

# NARVA LINNAVALITSUS



## KORRALDUS

Narva

03.03.2021 nr 140-k

### **Projekteerimistingimuste kinnitamine**

*(Varsakabja tn. 31 suvila püstitamine ilma detailplaneeringut koostamata)*

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

18.01.2021. a. taotles (taotlus nr. 2011002/05318) ALEKSEI SHOLOKHOV (taotleja) Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt projekteerimistingimusi Varsakabja tn 31 suvila püstitamiseks.

- Vana aiamaja (EHR-i kood 118009013) abihooneks ümberehitamine (kasutusotstarbe muutmine) ning garaaži (EHR-i kood 118009014) lammutamine;
- Uue suvila püstitamine koos väliterrassiga;
- Suvila maksimaalne planeeritud kõrgus 5,5m, ehitusalune pind 36m<sup>2</sup>;
- Hoone planeeritud maht - maksimaalne lubatud.

Riigilõiv projekteerimistingimuste taotluse läbivaatamise eest on tasutud 06.05.2020.

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) ehitise sobitus 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.

Varsakabja tn. 31 kinnistu asub väikeelamurajoonis. Vastavalt Narva linna Üldplaneeringu punktile 2.2.4.2 „Väikeelamu alad“ maksimaalne lubatud täisehituse protsent on 20% (seega krundi maksimaalne hoonestusala ei või ületada 157,6 m<sup>2</sup>). Lähtudes eeltoodust kohalik omavalitsus võib lubada detailplaneeringut koostamata Varsakabja tn. 31 suvila püstitamist juhul, kui:

- kavandatav projekt on asjakohane ja arvestab ümbritseva eklektilise miljööga nii mahult, kui ka välimuselt;
- esitatakse põhjalik selgitus vana aiamaja abihooneks ümberehitamise kohta (EHR-i kood 118009013) ning vastavalt Ehitusseadustiku lisale 2 - kasutusteatis hoone kasutusotstarbe muutmiseks.

Vastavalt Ehitusseadustiku lisale 1 olemasoleva garaaži (EHR-i kood 118009014) lammutamiseks tuleb esitada ehitusteatis ja ehitusprojekt.

Varsakabja tn. 31 krundi sihtotstarve on elamumaa 100%. Narva Linnavolikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringuga on Varsakabja tn. 31 maakasutuse sihtotstarbeks määratud väikeelamumaa (üksikelamu või kaksikelamu ehitamiseks).

Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri – ja Linnaplaneerimise Amet on seisukohal, et elamu püstitamine Varsakabja tn. 31 kinnistul ei vasta kõikidele Narva linna üldplaneeringu nõuetele (vastavalt p2.2.4.2.1: “Elamu ehitusõiguse andmine väiksemale kui 800 m<sup>2</sup> krundile ei ole võimalik.”). Kuna antud piirkond enne kehtiva üldplaneeringu jõustumist oli määratud hooajaliste elamute ehitamiseks, siis mõõdistatud krunt ei vasta üksikelamu püstitamise nõuetele (p 2.2.4.2.1), vaid ainult hooajaliste elamute ehitamiseks (p2.2.4.3). Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri – ja Linnaplaneerimise Amet otsustas, et projekteerimistingimuste väljaandmine on võimalik ainult hooajaliseks elamiseks.

Projekteerimistingimuste eelnõu 27.01.2021 (kiri nr 1-13.1/269) oli saadetud tähitud kirjaga väljastusteatega naaberkruntide (Varsakabja tn 33, Varsakabja tn 29 ja Astri tn 5) omanikele arvamuse avaldamiseks. Kõik saadetud kirjad on kätte saadud. Kirjade kättesaamisest on möödunud rohkem, kui kümme päeva. Seisuga 25.02.2021 ei laekunud vastuväiteid projekteerimistingimuste eelnõu kohta.

Menetluse on kaasatud Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti geodeesia ja maakorralduse osakond Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti põhimääruse § 8 punkti alusel. Geodeesia ja maakorralduse osakonna poolt on saadud järgmine kommentaar: „Plaanmaterjali alusel moodustatud maaüksuse puhul on soovitatav täpsustada piiri kulgemist maastikul“.

