

# NARVA LINNAVALITSUS



## KORRALDUS

Narva

27.10.2021 nr 849-k

### **Projekteerimistingimuste kinnitamine**

*(Palavuse tn 32 hooajalise elamu püstitamise ilma detailplaneeringut koostamata)*

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

16.08.2021. a. taotles (taotlus nr. 2111002/11399) TATIANA ZHURAVLEVA (taotleja) Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt projekteerimistingimusi Palavuse tn 32 hooajalise elamu püstitamiseks.

- planeeritav hoone on kahekorruseline (1 korrus + katusekorrus) ilma keldri- ja põõninguta.
- planeeritava suvila ehitisealune pind on ca 85m<sup>2</sup> ja hoone kõrgus on üle 5m;
- krundi pindala on 939m<sup>2</sup> ja katastritunnus 51107:004:0298.

Riigilõiv projekteerimistingimuste taotluse läbivaatamise eest on tasutud 16.08.2021.

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 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.

Palavuse tn 32 kinnistu asub hooajaliste elamute rajoonis. Krundi sihtotstarve on elamumaa 100%. Narva Linnavolikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringuga on Palavuse tn 32 maakasutuse juhtotstarbeks määratud hooajaliste elamute maa. Vastavalt punktile 2.2.4.3 „Hooajalised elamud ja suvilad“ maksimaalne lubatud täisehituse protsent on 20%. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet on seisukohal, et hooajalise elamu püstitamine ei ole Narva linna üldplaneeringuga vastuolus, kuna kinnistu juhtotstarvet (hooajaliste elamute maa) ei muudeta ning krundi täisehituse protsenti ei ületa.

Lähtudes eeltoodust kohalik omavalitsus võib lubada detailplaneeringut koostamata Palavuse tn 32 hooajalise elamu püstitamist juhul, kui kavandatav projekt on asjakohane ja arvestab ümbritsevate hoonetega nii mahult, kui ka välimusest.

Projekteerimistingimuste eelnõu 21.09.2021 (kiri nr 1-13.1/2463) oli saadetud tähtitud kirjaga väljastusteatega naaberkruntide (Palavuse tn 30 ja Palavuse tn 34) omanikele arvamuse avaldamiseks.

<b>Kinnisasja aadress ja katastritunnus</b>	<b>Kooskõlastaja või arvamuse avaldaja</b>	<b>Kirja kättesaamise kuupäev</b>	<b>Arvamus/nõusolek</b>
Palavuse tn 34 (51107:004:0020)	Ljudmila Ždanova	24.09.2021	Seisuga 20.10.2021 ei ole esitanud vastuväiteid/nõusolekut projekteerimistingimuste korralduse eelnõu kohta.
Palavuse tn 32 (51107:004:0298)	Altukhova Varvara ja Aleksandr Altukhov	24.09.2021	Aleksandr Altukhov esitas oma nõusolek suuliselt.
Palavuse tn 30 (51107:004:0191)	Natalja Ledina	Tähtitud kirjana saadetud järelepärimine tuli tagasi hoiutähtaja möödudes 14.10.2021.  Arvamusepäring oli ka saadetud 27.09.2021 Natalja Ledina e-postile. Ta kinnitas kirja kättesaamist 30.09.2021.	30.09.2021 Natalja Ledina palus projekteerimistingimuste selgitamist.  18.10.2021 Natalja Ledina esitas oma nõusolek (kiri nr 10190/1-12.1).

Menetlusse oli kaasatud Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti geodeesia ja maakorralduse osakond Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti põhimääruse § 8 punkti alusel. Geodeesia ja maakorralduse osakonna poolt on saadud järgmine kommentaar: „Palavuse tn 32 maaüksusel asuvad osaliselt piirinaabritele kuuluvad ehitised, enne projekteerimist teha kindlaks kaardimaterjalil määratud piir.“

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.

