



Narva

07.07.2021 nr 521-k

Projekteerimistingimuste kinnitamine

(Hele tn 25 hooajalise elamu püstitamise ilma detailplaneeringut koostamata)

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

25.05.2021. a. taotles (taotlus nr. 2111002/07933) IRINA ŠIROKOVA (taotleja) Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt projekteerimistingimusi Hele tn. 25 hooajalise elamu püstitamiseks järgnevalt:

- vana hoone demonteeritakse (EHR-i kood 118005338) ja tema asemel olemasolevale vundamendile püstitatakse uus hoone;
- planeeritava hoone kõrgus on üle 5m;
- hoone planeeritud maht - maksimaalne lubatud;
- kaugus planeeritavast hoonest naaberkruntide piirdeni - rohkem kui 5m;
- krundi pindala on 517 m² ja katastritunnus 51106:012:0078.

Riigilõiv projekteerimistingimuste taotluse läbivaatamise eest on tasutud 18.05.2021.

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.

Hele tn 25 krundi sihtotstarve on elamumaa 100%. Narva Linnavolikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringuga on Hele tn 25 maakasutuse juhtotstarbeks määratud väikeelamumaa (üksikelamu või kaksikelamu ehitamiseks).

Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri – ja Linnaplaneerimise Amet on seisukohal, et elamu püstitamine Hele tn 25 kinnistul ei vasta kõikidele Narva linna üldplaneeringu nõuetele (vastavalt p2.2.4.2.1: “Elamu ehitusõiguse andmine väiksemale kui 800 m² krundile ei ole võimalik.”). Kuna antud piirkond enne kehtiva üldplaneeringu jõustumist oli määratud hooajaliste elamute ehitamiseks, siis mõeldistatud krunt ei vasta üksikelamu püstitamise nõuetele (p 2.2.4.2.1), vaid ainult hooajaliste elamute ehitamiseks (p2.2.4.3). Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri – ja Linnaplaneerimise Amet otsustas, et projekteerimistingimuste väljaandmine on võimalik ainult hooajalise elamu rajamiseks.

Vastavalt Narva linna Üldplaneeringu punktile 2.2.4.3 „Hooajalised elamud ja suvilad“ maksimaalne lubatud täisehituse protsent on 20%. Kuna Hele tn 25 krundi pindala on 517 m², siis tuleb arvesse võtta käesoleva üldplaneeringu punkti 2.2.4.3 nõue: alla 600 m² suurust olemasolevat elamu- või maatulundusmaad ehk nn aianduskrunti ei ole peale käesoleva planeeringu kehtima hakkamist lubatud hoonestada muul viisil kui ühe alla 20 m² hooajaliselt kasutatava väikeehitusega, mille rajamiseks peab olema Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt kirjalik luba. Kuna Hele tn 25 krunt on hoonestatud ning vastavalt EHR-i andmetele vana hoone (EHR-i kood 118005338) ehitisealune pind on 40m², siis Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet võib lubada sama ehitisealuse pinnaga uue hoone ehitamist.

Lähtudes eeltoodust kohalik omavalitsus võib lubada detailplaneeringut koostamata Hele tn 25 hooajalise elamu püstitamist juhul, kui kavandatav projekt on asjakohane ja arvestab ümbritseva miljööga nii mahult, kui ka välimusest.

Võttes aluseks ehitusseadustiku § 31 punktid 3 ja 4 ja siseministri määruse 30.03.2017 nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ § 22 lõige 2, ning esitatud projekteerimistingimuste taotlus 25.05.2021 (taotlus nr 2111002/07933) koos taotlusele lisatud asendiskeemiga, Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti otsustas mitte kaasata menetlusse Hele tn 25 kinnisasjaga piirnevate kinnisasjade omanikke, kuna planeeritav hoone asub rohkem kui 5 meetrit kaugusel naaberkruntidest, ning hoonete vahelised tuleohutuskujasid on rohkem kui 8 meetrit.

Projekteerimistingimuste eelnõu 02.06.2021 (kiri nr 1-14/4911-2) oli saadetud tähitud kirjaga Hele tn 25 omanikule kooskõlastamiseks.

Maria Semjonova (Hele tn 25 omanik) ei saanud kirja kätte.

