



Narva

18.02.2022 nr 160-k

Projekteerimistingimuste kinnitamine

(Võidu pr 17 korterelamu püstitamine ilma detailplaneeringut koostamata)

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

09.11.2021. a. taotles (taotlus nr 10799/1-14) Eduard Lennuk Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt projekteerimistingimusi Võidu pr 17 korterelamu püstitamiseks. Kortere lamut planeeritakse kolmekorruselisena ja 650 m² ehitisealuse pindalaga.

Riigilõiv projekteerimistingimuste taotluse läbivaatamise eest on tasutud 27.07.2021.

Vastavalt kinnistusraamatu andmetele Võidu pr 17 kinnisasja omanikuks on Edlen Service OÜ (juhatuse liige Eduard Lennuk).

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

1) hoone püstitamiseks;

2) olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33 protsendi selle esialgu kavandatud mahust;

3) olulise avaliku huviga rajatise, näiteks staadioni, golfiväljaku, laululava, motoringraja või muu olulise avaliku huviga rajatise püstitamiseks;

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

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.

Vastavalt Narva Linnavolikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringu seletuskirja punkti 2.2.1 kohaselt Narva linna territooriumil on ehitustegevuse kavandamisel või maakasutuse muutmisel detailplaneeringute koostamine kohustuslik.

Üldplaneeringu seletuskirja punkti 2.2.4.1 kohaselt olemasolevaid korterelamupiirkondi võib tihendada uute korterelamutega ainult läbi detailplaneeringu. Sama punkti kohaselt korterelamu või ridamaja või nende tunnustele vastavat hoonet võib projekteerida ainult selleks detailplaneeringuga ette nähtud krundile.

Kuna Võidu pr 17 krundil asuva viiekorruselise 875 m² ehitisealuse pinnaga ühiselamu asemele planeeritakse kolmekorruselise 649 m² ehitisealuse pindalaga korterelamut, siis tegemist ei ole olemasoleva piirkonna tihendamisega. Lammutatud ühiselamuhoonet oli osaliselt nelja-, osaliselt viiekorruselise ning kõrgusega 14,6 m (EHR andmetel), järgides sellega piirkonna hoonestuslaadi. Sellest tulenevalt võib kinnistule ilma detailplaneeringut koostamata püstitada korterelamu, mille kõrgust ei ületa lammutatud hoone korruselisust ja kõrgust ega ehitusalust pinda.

Võidu pr 17 kinnistu asub korterelamute linnaosas. Kõrvalasuvad Võidu pr 11, 13 ja 15 korterelamud, mis määravad väljakujunenud mahu ja hoonestuslaadi, on viiekorruselised ning kõrgustega kuni 17,2 m maapinnast. Lähtudes sellest võib kohalik omavalitsus lubada

detailplaneeringut koostamata Võidu pr 17 kinnistule püstitada korterelamu, mille kõrgus ei ületa ümbritsevate korterelamute korruselisust ja kõrgust ega ehitusalust pinda.

Võidu pr 17 krundi sihtotstarve maakatastri järgi on elamumaa 100%. Narva Linnavalikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringuga on Võidu pr 17 maakasutuse sihtotstarbeks määratud korruselamumaa. Seega korterelamu püstitamine antud kinnistule on vastavuses Narva linna üldplaneeringuga, kuna kavandatav hoone vastab kinnistu sihtotstarbele (elamumaa).

Eeltoodust tulenevalt on Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet seisukohal, et kohalik omavalitsus võib detailplaneeringut koostamata lubada Võidu pr 17 kinnistule püstitada korterelamu, mille kõrgus ei ületa ümbritsevate korterelamute ja lammutatud ühiselamu korruselisust ja kõrgust ega ehitusalust pinda.

EhS § 31 lõigete 3 ja 4 alusel kaasas Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet projekteerimistingimuste menetlusse taotleja ning menetluse eseme kinnisasjaga piirnevate kinnisasjade omanikud, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitist või ehitamine puudutada: Narva Linnavalitsuse Linnamajandusameti ning kinnistute Võidu 13, Võidu 15, Võidu 17d ja Võidu 19 omanikud.