## **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.

- 2.3. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri – ja Linnaplaneerimise Ameti põhimääruse § 7 punkti 11 kohaselt Arhitektuuri- ja planeerimise osakonna üks põhiülesannetest on planeerimisseaduse § 125 lõike 5 sätestatust tulenevalt vastavate korralduste ettevalmistamine ja esitamine linnavalitsusele kinnitamiseks.

### 3. OTSUS

Kinnitada projekteerimistingimused Palavuse tn 32 aadressile kavandatava hooajalise elamu püstitamiseks ilma detailplaneeringut koostamata.

### 4. ÜLDANDMED

Maa-ameti andmed	Ehitisregistri andmed
Tunnus: 51107:004:0298	Andmed puuduvad
Sihtotstarve 1: Elamumaa 100%	
Pindala: 939 m <sup>2</sup>	
Registriosa: 3925709	
Omandivorm: Eraomand	
Kinnistuspiirkond / jaoskond: Tartu Maakohtu kinnistusosakond	
Moodustamise viis: kaardi ja plaani alusel	
Katastripidaja märked: Pindala on ebatäpne (01.07.2018)	

### 5. PROJEKTEERIMISE EESMÄRK

Projekti koostamise eesmärgiks on Palavuse tn 32 aadressile kavandatava hooajalise elamu 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 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. Vastavalt Narva linna Üldplaneeringule ühele krundile on lubatud ehitada üks hooajaline elamu (aiamaja või suvila) ja maksimaalselt kaks abihoonet (p2.2.4.3).
- 6.4. Projekti koostamisel kasutada Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri – ja Linnaplaneerimise Ameti 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 maakorralduse osakonna spetsialisti poolt võetud vastu geodeetiline krundi alusplaan esitada projekti lisana.

- 6.5. Juhul, kui hoone soovitakse püstitada olemasolevale vundamendile (mis ei ole EHR-i kantud) on vaja esitada projekti lisana vundamendi auditi tulemused.
- 6.6. Asendiplaan esitada mõõtkavas 1:500. 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.
- 6.7. Hoone vaated esitada mõõtkavas 1:50. Vaadetel näidata peasissepääsude detaillahendused, vaadete tähistused, akende ja uste värvitoonid, välisviimistluse materjalid, värvikoodid, värvikataloogi nimetus jne. Metallosade värvitoonid esitada RAL kataloogi järgi.
- 6.8. 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.
- 6.9. Vajadusel esitada lammutatavate ehitiste loetelu, lammutustööde korraldamise kirjeldus, lammutusjäätmete kava koos käitluskohtade määramisega.
- 6.10. Esitada ehitiste tehnilised näitajad vastavalt Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“.
- 6.11. 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“.
- 6.12. Projektlahenduses tuleb arvesse võtta tuleohutusnõudeid ja tuleohutuskujasid.
- 6.13. Projekti ehitusloa taotluse esitada digitaalselt EHR-i süsteemi kaudu.
- 6.14. Väljastatud projekteerimistingimused lisada projekti kausta.
- 6.15. Hoonestusala: Palavuse tn 32 krundi piirides. Kuna käesoleva piirkonnal on juba väljakujunenud eenduv-taanduv hoonestuslaad, siis projekteerimise käigus tuleb juhinduda esitatud eskiisi (dok.registri kirja nr 7704) ning Palavuse tn 28 ja Palavuse tn 36 tänavapoolsetest hoonetest tekkivatest tänavajoontest, mis tähendab, et ehitusjoonele tuleb paigutada vähemalt üks kavandatavatest hoonetest.
- 6.16. Püstitavad hooned ja rajatised: hooajaline elamu.
- 6.17. Katuse kalle: piirkonda sobiv.

