

# NARVA LINNAVALITSUS



## KORRALDUS

Narva

30.11.2016.a nr 1313-k

### Projekteerimistingimuste kinnitamine

(Virmalise tn. 25 hooajalise elamu püstitamine ilma detailplaneeringut koostamata).

#### 1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

19.10.2016. a taotles (taotlus nr 10399/1-14) Aleksandr Lazojev Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt projekteerimistingimusi Virmalise tn. 25 hooajalise elamu püstitamiseks ilma detailplaneeringut koostamata. **Uus hoone on hooajaline elamu.**

**Orienteeruvate gabariitidega: 85m<sup>2</sup> ja kõrgusega 6m**

Riigilõiv projekteerimistingimuste väljastamise eest on tasutud 29.09.2016.a.

Projekteerimistingimuste eelnõu on saadetud tähitud kirjaga väljastustega naaberkruntide (Virmalise tn. 23 (51107:026:0181)), (Valge tn. 26 (51107:015:0008)) omanikele arvamuse avaldamiseks.

Valge tn. 26 kaasomanik Ants Kutti sai tähitud kirja kätte 07.11.2016. ja teine kaasomanik Tatjana Kutti sai tähitud kirja kätte 01.11.2016. Virmalise tn. 23 kaasomanik Aleksandr Lazojev sai tähitud kirja kätte 03.11.2016., teise kaasomaniku Jelena Bessonovale saadetud kiri on tagastatud 21.11.2016.a. hoiutähtaja möödumisel.

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) ehitise 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.

Virmalise tn. 25 krundi sihtotstarve on elamumaa 100%. Narva Linnavolikogu 24.01.2013.a. otsusega nr.3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringuga on Virmalise tn. 25 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 muudetakse.

## 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 ehitise sobib mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ning üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitistingimused, 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 Virmalise tn. 25 hooajalise elamu püstitamiseks ilma detailplaneeringut koostamata.

### 3.1. ÜLDANDMED

3.1.1 Ehitisregistri andmed:

118008783	Aiamaja vundament	32m <sup>2</sup>
220452605	Majandushoone	12m <sup>2</sup>

3.1.2 Kinnistusraamatu andmed:

Katastriüksuse tunnus 51107:026:0003, elamumaa pindala 1394 m<sup>2</sup>.

### 3.2 PROJEKTEERIMISE EESMÄRK

Projekti koostamise eesmärgiks on Virmalise tn. 25 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 kooskõlastatud 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 kooskõlastatud geodeetiline alusplaan (mitte vanem kui 2 aastat vastavalt Narva Linnavalitsuse 13.08.2014. määruse nr.25 „Geodeetiliste Mõõdistus- ja uurimistööde tegemise kord“ § 9 p. 1)) esitada projekti lisana. Asendiplaanil esitada tabel: „Ehitise eksplikatsioon“. Eraldi tabel: „Võrkude eksplikatsioon“ ning kinnistu tehnilised näitajad. Asendiplaanil näidata tänavaehitusjoon, 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, sadevete äravool (sadevett mitte juhtida kõrvalasuvatelekruntidele)
- 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 originaal-kooskõlastused. Digitaalallkirja kasutamisel esitada allkirjastatud digikonteiner CD- või DVD-plaadil.
- 3.4.11 Esitada Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile eskiis heakskiidu saamiseks. Eskiis koostada kooskõlas 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 ehitusteatisega. 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: Virmalise tn. 25 piires, mitte ületada väljakujunenud tänavajoont.
- 3.3.15 Planeeritav ehitise hooajaline elamu.
- 3.3.16 Püstitatava hooajalise elamu maksimaalne maht: ca 450 m<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 hooneosade ja kõrvalasuvate hoonetega. Soovitav on eelistada naturaalseid materjale (puit, 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: 6 m.

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, mittesoovitav 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 ehitisega külgnevate kinnisasjade omanike õiguste kaitse tagamiseks KOOSKÕLASTADA projekteeritavate ehitiste asukoht ja kõrgused naaberkinnisasjade omanikega, kui ehitis projekteeritakse naaberkrundile lähemale kui 5,0m.
- 3.3.22 Naaberkinnistute omanike õiguste ja huvide kaitseks tuleks projektis ära näidata ka lumepuhastamine katusele, 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 Virmalise tn. 25 krundi piires. Hoone projekti ja krundiplaani koostamisel tuleb arvestada, et külalisparkimine on korraldatud nii, et sellega ei suleta tänavat ega takistata tänavaliiklust.
- 3.3.25 Lubatud transpordi juurdepääs: Virmalise tänavalt. Teed ja juurdepääsud: kõvakate, teekattekivid, 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.) .Eriosadele taotleda tehnilised tingimused ja projektid kooskõlastada vastavate võrguvaldajatega.

#### 4. RAKENDUSSÄTTED

- 4.1 Käesolevad projekteerimistingimused on kehtivad kuni 01.12.2021. 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