



Narva

22.12.2021 nr 1031-k

### Projekteerimistingimuste kinnitamine

*(Rahnu tn 3 väikeelamu/hooajalise elamu püstitamine ilma detailplaneeringut koostamata)*

#### 1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

14.10.2021. a. taotles (taotlus nr. 2111002/14146) JELENA IVANOVA (taotleja) Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt projekteerimistingimusi Rahnu tn 3 hooajalise elamu püstitamiseks:

- planeeritav hoone on ühekorruseline, ehitisealuse pinnaga üle 60m<sup>2</sup>;
- krundi pindala on 814m<sup>2</sup> ja katastritunnus 51106:010:0067.

Riigilõiv projekteerimistingimuste taotluse läbivaatamise eest on tasutud 10.10.2021.

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.

Rahnu tn 3 krundi sihtotstarve on elamumaa 100%. Narva Linnavolikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringuga on Rahnu tn 3 maakasutuse juhtotstarbeks määratud väikeelamumaa (üksikelamu või kaksikelamu ehitamiseks). Vastavalt Narva linna Üldplaneeringu punktile 2.2.4.2 „Väikeelamu alad“ maksimaalne lubatud täisehituse protsent on 20%. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri – ja Linnaplaneerimise Amet on seisukohal, et ühepereelamu püstitamine ei ole Narva linna üldplaneeringuga vastuolus, kuna kinnistu sihtotstarvet (elamumaa) ei muudeta ning krundi täisehituse protsenti ei ületa. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri – ja Linnaplaneerimise Amet otsustas, et projekteerimistingimuste väljaandmine on võimalik aastaringseks kasutamiseks mõeldud elamu rajamiseks.

Juhul, kui omanik soovib ehitada aastaringseks kasutamiseks mõeldud elamu, tuleb tal vastavalt Narva linna üldplaneeringu punktile 2.2.4.3 tagada omal kulul kas liitumine ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni- ning elektrivõrguga või rajada nõuete kohased puurkaev(ud), reoveekogumiskaevud või bioloogilised reoveepuhastid, vee- ja kanalisatsioonitrassid, side- ja/või elektritrassid ning liinid. Aastaringseks kasutamiseks mõeldud elamu püstitamise puhul kehtivad Narva linna üldplaneeringu punktis 2.2.4.2 (väikeelamu alad) toodud nõuded.

Juhul, kui mingitel tehnilistel põhjustel ei ole võimalik rajada väikeelamut (tuleohutuse, trasside vms põhjusel), võib kinnistule püstitada hooajalise elamu. Hooajalise elamu püstitamise puhul kehtivad Narva linna üldplaneeringu punktis 2.2.4.3 (Hooajalised elamud ja suvilad) toodud nõuded.

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 abihooneid ei või ehitada krundi piirile lähemale kui 5 m va juhul, kui kehtiva detailplaneeringuga ei ole määratud teisti.

Vastavalt lisatud asendiskeemile kaugus Troopika tn 11 ja Kõrkja tn 11 krundipiirideni on rohkem, kui 5 meetrit, lähtudes sellest võib arvata, et projekteerimine ei hakka naaberkinnisasja omanike õiguseid ja huve riivama ning sellest tulenevalt pole vajadust nende nõusolekuks.

Projekteerimistingimuste eelnõu oli saadetud 06.12.2021 (kiri nr 1-14/9990-2) e-postiga taotlejale arvamuse avaldamiseks.

<b>Kinnisasja aadress ja katastritunnus</b>	<b>Kooskõlastaja või arvamuse avaldaja</b>	<b>Kirja kättesaamise kuupäev</b>	<b>Arvamus/nõusolek</b>
Rahnu tn 3 (51106:010:0067)	Jelena Ivanova (taotleja) ja Irina Širokova (projekteerija)	06.12.2021	10.12.2021 oli esitatud nõusolek korralduse kavandiga (kiri nr 1-14/9990-3).

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: „Kuna käesolev maatükk on moodustatud plaanimaterjali alusel, siis juhul, kui projekt näeb ette maksimaalset lubatud täisehituse protsenti, on soovitatav tellida katastrimõõdistamine pindala täpsustamiseks“.

## **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 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 14 kohaselt Arhitektuuri- ja planeerimise osakonna üks põhiülesannetest on ehitusliku projekteerimise lähteinformatsiooni väljastamine, sh projekteerimistingimuste ettevalmistamine ja esitamine linnavalitsusele kinnitamiseks.

## **3. OTSUS**

Kinnitada projekteerimistingimused Rahnu tn 3 aadressile kavandatava väikeelamu/hooajalise elamu püstitamiseks ilma detailplaneeringut koostamata.