kinnisasja aadress ja katastritunnus	kooskõlastaja või arvamuse avaldaja	saadetud e-posti teel või kaasatud linnavalitsuse dokumendiregistri keskkonna kaudu	kättesaamise kinnitus
Võidu pr 13a (51101:001:0125) Võidu prospekt J1 (51101:005:0061)	Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet	13.12.2021	15.12.2021
Võidu pr 15 (51101:005:0017)	Narva linn, Võidu prospekt 15 KÜ (registrikood 80183233)	13.12.2021	15.12.2021
	Vivpa OÜ (registrikood 11236332)	13.12.2021	*
	Aikomus-Eesti OÜ (registrikood 12173303)	13.12.2021	*
	Narva Border Market OÜ (registrikood 12349759)	13.12.2021	*
Võidu pr 17d (51101:005:0032)	Terra Kaubanduse OÜ (registrikood 10324293)	13.12.2021	22.12.2021
Võidu pr 19 (51101:005:0040)	Balti Autoosad AS (registrikood 10279055)	13.12.2021	15.12.2021
Võidu pr 13 (51101:005:0018)	Narva linn, Võidu prospekt 13 KÜ (registrikood 80189477)	13.12.2021	21.12.2021
projekteerimistingimuste taotleja	Eduard Lennuk	03.02.2022	04.02.2022

*Vastavalt Haldusmenetluse seadusele §27 lg 2 elektrooniliselt kättesaadavaks tehtud või edastatud dokument loetakse kättetoimetatuks, kui dokument või teade dokumendi kättesaadavaks tegemise kohta on edastatud äriühingu äriregistrisse kantud elektronposti aadressil.

EhS § 31 lõike 6 alusel kui kooskõlastaja või arvamuse andja ei ole kümne päeva jooksul 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.

Pärast projekteerimistingimuste eelnõuga tutvumist Narva Linnavalitsuse ja Linnamajandusamet 02.02.2022 esitas oma kooskõlastuse (kirja nr – 1023/1-12.1)

Pärast projekteerimistingimuste eelnõuga tutvumist Terra Kaubanduse OÜ 22.12.2021 esitas oma kooskõlastuse (kirja nr – 12387/1-12.1) tingimustega:

“- mitte sulgeda avalikke teid ja mitte takistada Terra Kaubanduse OÜ teenindava transpordi juurdepääsu;

- arvestada vee-, soojus- ja elektrikommunikatsioonide olemasoluga ning mitte häirida nende tööd;

- esitada ekiisprojekt ülevaatamiseks ja kinnitamiseks Terra Kaubanduse OÜ-le“.

Pärast projekteerimistingimuste eelnõuga tutvumist Eduard Lennuk 02.04.2022 esitas oma kooskõlastuse (kirja nr – 1105/1-12.1)

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 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.

2.3 Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti põhimääruse § 7 punkti 14 kohaselt Arhitektuuri- ja planeerimise osakonna üks põhiülesannetest on ehitusliku projekteerimise lähteinformatsiooni väljastamine, sh projekteerimistingimuste ettevalmistamine ja esitamine linnavalitsusele kinnitamiseks.

2.4 Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti põhimääruse § 7 punkti 11 kohaselt Arhitektuuri- ja planeerimise osakonna üks põhiülesannetest on planeerimisseaduse § 125 lõikes 5 sätestatud tulenevalt vastavate korralduste ettevalmistamine ja esitamine linnavalitsusele kinnitamiseks.

3. OTSUS

Kinnitada projekteerimistingimused Võidu pr 17 korterelamu püstitamiseks ilma detailplaneeringut koostamata.

3.1 ÜLDNÕUDED, ARHITEKTUURSED JA LINNAEHITUSLIKUD TINGIMUSED

3.1.1 Projekti koostamisel juhendada Eestis kehtivatest seadustest, standarditest, normdokumentidest ja juhenditest, 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.

