



Narva

23.12.2020 nr 913-k

Projekteerimistingimuste kinnitamine

(Aasa tn 12 ühepereelamu püstitamine Narva Linnavolikogu 19.06.2003.a otsusega nr 76/18 kehtestatud Tallinna mnt 45, 47, 49, 51, 53 detailplaneeringu alusel)

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

17.11.2020. a taotles (taotlus nr 11205/1-14) OÜ Narva Ehitusprojekt Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt projekteerimistingimusi Aasa tn 12 ühepereelamu püstitamiseks Narva Linnavolikogu 19.06.2003. a otsusega nr 76/18 kehtestatud Tallinna mnt 45, 47, 49, 51, 53 detailplaneeringu alusel. Ühepereelamut planeeritakse kahekorruselisena ilma keldrita, kuid pööninguga. Taotlusele on lisatud eskiis.

Riigilõiv projekteerimistingimuste taotluse läbivaatamise eest on tasutud 26.10.2020.

Nii Narva Linnavolikogu 19.06.2003. a otsusega nr 76/18 kehtestatud Tallinna mnt 45, 47, 49, 51, 53 detailplaneeringu kui ka Narva Linnavolikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringuga (edasi üldplaneering) Aasa tn 12 maakasutuse sihtotstarbeks on määratud elamumaa 100%. Maakasutuse sihtotstarvet ei muudeta.

Vastavalt ehitusseadustiku § 27 lõikele 1 detailplaneeringu olemasolu korral võib pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta.

Detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus 176,0 m² ehitistealuse pinnaga ühepereelamu ja, vajadusel, abihoone ehitamiseks. Lähtudes projekteerimistingimuste taotlusest on ilmnunud uusi asjaolusid, mille tõttu peab detailplaneeringujärgset lahendust täpsustama. Vastavalt lisatud eskiisile, projekteeritakse kahekorruline ühepereelamu. Hoone ehitisealune pind ja krundi täisehituse % jääb muutmata ja vastab detailplaneeringule. Hoone sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda. Hoone püstitamisega ei kaasne detailplaneeringu muutmist.

Vastavalt EhS § 31 lg 1 korraldati projekteerimistingimuste andmine EhS § 27 alusel avatud menetlusena. Projekteerimistingimuste eelnõu oli avaldatud 23.11.2020 Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti veebilehel (http://www.narvaplan.ee/docs/Projekteerimistingimuste_kinnitamine_Aasa12_eelnou.pdf) ja Narva linna veebilehel (<http://narva.ee/ee/linnakodanikule/uudised/index:5/page:13654>). Arvamuse esitamise tähtaeg oli 04.12.2020.a. Täiendavalt saadeti tähitud kirjaga ja väljastusteatega ehitusseadustiku § 31 lg 3 ja lg 4 alusel projekteerimistingimuste kavand tutvumiseks ja arvamuse avaldamiseks Aasa tn 12 ja Aasa tn 14 kinnistute omanikele. Narva Ehitusprojekt OÜ-le (taotleja) eelnõu oli saadetud e-posti teel. Teade avaliku menetluse kohta avaldati ajalehes Narva Linnaleht, Narva linna veebilehel (<http://narva.ee/ee/linnakodanikule/uudised/index:5/page:13654>) ja Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti veebilehel (<http://www.narvaplan.ee/?menu=14&page=0>). Svetlana Vinokurova (Aasa tn 14 krundi omanik) sai kirja kätte 26.11.2020.

Svetlana Vinokurova (Aasa tn 14 krundi omanik) sai kirja kätte 26.11.2020.

Veera Gorlatovale ja Alexei Gorlatovile (Aasa tn 12 krundi omanikud) saadetud kirjad oli tagastatud 15.12.2020 seoses hoiutähtaja möödumisega.

Veera Gorlatova sai kirja kätte e-posti kaudu ja esitas 25.11.2020 oma nõusoleku (kiri nr 11522/1-12.1) eelnõu kohta, v.a kõrgus, koos avaldusega Tallinna mnt 51 krundi poolt piirde kõrguse muutmiseks kuni 3 meetrini ning Aasa tn 14 ja Aasa tn 10 kruntide poolt piirde kõrguse muutmiseks kuni 2 meetrini.

Arhitektuuri- ja planeerimise osakond jättis (kiri nr 1-12.1/11522-2) Veera Gorlatova arvamuse projekteerimistingimuste eelnõu kohta piirde kõrguse osas tähelepanuta, kuna üldplaneeringu seletuskirja punkti 2.2.4.2 kohaselt elamule ei ole lubatud rajada üle 1,5 m kõrguseid läbipaistmatuid aedu v.a otsese müratõkke rajamise vajadusel. Müra mõju uuringud oli esitamata, aga üsna intensiivse liiklusega Tallinna mnt asub vaadeldavast krundist päris kaugel.

