

NARVA LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Narva

....2023 nr.....

Projekteerimistingimuste kinnitamine*(1. Jõe tn 32a väikeelamu ja abihoone laiendamise ilma detailplaneeringut koostamata)***1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK**

31.03.2023. a. taotles (taotlus nr. 2311002/03101) Irina Širokova (taotleja) Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt projekteerimistingimusi 1. Jõe tn 32a väikeelamu ja abihoone (kuuri) laiendamiseks:

- olemasoleva väikeelamu (EHR-i kood 118009285) maa-pealse osa demonteerimine ja uue maa-pealse osa püstitamine laiendamisega üle 33% olemasolevast mahust. Keldrikorrus säilib olemasolevates mõõtudes;
- olemasoleva abihoone (kuuri) (EHR-i kood 118009286) laiendamine üle 33% esialgu kavandatud mahust;
- krundi pindala on 717m² ja katastritunnus 51104:004:0035.

Riigilõiv projekteerimistingimuste taotluse läbivaatamise eest on tasutud 22.03.2023.

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 otstarbelt piirkonna väljakujunemud 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.

1. Jõe tn 32a krundi sihtotstarve on elamumaa 100%. Narva Linnavolikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringuga on 1. Jõe tn 32a maakasutuse juhtotstarbeks määratud väikeelamumaa.

Vastavalt Narva linna üldplaneeringu punktile 2.2.4.2 „Väikeelamu alad“ on maksimaalne lubatud täisehituse protsent 20%. Vastavalt EHR-i andmetele, käesoleval kinnistul asub mitu hoonet ja rajatist (ehitiste loetelu on esitatud eelnõu punktis nr 4), mille summaarne ehitisealune pind moodustab 20,5% kogu 1. Jõe tn 32a krundi pindalast. Laiendades olemasolevat abihoonet (kuuri) (EHR-i kood 118009286) ja väikeelamut (EHR-kood 118009285), suureneb ka krundi täisehituseprotsent, mis ei vasta kehtiva Narva linna üldplaneeringu nõuetele.

Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri – ja Linnaplaneerimise Amet on seisukohal, et olemasolevate abihoonet (EHR-i kood 118009286) ja väikeelamu (EHR-kood 118009285) laiendamine on võimalik juhul, kui hoonete laiendamisega ei ületata maksimaalse lubatud krundi täisehituse protsenti.

1. Jõe tn 32a kinnistu sattub täielikult ranna või kalda piirangu ja ehituskeeluvööndisse. Vastavalt Looduskaitseaduse § 37 lg 3 nõuetele ranna või kalda piiranguvööndis on keelatud reoveesette laotamine, jäätmete töötlemiseks või ladustamiseks määratud ehitise rajamine ja laiendamine. Looduskaitseaduse § 38 lg 3 tulenevalt ranna või kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. LKS § 38 lg 4 p 1¹ kohaselt ehituskeeld ei laiene tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele. Antud juhul 1. Jõe tänavalt on selgelt nähtav olemasolev väljakujunenud ehitusjoon, ning maja kavandatakse laiendada ehitusjoonest maismaa suunas.

Samas tuleb arvestada ka sellega, et vaadeldav krunt asub Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) andmetel kaitsealuste loomaliikide elupaigas. Soovitav on tutvuda Nahkhiirlaste (Vespertilionidae) kaitse tegevuskava ja selle 4. lisas toodud majaomanikele suunatud juhendiga. Vastavalt LKS § 55 lg 6 on keelatud kaitsealuse loomaliigi isendi püüdmine ja tahtlik häirimine paljunemise, poegade kasvatamise, talvitumise ning rände ajal. Ehitustegevus tuleb korraldada selliselt, et see oluliselt kaitsealuseid nahkhiiri ei mõjuta.

Lähtudes eeltoodust kohalik omavalitsus võib lubada detailplaneeringut koostamata 1. Jõe tn 32a väikeelamu ja abihoonet laiendamist juhul, kui kavandatav projekt on heatasemeline ja arvestab ümbritsevate hoonetega nii mahult, kui ka välimusest.

