



Narva

25.01.2012. a nr 65-k

Projekteerimistingimuste määramine

(Puhangu tn 14 vana eramu ja kuuri lammutamine ning uue üksiklamu ja kõrvalhoonete püstitamine ilma detailplaneeringut koostamata)

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

08.11.2010. a. Natalja Medvedeva taotles Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt projekteerimistingimusi Puhangu tn 14 vana eramu ja kuuri lammutamise ning uue üksiklamu ja kõrvalhoonete püstitamise ehitusprojekti koostamiseks ilma detailplaneeringut koostamata. Puhangu tn 14 kinnistu pindalaga 655m² on elamumaa. Projekteerimistingimuste eelnõu on kooskõlastatud naaberkinnisasjade omanikega (kooskõlastused on esitatud 18.07.2011; 17.11.2011; 13.01.2012).

Krundi Puhangu 16 (katastritunnus 51104:002:0065) omanik keeldus projekteerimistingimuste kooskõlastamisest, sest ta arvab, et projekteeritavast üksiklamust langeb tema krundile vari. Krundi Puhangu 14 (katastritunnus 51104:002:0051) omaniku tellimisel koostas arhitekt FIE Andres Toom insolatsiooni analüüs projekteeritavast üksiklamust, millest selgub, et projekteeritava maja vari ei lange Puhangu 16 üksiklamule (graafikud 3 lehel on juurde lisatud). Tulenevalt eeltoodust ei ole rikutud Puhangu 16 eluruumidele esitatavaid insolatsiooni nõudeid. Sellest lähtub, et Puhangu 16 krundi omaniku keeldumine kooskõlastada projekteerimistingimused Puhangu 14 üksiklamu püstitamiseks, on põhjendamatud.

Krundi Päikese 19 (katastritunnus 51104:002:0067) omanik kooskõlastas projekteerimistingimused üksiklamu püstitamiseks Puhangu 14 krundil, kuid ta ei ole nõus majandushoonete püstitamisega krundi piiri lähedusse. Kuna majandushoonete püstitamine on võimalik ilma detailplaneeringuta, siis see küsimus tuleb Puhangu 14 krundi omanikul ära reguleerida ehitusprojekti koostamise ajal.

Naaberkinnistute omanike õiguste ja huvide kaitseks tuleks projektis ära näidata ka lumepuhastamine katuselt, vihma- ja sulavee äravool, piirde korrashoid jne.

Lisatud on fotod, mis näitavad ära olemasoleva situatsiooni kruntide Puhangu 12, 14, 16 ja Päikese 19 vahel.

2. ÕIGUSLIKUD ALUSED

2.1 Ehitusseaduse §19 lõikele 3 kohaselt projekteerimistingimused on ehitise arhitektuursed ja ehituslikud tingimused, mis määratakse ehitisele kohaliku omavalitsuse korraldusega.

2.2 Planeerimisseaduse § 9 lõike 10 punkti 2 kohaselt kohalik omavalitsus võib lubada ilma detailplaneeringut koostamata olemasoleva hoonestuse vahele jäävale ühele krundile üksiklamu ehitusprojekti koostamist ja püstitamist, kui uue üksiklamu projekteerimisel ja ehitamisel järgitakse piirkonna hoonestuslaadi ja planeerimispõhimõtteid ning kohalik omavalitsus on saanud projekteerimistingimuste eelnõu kohta naaberkinnisasja omanike kirjaliku nõusoleku, mille puudumisel langetab otsuse kohalik omavalitsus, arvestades naaberkinnisasja omanike seisukohtadega.

- 2.3 Haldusmenetluse seaduse § 4 lõike 1 kohaselt on kaalutusõigus (diskretsioon) haldusorganile seadusega antud volitus kaaluda otsustuse tegemist või valida erinevate otsustuste vahel.
- 2.4 Narva linna ehitismääruse §3 lõike 3 kohaselt Linnavalitsus annab Linnavalitsuse poolt määratud Narva linna Ametiasutuse ettepanekul seaduses sätestatud juhtudel loa detailplaneeringut koostamata hoone ehitusprojekti koostamiseks.
- 2.5 Narva linna ehitismääruse §22 lõike 1 kohaselt projekteerimistingimused kinnitab korraldusega Linnavalitsus.

