



# NARVA LINNAVALITSUS

## KORRALDUS

Narva

03.12.2008 nr 1572-k

**Projekteerimistingimuste määramine**  
*(Rjabinka AÜ, Okka tn. 731 üksikelamu ja kõrvalhoonete ehitamine ilma detailplaneeringut koostamata)*

### 1.ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

26.11.2008 a. proua Natalja Makarova, taotles Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri-ja Linnaplaneerimise Ametilt projekteerimistingimusi Rjabinka AÜ, Okka tn. 731 üksikelamu ja kõrvalhoonete ehitamise ehitusprojekti koostamiseks ilma detailplaneeringut koostamata. Narva linnas, Rjabinka AÜ, Okka tn. 731 asuv kinnistu, pindalaga 808m<sup>2</sup>, on elamumaa.

### 2.ÕIGUSLIKUD JÄRELDUSED

- 2.1 Ehitusseaduse §19 lõikele 3 kohaselt projekteerimistingimused on ehitise arhitektuursed ja ehituslikud tingimused, mis määratakse ehitisele kohaliku omavalitsuse korraldusega. Planeerimisseaduse § 9 lõike 10 punktile 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 projekteerimistingimused kooskõlastatakse naaberkinnistute omanikega.
- 2.2 Narva Linnavolikogu 09.02.2006 määruse nr 6 "Narva Linnavalitsuse projekteerimistingimuste ilma detailplaneeringuta määramise delegeerimise õigus" kohaselt on Narva Linnavolikogu delegeerinud Narva Linnavalitsusele õiguse määrata üksikelamu ehitusprojektide projekteerimistingimused ilma detailplaneeringuta.

### 3.OTSUS

- 3.1 Määrata projekteerimistingimused Rjabinka AÜ, Okka tn. 731 üksikelamu ja kõrvalhoonete ehitamise ehitusprojekti koostamiseks ilma detailplaneeringut koostamata järgnevalt:

### **3.1.1 ÜLDANDMED**

- 3.1.1.1 **Tellijad** Natalja Makarova  
Tiimani 18-107, 21005 Narva linn
- 3.1.1.2 **Asukoht, algandmed** Narva linn, **Rjabinka AÜ, Okka tn. 731**  
Krundi pind: 808 m<sup>2</sup>  
Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa
- 3.1.1.3 Projekteerimistingimused on kehtivad 2 aastat alates korralduse jõustumisest.
- 3.1.1.4 Projekteerimistingimuste koostamise alus
- 3.1.1.4.1 Projekteerimistingimuste taotlus 26.11.08.a avaldus nr. 2147/1-12, Natalja Makarova – krundi omanik.
- 3.1.1.4.2 Ehitusseadus, Planeerimisseadus, Narva linna ehitusmäärus.
- 3.1.1.4.3 Eestis kehtivad normatiivid, EPN, Eesti Standardid.

### **3.2.PROJEKTEERIMISE EESMÄRK**

Projekti koostamise eesmärgiks on üksikelamu ja kõrvalhoonete ehitamine ilma detailplaneeringut teostamata.

