

NARVA LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Narva

...05.2022 nr.....

Projekteerimistingimuste kinnitamine

(Kompassi tn 20 sauna laiendamine üle 33% ning selle ümberehitamine väikeelamuks ilma detailplaneeringut koostamata)

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

14.02.2022. a. taotles (taotlus nr. 2211002/01627) ALEKSANDRA POPOVA (taotleja) Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt projekteerimistingimusi Kompassi tn 20 sauna laiendamiseks ning selle ümberehitamiseks väikeelamuks:

- planeeritava hoone kõrgus on üle 5m;
- planeeritava hoone ehitisealune pind on ca 90m²;
- krundi pindala on 830m² ja katastritunnus 51106:012:0188.

Riigilõiv projekteerimistingimuste taotluse läbivaatamise eest on tasutud 10.02.2022.

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 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 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.

Kompassi tn 20 krundi sihtotstarve on elamumaa 100%. Narva Linnavolikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringuga on Kompassi tn 20 maakasutuse juhtotstarbeks määratud väikeelamumaa (üksikelamu või kaksikelamu ehitamiseks). Vastavalt Narva linna Üldplaneeringu punktile 2.2.4.2 „Väikeelamu alad“ maksimaalne lubatud täisehituse protsent on 20%. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri – ja Linnaplaneerimise Amet on seisukohal, et sauna laiendamine ning selle väikeelamuks ümberehitamine ei ole Narva linna üldplaneeringuga vastuolus, kuna kinnistu sihtotstarvet (elamumaa) ei muudeta ning krundi täisehituse protsenti ei ületa ning elamu rajamiseks esitatud üldplaneeringu tingimusi täidetakse.

Juhul, kui omanik soovib ehitada aastaringseks kasutamiseks mõeldud elamu, tuleb tal vastavalt Narva linna üldplaneeringu punktile 2.2.4.3 tagada omal kulul kas liitumine ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni- ning elektrivõrguga või rajada nõuete kohased puurkaev(ud), reoveekogumiskaevud või bioloogilised reoveepuhastid, vee- ja kanalisatsioonitrassid, side-

ja/või elektritrassid ning liinid. Aastaringseks kasutamiseks mõeldud elamu püstitamise puhul kehtivad Narva linna üldplaneeringu punktis 2.2.4.2 (väikeelamu alad) toodud nõuded. P.2.2.4.3 nõuete tingimuste täitmine peab olema käsitletud elamu ehitusprojekti koosseisus.

Juhul, kui mingitel tehnilistel põhjustel ei ole võimalik rajada väikeelamut (tuleohutuse, tehnovõrkude trasside rajamine vms põhjusel), võib kinnistule püstitada hooajalise elamu. Hooajalise elamu püstitamise puhul kehtivad Narva linna üldplaneeringu punktis 2.2.4.3 (Hooajalised elamud ja suvilad) toodud nõuded.

Vastavalt Narva Linnavolikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringu seletuskirja punktile 2.2.4.2.1 Elamuid ning nende juurde kuuluvaid abihooned ei või ehitada krundi piirile lähemale kui 5 m va juhul, kui kehtiva detailplaneeringuga ei ole määratud teisti.

Kuna projekteerimistingimuste taotlusega koos olid esitatud Ida tn 15 (51106:012:0072), Ida tn 17 (51106:012:0191) ja Kompassi tn 18 (51106:012:0166) kruntide omanike kooskõlastused (dokregistri kirja nr 1-14/1371-6) kavandatavale ehitisele, lähtudes sellest Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet arvestab, et planeeritav hoone ei hakka piirnevate naaberkinnisasjade omanikke huve riivama.

Menetlusse oli 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: „Kompassi tn 20 katastriüksus on moodustatud vana plaani alusel. Seoses sellega on katastriüksuse piirid plaanil ja looduses erinevaid. Kui piirdeaed on plaanis paigaldada mööda piiri, siis enne projekteerimist on vaja täpsustada piiri kulgemist maastikul (tellida katastrimõõdistuse)“.

Samuti menetluse oli kaasatud Arhitektuuri- ja planeerimise osakonna KMH vanemspetsialist. KMH vanemspetsialisti poolt on saadud järgmine kommentaar: „Looduskaitseeadus (edaspidi LKS) § 38. Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd lg 1 p 3 Ehituskeeluvööndi laius rannal või kaldal on: linnas ja alevis ning aleviku ja küla selgelt piiritletaval kompaktse asustusega alal (edaspidi tiheasustusala) 50 meetrit, välja arvatud käesoleva lõike punktis 5 sätestatud juhul. LKS § 38 lg 3 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“.

Projekteerimistingimuste eelnõu oli avaldatud2022 Narva linna veebilehel (.....), ajalehes, ja Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti kodulehel (.....). Projekteerimistingimuste taotluse ja eelnõuga oli võimalik tutvuda Narva Linnavalitsuse 1. korruse fuajees aadressil Peetri plats 5, Narva, ajavahemikul2022. a kuni....2022. a.