09.06.2021 projekteerimistingimuste eelnõu oli saadetud korduvalt e-posti teel. 15.06.2021 Hele tn 25 kinnistu omanik esitas oma nõusoleku projekteerimistingimuste kavandi kohta.

Menetlusse on 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 katastriüksus moodustatud plaanimaterjali alusel on soovitatav tähistada piir maastikul“.

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 otstarbelt 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 Hele tn 25 aadressile kavandatava hooajalise elamu püstitamiseks ilma detailplaneeringut koostamata.

4. ÜLDANDMED

Maa-ameti andmed	Ehitisregistri andmed	
Tunnus: 51106:012:0078	Hele tn 25 krundil asuvad hooned ja	
Sihtotstarve 1: Elamumaa 100%	rajatised järgmise ehitise pinnaga:	
Pindala: 517 m ²	Aiamaja (kood 118005338)	40 m ²
Registriosa: 443409	käimla	3 m ²
Omandivorm: Eraomand	Kokku: 43 m²	
Kinnistuspiirkond / jaoskond: Tartu Maakohtu kinnistusosakond		
Moodustamise viis: konverteeritud, kaardilt		
Katastripidaja märked: Pindala on ebatäpne (01.07.2018)		

5. PROJEKTEERIMISE EESMÄRK

Projekti koostamise eesmärgiks on Hele tn 25 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 aianduskrundi suurusega alla 600m² on lubatud hoonestada ainult ühe hooajalise hoonega (aiamaja või suvila) (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. 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.
- 6.6. Hoone vaated esitada mõõtkavas 1:50. Vaadetes 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.

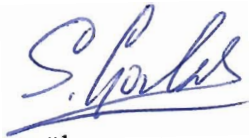
- 6.8. Vajadusel esitada lammutatavate ehitiste loetelu, lammutustööde korraldamise kirjeldus, lammutusjäätmete kava koos käitluskohtade määramisega.
- 6.9. Esitada ehitiste tehnilised näitajad vastavalt Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise 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. Projektlahenduses tuleb arvesse võtta tuletõrje nõudeid ja tuleohutuskujasid.
- 6.12. Projekti ehitusloa taotluse esitada digitaalselt EHR-i süsteemi kaudu.
- 6.13. Väljastatud projekteerimistingimused lisada projekti kausta.
- 6.14. Hoonestusala: Hele tn 25 krundi piirides, juhinduda Hele tn 23, Hele tn 21 tänavapoolsetest hoonetest tekkivast tänavajoonest.
- 6.15. Püstitavad hooned: hooajaline elamu.
- 6.16. Katuse kalle: piirkonda sobiv.
- 6.17. Krundi maksimaalne täisehitus: 20%.
- 6.18. 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.)
- 6.19. Hooajalise elamu maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast harjajooneni (vastavalt Narva linna Üldplaneeringule 2013-2025, p2.2.4.3): 7,5 m.
- 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. 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.

- 6.22. Ehitiste projekteerimisel tuleb arvestada naabrite õigusi ja huve. Haldusmenetluse seaduse §16 lg 1 alusel soovitage 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 ehitist projekteeritakse naaberkrundile lähemale kui 5,0 m.
- 6.23. Naaberkinnistute omanike õiguste ja huvide kaitseks tuleks projektis ära näidata ka lumepuhastamine katusele, 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 Hele tn 25 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: Hele tänavast poolt. Teed ja juurdepääsud: nt kõvakate, teekattekiivid, teekatteplaadid, murukivi.
- 6.27. Segaalme- ja kompostitavate jäätmete käitlemine: vastavalt Narva jäätmehoolduseeskirjale.
- 6.28. Üldised nõuded veevarustuse ja kanalisatsiooni kohta hooajalise elamute piirkonnas:
- 6.28.1. 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 teate vormid“).
- 6.28.2. Vastavalt Veeseaduse § 154 tuleb tagada puur- ja salvkaevu hooldusala 10 m.
- 6.28.3. Juhul, kui krundil puudub ühiskanalisatsioon, võib rajada omapuhasti või kasutada lekkekindlaid kogumismahuteid (Veeseadus § 124 lg 6).
- 6.28.4. 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.
- 6.28.5. 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 07.07.2026 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.

Sergei Gorlatš
Abilinnapea linnapea ülesannetes



Üllar Kaljuste
Linnasekretär