Sergei Golubev (Alexei Gorlatovi ja Veera Gorlatova volitatud isik) esitas 16.12.2020 oma nõusolek (kiri nr 1-14/11205-4) eelnõu kohta.

Narva Ehitusprojekt OÜ (taotleja) esitas 16.12.2020 oma nõusoleku (kiri nr 1-14/11205-3) eelnõu kohta.

Seisuga 16.12.2020. teiste vastuväiteid ega ettepanekuid projekteerimistingimuste kavandile ei laekunud.

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 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 Aasa tn 12 ühepereelamu püstitamiseks Narva Linnavolikogu 19.06.2003. a otsusega nr 76/18 kehtestatud Tallinna mnt 45, 47, 49, 51, 53 detailplaneeringu alusel järgnevalt:

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 Linnavolikogu 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 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.

- 3.1.4 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. Vaadatel näidata peasissepääsude detaillahendused, vaadete tähistused, akende ja uste värvitoonid, välisviimistluse materjalid, värvikoodid, värvikataloogi nimetus jne. Metallosade värvitoonid esitada RAL kataloogi järgi.
- 3.1.6 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.
- 3.1.7 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 ehitisregistri süsteemi kaudu tuleb esitada ehitusloa taotluse ja/või ehitusteatisega.
- 3.1.11 Ehitusala: Aasa tn 12 krundi piirides, mitte ületada väljakujunenud tänavajoont.
- 3.1.12 Püstitav hoone: ühepereelamu.
- 3.1.13 Krundi maksimaalne täisehitus: 29%, vastavalt detailplaneeringule
- 3.1.14 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.)
- 3.1.15 Ühepereelamu maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast harjajooneni: 8,5m vastavalt üldplaneeringule.
- 3.1.16 Abihoonete arv krundil: 1, vastavalt detailplaneeringule. Hoonete paiknemine kinnistul peab vastama sanitaar- ja tuleohutusnõuetele ning arvestama Asjaõigusseadusest tulenevaid kinnisomandi kitsendusi.
- 3.1.17 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 piirdeai 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.
- 3.1.18 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.

- 3.1.19 Rakendada hoonele radoonikaitse erimeetmed.
- 3.1.20 Naaberkinnistute omanike õiguste ja huvide kaitseks tuleks projektis ära näidata ka lumepuhastamine katuselt, vihma- ja sulavee äravool, piirde korrashoid.
- 3.1.21 Haljastus: põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus näidata asendiplaanil. Haljastatud pind peab moodustama krundi üldpindalast vähemalt 50%.
- 3.1.22 Piirded ja parkimiskohad lahendada Aasa tn 12 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.
- 3.1.23 Segaolme- ja kompostitavate jäätmete käitlemine: vastavalt Narva jäätmehoolduseeskirjale.
- 3.1.24 Hoone siseruumide tehnosüsteemide projekteerimine: vajadusel esitada insener-tehnilised osad Eesti Standardiga ettenähtud mahus, vastavalt ehitusprojekti staadiumile.
- 3.1.25 Hoone varustamine välisvõrkudega: vajadusel esitada välistrasside tööprojektid. Kasutada eraldi kausta (tiitelleht, seletuskiri, trassi plaan, montaaži skeem, sõlmed, materjalide tellimisspetsifikatsioon, pikiprofiil, katete taastamine jne.)
- 3.1.26 Ehitamisel (sh lammutamisel) tuleb lähikeskkonnaga arvestada. Ehitusseadustiku § 12 lg 3 kohaselt tuleb ehitamisel arvestada mõjutatud isikute õigustega ning rakendada abinõusid nende õiguste ülemäärase kahjustamise vastu. Vastavalt keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 32 lõikele 4 võõral maatükil viibides tuleb arvestada maatüki omaniku huve, eelkõige vältida omandi kahjustamist. Arvestada asjaõigusseadusest tulenevaid kinnisomandi kitsendusi. Esitada erimeetmed kahjuliku mõju minimiseerimiseks.
- 3.1.27 Muud nõuded: vastavalt projekti tellija lähteülesandele, ehitusseadustiku, Narva linna üldplaneeringu nõuetele, Eesti Vabariigis kehtivate seaduste, määruste, standardite ning kohaliku omavalitsuse poolt vastuvõetud õigusaktide nõuetele.

4. RAKENDUSSÄTTED

- 4.1 Käesolevad projekteerimistingimused on kehtivad kuni 22.12.2025.
- 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.



Jelena Golubeva
Linnapea asendaja



Üllar Kaljuste
Linnasekretär