- 6.18. Krundi maksimaalne täisehitus: 20%.
- 6.19. 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 (plastwoodrid, plastaknad jms.)
- 6.20. Elamu maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast harjajooneni (vastavalt Narva linna Üldplaneeringule 2013-2025, p2.2.4.3): 7,5 m.
- 6.21. Hoonete paiknemine kinnistul peab vastama sanitaar- ja tuleohutusnõuetele ning arvestama asjaõigusseadusest tulenevaid kinnisomandi kitsendusi.
- 6.22. 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 teekatte servast minimaalselt 2m kaugusel. Kruntidevaheliste piirete asukohad kooskõlastada naaberkruntide omanikega juhul, kui:
- piire rajatakse naaberkruntide piiril.
  - piirde teenindamiseks tuleb kasutada naaberkrundi territooriumi.
- 6.23. Naaberkinnistute omanike õiguste ja huvide kaitseks tuleks projektis ära näidata ka lumepuhastamine katusel, vihma- ja sulavee äravool, piirde korrashoid.
- 6.24. Haljastus: põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus näidata asendiplaanil. Haljastatud pind peab moodustama krundi üldpindalast vähemalt 70%.
- 6.25. Parkimiskohad lahendada Palavuse tn 32 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.
- 6.26. Lubatud transpordi juurdepääs: olemasolev. Teed ja juurdepääsud: nt kõvakate, teekattekiivid, teekatteplaadid, murukivi.
- 6.27. Segaolme- ja kompostitavate jäätmete käitlemine: vastavalt Narva jäätmehoolduseeskirjale.
- 6.28. 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.

6.29. Üldised nõuded veevarustuse ja kanalisatsiooni kohta hooajaliste elamute piirkonnas:

6.29.1. Salvkaevu rajamisel tuleb esitada kohaliku omavalitsuse üksusele ehitusteatis koos selle juurde kuuluvate dokumentatsiooniga. Puurkaevu rajamisel tuleb esitada kohaliku omavalitsusele käesoleva määruse lisa 1 kohane asukohakooskõlastuse taotlus ning edaspidi vastavalt § 15 puurkaevu või -augu ehitusloa saamiseks tuleb esitada käesoleva määruse lisa 2 kohane ehitusloa taotlus ja selle juurde kuuluvad dokumendid. (Keskkonnaministri määrus nr 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteate, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteate, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid“).

6.29.2. Vastavalt Veeseaduse § 154 tuleb tagada puur- ja salvkaevu hooldusala 10 m.

6.29.3. Juhul, kui krundil puudub ühiskanalisatsioon, võib rajada omapuhasti või kasutada lekkekindlaid kogumismahuteid (Veeseadus § 124 lg 6).

6.29.4. Vastavalt Ehitusseadustiku Lisale nr 1 kinnistu veevärgi- ja kanalisatsioonitorustiku (sh abiseadmed), rajamisel/ümberehitamisel/laiendamisel/asendamisel/demonteerimisel v.a. kui selle kohta kehtib hoone või muu rajatise ehitusluba, tuleb esitada kohaliku omavalitsuse üksusele või otse ehitusregistri kaudu ehitusteatis ja ehitusprojekt.

6.29.5. Hooajalise elamute piirkonnas võib kasutada kas kuivkäimlat (jäätmekomposteeritakse), EU nõuetele vastav BIO-WC (jäätmekomposteeritakse vastavalt BIO-WC juhendile), või vesiklosetti, mille jaoks on välja ehitatud lokaalne kanalisatsioon.

## 7. RAKENDUSSÄTTED

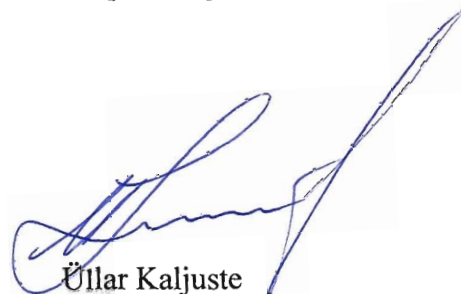
7.1. Käesolevad projekteerimistingimused on kehtivad kuni 27.10.2026 a.

7.2. Käesolev korraldus jõustub alates teatavastegemisest.

7.3. 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.



Ants Liimets  
Linnapea



Üllar Kaljuste  
Linnasekretär