Projekteerimistingimuste korralduse eelnõu oli avaldatud2023 Narva linna veebilehel (...), kohalikus ajalehes Narvskaja Gazeta2023 nr ..., ja Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti kodulehel (...). Projekteerimistingimuste taotluse ja eelnõuga oli võimalik tutvuda Narva Linnavalitsuse 1. korruse fuajees aadressil Peetri plats 5, Narva, ajavahemikul ...04.2023. a kuni ...04.2023. a.

EhS § 31 lõigete 3 ja 4 alusel kaasas pädev asutus (linnavalitsuse dokumendiregistris ...04.2023. a kiri nr ...) projekteerimistingimuste menetluse taotleja, kinnistu omaniku, kinnisasjaga piirnevate naaberkinnisasjade omanikud ning asutused (linnavalitsuse dokumendiregistris ...04.2023 kiri nr ...) või isikud, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitise või ehitamine puudutada:

Kinnisasja aadress ja katastritunnus	Kooskõlastaja või arvamuse avaldaja	Kirja kättesaamise kuupäev	Arvamus/nõusolek
	Irina Širokova (taotleja)		
1. Jõe tn 32a (51104:004:0035)	(omanik)		
1. Jõe tn 36 (51104:004:0184)	(naaber)		
1. Jõe tn 34a (51104:004:0072)	(naaber)		
Pargi tn 14 (51104:004:0032)	(naaber)		
1. Jõe tn 32b (51104:004:0129)	(naaber)		
1. Jõe tn 32c (51104:004:0119)	(naaber)		
1. Jõe tn 32 (51104:004:0046)	(naaber)		
1. Jõe tänav L4 (51104:004:0191)	(naaber)		

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.

Ajavahemikul04.2023. a kuni ...04.2023. a. vastuväiteid ega ettepanekuid projekteerimistingimuste kavandile

Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti geodeesia ja maakorralduse osakond esitas järgmine kommentaar projekteerimistingimuste korralduse eelnõu kohta: Ehitisregistri andmetel asub ehitis koodiga 118009285 osaliselt 1. Jõe tn 32 naaberkinnisasjal. Kuna on tegemist ehitisega, mis ulatub üle naaberkinnisasja piiri, siis on otstarbekas teostada asjaõigusseaduse §-s 148 sätestatud toiminguid, ehk kanda kinnistusraamatusse koormamine.

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 1. Jõe tn 32a aadressil asuvate väikeelamu ja abihoone (kuuri) laiendamiseks ilma detailplaneeringut koostamata.

4. ÜLDANDMED

Maa-ameti andmed
Tunnus: 51104:004:0035
Sihtotstarve 1: Elamumaa 100%
Pindala: 717 m ²
Registriosa: 184309
Omandivorm: Eraomand
Kinnistuspiirkond / jaoskond: Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Moodustamise viis: mõõdistatud, L-EST
Katastripidaja märked: -

Ehitisregistri andmed
Hooned
Eramu (EHR-i kood 118009285) 100m ² , seisund – olemas (2006a. - oletuslik)
Kuurid (EHR-i kood 118009286) 33m ² , seisund - olemas
Rajatised
Kasvuhoone (EHR-i kood 220450990) 14m ² , seisund - olemas
Kogumiskaev (EHR-i kood 220450991) seisund - olemas
Veetorstik (EHR-i kood 220604360) seisund - püstitamisel
Kanalisatsioonitorustik (EHR-i kood 220604357) 0,1m ² , seisund - püstitamisel
Ehitisealune pind kokku: 147m²

5. PROJEKTEERIMISE EESMÄRK

Projekti koostamise eesmärgiks on 1. Jõe tn 32a aadressil asuvate väikeelamu ja abihoone laiendamine.

6. ÜLDNÕUDED, ARHITEKTUURSED JA LINNAEHITUSLIKUD 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 Kõik olemasolevad ja laiendatavad hooned ja rajatised peavad paiknema ainult 1. Jõe tn 32a kinnistu piirides.
- 6.4 Projekti koostamisel kasutada Ametiasutuse 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.