3. OTSUS

Lubada ilma detailplaneeringut koostamata Puhangu tn 14 vana eramu ja kuuri lammutamise ning uue üksikelamu ja kõrvalhoonete püstitamise ehitusprojekti koostamine ja määrata projekteerimistingimused järgnevalt:

3.1 ÜLDANDMED

3.1.1 Tellija	Natalja Medvedeva
aadress	Aleksander Puškini tn 21-51
3.1.2 Asukoht,	Puhangu tn 14, Narva
algandmed	Krundi pind: 655 m ²
	Katastritunnus: 51104:002:0051
	Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa

3.1.3 Ehitisregistri olulised andmed:

3.1.3.1 Eramu, ehitisregistri kood 118001634, ehitisealune pind 69 m²;

3.1.3.2 Kuur, EHR kood 118001635, ehitisealune pind 27 m²;

3.1.3.3 Kanalisatsioonitorustik EHR kood 220609822, ehitisealune pind 1.05 m².

3.1.3.4 Veetorustik EHR kood 220609827, ehitisealune pind 0.28 m²

3.1.4 Projekteerimistingimuste koostamise alus:

3.1.4.1 Projekteerimistingimuste 08.11.10.a taotlus nr. 2225/1-12, Natalja Medvedeva;

3.1.4.2 Ehitusseadus, Planeerimisseadus, Narva linna ehitismäärus.

3.1.4.3 Eestis kehtivad normatiivid, EPN, Eesti Standardid.

3.2 PROJEKTEERIMISE EESMÄRK

Projekti koostamise eesmärgiks on vana eramu ja kuuri lammutamine ning uue üksikelamu ja kõrvalhoonete püstitamine ilma detailplaneeringut koostamata.

3.3 ÜLDNÕUDED

- 3.3.1 Ehitusprojekt koostada ja vormistada Eesti Vabariigis kehtivate seaduste, määruste, projekteerimismääruste, standardite ja juhendite alusel, sealhulgas:
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 17.09.2010. a määrus nr 67 „Nõuded ehitusprojektile“;

-Eesti Standard EVS 865-1:2006 „Hoone ehitusprojekti kirjeldus. Osa 1: Eelprojekti seletuskiri” või Eesti Standard EVS 865-2:2006 „Hoone ehitusprojekti kirjeldus. Osa 2: Põhiprojekti ehituskirjeldus” (*märkus*: sõltuvalt projekti staadiumist);
 -Eesti Standard EVS 811:2006 „Hoone ehitusprojekt”;
 -Eesti Standard EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus”;
 -Vabariigi Valitsuse 27.10.2004. a määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”;
 -Narva linna ehitismäärus jne.

