



Projekteerimistingimuste määramine

(Pilve tn 3 üksikelamu, kõrvalhoone ja rajatiste püstitamise detailplaneeringu alusel)

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

11.07.2011. a taotlesid Rene Zorin ja Bronislava Pupkevitš Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt projekteerimistingimusi Pilve tn 3 üksikelamu, saunahoone, garaaži, välibasseini ja piirdeaia püstitamiseks. Kuna Narva Linnavolikogu 17.04.2002.a otsusega nr 452/58 kehtestatud Pikse tn 4 maa-ala detailplaneeringuga oli kehtestatud hoonestusõigus *kahe hoone* ehitamiseks, siis võib kohalik omavalitsus lubada vaid üksikelamu ja ühe kõrvalhoone püstitamist.

2. ÕIGUSLIKUD ALUSED

- 2.1 Ehitusseaduse §19 lõike 1 punkti 1 kohaselt ehitise püstitamiseks ja laiendamiseks koostatava ehitusprojekti aluseks on detailplaneeringu koostamise kohustuse korral kehtestatud detailplaneering ning olemasolu korral kohaliku omavalitsuse väljastatud lisatingimused, mis täpsustavad ehitise arhitektuurseid ja ehituslikke tingimusi, mida detailplaneering ei sisalda.
- 2.2 Ehitusseaduse §19 lõike 3 kohaselt projekteerimistingimused on kohaliku omavalitsuse kinnitatud konkreetsele ehitisele kohaldatavad arhitektuursed ja ehituslikud tingimused.
- 2.3 Narva linna ehitusmääruse §22 lõike 1 kohaselt projekteerimistingimused kinnitab korraldusega Linnavalitsus.

3. OTSUS

- 3.1 Määrata projekteerimistingimused Pilve tn 3 üksikelamu, kõrvalhoone ja rajatiste püstitamiseks detailplaneeringu alusel järgnevalt:

3.1.1. ÜLDANDMED

- 3.1.1.1 Kinnistusraamatu andmed:

Katastriüksuse tunnus 51104:002:0128, elamumaa pindala 1611,0 m².

- 3.1.1.2 Projekteerimistingimuste koostamise alus:

3.1.1.2.1 Projekteerimistingimuste 11.07.2011. a taotlus nr 5333/1-14;

3.1.1.2.2 Ehitusseadus, Planeerimisseadus, Asjaõigusseadus, Narva linna ehitusmäärus;

3.1.1.2.3 Eestis kehtivad normatiivid, EPN, Eesti Standardid;

3.1.1.2.4 Narva linna üldplaneering;

3.1.1.2.5 Narva Linnavolikogu 17.04.2002. a otsusega nr 452/58 kehtestatud Pikse tn 4 maa-ala detailplaneering (*edaspidi*: kehtestatud detailplaneering).

3.2 PROJEKTEERIMISE EESMÄRK

Projekti koostamise eesmärgiks on Pilve tn 3 üksikelamu, kõrvalhoone ja rajatiste püstitamine detailplaneeringu alusel.

