



Narva

05.10.2011. a nr 921-k

Projekteerimistingimuste määramine

(Päikese tn 26 olemasoleva elumaja lammutamine ning uue üksikelamu, majandushoone ja piirdeaia püstitamine ilma detailplaneeringut koostamata)

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

13.04.2011. a taotlesid Mihhail Jakovlev ja Olga Saveljeva Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt projekteerimistingimusi Päikese tn 26 olemasoleva elumaja lammutamiseks ning uue üksikelamu, majandushoone ja piirdeaia püstitamiseks. Käesolevate projekteerimistingimuste eelnõu on kooskõlastatud Pilve tn 11, Pikse põik 7 ja Päikese tn 24 kinnistute omanikega ning Pikse põik 9 kinnistu kahe kaasomanikuga, kellele kuulub 4/6 kaasomandist. Pikse põik 9 kinnisasjal on 4 kaasomanikku, kaks neist, kellele kuulub 2/6 kaasomandist, elavad välismaal ning nende kooskõlastused puuduvad. Kooskõlastusleht on esitatud 28.09.2011. a.

2. ÕIGUSLIKUD ALUSED

- 2.1 Planeerimisseaduse § 9 lõike 10 punkti 2 kohaselt kohalik omavalitsus võib lubada ilma detailplaneeringut koostamata olemasoleva hoonestuse vahele jäävale ühele krundile üksikelamu ehitusprojekti koostamist ja püstitamist, kui uue üksikelamu projekteerimisel ja ehitamisel järgitakse piirkonna hoonestuslaadi ja planeerimispõhimõtteid ning kohalik omavalitsus on saanud projekteerimistingimuste eelnõu kohta naaberkinnisasja omanike kirjaliku nõusoleku, mille puudumisel langetab otsuse kohalik omavalitsus, arvestades naaberkinnisasja omanike seisukohtadega.
- 2.2 Ehitusseaduse §19 lõike 1 punkti 2 kohaselt ehitise püstitamiseks ja laiendamiseks koostatava ehitusprojekti aluseks on detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumise korral projekteerimistingimused.
- 2.3 Ehitusseaduse §19 lõike 3 kohaselt projekteerimistingimused on kohaliku omavalitsuse kinnitatud konkreetsele ehitisele kohaldatavad arhitektuursed ja ehituslikud tingimused.
- 2.4 Narva linna ehitismääruse § 3 lõike 3 kohaselt Linnavalitsus annab Linnavalitsuse poolt määratud Narva linna Ametiasutuse ettepanekul seaduses sätestatud juhtudel loa detailplaneeringut koostamata hoone ehitusprojekti koostamiseks.
- 2.5 Narva linna ehitismääruse §22 lõike 1 kohaselt projekteerimistingimused kinnitab korraldusega Linnavalitsus.

3. OTSUS

- 3.1 Lubada ilma detailplaneeringut koostamata üksikelamu ja selle kõrvalhoonete ehitusprojekti koostamist ning määrata projekteerimistingimused Päikese tn 26 olemasoleva elumaja lammutamiseks ning uue üksikelamu, majandushoone ja piirdeaia püstitamiseks järgnevalt:

3.1.1. ÜLDANDMED

- 3.1.1.1 Ehitisregistri andmed:

- 3.1.1.1.1 Eramu, ehitisregistri kood 118007516, ehitisealune pind: 65 m²;

3.1.1.1.2 Katusealune, ehitisregistri kood 220452703, ehitisealune pind: 12 m²;

3.1.1.1.3 Käimla, ehitisregistri kood 220452704, ehitisealune pind: 1 m².

3.1.1.2 Kinnistusraamatu andmed:

Katastriüksuse tunnus 51104:002:0049, elamumaa pindala 980,0 m².

3.1.1.3 Projekteerimistingimuste koostamise alus:

3.1.1.3.1 Projekteerimistingimuste 13.04.2011. a taotlus nr 2708/1-14;

3.1.1.3.2 Ehitusseadus, Planeerimisseadus, Asjaõigusseadus;

3.1.1.3.3 Narva linna üldplaneering, Narva linna ehitismäärus;

3.1.1.3.4 Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2002/91/EÜ ehitiste energiatõhususe kohta;

3.1.1.3.5 Eestis kehtivad normatiivid, EPN, Eesti Standardid.

3.2 PROJEKTEERIMISE EESMÄRK

Projekti koostamise eesmärgiks on Päikese tn 26 olemasoleva elumaja lammutamine ning uue üksikelamu, majandushoone ja piirdeaia püstitamise ilma detailplaneeringut koostamata.

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 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“;

-Narva linna ehitismäärus 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 originaalkooskõlastused ja vastutavate spetsialistide originaalallkirjad.

