



KORRALDUS

Narva

26.07.2023 nr 531-k

Projekteerimistingimuste kinnitamine

(M. Gorbatši tn 12 väikeelamu püstitamine ilma detailplaneeringut koostamata)

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

19.05.2023. a. taotles (taotlus nr. 2311002/04622) Sergei Kuzubov (taotleja) Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt projekteerimistingimusi M. Gorbatši tn 12 väikeelamu püstitamiseks:

- planeeritav hoone on ühekorruseline, ehitisealuse pinnaga ca 160 m²;
- planeeritava hoone kõrgus – kuni 8,5m;
- krundi pindala on 1584m² ja katastritunnus 51101:001:0635.

Riigilõiv projekteerimistingimuste taotluse läbivaatamise eest on tasutud 19.05.2023.

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 ehitusseadustiku (EhS) § 31 lg 1 pädev asutus otsustab projekteerimistingimuste andmise menetluse korraldamise avatud menetlusena. Projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena tuleb korraldada planeerimisseaduse § 125 lõikes 5 nimetatud juhul.

M. Gorbatši tn 12 krundi sihtotstarve on elamumaa 100%. Narva Linnavolikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringuga on M. Gorbatši tn 12 maakasutuse juhtotstarbeks määratud väikeelamu reservmaa.

Vastavalt Narva linna üldplaneeringu punktile 2.2.4.2 „Väikeelamu alad“ on maksimaalne lubatud täisehituse protsent 20%. Projekteerimistingimuste taotluses esitatud informatsioonist lähtudes, peale kavandatava hoone püstitamist M. Gorbatsi tn 12 krundi täisehituse protsent moodustab 12,6% kogu krundi pindalast. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri – ja Linnaplaneerimise Amet on seisukohal, et väikeelamu püstitamine vastab Narva linna üldplaneeringu nõuetele.

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

Projekteerimistingimuste korralduse eelnõu oli avaldatud 16.06.2023 Narva linna veebilehel

(https://www.narva.ee/documents/29877749/36643503/2306_ALPA_eelnou_MGordats12.pdf/9fd04aa8-c68e-4ae9-8df1-5241efc44985), kohalikus ajalehes Narvskaja Gazeta 22.06.2023 nr 25, ja Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti kodulehel (http://www.narvaplan.ee/docs/MGorbatsi12_PT_eelnou.pdf).

Projekteerimistingimuste taotluse ja eelnõuga oli võimalik tutvuda Narva Linnavalitsuse 1. korruse fuajees aadressil Peetri plats 5, Narva, ajavahemikul 16.06.2023.a kuni 10.07.2023. a.

EhS § 31 lõigete 3 ja 4 alusel kaasas pädev asutus (linnavalitsuse DHS-süsteemis 16.06.2023. a kiri nr 4.2-4/4665-1 ja 4.2-4/4665-2) projekteerimistingimuste menetlusse taotleja, kinnistu omaniku, kinnisasjaga piirnevate naaberkinnisasjade omanikud ning asutused või isikud, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitist või ehitamine puudutada:

Kinnisasja aadress ja katastritunnus	Kooskõlastaja või arvamuse avaldaja	Kirja kättesaamise kuupäev	Arvamus/nõusolek
	Sergei Kuzubov (Taotleja)	16.06.2023	Seisuga 21.07.2023 ei ole esitanud vastuväiteid/nõusolekut projekteerimistingimuste korralduse eelnõu kohta
M. Gorbatsi tn 12 (51101:001:0635)	Svetlana Moreva ja Andrei Morev (omanik)	16.06.2023	Seisuga 21.07.2023 ei ole esitanud vastuväiteid/nõusolekut projekteerimistingimuste korralduse eelnõu kohta
Kase tn 15 (51103:003:0013)	Rita Jaakson (naaber)	28.06.2023	Seisuga 21.07.2023 ei ole esitanud vastuväiteid/nõusolekut

			projekteerimistingimuste korralduse eelnõu kohta
Kase tn 13 (51103:003:0031)	Pille Pihelgas (naaber)	11.07.2023	Seisuga 21.07.2023 ei ole esitanud vastuväiteid/nõusolekut projekteerimistingimuste korralduse eelnõu kohta
M. Gorbatši tn 10 (51103:003:0023)	Liidia Kozbova (naaber)	21.06.2023	Seisuga 21.07.2023 ei ole esitanud vastuväiteid/nõusolekut projekteerimistingimuste korralduse eelnõu kohta
M. Gorbatši tn 10a (51101:001:1321)	Omandi ulatus selgitamisel ning kinnistusraamatus puuduvad andmed krundi omaniku kohta		
Mihhail Gorbatši tänav (51101:001:0071)	Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet (rg-kood 75039729) (naaber)	16.06.2023	17.07.2023 kooskõlastas (DHS kiri nr 4.2-4/4665) korralduse eelnõu järgmise märkusega: enne ehitustööde alustamist ehitajale on vaja taotleda kaeveloa väljastamist vastavalt Narva linna kaevetööde eeskirjale.
Kase tänav (51101:001:0074)			