3.3 ÜLDNÕUDED

- 3.3.1 Ehitusprojekt koostada ja vormistada Eesti Vabariigis kehtivate seaduste, määruste, projekteerimismääruste, standardite ja juhendite alusel, sealhulgas:
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 17.09.2010. a määrus nr 67 „Nõuded ehitusprojektile“;
 - Eesti Standard EVS 865-1:2006 „Hoone ehitusprojekti kirjeldus. Osa 1: Eelprojekti seletuskiri” või Eesti Standard EVS 865-2:2006 „Hoone ehitusprojekti kirjeldus. Osa 2: Põhiprojekti ehituskirjeldus” (*märkus*: sõltuvalt projekti staadiumist);
 - Eesti Standard EVS 811:2006 „Hoone ehitusprojekt”;
 - Eesti Standard EVS 907:2010 „Rajatise ehitusprojekt”;
 - Eesti Standardile EVS 843:2003 “Linnatänavad”;
 - Eesti Standard EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus”;
 - Vabariigi Valitsuse 27.10.2004. a määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded” jne.
- 3.3.2 Projekt (selle osad) peab olema koostatud või kontrollitud Ehitusseaduse §-s 47 nimetatud projekteerimises pädeva vastutava spetsialisti poolt.
- 3.3.3 Projekt peab olema heaks kiidetud kõigil ehitusseadusega ettenähtud juhtudel.
- 3.3.4 Projekti koosseisus esitada vastutavate spetsialistide originaalallkirjad ja ametiasutuse originaalkooskõlastused.
- 3.3.5 Esitada projekti nimetus vastavalt projekteerimistingimustele.
- 3.3.6 Naaberkruntide omanike kooskõlastused peavad olema üheselt mõistetavad ning sisaldama tööde/kõrguste/kauguste/tüüpide loetelu, millega ollakse nõus, samuti kooskõlastaja andmed (kinnistu aadress, kooskõlastaja nimi ja perekonnanimi) ja kooskõlastamise kuupäev.
- 3.3.7 Situatsiooniskeem: kasutada Narva linna kaarti Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti kodulehelt www.narvaplan.ee.
- 3.3.8 Asendiplaan esitada krundi tõese geodeetilise mõõdistuse alusel. Joonis esitada mõõtkavas 1:500 või 1:250. Asendiplaanil esitada lisaks tabel: „Ehitiste eksplikatsioon” (sh välisvõrkude andmed) ning kinnistu tehnilised näitajad. Asendiplaanil näidata tänava ehitusjoon, ehitiste asukohad ja mõõtmed, kaugused lähimate piiride ja ehitisteni, likvideeritavad ehitised ja puud, juurdepääs avalikult kasutatavale teele, prügikonteineri asukoht. Määratleda pinnakatted. Anda parkimise lahendus.
- 3.3.9 Värvivaated esitada mõõtkavas 1:100. Vaadetel näidata peasissepääsude detaillahendused, vaadete suunad ja tähistused, akende ja uste värvitoonid, välisviimistluse materjalid, värvikoodid, värvikataloogi nimetus jne. Metallosade värvitoonid esitada RAL kataloogi järgi.
- 3.3.10 Projekti koosseisus esitada põrandate ja seinte spetsifikatsioonid, santehniliste seadmete paigutuse plaan, siseruumide eksplikatsioon, avade täitmise plaanid, avatäidete spetsifikatsioonid, ehitiste püstlõiked, välisviimistluse ja värvilahenduse pass jne.
- 3.3.11 Projekti tellija lähteülesanne, kehtestatud detailplaneeringu põhijoonise koopia, Narva Linnavalitsuse korraldus projekteerimistingimuste kinnitamise kohta, Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti kaartide laadimise spetsialisti poolt kooskõlastatud geodeetiline krundi alusplaan esitada ehitusprojekti lisadena.

- 3.3.12 Projekti koosseisus esitada lisaks projekteeritavate seinte ja põrandate spetsifikatsioonid koos nende lõigetega, avade täitmise plaanid, akende ja uste spetsifikatsioon, hoonete püstlõiked, siseruumide eksplikatsioonid, evakuatsiooniskeem, välisviimistluse ja värvilahenduse pass, siseviimistluse lahendus jne.
- 3.3.13 Projekti tellija lähteülesandes märkida ära tellija valitud projekti staadium.
- 3.3.14 Kõikide projekteeritavate ehitiste tehnilised näitajad esitada vastavalt Majandus- ja Kommunikatsiooniministri 24.12.2002. a määrusele nr 69 „Ehitise tehniliste andmete loetelu“. Punktis „Muud oluliselt ehitist iseloomustavad andmed“ esitada ehitise kasuliku pinna spetsifikatsioon (kood, kasutamise otstarbe, pindala).
- 3.3.15 Ehitiste kasutamise otstarbed esitada vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.11.2002. a määrusele nr 10 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“.
- 3.3.16 Kui hoone kasutatakse elamiseks rohkem kui neli kuud aastas, siis esitada projektiosa, kus on toodud projekteeritud hoone ja selle tehnosüsteemide vastavus energiatõhususe miinimumnõuetele (Ehitusseadus¹ § 3 lõige 7).
- 3.3.17 Esitada Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile eskiis heakskiidu saamiseks. Eskiis koostada kooskõlas Eesti Standardiga EVS 811:2006 „Hoone ehitusprojekt“. Eskiisis esitada ka käesoleva korralduse punktiga 3.3.11 ettenähtud dokumentide kogum. Eskiisis esitada kooskõlastamiseks vähemalt 2 üksikelamu värvilahenduse varianti ning 2 piirde eskiislahendust parima tulemuse saavutamiseks. Lisaks esitada väikevormide ja tänavavalgustuse valgustite näidised.
- 3.3.18 Esitada Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile kooskõlastamiseks ehitusprojekt paberikandjal vähemalt kahes identselt komplekteeritud eksemplaris köidetuna formaadis A4.