3.3.5 Esitada projekti nimetus: „Päikese tn 26 üksikelamu, majandushoone ja piirdeaia püstitamine“.

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. Asendiplaanil esitada tabel: „Ehitiste eksplikatsioon“ (nimetus, ehitisregistri kood, olulised tehnilised andmed, märkus) ning kinnistu tehnilised näitajad. Asendiplaanil näidata projekteeritava ala piirid, hoone asukoht ja mõõtmed, kaugused lähimate piiride ja ehitisteni, parkimiskoht, prügikonteiner, likvideeritavad ehitised,

- juurdepääsud avalikult kasutatavale teele, sisse- ja väljasõit krundilt jne. Määratleda pinnakatted.
- 3.3.9 Värvivaated esitada mõõtkavas 1:100. Vaadatel näidata sissepääsude detaillahendused, akende ja uste värvitoonid, välisviimistluse ja värvilahenduse pass, viited koos välisviimistluse passi numbritega, vaadete tähistused jne. Välisviimistluse ja värvilahenduse passis esitada välisviimistluse materjalide nimetused ja värvikoodid, värvikataloogi nimetus. Metallosade värvitoonid esitada RAL kataloogi järgi.
- 3.3.10 Hoonete tarindite soojustamiseks esitada soojustatud piirdetarindite lõiked ja soojustatud välisseina (ümbes 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. Esitada soojustusmaterjalide klassifikatsiooni tüübid vastavalt toodete kaartidele.
- 3.3.11 Projekti koosseisus esitada lisaks seinte ja põrandate spetsifikatsioonid koos nende lõigetega, avade täitmise plaanid, avatäitete spetsifikatsioon, santehniliste seadmete paigutuse plaan, siseruumide eksplikatsioonid, ehitiste püstlõiked.
- 3.3.12 Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti geodeesia vanemspetsialisti või kaartide laadimise spetsialisti poolt kooskõlastatud geodeetiline krundi alusplaan esitada ehitusprojekti lisana.
- 3.3.13 Projekti tellija lähteülesanne, Narva Linnavalitsuse korraldus projekterimistingimuste kinnitamise kohta esitada ehitusprojekti lisadena.
- 3.3.14 Projekti tellija lähteülesandes märkida ära tellija valitud projekti staadium.
- 3.3.15 Tehnilised näitajad esitada vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministri 24.12.2002. a määrusele nr 69 „Ehitise tehniliste andmete loetelu“. Punktides „Muud oluliselt ehitist iseloomustavad andmed“ esitada elamu kasuliku pinna ja eluruumide spetsifikatsioonid ning projekteritavate ehitiste kasutamise otstarbed, nende koodid, pindalad.
- 3.3.16 Ehitiste kasutamise otstarbed ja koodid esitada vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.11.2002. a määrusele nr 10 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“.
- 3.3.17 Asbestitööle esitatavad töötervishoiu ja tööohutuse nõuded ning asbesti sisaldavate jätmete käitlusnõuded: lahendada projekti koosseisus.
- 3.3.18 Kui hoone kasutatakse elamiseks rohkem kui neli kuud aastas, siis esitada projektiosa, kus on toodud projekteritud hoone ja selle tehnosüsteemide vastavus energiatõhususe miinimumnõuetele (Ehitusseadus¹ § 3 lõige 7).
- 3.3.19 Ehitiste lammutamiseks esitada lammutatavate ehitiste loetelu, lammutustööde korraldamise kirjeldus, lammutusjätmete kava koos käitluskohtade määramisega.
- 3.3.20 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 punktidega 3.3.12 ja 3.3.13 ettenähtud dokumentide kogum. Eskiisprojektis esitada vähemalt 2 välisviimistluse ja 2 värvilahenduse varianti parima tulemuse saavutamiseks.
- 3.3.21 Esitada Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile esimeseks läbivaatamiseks ehitusprojekt paberikandjal ühes eksemplaris.
- 3.3.22 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 Ehitusala: Päikese tn 26 krundi piirides.
- 3.4.2 Ehitusjoone kaugus Päikese tänava poolsest krundipiirist: olemasolev (3,5 m).
- 3.4.3 Ehitusjoone kaugus Pilve tänava poolsest krundipiirist: 5,0 m.
- 3.4.4 Krundi maksimaalne täisehitus: kuni 30 %.
-

