1351 m².
- 3.1.2. Ehitisregistri andmetel Juhkentali tn 6 krundil asuvad järgmised hooned:
 - elamu 7 krt (ehr kood: 118000259), ehitisealune pindala – 321 m².

3.2 PROJEKTEERIMISE EESMÄRK

Projekti koostamise eesmärgiks on Juhkentali tn 6 garaažihoone püstitamine.

3.3 ÜLDNÕUDED, ARHITEKTUURSED JA LINNAEHITUSLIKUD TINGIMUSED

- 3.3.1 Projekti koostamisel juhinduda 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. 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: Juhkentali tn 6 krundi piirides, mitte ületada väljakujunenud tänavajoont.
- 3.3.13 Püstitav hoone: garaažihoone
- 3.3.14 Püstitava garaažihoone maksimaalne maht: 353 m³. Ehitusprojekti seletuskirjas esitada hoone maht (vastavalt määrusele, mis oli kehtiv Juhkentali tn 7a garaaži kasutusloa väljastamise ajal (1999a)), 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: 70%, v. a. välistorustikud.
- 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). Tuleb vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, plastaknad jms.)
- 3.3.17 Katuse tüüp: lamekatuse.
- 3.3.18 Hoone perimeetri ulatuses esitada teenindusala mõõduga vähemalt 1m.
- 3.3.19 Garaažihoone maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast harjajooneni: 5 m; Hoonete paiknemine kinnistul peab vastama sanitaar- ja tuleohutusnõuetele ning arvestama Asjaõigusseadusest tulenevaid kinnisomandi kitsendusi.
- 3.3.20 Piirete rajamine ei ole lubatud.
- 3.3.21 Ehitiste projekteerimisel tuleb arvestada naabrite õigusi ja huve. Haldusmenetluse seaduse §16 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 naaberkinisajade omanikega, kui ehitis projekteeritakse naaberkrundile lähemale kui 5,0 m.
- 3.3.22 Naaberkinistute omanike õiguste ja huvide kaitseks tuleks projektis ära näidata ka lumepuhastamine katuselt, vihma- ja sulavee äravool, piirde korrashoid.
- 3.3.23 Haljastus: põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus näidata asendiplaanil. Haljastatud pind peab moodustama krundi üldpindalast vähemalt 15%.
- 3.3.24 Parkimiskohad lahendada Juhkentali tn 6 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.
- 3.3.25 Lubatud transpordi juurdepääs: Juhkentali tänava poolt. Teed ja juurdepääsud: nt kõvakate, teekattekiivid, teekatteplaadid, murukivi.
- 3.3.26 Enne ehitusprojekti koostamist esitada kooskõlastamiseks eskiis. Eskiisi koosseisus esitada asendiplaan, hoone plaan, püstitõige ja värvilised vaated. Eskiisi ja kaaskirja võib esitada e-postile: info@narvaplan.ee

4. RAKENDUSSÄTTED

- 4.1 Käesolevad projekteerimistingimused on kehtivad kuni 17.03.2025.a.
- 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 teadasaamise päevast või esitada kaebuse Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajale halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.



Aleksei Jevgrafov
Linnaepea



Üllar Kaljuste
Linnasekretär