#### 4. ÜLDANDMED

<b>Maa-ameti andmed</b>
Tunnus: 51106:010:0067
Sihtotstarve 1: Elamumaa 100%
Pindala: 814 m <sup>2</sup>
Registriosa: 375809
Omandivorm: Eraomand
Kinnistuspiirkond / jaoskond: Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Moodustamise viis: konverteeritud, kaardilt
Katastripidaja märked: Pindala on ebatäpne (01.07.2018)

<b>Ehitisregistri andmed</b>
<b>Hooned:</b>
Aiamaja (EHR-i kood 120572175) 176m <sup>2</sup> (põlenud)
<b>Rajatised:</b>
Käimla (EHR-i kood 220447551) 1m <sup>2</sup> (põlenud)
Kasvuhoone (EHR-i kood 220447552) 35m <sup>2</sup> (põlenud)
Piire (EHR-i kood 220572178) 10,9m <sup>2</sup> (põlenud)
Katusealune (EHR-i kood 220450806) 14m <sup>2</sup> (põlenud)
Kasvuhoone (EHR-i kood 220447553) 38m <sup>2</sup> (põlenud)

#### 5. PROJEKTEERIMISE EESMÄRK

Projekti koostamise eesmärgiks on Rahnu tn 3 aadressile kavandatava väikeelamu/hooajalise elamu 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 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.
- 6.4 Asendiplaan esitada mõõtkavas 1:500 koos tabeliga „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).
- 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 Hoone(te) värvivaated esitada mõõtkavas 1:50. Vaadatel näidata peasissepääsude detaillahendused, vaadete tähistused, akende ja uste värvitoonid, välisviimistluse materjalid, värvikoodid, värvikataloogi nimetus jne. Metallosade värvitoonid esitada RAL kataloogi järgi.
- 6.7 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.

- 6.8 Vajadusel esitada lammutatavate ehitiste loetelu, lammutustööde korraldamise kirjeldus, lammutusjäätmete kava koos käitluskohtade määramisega.
- 6.9 Esitada ehitiste tehnilised näitajad vastavalt majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“.
- 6.10 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“.
- 6.11 Projekt digitaalselt kujul EHR-i süsteemi kaudu tuleb esitada ehitusloa taotluse ja/või ehitusteatisega.
- 6.12 Projektlahenduses tuleb arvesse võtta tuleohutusnõudeid ja tuleohutuskujasid.
- 6.13 Väljastatud projekteerimistingimused lisada projekti kausta.
- 6.14 Hoonestusala: Rahnu tn 3 krundi piirides, mitte ületada väljakujunenud tänavajoont.
- 6.15 Püstitav hoone: väikeelamu või hooajaline elamu.
- 6.16 Krundi maksimaalne täisehitus: 20%.
- 6.17 Abihoonete arv krundil: kuni 2 alla 20 m<sup>2</sup> suurust abihoonet.
- 6.18 Arhitektuur: piirkonna hoonestuslaadile sobiv, piirkonna arhitektuurset kvaliteeti 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.)
- 6.19 Kavandatava hoone maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast harjajooneni (lähtuvalt piirkonnas väljakujunenud ehituslaadist – valdavalt hooajalised elamud): 7,5 m olemasolevast maapinnast harjajooneni. Käesolev nõue on kehtiv nii väikeelamu kui hooajalise elamu rajamisel.
- 6.20 Hoonete paiknemine kinnistul peab vastama sanitaar- ja tuleohutusnõuetele ning arvestama Asjaõigusseadusest tulenevaid kinnisomandi kitsendusi.
- 6.21 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. Kruntidevaheliste piirete asukohad kooskõlastada naaberkruntide omanikega juhul, kui:  
- piire rajatakse naaberkruntide piiril.  
- piirde teenindamiseks tuleb kasutada naaberkrundi territooriumi.
- 6.22 Ehitiste projekteerimisel tuleb arvestada naabrite õigusi ja huve. Haldusmenetluse seaduse §16 (1) 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.
- 6.23 Naaberkinnistute omanike õiguste ja huvide kaitseks tuleks projektis ära näidata ka lumepuhastamine katuselt, vihma- ja sulavee äravool, piirde korrashoid.
- 6.24 Haljastus: põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus näidata asendiplaanil. Lähtuvalt piirkonnas väljakujunenud ehituslaadist (valdavalt hooajalised elamud) tuleb jälgida üldplaneeringu punktis 2.2.4.3 hooajalistele elamutele toodud nõuded: haljastatud pind peab moodustama krundi üldpindalast vähemalt 70%. Käesolev nõue on kehtiv nii väikeelamu kui hooajalise elamu rajamisel.
- 6.25 Parkimiskohad lahendada Rahnu 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 tänavaliiklust.
- 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 Hoone siseruumide tehnosüsteemide projekteerimine: vajadusel esitada insener-tehnilised osad Eesti Standardiga ettenähtud mahus, vastavalt ehitusprojekti staadiumile.
- 6.29 Hoone varustamine välisvõrkudega: vajadusel esitada välistrasside tööprojektid. Kasutada eraldi kausta (tiitelleht, seletuskiri, trassi plaan, montaaži skeem, sõlmed, materjalide tellimisspetsifikatsioon, pikiprofiil, katete taastamine jne.)
- 6.30 Üldised nõuded veevarustuse ja kanalisatsiooni kohta väikeelamute ja hooajaliste elamute piirkondades:
- 6.30.1 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 kasutusteatis, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteatis, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatis vormid“).
- 6.30.2 Vastavalt veeseaduse § 154 tuleb tagada puur- ja salvkaevu hooldusala 10 m.
- 6.30.3 Juhul, kui krundil puudub ühiskanalisatsioon, võib rajada omapuhasti või kasutada lekkekindlaid kogumismahuteid (Veeseadus § 124 lg 6).
- 6.30.4 Vastavalt ehitusseadustiku lisale n 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.
- 6.30.5 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 22.12.2026 a.
- 7.2 Käesolev korraldus jõustub alates teatavakstegemisest.
- 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 teatavakstegemisest.



Ants Liimets  
Linnapea



Sergei Solodov  
Juriidilise ja personaliteenistuse jurist  
linnasekretäri ülesannetes