



Narva

02.11.2016.a nr 1159-k

### **Projekteerimistingimuste kinnitamine**

**(Viinamarja tn. 206 hooajalise elamu püstitamine ilma detailplaneeringut koostamata)**

#### **1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK**

22.09.2016. a taotles (taotlus nr 9360/1-14) Olga Razguljajeva Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt projekteerimistingimusi Viinamarja tn. 206 hooajalise elamu püstitamiseks ilma detailplaneeringut koostamata. **Uus hoone on hooajaline elamu. Orieteeruvate gabariitidega: 60m<sup>2</sup> ja kõrgusega 7,5m**

Riigilõiv projekteerimistingimuste väljastamise eest on tasutud 22.09.2016.a.

Projekteerimistingimuste eelnõu on saadetud tähitud kirjaga väljastustega naaberkruntide (Varju tn. 200 (51106:012:0056)), (Viinamarja tn.207 (51106:012:0221)) ja (Viinamarja tn. 205 (51106:012:0249)) omanikele arvamuse avaldamiseks.

Varju tn.200 omanik Tatjana Prikulis sai tähitud kirja kätte 04.10.2016. Seisuga 14.10.2016 Tatjana Prikulis ei ole vastanud. Viinamarja 207 omanik Vadim Boikov sai tähitud kirja kätte 04.10.2016. Seisuga 14.10.2016. Vadim Boikov ei ole vastanud.

Seisuga 19.10.2016. Viinamarja tn. 205 omanik Roman Djomin ei ole vastanud. Kiri on tagastatud 24.10.2016. hoiutähtaja möödumisega.

Vastavalt Planeerimisseaduse § 125 lg 1 detailplaneeringu koostamine on nõutav linnades, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku:

*1)hoone püstitamiseks*

2)olulise avaliku huviga rajatise, staadioni, golfväljaku, laululava, motoringraja või muu olulise avaliku huviga rajatise püstitamiseks;

3) olulise ruumilise mõjuga ehitise ehitamiseks, kui olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoht on valitud üldplaneeringuga.

Vastavalt Planeerimisseaduse § 125 lg 5 kohaliku omavalitsuse üksus võib lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestusevahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui:

1) ehitis sobib 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.

Viinamarja tn. 206 krundi sihtotstarve on elamumaa 100%. Narva Linnavolikogu 24.01.2013.a. otsusega nr.3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringuga on Viinamarja tn. 206 maakasutuse sihtotstarbeks määratud hooajalise elamu maa. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet on seisukohal, et hooajalise elamu püstitamine ei ole Narva linna üldplaneeringuga vastuolus, kuna kinnistu sihtotstarvet (elamumaa) ei muudetaks.

#### **2. ÕIGUSLIKUD ALUSED**

2.1 Planeerimisseaduse §125 lg 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 sobib 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.

- 2.2. Narva linna ehitismääruse § 3 lg 3 kohaselt Linnavalitsus annab Linnavalitsuse poolt Määratud Narva linna Ametiasutuse (edaspidi Ametiasutus) ettepanekul seaduses sätestatud juhtudel loa detailplaneeringut koostamata hoone ehitusprojekti koostamiseks, krundi sihtotstarbe muutmiseks, mitmete hoonetega krundi jaotamiseks nende hoonete omanike vahel mitmeks krundiks.
- 2.3. Ehitusseadustiku § 28 kohaselt projekteerimistingimused annab kohaliku omavalitsuse üksus, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.
- 2.4. Narva linna ehitismääruse § 22 lg 1 kohaselt projekteerimistingimused kinnitab korraldusega Linnavalitsus.

### **3. OTSUS**

Kinnitada projekteerimistingimused Viinamarja tn. 206 hooajalise elamu püstitamiseks ilma detailplaneeringut koostamata.

### **3.1. ÜLDANDMED**

3.1.1 Ehitisregistri andmed:

118008027	Aiamaja	43m <sup>2</sup>
120794928	Garaaž	20m <sup>2</sup>
220452070	Kasvuhoone	23m <sup>2</sup>
220542069	Saun	19m <sup>2</sup>

3.1.2 Kinnistusraamatu andmed:

Katastriüksuse tunnus 51106:012:0046, elamumaa pindala 763 m<sup>2</sup>.

### **3.2 PROJEKTEERIMISE EESMÄRK**

Projekti koostamise eesmärgiks on Viinamarja tn. 206 hooajalise elamu püstitamine ilma detailplaneeringut koostamata.