3.4 ARHITEKTUURSED JA LINNAEHITUSLIKUD TINGIMUSED

- 3.4.1 Uued ehitised: 1 üksikelamu, 1 kõrvalhoone, välibassein, piirdeaed, välisvõrgud.
- 3.4.2 Lubatud hoonestusala ja ehitusjoon: vastavalt kehtestatud detailplaneeringule.
- 3.4.3 Krundi maksimaalne täisehitus: kuni 30 %.
- 3.4.4 Hooned paigutada krundile risti Pilve tänavaga.
- 3.4.5 Lubatud hoonete kõrgus: 10,0 m (planeeritud maapinnast harjajooneni).
- 3.4.6 Hoonete korruste arv: kuni 2.
- 3.4.7 Elumajade arv krundil: 1.
- 3.4.8 Arhitektuur: piirkonna hoonestuslaadile sobiv, piirkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav.
- 3.4.9 Hoonete arhitektuur ja välisviimistlus peavad harmoneeruma teineteisega. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku.
- 3.4.10 Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Hoonetevahelised kujud kooskõlastada naaberkruntide omanikega.
- 3.4.11 Lubatud üksikelamu katuse tüüp: viilkatus.
- 3.4.12 Lubatud üksikelamu katuse kalle: 10-45 %.
- 3.4.13 Katusekattmaterjal: mitte kasutada asbesti sisaldavaid materjale. Katusekatte värvitoon harmoniseerida hoone välisseinte värvitooniga. Esitada katuse plaan ja kasutatavate materjalide spetsifikatsioon. Vihmaveetorud soovitatavalt ühtlustada katusekatte värvitooniga.
- 3.4.14 Välisviimistlus: projekti tellija soovil.
- 3.4.15 Näha ette üksikelamu siseruumide varustamine suitsuanduritega.

- 3.4.16 Üksikelamu piirdetarindite soojustamine: esitada soojustatud piirdetarindite lõiked ja soojustatud välisseina (ümber aknaava) lõige, fassaadide soojustamise skeem, soojustehnilised arvutused koos valemitega (d-soojaisolatsiooni paksus võtta nagu X). Arvutuses esitada arvutuslik sisetemperatuur. Korruste plaanidel ja hoone püstlõikel näidata soojaisolatsioonimaterjali kiht.
- 3.4.17 Vajadusel välibasseini projekteerimine: esitada konstruktiivsed lõiked ja kasutatavate materjalide spetsifikatsioon.
- 3.4.18 Tänavapoolse piirdeaia rajamine: lahendada Pilve tn 3 krundi piirides.
- 3.4.19 Lubatud tänavapoolse piirdeaia, jalgvärava, väravate kõrgus: 1,5 m. Tänavapoolsed rajatised lahendada sobilikuna piirkonna miljösse ning hoonega kooskõlas olevaks. Rajatised peavad olema ažuursed. Soovitatavad piirde tüübid: tsingitud või plastikuga kaetud keevispaneelaed või võrkpiire, puitaed, sepiipiire koos alusmüüri. Jalgvärv ja väravad lahendada piirdega kooskõlas olevaks. Mitte kasutada augustatud teraslehest piiret. Tänavapoolne piire kooskõlastada Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusametiga. Esitada rajatiste vaated ja tehnilised näitajad (ehitisealune pind, kõrgus, pikkus).
- 3.4.20 Vajadusel kruntidevaheliste piirete rajamine. Kruntidevaheliste piirete kõrgused ja tüübid kooskõlastada naaberkruntide omanikega.
- 3.4.21 Lubatud transpordi juurdepääsude arv: 1, Pilve tänavalt.
- 3.4.22 Transporti ja inimesi teenindavate juurdepääsude projekteerimine: lähtuda projekteerimistingimuste punktist 3.5.1.
- 3.4.23 Parkimiskohad: lahendada Pilve tn 3 krundi piirides.
- 3.4.24 Kinnistusesed teekatted: vaba. Kinnistusesed teede projekteerimise korral esitada teekatte ristlõige ja põhilised pinnakatete tööde mahud.
- 3.4.25 Segaolme- ja kompostitavate jäätmete käitlemine: vastavalt Narva jäätmehoolduseeskirjale. Esitada detailne kirjeldus. Jäätmemahutid peavad paiknema naaberkinnistust vähemalt 3 m kaugusel, kui naabrid kirjalikult ei lepi kokku teisiti (Narva jäätmehoolduseeskiri § 25).
- 3.4.26 Muud nõuded: vastavalt projekti tellija lähteülesandele ning Eesti Vabariigis kehtivate määruste, standardite ja projekteerimisnormidega ettenähtud nõuetele.

