



Narva

15.04.2020 nr 256-k

Projekteerimistingimuste kinnitamine

(Väike-Looga tn 7 suvila püstitamine laiendamiseks üle 33% ilma detailplaneeringut koostamata)

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

16.01.2020. a. taotles (taotlus nr. 2011002/01486) Niina Kostina (taotleja) Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt projekteerimistingimusi Väike-Looga tn 7 suvila püstitamiseks.

- Suvila planeeritakse orienteeruvate gabariitidega: mõõtmed 8,5x7,08m, kõrgus 5,92m ja maht 166m³ (vastavalt Majandus- ja taristuministri määrusele nr 57(edaspidi määrus 57));

Riigilõiv projekteerimistingimuste taotluse läbivaatamise eest on tasutud 05.02.2020.

Vastavalt Planeerimisseaduse § 125 lõikele 1 detailplaneeringu koostamine on nõutav linnades, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku: *hoone püstitamiseks*;

Vastavalt Planeerimisseaduse § 125 lõikele 5 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:

- 1) ehitis sobitub 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.

Väike-Looga tn 7 suvila planeeritakse ehitada põlenud aiamaja asemel.

Vastavalt Narva linna Üldplaneeringule (2013-2025):

p 2.2.1 „Lagunenud, kasutusest väljalangenud ja hävinenud hoonete taastamist Narva linnas käsitletakse ehitamisena. Seda võib läbi viia hoone esialgse projekti (sh säilitades hoone algse sihtotstarbe) taastamisprojekti või rekonstrueerimisprojekti²¹ alusel. Juhul kui hoone taastamisel suureneb hoone ehitusmaht enam, kui 33% hoone kubatuurist tuleb koostada detailplaneering.“

Vastavalt Narva linna arhiivi dokumentidele ja Ehitisregistri andmetele Väike-Looga tn 7 krundil asub aiamaja järgmiste gabariitidega: 6,1x5,15m, kõrgusega 5,01m ja

mahuga 117m³ (vastavalt Majandus- ja taristuministri määrusele 69(edaspidi määrus 69), hetkel mitte kehtiv).

Vastavalt Ehitisregistri andmetele 1998 ehitusaastaga aiamaja seisund on „lammutatud“.

Lähtudes andmetest, mis on esitatud Projekteerimistingimuste taotlusega, krundil Väike-looga tn 7 on planeeritud suvila ehitamine järgmiste gabariitidega: 8,5x7,08m, kõrgusega 5,92m ja mahuga 139m³ (vastavalt määrusele 69) või 166m³ (vastavalt määrusele 57). Ehituse olemasolev maht suureneb 19%.

Väike-Looga tn 7 krundi sihtotstarve on elamumaa 100%. Narva Linnavolikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringuga on Väike-Looga tn 7 maakasutuse sihtotstarbeks määratud väikeelamumaa. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri – ja Linnaplaneerimise Amet on seisukohal, et suvila püstitamine ei ole Narva linna üldplaneeringuga vastuolus, kuna kinnistu sihtotstarvet (hooajaline elamu) ei muudetakse.

Vastavalt taotlusele lisatud asendiskeemile suvila planeeritakse püstitada vana hoone asukohale, mis asub naaberkrundi piirile vähem kui 5 meetri kaugusel. See projektilahendus nõuab kooskõlastusi naaberkrundi omanikega.

Lähtudes sellest, naaberkruntide Väike-Looga tn 9, Looga tn 7, Väike-Looga tn 5 omanikele oli saadetud tähitud kirjaga projekteerimistingimuste eelnõu arvamuse päringud (dok. registri kiri nr 1-14/1332-2).

Nadezhda Afonina (naaberkrundi Looga tn 7 omanik) sai kirja kätte 13.03.2020 Seisuga 07.04.2020 ei laekunud vastuväited ega nõusolekuid koostatud projekteerimistingimuste eelnõu kohta.

Vladimir Davydov (naaberkrundi Väike-Looga tn 9 omanik) sai kirja kätte 13.03.2020. Tema poolt oli esitatud vastuväide planeerimislahenduse üle (kiri nr 2972 19.03.2020). See vastuväide on võetud arvesse kuna kehtib nõue kooskõlastada planeerimislahendus naaberkrundi omanikuga juhul, kui planeeritud ehitis on lähemal kui 5 meetrit naaberkrundi piirist.

Aleksei Samolin-i poolt (naaberkrundi Väike-Looga tn 5 omanik) ei laekunud vastuväited ega nõusolekuid koostatud projekteerimistingimuste eelnõu kohta.

