

NARVA LINNAVALITSUS



KORRALDUS

Narva

28.10.2020 nr 734-k

Projekteerimistingimuste kinnitamine

(Sula tn 5 suvila püstitamise ilma detailplaneeringut koostamata)

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

16.10.2020. a. taotlesid (taotlus nr. 2011002/10095) Lolita Zastrožinova (taotleja) ja Nina Popova (taotleja ja omanik) Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt projekteerimistingimusi Sula tn 5 suvila püstitamiseks.

- Suvila planeeritakse järgmiste gabariitidega: 6,4m x 9,0m;
- Suvila maksimaalne kõrgus 7,1m, ehitisealune pind 57,6m²;
- Suvila on planeeritud olemasoleva aiamaja (ehitisregistri kood 120850259) asemel;
- Suvila on planeeritud asendada olemasolevat hoonestuse liini arvesse võttes.

Riigilõiv projekteerimistingimuste taotluse läbivaatamise eest on tasutud.

Vastavalt planeerimisseaduse § 125 lõikele 1 detailplaneeringu koostamine on nõutav linnades, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku: *hoone püstitamiseks*;

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.

Sula tn 5 kinnistu asub hooajalise elamute rajoonis. Selles rajoonis asuva ehitise (Sula tn 7) sobiv maht, mis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, on aiamaja - 295m³ (vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministri määrusele 69 „Hoone maapealse osa maht määratakse hoone esimese korruse piirde väliskontuuri mööda tehtud horisontaallõikepinna korrutamisel hoone täiskõrgusega, millele lisatakse pööningukorruse maht, kui pööningukorrusel on võimalik ruumide väljaehitus, mille kõrgus ületab 1,6 meetrit ning laius on üle 1 meetri“. Lähtudes eeltoodust kohalik omavalitsus võib lubada detailplaneeringut koostamata Sula tn 5 suvila püstitamist juhul, kui planeeritud hoone maht ei ületa 295m³ (vastavalt määrusele 69).

Sula tn 5 krundi sihtotstarve on elamumaa 100%. Narva Linnavolikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringuga on Sula tn 5 maakasutuse sihtotstarbeks määratud hooajalise elamumaa (suvila või aiamaja ehitamiseks). Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri – ja Linnaplaneerimise Amet on seisukohal, et suvila püstitamine ei ole Narva linna üldplaneeringuga vastuolus, kuna kinnistu sihtotstarvet (hooajalise elamumaa) ei muudetaks.

Vastavalt taotlusele lisatud asendiplaanile suvila planeeritakse püstitada naaberkrundi piirile vähem kui 5 meetri kaugusele. See projektilahendus nõuab kooskõlastusi naaberkrundi omanikutega. Lähtudes sellest, Sula tn 3 krundi omanikule oli saadetud tähitud kirjaga projekteerimistingimuste eelnõu arvamuse päring. Seisuga 21.10.2020 ei laekunud vastuväiteid, aga Sula tn 3 omanik teatas oma nõusolekust projekteerimistingimuste eelnõu kohta telefoni teel.

Menetlusse on kaasatud Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti geodeesia ja maakorralduse osakond Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti põhimääruse § 8 punkti 1 alusel. Seisuga 22.10.2020 eelnõu on kooskõlastatud järgmiste tingimustega: “Kaardimaterjali alusel moodustatud maaüksuse puhul on soovitatav tähistada piir maastikul.”.

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 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 Sula tn 5 suvila püstitamiseks ilma detailplaneeringut koostamata.

4. ÜLDANDMED

Tunnus:	51107:021:0143
Sihtotstarve 1:	Elamumaa 100%
Pindala:	887 m ²
Registriosia:	994509
Omandivorm:	Eraomand
Kinnistuspiirkond / jaoskond:	Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Möödistaja:	Omavalitsus
Moodustamise viis:	kaardi ja plaani alusel
Katastripidaja märked:	Pindala on ebatäpne (01.07.2018)

5. PROJEKTEERIMISE EESMÄRK

Projekti koostamise eesmärgiks on Sula tn 5 suvila püstitamine.