3.5 ERITINGIMUSED

- 3.5.1 Väljaspool krunti rajatavate juurdepääsude projekteerimise puhul:
 - 3.5.1.1 Asendiplaanil näidata eraldi joonega piiratud väljaspool krunti asuv ala, mis projekteeritakse kokkuleppe alusel Narva Linnavalitsusega. Soovitame esitada detailjoonis „Asendiplaani fragment” mõõtkavas 1:250.
 - 3.5.1.2 Esitada tee ristlõige, vertikaalplaneerimise lahendus, põhilised pinnakatete tööde mahud.
 - 3.5.1.3 Esitada garantiikiri avalikult kasutatava tee osalise rekonstrueerimise projekteerimise, finantseerimise ja ehitamise kohta.
 - 3.5.1.4 Esitada Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusameti kooskõlastus.
- 3.5.2 Väljaspool krunti asuvate puude likvideerimise puhul määrata likvideeritavate puittaimede liigiline kuuluvus ning esitada Linnavara- ja Majandusameti kooskõlastus.
- 3.5.3 Võtta nõusolek ehitustööde läbiviimiseks projekteeritaval alal olemasolevate ja projekteeritud tehnovõrkude kaitsevööndite valdajatelt.
- 3.5.4 Välisvõrkude ja ehitiste sisetehnosüsteemide projekteerimise puhul soovitavalt esitada eraldi ehitusprojektid. Välisvõrkude projektid kooskõlastada vastavate võrguvaldajate ning Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusameti kommunaalmajanduse osakonnaga. Välisvõrkude ehitusprojektid peavad vastama Eesti Standardile EVS 907:2010 „Rajatise ehitusprojekt”.

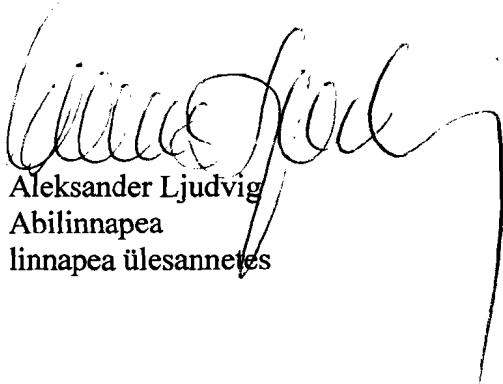
- 3.5.5 Insener-tehnilised osad esitada Eesti Standardidega ettenähtud mahus.
- 3.5.6 Hoone projekteerimisel tuleb arvestada naabrite õigusi ja huve. Vaidluste vältimiseks ja tulevase ehitise külgnevate kinnisasjade omanike õiguste kaitse tagamiseks kooskõlastada projekteeritava hoone asukoht ja kõrgus naaberkinnisasjade omanikega, kui hoone projekteeritakse naaberkrundile lähemale kui 4,0 m.

3.6 KOOSKÕLASTUSED


- 3.6.1 Ida-Eesti Päästkeskus.
- 3.6.2 Pilve tn 3 kinnistu kaasomanikud.
- 3.6.3 Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet.

4. RAKENDUSSÄTTED

- 4.1 Käesolevad projekteerimistingimused on kehtivad kuni 09.08.2013. a.
- 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.



Aleksander Ljudvig
Abilinnapea
linnapea ülesannetes



Marina Sorgus
Nõunik
linnasekretäri ülesannetes