Vastavalt Ehitusseadustiku § 31 lõikele 6 kui kooskõlastaja või arvamuse andja ei ole kümne päevajooksul projekteerimistingimuste eelnõu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud või arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse projekteerimistingimuste eelnõu kooskõlastaja poolt vaikimisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi projekteerimistingimuste eelnõu kohta arvamust avaldada, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

2. ÕIGUSLIKUD ALUSED

- 2.1. Ehitusseadustiku §28 kohaselt projekteerimistingimused annab kohaliku omavalitsuse üksus, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

- 2.2. Planeerimiseseaduse § 125 lõike 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 sobis 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.
- 2.3. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri – ja Linnaplaneerimise Ameti põhimääruse § 7 punkti 11 kohaselt Arhitektuuri- ja planeerimise osakonna üks põhiülesannetest on planeerimiseseaduse § 125 lõike 5 sätestatust tulenevalt vastavate korralduste ettevalmistamine ja esitamine linnavalitsusele kinnitamiseks;
- 2.4. Narva Linnavolikogu 24.01.2013 otsusega nr 3 „Narva linna üldplaneeringu kinnitamine“ kehtestatud Narva linna üldplaneeringu seletuskirja punkti 2.2.1 kohaselt detailplaneeringu koostamise kohustusest võib linnavalitsus loobuda (va riikliku kaitse alla võetud maa-alal ja miljööväärtuslikul hoonestusalal), kui soovitakse olemasoleva hoonestuse vahele jäävale ühele üldplaneeringuga määratud väikeelamumaa juhtotstarbega 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.

3. OTSUS

- 3.1. Kinnitada projekteerimistingimused Väike-Looga tn 7 suvila püstitamiseks ilma detailplaneeringut koostamata.

4. ÜLDANDMED

Tunnus:	51106:009:0023
Sihtotstarve 1:	Elamumaa 100%
Pindala:	486 m ²
Registrios:	403009
Omandivorm:	Eraomand
Kinnistuspiirkond / jaoskond:	Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Mõõdistaja:	Narva Linnavalitsus
Moodustamise viis:	konverteeritud, kaardilt
Katastripidaja märked:	Pindala on ebatäpne (01.07.2018)

5. PROJEKTEERIMISE EESMÄRK

- 5.1. Projekti koostamise eesmärgiks on Väike-Looga tn 7 suvila püstitamine.

6. ÜLDNÕUDED, ARHITEKTUURSED JA LINNAEHITUSLIKUD TINGIMUSED

- 6.1. Projekti koostamisel juhendada Eestis kehtivatest seadustest, standarditest, normdokumentidest ja juhenditest, aga samuti Narva linnas kehtivatest õigusaktidest, sealhulgas:
- Ehitusseadustikuga ehitusprojektile esitatavad nõuded;

- Narva Linnavolikogu 24.01.2013 otsusega nr 3 kehtestatud Narva Linna üldplaneering;
 - Eesti Standard EVS 932: 2017 „Ehitusprojekt” ning teised asja puudutavad õigusaktid.
- 6.2. Esitada kooskõlastatud naaberkruntide omanikutega asendiplaan, kui ehitis projekteeritakse naaberkrundile lähemale kui 5,0 m
 - 6.3. Esitada situatsiooniskeem.
 - 6.4. Projekti koostamisel kasutada Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti geodeesia- ja maakorralduse osakonna spetsialisti poolt vastu võetud geodeetilist krundi alusplaani täpsusega M 1:500, kus on esitatud andmed koostaja kohta (ettevõtja nimi, litsentsi nr, töö nr, mõõdistamise aeg). Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti geodeesia ja kaartide laadimise spetsialisti poolt võetud vastu geodeetiline krundi alusplaan esitada projekti lisana.
 - 6.5. Olemasolevale vundamendile rajamise juhul on vaja esitada projekti lisana vundamendi auditi tulemused.
 - 6.6. Asendiplaan esitada mõõtkavas 1:500 või 1:250. Asendiplaanil esitada projekteeritava ala piirid, tänavate ehitusjooned, uue hoone olulised näitajad ja mõõtmed, kaugused lähimate piiride ja ehitisteni, likvideeritavad objektid, olemasolevad ja projekteeritavad välisvõrgud, parkimiskohad, sisse- ja väljasõit krundilt, transpordi liiklussuunad, prügikonteineri asukoht jne. Määratleda pinnakatted. Määrata krundi täisehituse % ning haljastuse % jne. Anda hoone vertikaalne sidumine. Lahendada sadevee äravool (sadevett mitte juhtida kõrvalasuvatele kruntidele). Asendiplaanil esitada lisaks tabel „Ehitiste eksplikatsioon” ning kinnistu tehnilised näitajad.
 - 6.7. Hoone vaated kajastada värvilisena ja esitada mõõtkavas 1:100 või 1:50. Vaadetel näidata peasissepääsude detaillahendused, vaadete tähistused, akende ja uste värvitoonid, välisviimistluse materjalid, värvikoodid, värvikataloogi nimetus jne. Metallosade värvitoonid esitada RAL kataloogi järgi.
 - 6.8. Eelneva ehitusprojekti asendiplaan ning ehitiste joonised, mis kajastavad projekteerimiseelseid seaduslikul alusel püstitatud ehitisi ja rajatud konstruktsioone, Narva Linnavalitsuse korraldus projekteerimistingimuste kinnitamise kohta, esitada ehitusprojekti lisadena.
 - 6.9. Vajadusel esitada lammutatavate ehitiste loetelu, lammutustööde korraldamise kirjeldus, lammutusjäätmete kava koos käitluskohtade määramisega.
 - 6.10. Esitada ehitiste tehnilised näitajad vastavalt Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“.
 - 6.11. Esitada iga ehitise kasutamise otstarve ja kood. Ehitiste kasutamise otstarbed ja koodid esitada vastavalt Majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu”.