- 3.4.5 Hooned paigutada krundile risti või paralleelselt tänavapoolsete krundipiiridega.
- 3.4.6 Elumajade arv krundil: 1.
- 3.4.7 Hoonete korruste arv: kuni 2.
- 3.4.8 Hoonete maksimaalne kõrgus: kuni 9 m (maapinnast - harjajooneni).
- 3.4.9 Üksikelamu projekteerimisel järgida piirkonna hoonestuslaadi ja planeerimis põhimõtteid.
- 3.4.10 Lubatud üksikelamu katuse tüüp: viilkatus.
- 3.4.11 Lubatud üksikelamu katuse kalle: 20-45 %.
- 3.4.12 Katusekattematerjal: mitte kasutada asbesti sisaldavaid materjale. Katusekatte värvitoon harmoniseerida hoone välisseinte värvitooniga. Esitada katuse plaan ja kasutatavate materjalide spetsifikatsioon. Vihmaveetorud soovitatavalt ühtlustada katusekatte värvitooniga.
- 3.4.13 Hoonete arhitektuur ja välisviimistlus peavad harmoneeruma teineteisega. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku.
- 3.4.14 Välisviimistlus: projekti tellija soovil. Soovitatav välisviimistlus on krohv, voodrilaudis, dekoratiivsed fassaadiplaadid (nt värvitud/terrasiit tsementkiudplaadid, termoklinkerplaadid, kivipuruplaadid), dekoratiivkivid. Välisviimistluse ja värvilahenduse pass esitada projekti koosseisus.
- 3.4.15 Näha ette üksikelamu siseruumide varustamine suitsuanduritega.
- 3.4.16 Üksikelamu tarindite soojustamine: vastavalt soojustehnilistele arvutustele.
- 3.4.17 Vajadusel olemasoleva katusealuse rekonstrueerimine ning väikeehitiste püstitamine.
- 3.4.18 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. Uute ehitiste püstitamise puhul kooskõlastada hoonetevahelised kujad naaberkruntide omanikega.
- 3.4.19 Lubatud tänavapoolse piirdeaia, jalgvärava, väravate kõrgus: 1,5 m. Tänavapoolsed rajatised lahendada sobilikuna piirkonna miljöösse ning hoonega kooskõlas olevaks. Rajatised peavad olema ažuursed. Soovitatavad piirde tüübid: tsingitud või plastikuga kaetud keevispaneelaed või võrkpiire, puitpiire, metallvarbaed samast materjalist postidel, metallvarbaed kivist või krohvitud betoonist postidel, sepiipiire samast materjalist postidel, sepiipiire kivist või krohvitud betoonist postidel, puit- või sepiipiire kivist või krohvitud betoonist postidel koos 300-500 mm kõrguse alusmüüri. Mitte kasutada augustatud/siledast teraslehest piiret ja profiilplekki. Tänavapoolne piire kooskõlastada Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusametiga.
- 3.4.20 Vajadusel kruntidevaheliste piirete rajamine. Kruntidevaheliste piirete kõrgused ja tüübid kooskõlastada naaberkruntide omanikega.
- 3.4.21 Esitada piirde värvivaade ja tehnilised näitajad (ehitisealune pind, kõrgus, pikkus). Vaatele tuleb märkida piirde värvitoon ja värvikood. Postide betoonaluse projekteerimise puhul esitada vundamendiosa lõige. Märkida ära EPN-s kehtestatud betooni tugevusklass. Piirde plaanil näidata piirdeaia ja selle postide asukohad, postide vahelised mõõtmed.
- 3.4.22 Parkimiskoht: lahendada Päikese tn 26 krundi piirides.
- 3.4.23 Lubatud transpordi juurdepääsude arv: 1, Päikese tänavalt.
- 3.4.24 Transporti ja inimesi teenindavate juurdepääsude projekteerimine: lähtuda projekteerimistingimuste punktist 3.5.1.
- 3.4.25 Kinnistusesed teekatted: vaba. Kinnistusesed teede projekteerimise puhul esitada teekatte ristlõige ja põhilised pinnakatete tööde mahud.
- 3.4.26 Segaalme- 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). Näha ette kõvakattega prügikonteineri plats (Narva jäätmehoolduseeskiri § 80).
- 3.4.27 Muud nõuded: vastavalt projekti tellija lähteülesandele ning Eesti Vabariigis kehtivate määruste, standardite ja projekteerimismõnidega 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 Linnavara- ja Majandusameti kooskõlastus.
- 3.5.2 Võtta nõusolek ehitustööde läbiviimiseks projekteeritava alal olemasolevate ja projekteeritud tehnovõrkude kaitsevööndite valdajatelt.
- 3.5.3 Insener-tehnilised osad esitada Eesti Standardidega ettenähtud mahus.
- 3.5.4 Välisvõrkude 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” ja Majandus- ja kommunikatsiooniministri 17.09.2010. a määrusele nr 67 „Nõuded ehitusprojektile”.
- 3.5.5 Ehitiste projekteerimisel tuleb arvestada naabrite õigusi ja huve. Vaidluste vältimiseks ja tulevase ehitisega külgnevate kinnisasjade omanike õiguste kaitse tagamiseks kooskõlastada projekteeritava ehitise asukoht ja kõrgus naaberkinnisasjade omanikega, kui ehitis projekteeritakse naaberkrundile lähemale kui 4,0 m.

3.6 KOOSKÕLASTUSED

- 3.6.1 Ida-Eesti Päästkeskus.
- 3.6.2 Kinnistu kaasomanikud.
- 3.6.3 Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet.

4. RAKENDUSSÄTTED

- 4.1 Käesolevad projekteerimistingimused on kehtivad kuni 04.10.2013. 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.



Tarmo Tammiste
Linnapea



Ants Liimets
Linnasekretär