6. ÜLDNÕUDED, ARHITEKTUURSED JA LINNAEHITUSLIKUD TINGIMUSED

- 6.1. Projekti koostamisel juhinduda Eestis kehtivatest seadustest, standarditest, normdokumentidest ja juhenditest, aga samuti Narva linnas kehtivatest õigusaktidest, 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.
- 6.2. Esitada situatsiooniskeem.
- 6.3. Vastavalt Narva linna Üldplaneerindule ühel krundil on lubatud ehitada üks hooajalise elamu (aiamaja või suvila) ja kaks abihooned (p2.2.4.3);
- 6.4. Esitada kooskõlastatud naaberkruntide omanikutega asendiplaan, kui ehitis projekteeritakse naaberkrundile lähemale kui 5,0 m
- 6.5. Projekti koostamisel kasutada Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri – ja Linnaplaneerimise Ameti geodeesia- ja maakorralduse osakonna spetsialisti 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 kaartide laadimise spetsialisti poolt võetud vastu geodeetiline krundi alusplaan esitada projekti lisana.
- 6.6. Olemasolevale vundamendile rajamise juhul on vaja esitada projekti lisana vundamendi auditi tulemused.
- 6.7. Asendiplaan esitada mõõtkavas 1:500 või 1:250. 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.
- 6.8. Hoone vaated kajastada värvilisena ja 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.
- 6.9. 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.
- 6.10. Vajadusel esitada lammutatavate ehitiste loetelu, lammutustööde korraldamise kirjeldus, lammutusjäätmete kava koos käitluskohtade määramisega.
- 6.11. Esitada ehitiste tehnilised näitajad vastavalt Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“.

- 6.12. 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”.
- 6.13. Projektilahenduses tuleb arvestades võtma tuletõrje nõuded ja tuleohutuskujad.
- 6.14. Projekt digitaalselt kujul EHR-i süsteemi kaudu tuleb esitada ehitusloa taotluse ja/või ehitusteatisega.
- 6.15. Väljastatud projekteerimistingimused lisada projekti kausta.
- 6.16. Hoonestusala: Sula tn 5 krundi piirides mitte ületada väljakujunenud tänavajoont.
- 6.17. Püstitavad hooned ja ehitised: suvila.
- 6.18. Püstitava suvila maksimaalne maht: 295m³ (vastavalt määrusele 69). Ehitusprojekti seletuskirjas esitada hoone maht vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministri määrusele nr 69, samuti hoone maht vastavalt Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määruse nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ §-le 34.
- 6.19. Krundi maksimaalne täisehitus: 20%.
- 6.20. 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 (plastvoodrid, plastaknad jms.)
- 6.21. Suvila maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast harjajooneni (vastavalt Narva linna Üldplaneeringule 2013-2025, p2.2.4.3): 7,5 m;
- 6.22. Hoonete paiknemine kinnistul peab vastama sanitaar- ja tuleohutusnõuetele ning arvestama. Asjaõigusseadusest tulenevaid kinnisomandi kitsendusi.
- 6.23. 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 teedekatte servast minimaalselt 2m kaugusel. Kruntidevaheliste piirete asukohad kooskõlastada naaberkruntide omanikega juhul, kui:
- piire rajatakse naaberkruntide piiril.
 - piirde teenindamiseks tuleb kasutada naaberkrundi territooriumi.
- 6.24. Ehitiste projekteerimisel tuleb arvestada naabrite õigusi ja huve. Haldusmenetluse seaduse §16 lg 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 hoone või ehitis projekteeritakse naaberkrundile lähemale kui 5,0 m.

- 6.25. Naaberkinnistute omanike õiguste ja huvide kaitseks tuleks projektis ära näidata ka lumepuhastamine katuseelt, vihma- ja sulavee äravool, piirde korrashoid.
- 6.26. Haljastus: põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus näidata asendiplaanil. Haljastatud pind peab moodustama krundi üldpindalast vähemalt 70%.
- 6.27. Piirded ja parkimiskohad lahendada Sula 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 tänava liiklust.
- 6.28. Lubatud transpordi juurdepääs: Sula tänava poolt. Teed ja juurdepääsud: nt kõvakate, teekattekiivid, teekatteplaadid, murukivi.
- 6.29. Segaoleme- ja kompostitavate jäätmete käitlemine: vastavalt Narva jäätmehoolduseeskirjale.
- 6.30. 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.

7. RAKENDUSSÄTTED

- 7.1. Käesolevad projekteerimistingimused on kehtivad kuni 28.10.2025 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.



Aleksei Jevgrafov
Linnapea



Üllar Kaljuste
Linnasekretär