

# NARVA LINNAVALITSUS



## KORRALDUS

Narva

19.08.2020 nr 529-k

### **Projekteerimistingimuste kinnitamine**

*(1. Jõe tn 3 ühepereelamu püstitamine ilma detailplaneeringut koostamata)*

### **1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK**

29.06.2020. a. taotles (taotlus nr 6042/1-14) PROJEKT2S OÜ Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt projekteerimistingimusi 1. Jõe tn 3, ja 3a ühepereelamu ja abihoone püstitamiseks. Ühepereelamu planeeritakse 200 m<sup>2</sup> ehitisealuse pindalaga Riigilõiv projekteerimistingimuste taotluse läbivaatamise eest on tasutud 29.06.2020.

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 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.

Vastavalt Narva Linnavalitsuse 25.06.2020 korraldusele nr 406-k krundid 1. Jõe tn 3a ja 1. Jõe tn 3 liidetakse üheks aadressiga 1. Jõe tn 3.

1. Jõe tn 3 kinnistu asub väikeelamu rajoonis. Selles rajoonis asuva Rakvere tn 1 üksikelamu suurim maht, mis sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, on 706 m<sup>3</sup> (vastavalt määrusele 69, mis oli kehtiv hoone ehitusloa väljastamise ajal). Lähtudes eeltoodust võib kohalik omavalitsus lubada detailplaneeringut koostamata 1. Jõe tn 3 ühepereelamu püstitamist juhul, kui planeeritava hoone math ei ületa 706 m<sup>3</sup> (vastavalt määrusele 69, mis oli kehtiv hoone ehitusloa väljastamise ajal).

1. Jõe tn 3 krundi sihtotstarve on elamumaa 100%. Narva Linnavolikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringuga on 1. Jõe tn 3 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.

Vastavalt ehitusseadustiku §31 lõikele 3 projekteerimistingimuste eelnõu 01.07.2020. (kiri nr 1-14/6042-2) on saadetud tähitud kirjaga väljastusteatega krundi omanikule ja taotlejale arvamuse avaldamiseks.

Sergei Kuzubov (OÜ Projekt2S juhatuse liige ning projekteerimistingimuste taotleja) sai kirja kätte 14.07.2020.

Roman Alekseev (OÜ RIK SUUR juhatuse liige) – kinnistu omanik, sai kirja kätte 06.07.2020.

Seisuga 07.08.2020. taotleja ja kinnistu omaniku poolt ei laekunud vastuväiteid ega nõusolekuid koostatud projekteerimistingimuste eelnõu kohta.

Igor Pljut (Lostcom OÜ juhatuse liige) - Rakvere tn 1 krundi omanik, sai kirja kätte 06.07.2020.

Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet (1. Jõe tn L1 ja L3 kruntide omanik) sai kirja kätte 02.07.2020.

Seisuga 07.08.2020. naaberkundi omanike 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 vaikumisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi projekteerimistingimuste eelnõu kohta arvamust avaldada, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

Vastavalt Narva Linnavolikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringu seletuskirja punktile 2.2.4.2.1 elamuid ning nende juurde kuuluvaid abihooned ei või ehitada krundi piirile lähemale kui 5 m v a juhul, kui kehtiva detailplaneeringuga ei ole määratud teisiti.

## **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 ehitis sobis 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 soovetakse 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 naaberkinnisaja 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

Kuna kaugus 1. Jõe tn 3c piirideni on 5m või rohkem, lähtudes sellest võib arvata, et projekteerimine ei hakka naaberkinnisjasja omaniku õiguseid ja huve riivama ning sellest tulenevalt pole vajadust tema nõusolekuks.

Kinnitada projekteerimistingimused 1. Jõe tn 3 ühepereelamu püstitamiseks ilma detailplaneeringut koostamata.