- 6.12. Projekt digitaalselt kujul EHR-i süsteemi kaudu tuleb esitada ehitusloa taotluse ja/või ehitusteatistega.
- 6.13. Väljastatud projekteerimistingimused lisada projekti kausta.
- 6.14. Hoonestusala: Väike-Looga tn 7 krundi piirides, mitte ületada väljakujunenud tänavajoont.
- 6.15. Püstitavad hooned ja ehitised: suvila.
- 6.16. Püstitava suvila maksimaalne maht: 166m³ (vastavalt määrusele 57) või 139m³ (vastavalt määrusele 69). Ehitusprojekti seletuskirjas esitada hoone maht vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministri määrusele nr 69, samuti hoone maht vastavalt Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määruse nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ §-le 34.
- 6.17. Krundi maksimaalne täisehitus: 20%.
- 6.18. Arhitektuur: piirkonna hoonestuslaadile sobiv, piirkonna arhitektuurset kvaliteedi parandav. Hoone arhitektuur ja välisviimistlus peavad harmoneeruma olemasolevate kõrvalasuvate hoonetega. Soovitav eelistada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi, valtsplekk). Soovitav on vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, plastaknad jms.)
- 6.19. Suvila maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast harjajooneni(vastavalt Narva linna Üldplaneeringule 2013-2025): 7,5 m;
- 6.20. Hoonete paiknemine kinnistul peab vastama sanitaar- ja tuleohutusnõuetele ning arvestama. Asjaõigusseadusest tulenevaid kinnisomandi kitsendusi.
- 6.21. Vajadusel piirete rajamine. Piirete lubatud kõrgus: 1,5 m. Tänavapoolsed rajatised peavad olema kooskõlas hoonega ning lahendatud sobilikuna piirkonna miljöösse. Piirded peavad reeglina olema ažuursed (nt dekoratiivpiire koos kaunistavate elementidega, võrkpiire, aiapaneelid vm). Ei ole lubatud augustatud/siledast teraslehest piirde ja profiilpleki kasutamine. Esitada piirde vaade ja tehnilised näitajad (rajatise ehitisalune 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 tänava poolses küljes teedekatte servast minimaalselt 2m kaugusel. Kruntidevaheliste piirete asukohad kooskõlastada naaberkruntide omanikega juhul, kui:
- piire rajatakse naaberkruntide piiril.
 - piirde teenindamiseks tuleb kasutada naaberkrundi territooriumi.
- 6.22. Ehitiste projekteerimisel tuleb arvestada naabrite õigusi ja huve. Haldusmenetluse seaduse §16 lg 1 alusel soovitage Teil menetluse kiiruse ja ökonoomia huvides, 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 5,0 m.

- 6.23. Naaberkinnistute omanike õiguste ja huvide kaitseks tuleks projektis ära näidata ka lumepuhastamine katuselt, vihma- ja sulavee äravool, piirde korrashoid.
- 6.24. Haljastus: põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus näidata asendiplaanil. Haljastatud pind peab moodustama krundi üldpindalast vähemalt 70%.
- 6.25. Piirded ja parkimiskohad lahendada Väike-Looga tn 7 krundi piirides. Hoone projekteerimisel ja krundiplaani koostamisel tuleb arvestada, et kogu krundi kasutamiseks vajalik parkimine on korraldatud nii, et sellega ei suleta tänavaid või teid ja ei takistata tänava liiklust.
- 6.26. Lubatud transpordi juurdepääs: Väike-Looga tänava poolt. Teed ja juurdepääsud: nt kõvakate, teekattekivid, teekatteleadid, murukivi.
- 6.27. Segaolme- ja kompostitavate jäätmete käitlemine: vastavalt Narva jäätmehoolduseeskirjale.
- 6.28. Vajadusel abihoonete püstitamine ning muud nõuded: vastavalt Eesti Vabariigis kehtivates seadustes ja Narva Linnas kehtivates määrustes sätestatule ning Narva linna üldplaneeringu, Eesti Standardite ja projekteerimisnormidega ettenähtud nõuetele.

7. RAKENDUSSÄTTED

- 7.1. Käesolevad projekteerimistingimused on kehtivad kuni 18.03.2025 a.
- 7.2. Käesolev korraldus jõustub alates teatavakstegemisest.
- 7.3. 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 teatavakstegemisest.



Aleksei Jevgrafov
Linnapea



Üllar Kaljuste
Linnasekretär