- 3.1.2 Esitada situatsiooniskeem.
- 3.1.3 Projekti koostamisel kasutada Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti geodeesia- ja maakorralduse osakonna spetsialisti poolt vastuvõetud geodeetilist krundi alusplaani täpsusega M 1:500, kus on esitatud andmed koostaja kohta (ettevõtja nimi, litsentsi nr, töö nr, mõõdistamise aeg). Geodeetiline krundi alusplaan esitada projekti lisana.
- 3.1.4 Asendiplaanil esitada tabel: „Ehitiste eksplikatsioon”. Eraldi esitada tabel: „Välisvõrkude eksplikatsioon“ ning kinnistu tehnilised näitajad. Asendiplaanil näidata tänava ehitusjoon, 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 sadevee äravool (sadevett mitte juhtida kõrvalasuvatele kruntidele).
- 3.1.5 Hoone(te) värvivaated esitada mõõtkavas 1:100 või 1:50. Vaadatel näidata peasissepääsude detaillahendused, vaadete tähistused, akende ja uste värvitoonid, välisviimistluse materjalid, värvikoodid, värvikataloogi nimetus jne. Metallosade värvitoonid esitada RAL kataloogi järgi.
- 3.1.6 Narva Linnavalitsuse korraldus projekteerimistingimuste kinnitamise kohta esitada ehitusprojekti lisadena.
- 3.1.7 Vajadusel esitada lammutatavate ehitiste loetelu, lammutustööde korraldamise kirjeldus, lammutusjäätmete kava koos käitluskohtade määramisega.
- 3.1.8 Esitada ehitiste tehnilised näitajad vastavalt Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“.
- 3.1.9 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“.
- 3.1.10 Projekt tuleb esitada koos ehitusloa taotluse ja/või ehitusteatisega digitaalselt kujul ehitisregistri (EHR) elektroonse süsteemi kaudu.
- 3.1.11 Ehitusala: Võidu pr 17 krundi piirides.
- 3.1.12 Lubatud hoonestusala: hoonet ei tohi ehitada naaberkruntide piiridele lähemale kui 5m, va linnatänav (Võidu pr J1).
- 3.1.13 Püstitava hoone: korterelamu.
- 3.1.14 Püstitava korterelamu maapealne maht ei tohi ületada lammutatud ühiselamu maapealse osa mahtu.
- 3.1.15 Krundi maksimaalne täisehitus: 70%.
- 3.1.16 Hoone korruselisus: minimaalselt 3 ja maksimaalselt 5 korrust.
- 3.1.17 Hoone kõrgus: maksimaalselt 17 m olemasolevast maapinnast.
- 3.1.18 Hoone ehitusalune pind: maksimaalselt 875 m².
- 3.1.19 Minimaalne nõutav haljastuse protsent: 15%. Põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus näidata asendiplaanil.
- 3.1.20 Väikevormid: Võidu pr 17 krundil ette näha mänguväljak, prügikonteinerid või prügimaja.
- 3.1.21 Arhitektuur: piirkonna hoonestuslaadile sobiv, piirkonna arhitektuurset kvaliteedi parandav. Hoone arhitektuur ja välisviimistlus peavad harmoneeruma olemasolevate kõrvalasuvate hoonetega. Kasutada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi, valtsplekk). Välisvoodrina on keelatud kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid jms.)
- 3.1.22 Korterelamu katusekalded: vahemikus 0° - 20°.
- 3.1.23 Hoone paiknemine kinnistul peab vastama sanitaar- ja tuleohutusnõuetele ning arvestama Asjaõigusseadusest tulenevaid kinnisomandi kitsendusi.
- 3.1.24 Enne ehitusprojekti koostamist Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri ja planeerimise osakonnale esitada korterelamu eskiis kooskõlastamiseks.
- 3.1.25 Piirdeaed: ei ole lubatud, v. a mänguväljaku läbipaistev 1 m kõrgusega piire.
- 3.1.26 Naaberkinnistute omanike õiguste ja huvide kaitseks tuleks projektis ära näidata ka lumepuhastamine katuselt, vihma- ja sulavee äravool.

- 3.1.27 Parkimiskohad lahendada vastavalt korterelamutele kehtivas üldplaneeringus näidatud normile Võidu pr 17 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 tänaval liiklust.
- 3.1.28 Teed ja juurdepääsud: juurdepääs kinnistule Võidu pr J1 kvartalisiseselt teelt. Teekatted kinnistul - nt asfaltbetoonkate, teekattekidid, teekatteplaadid, murukivi.
- 3.1.29 Jäätmete käitlemine: vastavalt Narva jäätmehoolduseeskirjale.
- 3.1.30 Hoone siseruumide tehnosüsteemide projekteerimine: vajadusel esitada insener-tehnilised osad Eesti Standardiga ettenähtud mahu, vastavalt ehitusprojekti staadiumile.
- 3.1.31 Hoone varustamine välisvõrkudega: taotleda võrguvaldajate tehnilised tingimused, vajadusel esitada välistrasside tööprojektid. Kasutada eraldi kausta (tiitelleht, seletuskiri, trassi plaan, montaaži skeem, sõlmed, materjalide tellimisspetsifikatsioon, pikiprofiil, katete taastamine jne.)
- 3.1.32 Projekteerimisel ja tööde läbiviimisel arvestada Terra Kaubanduse OÜ arvamust, mis on esitatud korralduse punktis 1.

4. RAKENDUSSÄTTED

- 4.1 Käesolevad projekteerimistingimused on kehtivad kuni 16.02.2027.
- 4.2 Käesolev korraldus jõustub alates teatavakstegemisest.
- 4.3 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