## **2. ÕIGUSLIKUD ALUSED**

- 2.1. Ehitusseadustiku §28 kohaselt projekteerimistingimused annab kohaliku omavalitsuse üksus, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.
- 2.2. Planeerimisseaduse § 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.
- 2.3. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri – ja Linnaplaneerimise Ameti põhimääruse § 7 punkti 11 kohaselt Arhitektuuri- ja planeerimise osakonna üks põhiülesannetest on planeerimisseaduse § 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 miljööväärtslikul 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 planeerimis põhimõtteid ning kohalik omavalitsus on saanud projekteerimistingimuste eelnõu kohta naaberkinnisasja omanike kirjaliku nõusoleku.

## **3. OTSUS**

Kinnitada projekteerimistingimused Varsakabja tn. 31 aadressile kavandatava suvila püstitamiseks ilma detailplaneeringut koostamata.

#### 4. ÜLDANDMED

Maa-ameti andmed	Ehitisregistri andmed	
Tunnus: 51106:005:0134	Varsakabja tn 31 krundil asuvad	
Sihtotstarve 1: Elamumaa 100%	hooned ja rajatised järgmise ehitusaluse pinnaga:	
Pindala: 788 m <sup>2</sup>	garaaž	21 m <sup>2</sup>
Registriosa: 3678409	aiamaja	28 m <sup>2</sup>
Omandivorm: Eraomand	kuur	6 m <sup>2</sup>
Kinnistuspiirkond / jaoskond: Tartu Maakohtu kinnistusosakond	<b>Kokku: 55 m<sup>2</sup></b>	
Moodustamise viis: kaardi ja plaani alusel		
Katastripidaja märked: Pindala on ebatäpne (01.07.2018)		

#### 5. PROJEKTEERIMISE EESMÄRK

Projekti koostamise eesmärgiks on Varsakabja tn. 31 aadressile kavandatava 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:
- Ehituseadustikuga ehitusprojektile esitatavad nõuded;
  - Narva Linnavalikogu 24.01.2013 otsusega nr 3 kehtestatud Narva Linna üldplaneering;
  - Eesti Standard EVS 932: 2017 „Ehitusprojekt” ning teised asja puudutavad õigusaktid.
- 6.2. Esitada situatsiooniskeem.
- 6.3. Esitada kavandatava suvila eskiis Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri – ja Linnaplaneerimise Ametile kooskõlastamiseks.
- 6.4. Eskiisil tuleb täpsustada planeeritava hoone asukoht ning käsitleda ka parkimise tagamist krundil.
- 6.5. Vastavalt Narva linna Üldplaneeringule ühele krundile on lubatud ehitada üks elamu (aiamaja või suvila) ja maksimaalselt kaks abihoonet (p2.2.4.3).
- 6.6. Esitada naaberkruntide omanikega kooskõlastatud asendiplaan, kui ehitis projekteeritakse naaberkrundile lähemale kui 5,0 m.
- 6.7. Projekti koostamisel kasutada Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri – ja Linnaplaneerimise Ameti 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 maakorralduse osakonna spetsialisti poolt võetud vastu geodeetiline krundi alusplaan esitada projekti lisana.
- 6.8. Olemasolevale vundamendile rajamise juhul on vaja esitada projekti lisana vundamendi auditi tulemused.

- 6.9. Asendiplaan esitada mõõtkavas 1:500. 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.
- 6.10. Hoone vaated esitada mõõtkavas 1:100. Vaadatel näidata peasissepääsude detaillahendused, vaadete tähistused, akende ja uste värvitoonid, välisviimistluse materjalid, värvikoodid, värvikataloogi nimetus jne. Metallosade värvitoonid esitada RAL kataloogi järgi.
- 6.11. 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.
- 6.12. Vajadusel esitada lammutatavate ehitiste loetelu, lammutustööde korraldamise kirjeldus, lammutusjäätmete kava koos käitluskohtade määramisega.
- 6.13. Esitada ehitiste tehnilised näitajad vastavalt Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“.
- 6.14. 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”.
- 6.15. Projektlahenduses tuleb arvesse võtta tuletõrje nõudeid ja tuleohutuskujasid.
- 6.16. Projekti ehitusloa taotluse esitada digitaalselt EHR-i süsteemi kaudu.
- 6.17. Väljastatud projekteerimistingimused lisada projekti kausta.
- 6.18. Hoonestusala: Varsakabja tn 31 krundi piirides, mitte ületada väljakujunenud tänavajoont.
- 6.19. Püstitavad hooned ja ehitised: suvila.
- 6.20. Katuse kalle: piirkonda sobiv (20-45).
- 6.21. Krundi maksimaalne täisehitus: 20%.
- 6.22. 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.)
- 6.23. Suvila ja abihoone maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast harjajooneni (vastavalt Narva linna Üldplaneeringule 2013-2025, p2.2.4.3): 7,5 m.
- 6.24. Hoonete paiknemine kinnistul peab vastama sanitaar- ja tuleohutusnõuetele ning arvestama asjaõigusseadusest tulenevaid kinnisomandi kitsendusi.