Vastavalt haldusmenetluse seaduse § 49 lõikele 2 haldusorgan määrab ettepanekute ja vastuväidete esitamiseks tähtaja, mis ei või olla lühem kui kaks nädalat väljapaneku algusest arvates.

Ehitusseadustiku § 31 lg 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.

Ajavahemikul 19.06.2023.a kuni 21.07.2023.a. vastuväiteid ega ettepanekuid projekteerimistingimuste kavandile ei ole laekunud.

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 Vastavalt ehitusseadustiku § 31 lg 1 pädev asutus otsustab projekteerimistingimuste andmise menetluse korraldamise avatud menetlusena.
- 2.4 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.

3. OTSUS

Kinnitada projekteerimistingimused M. Gorbatši tn 12 aadressile kavandatava väikeelamu püstitamiseks ilma detailplaneeringut koostamata.

4. ÜLDANDMED

Maa-ameti andmed
Tunnus: 51101:001:0635
Sihtotstarve 1: Elamumaa 100%
Pindala: 1584 m ²
Registriosa: 6716750
Omandivorm: Eraomand
Kinnistuspiirkond / jaoskond: Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Moodustamise viis: kaardi ja plaani alusel
Katastripidaja märked: Pindala on ebatäpne (01.07.2018)
Ehitisregistri andmed
Andmed puuduvad

5. PROJEKTEERIMISE EESMÄRK

Projekti koostamise eesmärgiks on M. Gorbatši tn 12 aadressile kavandatava väikeelamu püstitamine.

6. ÜLDNÕUDED, ARHITEKTUURSED JA LINNAEHTUSLIKUD TINGIMUSED

- 6.1 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;
 - Majandus- ja taristuministri määrus nr 85 „Eluruumile esitatavad nõuded“;
 - Eesti Standard EVS 932: 2017 „Ehitusprojekt“ ning teised asja puudutavad õigusaktid.
- 6.2 Esitada situatsiooniskeem.
- 6.3 Esitada kavandatava väikeelamu eskiis Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri – ja Linnaplaneerimise Ametile kooskõlastamiseks. Eskiisil tuleb täpsustada kavandatava väikeelamu asukoht ning esitada hoone vaated.
- 6.4 Kõik projekteeritavad hooned ja rajatised peavad paiknema ainult M. Gorbatši tn 12 kinnistu piirides.
- 6.5 Projekti asendiplaaniline lahendus peab olema vormistatud ajakohasel topo-geodeetilisel alusplaanil (M 1:500), mis vastab majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrusele nr 34 [„Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“ \(pdf\)](#) ja mis on eelnevalt registreeritud [Narva geomöödistuste infosüsteemis](#) vastavalt Narva linnas kehtivale möödistuskorrale [„Geodeetiliste möödistus- ja uurimistööde korraldamise reeglistik“ \(pdf\)](#).
- 6.6 Asendiplaan esitada mõõtkavas 1:500 koos tabeliga „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).