- 3.3.2 Projekt (selle osad) peab olema koostatud või kontrollitud Ehitusseaduse §-s 47 nimetatud projekteerimises pädeva vastutava spetsialisti poolt.
- 3.3.3 Projekt peab olema heaks kiidetud kõigil ehitusseadusega ettenähtud juhtudel.
- 3.3.4 Projekti koosseisus esitada originaalkooskõlastused ning vastutavate spetsialistide originaalallkirjad.
- 3.3.5 Esitada projekti nimetus vastavalt projekteerimistingimustele.
- 3.3.6 Võtta nõusolek ehitustööde läbiviimiseks projekteeritaval alal olemasolevate ja projekteeritud tehnovõrkude kaitsevööndite valdajatelt.
- 3.3.7 Insener-tehnilised osad esitada Eesti Standardidega ettenähtud mahus.
- 3.3.8 Väljaspool krundi asuvate puude likvideerimise puhul määrata likvideeritavate puittaimede liigiline kuuluvus ning esitada Linnavara- ja Majandusameti kooskõlastus.
- 3.3.9 Ehitiste projekteerimisel tuleb arvestada naabrite õigusi ja huve. Vaidluste vältimiseks ja tulevase ehitisega külgnevate kinnisasjade omanike õiguste kaitse tagamiseks kooskõlastada projekteeritava ehitise asukoht ja kõrgus naaberkinnisasjade omanikega, kui ehitis projekteeritakse naaberkrundile lähemale kui 4,0 m.
- 3.3.10 Naaberkruntide omanike kooskõlastused peavad olema üheselt mõistetavad ning sisaldama tööde/kõrguste/kauguste/tüüpide loetelu, millega ollakse nõus, samuti kooskõlastaja andmed (kinnistu aadress, kooskõlastaja nimi ja perekonnanimi) ja kooskõlastamise kuupäev.
- 3.3.11 Situatsiooniskeem: kasutada Narva linna kaarti Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri-ja Linnaplaneerimise Ameti kodulehelt www.narvaplan.ee.
- 3.3.12 Asendiplaan esitada mõõtkavas 1:500 või 1:250. Asendiplaan esitada krundi tõese geodeetilise mõõdistuse alusel. Joonisel näidata projekteeritava ala piirid. Asendiplaanil esitada tabel: „Ehitiste eksplikatsioon” (nimetus, ehitisregistri kood, olulised tehnilised andmed, märkus) ning kinnistu tehnilised näitajad. Asendiplaanil näidata projekteeritava/rekonstrueeritava ehitise asukoht ja mõõtmed, kaugused lähimate piiride ja ehitisteni, likvideeritavad ehitised, juurdepääsud avalikult kasutatavale teele, sisse- ja väljasõit krundilt jne. Määratlada pinnakatted. Anda parkimise lahendus.
- 3.3.13 Värvivaated esitada mõõtkavas 1:100 või 1:50. Vaadetel näidata sissepääsude detaillahendused, akende ja uste värvitoonid, välisviimistluse ja värvilahenduse pass, viited koos välisviimistluse passi numbritega, vaadete tähistused jne. Välisviimistluse ja värvilahenduse passis esitada välisviimistluse materjalide nimetused ja värvikoodid, värvikataloogi nimetus. Metallosade värvitoonid esitada RAL kataloogi järgi.
- 3.3.14 Hoone tarindite soojustamise puhul esitada soojustatud piirdetarindite lõiked ja soojustatud välisseina (ümber aknaava) lõige, fassaadide soojustamise skeem, soojustehnilised arvutused koos valemitega (d-soojaisolatsiooni paksus võtta nagu X). Arvutuses esitada arvutuslik sisetemperatuur. Korruste plaanidel ja hoone püstitõikel näidata soojaisolatsioonimaterjali kiht. Esitada soojustusmaterjalide klassifikatsiooni tüübid vastavalt toodete kaartidele.
- 3.3.15 Projekti koosseisus esitada lisaks projekteeritavate/rekonstrueeritavate seinte ja põrandate spetsifikatsioonid koos nende lõigetega, avade täitmise plaanid, avatäidete spetsifikatsioon, ehitiste püstlõiked, santehniliste seadmete paigutuse plaan, siseruumide eksplikatsioonid.
- 3.3.16 Ehitiste tehnilised näitajad esitada vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministri 24.12.2002. a määrusele nr 69 „Ehitise tehniliste andmete loetelu“. Punktides „Muud

- oluliselt ehitist iseloomustavad andmed” esitada ehitiste kasutamise otstarbed, koodid ning pinnad (m²), üksikelamu kasuliku pinna ja eluruumide spetsifikatsioonid.
- 3.3.17 Ehitiste kasutamise otstarbed ja koodid esitada vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.11.2002. a määrusele nr 10 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu”.
- 3.3.18 Asbestitööle esitatavad töötervishoiu ja tööohutuse nõuded ning asbesti sisaldavate jäätmete käitlusnõuded: lahendada projekti koosseisus.
- 3.3.19 Ehitiste lammutamise korral esitada lammutatavate ehitiste loetelu, lammutustööde korraldamise kirjeldus, lammutusjäätmete kava koos käitluskohtade määramisega.
- 3.3.20 Joonistel näidata projekteeritava ala piirid.
- 3.3.21 Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti geodeesia vanemspetsialisti või kaartide laadimise spetsialisti poolt kooskõlastatud geodeetiline krundi alusplaan esitada ehitusprojekti lisana.
- 3.3.22 Eelneva ehitusprojekti asendiplaan ja ehitise joonised, millised kajastavad projekteerimiseelseid seaduslikul alusel püstitatud ehitisi ja rajatud konstruktsioone, projekti tellija lähteülesanne, Narva Linnavalitsuse korraldus projekteerimistingimuste kinnitamise kohta esitada ehitusprojekti lisadena.
- 3.3.23 Projekti tellija lähteülesandes märkida ka tellija valitud projekti staadium.
- 3.3.24 Esitada Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile eskiis heakskiidu saamiseks. Eskiis koostada kooskõlas Eesti Standardiga EVS 811:2006 „Hoone ehitusprojekt”. Eskiisis esitada ka käesoleva korralduse punktidega 3.3.25 ja 3.3.26 ettenähtud dokumentide kogum. Eskiisprojekti esitada vähemalt 2 hoonete värvilahenduse varianti ning 2 piirde eskiislahendust parima tulemuse saavutamiseks.
- 3.3.25 Esitada Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile kooskõlastamiseks ehitusprojekt paberikandjal vähemalt kahes identselt komplekteeritud eksemplaris köidetuna formaadis A4.