#### 3.1 ÜLDNÕUDED, ARHITEKTUURSED JA LINNAEHITUSLIKUD TINGIMUSED

- 3.1.1 Projekti koostamisel juhendada Eestis kehtivatest seadustest, standarditest, normdokumentidest ja juhenditest, 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.
- 3.1.2 Esitada situatsiooniskeem.
- 3.1.3 Projekti koostamisel kasutada Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti 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.
- 3.1.4 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).
- 3.1.5 Hoone(te) värvivaated esitada mõõtkavas 1:100 või 1:50. Vaadetes näidata peasissepääsude detaillahendused, vaadete tähistused, akende ja uste värvitoonid, välisviimistluse materjalid, värvikoodid, värvikataloogi nimetus jne. Metallosade värvitoonid esitada RAL kataloogi järgi.
- 3.1.6 Narva Linnavalitsuse korraldus projekteerimistingimuste kinnitamise kohta esitada ehitusprojekti lisadena.
- 3.1.7 Vajadusel esitada lammutatavate ehitiste loetelu, lammutustööde korraldamise kirjeldus, lammutusjäätmete kava koos käitluskohtade määramisega.
- 3.1.8 Esitada ehitiste tehnilised näitajad vastavalt Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“.
- 3.1.9 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”.
- 3.1.10 Projekt digitaalselt kujul EHR-i süsteemi kaudu tuleb esitada ehitusloa taotluse ja/või ehitusteatisega.
- 3.1.11 Ehitusala: 1. Jõe tn 3 krundi piirides vastavalt lisatud ehituskeelu võõndi asukoha skeem (vt lisa). Vastavalt looduskaitseaduse §-le 38 ranna või kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud, kuid ehituskeeld ei laiene tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele. Lähtudes sellest ei tohi rikkuda olemasolevat ehitusjoont.
- 3.1.12 Lubatud hoonestusala: hooned ei tohi ehitada 1. Jõe tn 3c piirile lähemale kui 5m.
- 3.1.13 Püstitav hoone: ühepereelamu.
- 3.1.14 Püstitava ühepereelamu maksimaalne maht: 706 m<sup>3</sup>. Ehitusprojekti seletuskirjas esitada hoone maht (vastavalt määrusele 69, mis oli kehtiv hoone ehitusloa väljastamise ajal), samuti hoone maht vastavalt Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määruse nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ §-le 34.
- 3.1.15 Krundi maksimaalne täisehitus: 20%.

- 3.1.16 Arhitektuur: piirkonna hoonestuslaadile sobiv, piirkonna arhitektuurset kvaliteedi parandav. Hoone arhitektuur ja välisviimistlus peavad harmoneeruma olemasolevate kõrvalasuvate hoonetega. Soovitatav eelistada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi, valtsplekk). Tuleb vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, plastaknad jms.)
- 3.1.17 Üksikelamu katusetüüp: kahekaldeline katus.
- 3.1.18 Ühepereelamu maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast harjajooneni: 8,5 m. Vastavalt Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ maapinna kalde puhul arvestatakse ehitise kõrgust ehitist vahetult ümbritseva maapinna minimaalse ja maksimaalse kõrguse aritmeetilisest keskmisest.
- 3.1.19 Ehitusprojektis esitada krundi aadress vastavalt Narva Linnavalitsuse 25.06.2020 korraldusele nr 406-k.
- 3.1.20 Abihoonete arv: kuni 2 alla 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 m kõrgusega.
- 3.1.21 Hoonete paiknemine kinnistul peab vastama sanitaar- ja tuleohutusnõuetele ning arvestama Asjaõigusseadusest tulenevaid kinnisomandi kitsendusi.
- 3.1.22 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.  
1. Jõe tänava äärde tugimüüri projekteerimise juhul arvestada tee ja tehnovõrkude kaitsevöönditega. Projektis ette näha sademevete ja põhjavete ohutu utiliseerimise lahendused. Tugimüüri ehitusprojekt koos ehitusteatisega esitada EHR-i kaudu enne ühepereelamu projekti koostamist.
- 3.1.23 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 naaberkinnisasjade omanikega, kui ehitis projekteeritakse naaberkrundile lähemale kui 5,0 m.
- 3.1.24 Naaberkinnistute omanike õiguste ja huvide kaitseks tuleks projektis ära näidata ka lumepuhastamine katuselt, vihma- ja sulavee äravool, piirde korrashoid.
- 3.1.25 Haljastus: põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus näidata asendiplaanil. Haljastatud pind peab moodustama krundi üldpindalast vähemalt 50%.
- 3.1.26 Piirded ja parkimiskohad lahendada 1. Jõe 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.
- 3.1.27 Teed ja juurdepääsud: nt kõvakate, teekattekiivid, teekatteleplaadid, murukivi.
- 3.1.28 Segaalme- ja kompostitavate jäätmete käitlemine: vastavalt Narva jäätmehoolduseeskirjale.
- 3.1.29 Hoone siseruumide tehnosüsteemide projekteerimine: vajadusel esitada insener-tehnilised osad Eesti Standardiga ettenähtud mahus, vastavalt ehitusprojekti staadiumile.
- 3.1.30 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 19.08.2025.
- 4.2 Käesolev korraldus jõustub alates teatavastegemisest.
- 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 teatavastegemisest.



Aleksei Jevgrafov  
Linnapea



Üllar Kaljuste  
Linnasekretär