- 6.7 Hoone(te) värvivaated esitada mõõtkavas 1:50. Vaadatel näidata peasissepääsude detaillahendused, vaadete tähistused, akende ja uste värvitoonid, välisviimistluse materjalid, värvikoodid, värvikataloogi nimetus jne. Metallosade värvitoonid esitada RAL kataloogi järgi.
- 6.8 Esitada ehitiste tehnilised näitajad vastavalt majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“.
- 6.9 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“.
- 6.10 Ehituprojekti koostamisel tuleb arvestada Eesti Standardi EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ nõuetega.
- 6.11 Projekt digitaalselt kujul EHR-i süsteemi kaudu tuleb esitada ehitusloa taotluse ja/või ehitusteatisega.
- 6.12 Projektilahenduses tuleb arvesse võtta tuleohutusnõudeid ja tuleohutuskujasid.
- 6.13 Väljastatud projekteerimistingimused lisada projekti kausta.
- 6.14 Hoonestusala: M. Gorbatši tn 12 krundi piirides. Mihhail Gorbatši tänava poolsel küljel M. Gorbatši tn 4, 6 ja 8 elamute tänavapoolsete külgede moodustataval ehitusjoonel ja Kase tänava poolsel küljel tänavale mitte lähemal kui Kase tn 15 väikeelamu.
- 6.15 Püstitav hoone: väikeelamu.
- 6.16 Krundi maksimaalne täisehitus: 20%.
- 6.17 Abihoonete arv krundil: kuni kaks alla 20 m² suurust abihoonet või üks kuni 40 m².
- 6.18 Arhitektuur: piirkonna hoonestuslaadile sobiv, piirkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav. Hoone arhitektuur ja välisviimistlus peavad harmoneeruma olemasolevate kõrvalasuvate hoonetega. Soovitatakse eelistada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi, valtsplekk). Tuleb vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, plastaknad jms.)
- 6.19 Kavandatava hoone harjasuund ja maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast harjajooneni: 8,5m olemasolevast maapinnast harjajooneni.
- 6.20 Hoonete paiknemine kinnistul peab vastama sanitaar- ja tuleohutusnõuetele ning arvestama asjaõigussuadusest tulenevaid kinnisomandi kitsendusi.
- 6.21 Vajadusel piirete rajamine. Piirete lubatud kõrgus: 1,5 m. Krundi tänavapoolsele küljele püstitatud piirdeaed peab olema krundi piiril ja harmoneeruma tänava piirdeaedadega materjali ja kujunduse valikul. 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. 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 (1) alusel soovitame 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. Jälgida üldplaneeringu punktis 2.2.4.2 väikeelamu aladele toodud nõuded: haljastatud pind peab moodustama krundi üldpindalast vähemalt 50%.

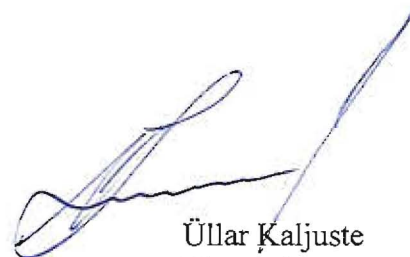
- 6.25 Parkimiskohad lahendada M. Gorbatsi tn 12 krundi piirides. Hoone projekteerimisel ja krundiplaani koostamisel tuleb arvestada, et kogu krundi kasutamiseks vajalik parkimine on korraldatud nii, et sellega ei suleta tänavaid või teid ja ei takistata tänava liiklust.
- 6.26 Lubatud transpordi juurdepääs: olemasolev. Teed ja juurdepääsud: nt kõvakate, teekattekiivid, teekatteplaadid, murukivi.
- 6.27 Segaolme- ja kompostitavate jäätmete käitlemine: vastavalt Narva linna jäätmehoolduseeskirjale (<https://www.riigiteataja.ee/akt/428062023009>).
- 6.28 Hoone siseruumide tehnosüsteemide projekteerimine: vajadusel esitada insener-tehnilised osad Eesti Standardiga ettenähtud mahus, vastavalt ehitusprojekti staadiumile.
- 6.29 Hoone varustamine välisvõrkudega: vajadusel esitada välistrasside tööprojektid. Kasutada eraldi kausta (tiitelleht, seletuskiri, trassi plaan, montaaži skeem, sõlmed, materjalide tellimisspetsifikatsioon, pikiprofiil, katete taastamine jne.) .
- 6.30 Üldised nõuded veevarustuse ja kanalisatsiooni kohta:
- 6.30.1 Vastavalt 22.09.2022 vastu võetud Narva Linnavalikogu eeskirja nr 20 „Narva linna reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri“ § 3 lg 2 reoveekogumisalal asuva tarbimiskoha omanikul või valdajal, kelle kohtkäitlussüsteem ei ole nõuetekohane, on kohustus liituda ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga 3 aasta jooksul, kui selleks on vee-ettevõtja välja ehitanud nõuetekohase liitumispunkti ning ühisveevärgi ja -kanalisatsioonisüsteemi.
- 6.30.2 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.
- 6.30.3 Krundi geodeetiline alusplaan peab kajastama kõiki olemasolevaid tehnorajatisi.
- 6.30.4 Täita Narva linna reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskirja nõudeid (<https://www.riigiteataja.ee/akt/428092022028?leiaKehtiv>).

7. RAKENDUSSÄTTED

- 7.1 Käesolevad projekteerimistingimused on kehtivad viis aastat korralduse väljastamisest.
- 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.



Irina Smirnova
Linnapea asendaja



Üllar Kaljuste
Linnasekretär