3.4 ARHITEKTUURSED JA LINNAEHITUSLIKUD TINGIMUSED

- 3.4.1 Ehitusala: Puhangu tn 14 krundi piirides.
- 3.4.2 Ehitusjoon: mitte ületada väljakujunenud ehitusjoont.
- 3.4.3 Elumajade arv krundil: 1.
- 3.4.4 Krundi maksimaalne täisehitus: kuni 40% (arvutus näidata asendiplaanil).
- 3.4.5 Uute ehitiste arv krundil 3: projekteeritav üksikelamu, majandushoone ja kuur; lammutatavate ehitiste arv krundil 2: eramu (reg. kood 118001634) ja kuur (reg. kood 118001635);
uute rajatiste arv krundil 1: piire.
- 3.4.6 Hoonete korruste arv: kuni 2.
- 3.4.7 Projekteeritavate hoonete ehitusjoone kaugus Puhangu tänava poolsest krundipiirist: olemasolev.
- 3.4.8 Hoonete kõrgused: üksikelamu kuni 9m, kõrvalhooned kuni 6m.
- 3.4.9 Vajadusel väikeehitiste püstitamine: kuurid, kasvuhooned.
- 3.4.10 Arhitektuur: piirkonna hoonestuslaadile sobiv, piirkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav.
- 3.4.11 Olemasolevate hoonete ja uute ehitiste arhitektuur ja värvilahendus peavad harmoneeruma teineteisega. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku.
- 3.4.12 Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Hoonetevahelised kujud kooskõlastada naaberkruntide omanikega.