### **3.3 ÜLDNÕUDED, ARHITEKTUURSED JA LINNAEHITUSLIKUD TINGIMUSED**

3.3.1 Projekti koostamisel juhendada Eestis kehtivatest seadustest, standarditest, normdokumentidest ja juhenditest, sealhulgas:

- Ehitusseadustikuga ehitusprojektile esitatavad nõuded;
- Narva Linnavolikogu 30.11.2006. kinnitatud määrus nr.48 „Narva linna ehitismäärus“.
- Narva Linnavolikogu 24.01.2013. otsusega nr.3 kehtestatud Narva Linna üldplaneering;
- Eesti Standard EVS 865-1:2013 „Ehitusprojekti kirjeldus. Osa 1: Eelprojekti seletuskiri“
- Eesti Standard EVS 811:2012 „Hoone ehitusprojekt“;
- Eesti Standard EVS 907:2010 „Rajatise ehitusprojekt“;
- Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2002/91/EÜ energiatõhususe kohta ning teised asja puudutavad õigusaktid.

3.3.2 Esitada situatsiooniskeem.

- 3.3.3 Projekti koostamisel kasutada Ametiasutuse geodeesia- ja maakorralduse osakonna spetsialisti poolt koostatud geodeetilist krundi alusplaani täpsusega M 1:500, kus on esitatud andmed koostaja kohta (ettevõtja nimi, litsentsi ja töö nr, mõõdistamise aeg). Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti geodeesia ja kaartide laadimise spetsialisti poolt koostatud geodeetiline alusplaan (mitte vanem kui 2 aastat vastavalt Narva Linnavalitsuse 13.08.2014. määruse nr.25 „Geodeetiliste Mõõdistus- ja uurimistöõde tegemise kord“ § 9 p. 1)) esitada projekti lisana. Asendiplaanil esitada tabel: „Ehitise eksplikatsioon“. Eraldi tabel: „Võrkude eksplikatsioon“ ning kinnistu tehnilised näitajad. Asendiplaanil näidata tänavaehtusjoon, ehitiste asukohad ja mõõtmec, 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, sadevete äravool (sadevett mitte juhtida kõrvalasuvatele kruntidele)
- 3.3.4 Hoone(te) värvivaated esitada mõõtkavas 1:100 või 1:50. Vaadatel näidata peasisse- Pääsude detaillahendused, vaadete tähistused, akende ja uste värvitoonid, välisviimistluse materjalid, värvikoodid, värvikataloogi nimetus jne. Metallosade värvitoonid RAL kataloogi järgi.
- 3.3.5 Projekti koosseisus esitada lisaks:  
-projekteeritavate põrandate seinte ning hoone(te) olulisemate sõlmede konstruktsioonid koos nende lõigetega,  
-Projekteeritavate akende ja uste spetsifikatsioon.
- 3.3.6 Eelneva ehitusprojekti asendiplaan ning ehitise joonised, mis kajastavad projekteerimise eelseid seaduslikul alusel püstitatud ehitisi ja rajatud konstruktsioone. Narva Linnavalitsuse korraldus projekteerimistingimuste kinnitamise kohta esitada projekti lisana..
- 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.a. määrusele nr.57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“.
- 3.3.9 Esitada iga ehitise kasutamise otstarve ja kood. Ehitise kasutamise otstarbed ja koodid esitada vastavalt Majandus- ja taristuministri 02.06.2015. määrusele nr.51 „Ehitise kasutamiseotstarvete loetelu“.
- 3.3.10 Projekti koosseisus esitada spetsialistide originaalallkirjad ja ametiasutuste originaalkoostõldestused. Digitaalallkirja kasutamisel esitada allkirjastatud digikonteiner CD- või DVD-plaadil.
- 3.4.11 Esitada Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile eskiis heakskiidu saamiseks. Eskiis koostada koosõlas Eesti Standardiga EVS 811:2012 „Hoone ehitusprojekt“. Eskiisi ja kaaskirja võib esitada e-postile: info@narvaplan.ee.
- 3.3.12 Projekt (paberandjal esitamise juhul – kahes eksemplaris ning CD- või DVD plaadil; digitaalselt – EHR-i süsteemi kaudu) tuleb esitada ehitusloa ja/või ehitusteatiseiga. Paberandjal esitamise juhul üks eksemplar jääb Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile arhiveerimiseks.
- 3.3.13 Väljastatud projekteerimistingimused lisada projekti kausta.
- 3.3.14 Ehitusala: Viinamarja tn. 206 piires, mitte ületada väljakujunenud tänavajoont.
- 3.3.15 Planeeritav ehitise hooajaline elamu.
- 3.3.16 Püstitatava hooajalise elamu maksimaalne maht: ca 220m<sup>3</sup> (esimese korruse puhtast põrandast pööningu soojusisolatsioonini). Ehitusprojekti seletuskirjas esitada maht esimese korruse puhtast põrandast pööningu Soojusisolatsioonini ja maht maapinnast harjajooneni.
- 3.3.17 Krundi maksimaalne täisehitus: 20%
- 3.3.18 Arhitektuur: piirkonna hoonestuslaadile sobiv, piirkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav. Juurdeehitatavate hoonete arhitektuur ja välisviimistlus peavad harmoneeruma olemasolevate hoonetega ja kõrvalasuvate hoonetega. Soovitav on eelistada naturaalseid materjale (puu, kivi, betoon, metall, katusekivi, valtsplekk). Soovitav on vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, plastaknad jms.)

