

NARVA LINNAVALITSUS



KORRALDUS

Narva

29.09.2021 nr 753-k

Projekteerimistingimuste kinnitamine

(Juhkentali tn 6 abihoone rekonstrueerimine ja laiendamine garaažihoone tarbeks)

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

02.08.2021. a. taotles (taotlus nr 7232/1-14) Valeriy Nikolaenkov ja Yuliya Akulinina Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt projekteerimistingimusi Juhkentali tn 6 abihoone rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks garaažihoone tarbeks. Hoone laiendamine planeeritakse üle 33% selle esialgu kavandatud mahust.

26.07.2021.a esitas Valeriy Nikolaenkov dokumentide registri kaudu avalduse (kiri nr 7025/1-12.1), kus palus tunnistada Narva Linnavalitsuse 17.03.2020.a korraldus nr 189-k kehtetuks.

Riigilõiv projekteerimistingimuste taotluse läbivaatamise eest on tasutud 20.05.2021.

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.

Juhkentali tn 6 kinnistu asub korterelamu rajoonis. Selles rajoonis asuva Juhkentali tn 7a garaaži suurim maht, mis sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, on 353 m³ (vastavalt määrusele, mis oli kehtiv Juhkentali tn 7a garaaži kasutusloa väljastamise ajal (1999a)). Lähtudes eeltoodust võib kohalik omavalitsus lubada detailplaneeringut koostamata Juhkentali tn 6 hoone laiendamist juhul, kui planeeritava hoone maht ei ületa 353 m³ (vastavalt määrusele, mis oli kehtiv Juhkentali tn 7a garaaži kasutusloa väljastamise ajal (1999a)).

Juhkentali tn 6 krundi sihtotstarve on elamumaa 100%. Narva Linnavolikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringuga on Juhkentali tn 6 maakasutuse sihtotstarbeks määratud korruselamumaa (ehk elamumaa). Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet on seisukohal, et abihoone rekonstrueerimine ja laiendamine garaažihoone tarbeks ei ole Narva linna üldplaneeringuga vastuolus, kuna kinnistu sihtotstarvet (elamumaa) ei muudetakse.

Vastavalt ehitusseadustiku §31 lõikele 3 projekteerimistingimuste eelnõu 27.08.2021 (kiri nr 1-13.1/8138) on saadetud tähitud kirjaga koos väljastusteatega kinnistu omanikule ja naaberkruntide omanikele arvamuse avaldamiseks.

Irina Nikolajenkova (KÜ Juhkentali 6 juhatuse liige) sai kirja kätte 09.09.2021.

Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet (Vaivara tn 5 krundi omanik) sai kirja kätte 27.09.2021.

Vladimir Dmitriev (KÜ Juhkentali 4 esindaja) sai kirja kätte 07.09.2021.

Erel Group AS (Juhkentali tn 8 krundi omanik) sai e-kirja kätte 15.09.2021.

Seisuga 27.09.2021. kinnistu omanikult ja naaberkruntide omanikelt ei laekunud vastuväiteid ega nõusolekuid koostatud projekteerimistingimuste eelnõu kohta.

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.

13.09.2021. projekteerimistingimuste taotleja esitas Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile avalduse (kiri nr 1-14/7232-3) Juhkentali tn 6 krundi omanike nõusolekutega, kus üks seitsmest krundi omanikust ei ole nõus. Kuna krundi omanike enamus andis oma nõusoleku garaažihoone püstitamiseks ning hoones planeeritakse korraldada 6 boksi ja säilitatakse võimalus Gleb Katratši jaoks parkida oma sõiduk Juhkentali tn 6 krundi kaguossa, siis tohib rahuldada projekteerimistingimuste taotluse.

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 14 kohaselt Arhitektuuri- ja planeerimise osakonna üks põhiülesannetest on ehitusliku projekteerimise lähteinformatsiooni väljastamine, sh projekteerimistingimuste ettevalmistamine ja esitamine linnavalitsusele kinnitamiseks.
- 2.4 Ehitusseadustiku §33 lõike 2 kohaselt kui sama taotluse esemega on antud uued projekteerimistingimused, muutuvad varem antud projekteerimistingimused kehtetuks

3. OTSUS

Kinnitada projekteerimistingimused Juhkentali tn 6 abihoone rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks garaažihoone tarbeks ilma detailplaneeringut koostamata.