### **3.3.ÜLDNÕUDED**

- 3.3.1 Projekti koostamisel juhinduda Eestis kehtivatest seadustest, standarditest, normdokumentidest ja juhenditest, sealhulgas:
- EVS 812-7:2008 Ehitiste tuleohutus. Osa 7:hitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus;
  - Narva Linnavolikogu kinnitatud 30.11.2006.a. määrus nr.48 „Narva linna ehitusmäärus”;
  - Eesti Standard EVS 865-1:2006 „Hoone ehitusprojekti kirjeldus. Osa 1: Eelprojekti seletuskiri”;
  - Eesti Standard EVS 865-2:2006 „Hoone ehitusprojekti kirjeldus. Osa 2: Põhiprojekti ehituskirjeldus”;
  - Eesti Standard EVS 811: 2006 „Hoone ehitusprojekt”;
  - Majandus- ja Kommunikatsiooniministri kehtestatud 27.12.2002.a. määrus nr 70 „Nõuded ehitusloa taotlemisel esitatavale ehitusprojektile“;
  - Majandus- ja Kommunikatsiooniministri kehtestatud 24.12.2002.a. määrus nr 69 „Ehitise tehniliste andmete loetelu“.
- 3.3.2 Projekti koostamisel kasutada tõest tehnovõrkudega digitaalset geodeetilist krundi alusplaani täpsusega M 1:500 mis on kooskõlastatud peageodeedi poolt.
- 3.3.3 Projekt (selle osad) peab olema koostatud või kontrollitud projekteerimises pädeva vastutava spetsialisti poolt (Ehitusseadus §18 lõige 4 punkt 1).
- 3.3.4 Projekt peab olema heaks kiidetud kõigil seadusega ettenähtud juhtudel.
- 3.3.5 Väljastatud projekteerimistingimused lisada projekti kausta.
- 3.3.6 Esitada projekti nimetus vastavalt projekteerimistingimustele.
-

- 3.3.7 Esitada Arhitektuuriametile eskiisprojekt heaskiidu saamiseks. Eskiisprojekt koostada kooskõlas Eesti Standardiga EVS 811:2006 „Hoone ehitusprojekt”.
- 3.3.8 Projekti koosseisus esitada originaalkooskõlastused.
- 3.3.9 Esitada Arhitektuuriametile kooskõlastamiseks ehitusprojekt vähemalt kahes identselt komplekteeritud eksemplaris. Narva linna ehitusmääruse § 24 kohaselt nõutakse põhiprojekt ehitusloa saamiseks.
- 3.3.10 Juhul kui hoonet kasutatakse üle 4-kuud aastas, siis tuleb esitada projekti koosseisus (projektiosana), mis on toodud hoone vastavus energiatõhususe miinimumnõuetele.

### **3.4.ARHITEKTUURSED JA LINNAEHITUSLIKUD TINGIMUSED**

- 3.4.1 Ehitusala: mitte ületada väljakujunenud ehitusjoont.
- 3.4.2 Krundi maksimaalne täisehitus: 30 % (arvutus näidata asendiplaanil).
- 3.4.3 Uute ehitiste arv krundil: 4 (üksikelamu + sauna + garaaž + kuur).
- 3.4.4 Määrata hoonete kasutusaeg aastas.
- 3.4.5 Üksikelamu korruste arv: kuni 2.
- 3.4.6 Lubatud suurim üksikelamu kõrgus: kuni 9,0 m planeeritud maapinnast.
- 3.4.7 Lubatud suurim kõrvalhoonete kõrgus: kuni 6,0 m planeeritud maapinnast.
- 3.4.8 Kõrvalhoonete (garaaž + kuur) korruste arv: 1.
- 3.4.9 Sauna korruste arv: 1 + mansardkorrus.
- 3.4.10 Arhitektuur: kaasaegne, esteetiline, piirkonna elukvaliteeti parandav. Üksikelamu ja kõrvalhoonete arhitektuur ja välisviimistlus peavad harmoneerima teineteisega. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku.
- 3.4.11 Katusekalle: lamekatuse või viilkatuse. Lamekatuse juures soovitavalt kasutada katuseterrassi. Hea arhitektuurse lahenduse puhul võimalikud ka muud lahendused.
- 3.4.12 Katusekatte materjal: tuldtõkestav, vastavalt ehitusmaterjalide ja-toodete terviseohutuse nõuetele. Mitte kasutada asbesti sisaldavaid materjale.
- 3.4.13 Välisviimistlus: kasutada ajas kestvaid kvaliteetmaterjale (laudis, kivi, krohv jne). Mitte kasutada plekki. Värvilahendus sobitada naaberkinnistutega. Esitada vähemalt 2 värvilahendust parima tulemuse saavutamiseks. Välisviimistluse ja värvilahenduse pass esitada projekti koosseisus.
- 3.4.14 Siseviimistlus: vajadusel lahendada eraldi projekti osana.
- 3.4.15 Piirded ja parkimiskohad: lahendada krundi piirides.
- 3.4.16 Piirded: vajadusel lahendada piire kõrgusega kuni 1,5 m sobilikuna piirkonna miljöösse ning hoonega kooskõlas olevaks. Piire peab olema ažuurne. Piirde tüüp: dekoratiivpiire koos kaunistavate elementidega, võrkpiire, aiapaneelid jne. esitada piirde vaade ja tehnilised näitajad (rajatise ehitusalune pind, kõrgus, pikkus). Esitada kooskõlastamiseks vähemalt 2 piirde eskiislahendust
- 3.4.17 Kruntidevaheliste piirde rekonstrueerimine on lubatud vaid naaberkruntide omanike nõusoleku alusel (Asjaõigusseadus §151. piirirajatis).
- 3.4.18 Haljastus: põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus näidata asendiplaanil. Kõvakattega pind ei tohi protsentuaalselt ületada haljastatavat pinda.
- 3.4.19 Teed ja juurdepääsud: kõvakate, teekatteivid, teekatteplaadid, murukivi või puistkate.
- 3.4.20 Jäätmekäitlus: lahendada projekti mahus, näidates asendiplaanil, prügikonteiner soovitavalt piirata dekoratiivsete elementidega.
- 3.4.21 Välisvalgustus: lahendada sissepääsudel.
- 3.4.22 Asendiplaan: näidata tänava ehitusjoon ja hoonestuse kohad, ehitiste mõõtmed, kaugus lähimate piiride ja ehitisteni, tehnovõrgud, pinnakatted, lammutatavad ehitised, lahendada väljasõit krundilt, anda parkimise lahendus.
- 3.4.23 Lahendada projekti koosseisus kaevu, kasvuhuone ja tualeti rajamine.