- 3.4.13 Katusekattematerjal: mitte kasutada asbesti sisaldavaid materjale. Esitada katuse plaan ja kasutatavate materjalide spetsifikatsioon. Vihmaveetorud soovitatavalt ühtlustada katusekatte värvitooniga. Kõrvalhoone katuse kalde suund peab välistama sademete äravoolu naaberkinnistule.
- 3.4.14 Välisviimistlus: projekti tellija soovil. Soovitatav välisviimistlus on voodrilaudis, krohv, dekoratiivsed fassaadiplaadid (nt värvitud/terrasiit tsementkiudplaadid, kivipuruplaadid), dekoratiivkivid. Välisviimistluse ja värvilahenduse pass esitada projekti koosseisus.
- 3.4.15 Ehitiste tarindite ümberehitamiseks (sh avade ehitamiseks) ning tarindite demonteerimiseks loa väljastamisest teeb Narva Linnavalitsus otsuse tehnilise ekspertiisi tulemuste alusel: vt. punkt 3.3.7.
- 3.4.16 Näha ette üksikelamu siseruumide varustamine suitsuanduritega.
- 3.4.17 Vajadusel sillutisriba projekteerimine/rekonstrueerimine: esitada konstruktiivsed lõiked ja kasutatavate materjalide spetsifikatsioon.
- 3.4.18 Parkimiskoht: lahendada Puhangu tn 14 krundi piirides.
- 3.4.19 Lubatud transpordi juurdepääsude arv: 1, Puhangu tänavalt.
- 3.4.20 Transporti ja inimesi teenindavate juurdepääsude rekonstrueerimine/projekteerimine: lähtuda projekteerimistingimuste punktist 3.4.24.
- 3.4.21 Kinnistusesed teekatted: vaba. Kinnistuseseste teede projekteerimise puhul esitada teekatte ristlõige ja põhilised pinnakatete tööde mahud.
- 3.4.22 Lubatud tänavapoolse piirdeaia, jalgvärava, väravate kõrgus: 1,5 m. Tänavapoolsed rajatised lahendada sobilikuna piirkonna miljöösse ning hoonega kooskõlas olevaks. Rajatised peavad olema ažuursed. Soovitatavad piirde tüübid: tsingitud või plastikuga kaetud keevispaneelaed või võrkpiire, puitpiire, metallvarbaed samast materjalist postidel, metallvarbaed kivist või krohvitud betoonist postidel, sepiapiire samast materjalist postidel, sepiapiire kivist või krohvitud betoonist postidel, puit- või sepiapiire kivist või krohvitud betoonist postidel koos 300-500 mm kõrguse alusmüüriga. Mitte kasutada augustatud/siledast teraslehest piiret ja profiilplekki. Tänavapoolne piire kooskõlastada Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusametiga.
- 3.4.23 Esitada piirde värvivaade ja tehnilised näitajad (ehitisealune pind, kõrgus, pikkus). Vaatele tuleb märkida piirde värvitoon ja värvikood. Postide betoonaluse projekteerimise puhul esitada vundamendiosa lõige. Märkida ära EPN-s kehtestatud betooni tugevusklass. Piirde plaanil näidata piirdeaia ja selle postide asukohad, postide vahelised mõõtmed.
- 3.4.24 Vajadusel kruntidevaheliste piirete rajamine. Kruntidevaheliste piirete kõrgused ja tüübid kooskõlastada naaberkruntide omanikega.
- 3.4.25 Väljaspool krunti rajatavate juurdepääsude rekonstrueerimise/projekteerimise puhul:
- 3.4.25.1 Asendiplaanil näidata eraldi joonega piiratud väljaspool krunti asuv ala, mis projekteeritakse kokkuleppe alusel Narva Linnavalitsusega.
- 3.4.25.2 Esitada tee ristlõige, vertikaalplaneerimise lahendus, põhilised pinnakatete tööde mahud.
- 3.4.25.3 Esitada garantiikiri avalikult kasutatava tee osalise rekonstrueerimise projekteerimise, finantseerimise ja ehitamise kohta.
- 3.4.25.4 Esitada Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusameti kooskõlastus.
- 3.4.26 Segaalme- ja kompostitavate jäätmete käitlemine: vastavalt Narva jäätmehoolduseeskirjale. Esitada detailne kirjeldus. Jäätmemahutid peavad paiknema naaberkinnistust vähemalt 3 m kaugusel, kui naabrid kirjalikult ei lepi kokku teisiti (Narva jäätmehoolduseeskiri § 25). Näha ette kõvakattega prügikonteineri plats (Narva jäätmehoolduseeskiri § 80).
- 3.4.27 Muud nõuded: vastavalt projekti tellija lähteülesandele ning Eesti Vabariigis kehtivate määruste, standardite ja projekteerimismõistudega ettenähtud nõuetele.

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

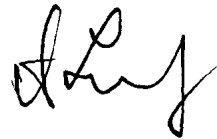
- 3.6.1 Ida-Eesti Päästkeskuse Narva Keskkomando.
- 3.6.2 Naaberkinnistute omanikud (kruntidevahelised piirded, projekteeritud ehitiste asukohad ja kõrgused ning nende vahelised tuleohutuskujad).
- 3.6.3 Puhangu 14 kinnistu omanik.
- 3.6.4 Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet.

4. RAKENDUSSÄTTED

- 4.1 Käesolevad projekteerimistingimused on kehtivad kuni 25.01.2014.a.
- 4.2 Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
- 4.3 Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametil teha korraldus teatavaks Puhangu tn 16 omanikule.
- 4.4 Käesoleva korralduse peale võib esitada Narva Linnavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või esitada kaebuse Jõhvi Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.



Tarmo Tammiste
Linnapea



Ants Liimets
Linnasekretär