- 3.3.19 Hooajaline elamu:  
Maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast harjajooneni: 7,5m.  
Hoonete paiknemine krundil peab vastama sanitar- ja tuleohutusnõuetele ning arvestama Asjaõigusseadusest tulenevaid kinnisomandi kitsendusi.
- 3.3.20 Vajadusel piirete rajamine. Piirete lubatud kõrgus: 1,5m. Tänavapoolsed rajatised peavad olema kooskõlas hoonega ning lahendatud sobilikuna piirkonna miljösse. Piirded peavad reeglina olema ažuursed (nt. dekoratiivpiire koos kaunistavate elementidega, võrkpiire, aiapaneelid, mittesoovitatav kasutada augustatud/siledast teraslehest piiret, profiilplekki). Esitada piirde vaade ja tehnilised näitajad (rajatise ehitusalune 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 tänavapoolses küljes teekatte servast minimaalselt 2m kaugusel. Kruntidevaheliste piirete asukohad kooskõlastada naaberkruntide omanikega juhul kui:
- piire rajatakse naaberkruntide piiril.
  - piirde teenindamiseks tuleb kasutada naaberkrundi territooriumi.
- 3.3.21 Ehitise projekteerimisel tuleb arvestada naabrite õigusi ja huve. 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 5,0m.
- 3.3.22 Naaberkinnistute omanike õiguste ja huvide kaitseks tuleks projektis ära näidata ka lumepuhastamine katusel, vihma- ja sulavee äravool, piirde korrashoid.
- 3.3.23 Haljastus: põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus näidata asendiplaanil. Haljastatud pind peab moodustama krundi üldpinnast vähemalt 70%.
- 3.3.24 Piirded ja parkimiskohad lahendada Viinamarja tn.206 krundi piires. Hoone projekteerimisel ja krundiplaani koostamisel tuleb arvestada, et külalisparkimine on korraldatud nii, et sellega ei suleta tänavat ega takistata tänavaliiklust.
- 3.3.25 Lubatud transpordi juurdepääs: Viinamarja tänavalt. Teed ja juurdepääsud: kõvakate, teekattekiivid, teekatteplaadid, murukivi.
- 3.3.26 Olme sega- ja kompostitavate jäätmete käitlemine: vastavalt Narva jäätmehoolduseeskirjale.
- 3.3.27 Hoone siseruumide tehnosüsteemide projekteerimine: vajadusel esitada insener-tehnilised Osad Eesti Standardiga ettenähtud mahus, vastavalt ehitusprojekti staadiumile.
- 3.3.28 Hoone varustamine välisvõrkudega: vajadusel esitada välisvõrkude tööprojektid. Kasutada eraldi kausta (tiitelleht, seletuskiri, trassi plaan, montaaži skeem sõlmed, materjalide tellimisspetsifikatsioon, pikkiprofiil, katete taastamine jne.) .Eriosaadele taotleda tehnilised tingimused ja projektid kooskõlastada vastavate võrguvaldajatega.

#### 4. RAKENDUSSÄTTED

- 4.1 Käesolevad projekteerimistingimused on kehtivad kuni 02.11.2021. a.
- 4.2 Korraldus jõustub alates teatavastegemisest.
- 4.3 Korralduse peale võib esitada Narva Linnavalitsusele vaid 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