- 3.4.24 Projekti koosseisus esitada lisaks:
- asukohaskeem,
  - põrandate plaan ja lõiked,
  - uute seinte spetsifikatsioon ja lõiked,
  - akende ja uste spetsifikatsioon,
  - avade täitmise plaan,
  - värvivaated koos värvikoodidega,
  - teekatete põhimõttelõiked,
  - keskkonnakaitsemeetmed ja tuleohutusmeetmed jne.

### 3.5. INSENERTEHNILISED ERITINGIMUSED


- 3.5.1 Hoone siseruumide tehnosüsteemide projekteerimine: vajadusel esitada insener-tehnilised osad Eesti Standardiga ettenähtud mahus, vastavalt ehitusprojekti staadiumile.
- 3.5.2 Hoone varustamine välisvõrkudega: vajadusel esitada välistrasside tööprojektid. Kasutada eraldi kausta (tiitelleht, seletuskiri, trassi plaan, montaaži skeem, sõlmed, materjalide tellimisspetsifikatsioon, pikiprofiil, katete taastamine jne.) Eriosadele taotleda tehnilised tingimused ja projektid kooskõlastada vastavate võrguvaldajatega.

### 3.6. KOOSKÕLASTUSED

- 3.6.1 Ida-Eesti Päästkeskuse Narva Keskkomando.
- 3.6.2 Naaberkiinnistute omanikud (kruntidevahelised piirded).
- 3.6.3 Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet.

### 4. RAKENDUSSÄTTED

- 4.1 Kohustada pr. Natalja Makarova't enne projekteerimist kooskõlastama naaberkiinnistute omanikega projekteerimistingimusi Narva linn, Rjabinka AÜ, Okka tn. 731 üksikelamu ja kõrvalhoonete ehitamise ehitusprojekti koostamiseks ilma detailplaneeringut koostamata (Planeerimisseadus § 9 lõige 10 punkt 2).
- 4.2 Korraldus jõustub teatavastegemisest.
- 4.3 Korralduse võib vaidlustada Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajas 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavastegemisest.



Tarmo Tammiste  
Linnapea



Ants Liimets  
Linnasekretär

---