- 6.25. Vajadusel piirete rajamine. Piirete lubatud kõrgus: 1,5 m. Tänavapoolsed rajatised peavad olema kooskõlas hoonega ning lahendatud sobilikuna piirkonna miljösse. 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.
- 6.26. 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.
- 6.27. Naaberkinnistute omanike õiguste ja huvide kaitseks tuleks projektis ära näidata ka lumepuhastamine katusele, vihma- ja sulavee äravool, piirde korrashoid.
- 6.28. Haljastus: põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus näidata asendiplaanil. Haljastatud pind peab moodustama krundi üldpindalast vähemalt 70%.
- 6.29. Piirded ja parkimiskohad lahendada Varsakabja tn 31 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.
- 6.30. Lubatud transpordi juurdepääs: Varsakabja tänava poolt. Teed ja juurdepääsud: nt kõvakate, teekattekiivid, teekatteplaadid, murukivi.
- 6.31. Segaolme- ja kompostitavate jäätmete käitlemine: vastavalt Narva jäätmehoolduseeskirjale.
- 6.32. Vajadusel abihoonete püstitamine ning muud nõuded: vastavalt Eesti Vabariigis kehtivates seadustes ja Narva Linnas kehtivates määrustes sätestatud ning Narva linna üldplaneeringu, Eesti Standardite ja projekteerimisnormidega ettenähtud nõuetele.
- 6.33. Üldised nõuded veevarustuse ja kanalisatsiooni kohta suvilate piirkonnas:
- 6.31.1. Salvkaevu rajamisel tuleb esitada kohaliku omavalitsuse üksusele ehitusteatis koos selle juurde kuuluvate dokumentatsiooniga. Puurkaevu rajamisel tuleb esitada kohaliku omavalitsusele käesoleva määruse lisa 1 kohane asukohakooskõlastuse taotlus ning edaspidi vastavalt § 15 puurkaevu või -augu ehitusloa saamiseks tuleb esitada käesoleva määruse lisa 2 kohane ehitusloa taotlus ja selle juurde kuuluvad dokumendid. (Keskkonnaministri määrus nr 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteatis,



puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteatis, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid“).

- 6.31.2. Vastavalt Veeseaduse § 154 tuleb tagada puur- ja salvkaevu hooldusala 10 m.
- 6.31.3. Juhul, kui krundil puudub ühiskanalisatsioon, võib rajada omapuhasti või kasutada lekkekindlaid kogumismahuteid (Veeseadus § 124 lg 6).
- 6.31.4. Vastavalt Ehitusseadustiku Lisale nr 1 kinnistu veevärgi- ja kanalisatsioonitorustiku (sh abiseadmed), rajamisel/ümberehitamisel/laiendamisel/asendamisel/demonteerimisel v.a. kui selle kohta kehtib hoone või muu rajatise ehitusluba, tuleb esitada kohaliku omavalitsuse üksusele või otse ehitusregistri kaudu ehitusteatis ja ehitusprojekt.
- 6.31.5. Suvilates võib kasutada kas kuivkäimlat (jäätmehalduskomposteeritakse), EU nõuetele vastav BIO-WC (jäätmehalduskomposteeritakse vastavalt BIO-WC juhendile), või vesiklosetti, mille jaoks on välja ehitatud lokaalne kanalisatsioon.

## 7. RAKENDUSSÄTTED

- 7.1. Käesolevad projekteerimistingimused on kehtivad kuni 03.03.2026 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.



Katri Raik  
Linnapea



Üllar Kaljuste  
Linnasekretär