3.1 ÜLDANDMED

3.1.1. Kinnistusraamatu andmed: katastriüksuse tunnus 51101:007:0015, pindala 1351 m².

3.1.2. Ehitisregistri andmetel Juhkentali tn 6 krundil asuvad järgmised hooned:

- elamu 7 krt (ehr kood: 118000259), ehitisealune pindala – 321 m²

- hoone (ehr kood: 121359304), ehitise seisund – määramata

3.2 PROJEKTEERIMISE EESMÄRK

Projekti koostamise eesmärgiks on Juhkentali tn 6 abihoone rekonstrueerimine ja laiendamine garaažihoone tarbeks.

3.3 ÜLDNÕUDED, ARHITEKTUURSED JA LINNAEHDITUSLIKUD TINGIMUSED

- 3.3.1 Projekti koostamisel juhinduda 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.
- 3.3.2 Esitada situatsiooniskeem.
- 3.3.3 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.
- 3.3.4 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).
- 3.3.5 Hoone(te) värvivaated 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.
- 3.3.6 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.
- 3.3.7 Vajadusel esitada lammutatavate ehitiste loetelu, lammutustööde korraldamise kirjeldus, lammutusjäätmete kava koos käitluskohtade määramisega.
- 3.3.8 Esitada ehitiste tehnilised näitajad vastavalt Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“.
- 3.3.9 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”.
- 3.3.10 Projekt digitaalselt kujul EHR-i süsteemi kaudu tuleb esitada ehitusloa taotluse ja/või ehitusteatisega.
- 3.3.11 Väljastatud projekteerimistingimused lisada projekti kausta.
- 3.3.12 Ehitusala: Juhkentali tn 6 krundi piirides, mitte ületada väljakujunenud tänavajoont.
- 3.3.13 Rekonstrueeritav ja laiendatav hoone: abihoone
- 3.3.14 Rekonstrueeritava ja laiendatava hoone maksimaalne maht: 353 m³. Ehitusprojekti seletuskirjas esitada hoone maht (vastavalt määrusele, mis oli kehtiv Juhkentali tn 7a garaaži kasutusloa väljastamise ajal (1999a)), samuti hoone maht vastavalt Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määruse nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ §-le 34.
- 3.3.15 Krundi maksimaalne täisehitus: 70%, v. a. välistorustikud.
- 3.3.16 Arhitektuur: piirkonna hoonestuslaadile sobiv, piirkonna arhitektuurset kvaliteedi parandav. Hoone arhitektuur ja välisviimistlus peavad harmoneeruma olemasolevate kõrvalasuvate hoonetega. Soovitatav eelistada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi, valtsplekk). Tuleb vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, plastaknad jms.)

- 3.3.17 Katuse tüüp: lamekatuse.
- 3.3.18 Garaažihoone maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast harjajooneni: 5 m;
Hoonete paiknemine kinnistul peab vastama sanitaar- ja tuleohutusnõuetele ning arvestama Asjaõigusseadusest tulenevaid kinnisomandi kitsendusi.
- 3.3.19 Piirete rajamine ei ole lubatud.
- 3.3.20 Ehitiste projekteerimisel tuleb arvestada naabrite õigusi ja huve. Haldusmenetluse seaduse §16 alusel soovitage Teil menetluse kiiruse ja ökonoomia huvides, vaidluste vältimiseks ja tulevase ehitise külgnevate kinnisasjade omanike õiguste kaitse tagamiseks kooskõlastada projekteeritavate ehitiste asukoht ja kõrgused naaberkinnisasjade omanikega, kui ehitise projekteeritakse naaberkrundile lähemale kui 5,0 m.
- 3.3.21 Naaberkinnistute omanike õiguste ja huvide kaitseks tuleks projektis ära näidata ka lumepuhastamine katusele, vihma- ja sulavee äravool, piirde korrashoid.
- 3.3.22 Haljastus: põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus näidata asendiplaanil. Haljastatud pind peab moodustama krundi üldpindalast vähemalt 15%.
- 3.3.23 Parkimiskohad lahendada Juhkentali tn 6 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.
- 3.3.24 Lubatud transpordi juurdepääs: Juhkentali tänava poolt. Teed ja juurdepääsud: nt kõvakate, teekatteivid, teekatteplaadid, murukivi.
- 3.3.25 Enne ehitusprojekti koostamist esitada kooskõlastamiseks eskiis. Eskiisi koosseisus esitada asendiplaan, hoone plaan, püstitõige ja värvilised vaated. Eskiisi ja kaaskirja võib esitada e-postile: narvaplan@narva.ee

4. RAKENDUSSÄTTED

- 4.1 Käesolevad projekteerimistingimused on kehtivad kuni 29.09.2026 a.
- 4.2 Käesolev korraldus muutub Narva Linnavalitsuse 17.03.2020.a korralduse nr 189-k kehtetuks.
- 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.



Ants Liimets
Linnapea



Üllar Kaljuste
Linnasekretär