- 6.5 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).
- 6.6 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.
- 6.7 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.
- 6.8 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 Ehitusprojekti 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 Projektlahenduses tuleb arvesse võtta tuleohutusnõudeid ja tuleohutuskujasid.
- 6.13 Väljastatud projekteerimistingimused lisada projekti kausta.
- 6.14 Hoonestusala: 1. Jõe tn 32a krundi piirides, juhinduda 1.Jõe tn 36 ja 1. Jõe tn 1.Jõe tn 38 tänavapoolsetest hoonetest tekkivast tänavajoonest. Hoone ei saa paikneda jõekaldale lähemal olemasoleva hoonestusega varem väljakujunenud ehitusjoonest.
- 6.15 Laiendatavad hooned: väikeelamu ja abihoone (kuurid).
- 6.16 Krundi maksimaalne täisehitus: 20%. Ehitusloa taotlemisel peavad olema kõik krundil asuvad hooned kajastatud õigete ehitisregistri andmetega ning asendiplaanil tähistatud kõik lammutatavad hooned.
- 6.17 Arhitektuur: piirkonna hoonestuslaadile sobiv, piirkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav. Hoone arhitektuur ja välisviimistlus peavad harmoneeruma olemasolevate kõrvalasuvate hoonetega. Soovitav eelistada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi, valtsplekk). Tuleb vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, plastaknad jms.)
- 6.18 Laiendatava väikeelamu maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast harjajooneni: 8,5 m olemasolevast maapinnast harjajooneni.
- 6.19 Hoonete paiknemine kinnistul peab vastama sanitaar- ja tuleohutusnõuetele ning arvestama asjaõiguseadusest tulenevaid kinnisomandi kitsendusi.
- 6.20 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.

- 6.21 Ehitiste projekteerimisel tuleb arvestada naabrite õigusi ja huve. Haldusmenetluse seaduse §16 (1) alusel soovitage Teil menetluse kiiruse ja ökonoomia huvides, vaidluste vältimiseks ja tulevase ehitise külgnivate kinnisasjade omanike õiguste kaitse tagamiseks kooskõlastada projekteeritavate ehitiste asukoht ja kõrgused naaberkinisajade omanikega, kui ehitis projekteeritakse naaberkrundile lähemale kui 5,0 m.
- 6.22 Naaberkinistute omanike õiguste ja huvide kaitseks tuleks projektis ära näidata ka lumepuhastamine katuselt, vihma- ja sulavee äravool, piirde korrashoid.
- 6.23 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%.
- 6.24 Parkimiskohad lahendada 1. Jõe tn 32a 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 tänavaliiklust.
- 6.25 Lubatud transpordi juurdepääs: 1. Jõe tänav L4 (51104:004:0191). Teed ja juurdepääsud: nt kõvakate, teekattekiivid, teekatteplaadid, murukivi.
- 6.26 Segaoleme- ja kompostitavate jäätmete käitlemine: vastavalt Narva jäätmehoolduseeskirjale.
- 6.27 Hoone siseruumide tehnosüsteemide projekteerimine: vajadusel esitada insener-tehnilised osad Eesti Standardiga ettenähtud mahus, vastavalt ehitusprojekti staadiumile.
- 6.28 Hoone varustamine välisvõrkudega: vajadusel esitada välistrasside tööprojektid. Kasutada eraldi kausta (tiitelleht, seletuskiri, trassi plaan, montaaži skeem, sõlmed, materjalide tellimisspetsifikatsioon, pikiprofiil, katete taastamine jne.)
- 6.29 Üldised nõuded veevarustuse ja kanalisatsiooni kohta:
- 6.29.1 Vastavalt 22.09.2022 vastu võetud Narva Linnavolikogu 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.
- 6.29.2 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.
- 6.29.3 Krundi geodeetiline alusplaan peab kajastama kõiki olemasolevaid tehnorajatisi.

7. RAKENDUSSÄTTED

- 7.1 Käesolevad projekteerimistingimused on kehtivad viis aastat korralduse väljastamisest.
- 7.2 Käesolev korraldus jõustub alates teatavastegemisest.
- 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 teatavastegemisest.

Katri Raik
Linnapea

Üllar Kaljuste
Linnasekretär