EhS § 31 lõigete 3 ja 4 alusel kaasas pädev asutus (linnavalitsuse dokumendiregistris2022. a kiri nr) projekteerimistingimuste menetlusse taotleja, kinnistu omaniku, kinnisasjaga piirnevate naaberkinnisasjade omanikud ning asutused 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
	Aleksandra Popova (taotleja)		
Kompassi tn 20 (51106:012:0188)			
Kompassi tn 18 (51106:012:0166)			
Ida tn 15 (51106:012:0072)			
Ida tn 19 (51106:012:0175)			
Kompassi tn 22 (51106:012:0026)			
Kompassi tänav (51101:001:1643)	AÜ Suur Primorskoje (80069649)		

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 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.

3. OTSUS

Kinnitada projekteerimistingimused Kompassi tn 20 aadressil asuva sauna laiendamiseks üle 33% ning selle väikeelamuks ümberehitamiseks ilma detailplaneeringut koostamata.

4. ÜLDANDMED

Maa-ameti andmed
Tunnus: 51106:012:0188
Sihtotstarve 1: Elamumaa 100%
Pindala: 830 m ²
Registriori: 485909
Omandivorm: Eraomand
Kinnistuspiirkond / jaoskond: Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Moodustamise viis: konverteeritud, kaardilt
Katastripidaja märged: Pindala on ebatäpne (01.07.2018)

Ehitisregistri andmed
Hooned:

Saun (EHR-i kood 118006434) 21m ² , seisund - kasutusel
Rajatised:
Piirdeaed (EHR-i kood 221380825) 2m ² , seisund - ehitamisel
Vundament (EHR-i kood 220450375) 51m ² , seisund - määramata
Kuur (EHR-i kood 220450376) 7m ² , seisund - kasutusel
Kasvuhoone (EHR-i kood 220450377) 29m ² , seisund - kasutusel
Ehitisealune pind kokku: 110m²

5. PROJEKTEERIMISE EESMÄRK

Projekti koostamise eesmärgiks on Kompassi tn 20 aadressil asuva sauna laiendamine üle 33% ning selle väikeelamuks ümberehitamine ilma detailplaneeringut koostamata.

6. ÜLDNÕUDED, ARHITEKTUURSED JA LINNAEHTUSLIKUD TINGIMUSED

- 6.1 Projekti koostamisel juhendada Eestis kehtivatest seadustest, standarditest, normdokumentidest ja juhenditest, sealhulgas:
 - Ehituseadustikuga 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.
- 6.2 Esitada situatsiooniskeem.
- 6.3 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.
- 6.4 Esitada naaberkruntide omanikega kooskõlastatud projekt, kui ehitis projekteeritakse naaberkrundile lähemale kui 5,0 m.
- 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. Vaadetes 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 Vajadusel esitada lammutatavate ehitiste loetelu, lammutustööde korraldamise kirjeldus, lammutusjäätmete kava koos käitluskohtade määramisega.
- 6.9 Esitada ehitiste tehnilised näitajad vastavalt majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“.
- 6.10 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”.
- 6.11 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: Kompassi tn 20 krundi piirides.

- 6.15 Laiendatav hoone: saun.
- 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. Soovitav eelistada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi, valtsplekk). Tuleb vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, plastaknad jms.)
- 6.19 Kavandatava hoone maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast harjajooneni (lähtuvalt piirkonnas väljakujunenud ehituslaadist – valdavalt hooajalised elamud): 7,5 m olemasolevast maapinnast harjajooneni. Käesolev nõue on kehtiv nii väikeelamu kui hooajalise elamu rajamisel.
- 6.20 Hoonete paiknemine kinnistul peab vastama sanitaar- ja tuleohutusnõuetele ning arvestama asjaõigusseadusest tulenevaid kinnisomandi kitsendusi.
- 6.21 Vajadusel piirete rajamine. Piirete lubatud kõrgus: 1,5 m. Tänavapoolsed rajatised peavad olema kooskõlas hoonega ning lahendatud sobilikuna piirkonna miljöösse. 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 Naaberkinnistute 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. Lähtuvalt piirkonnas väljakujunenud ehituslaadist (valdavalt hooajalised elamud) tuleb jälgida üldplaneeringu punktis 2.2.4.3 hooajalistele elamutele toodud nõuded: haljastatud pind peab moodustama krundi üldpindalast vähemalt 70%. Käesolev nõue on kehtiv nii väikeelamu kui hooajalise elamu rajamisel.
- 6.24 Parkimiskohad lahendada Kompassi tn 20 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: Kompassi tänav (51101:001:1643). Teed ja juurdepääsud: nt kõvakate, teekattekiivid, teekatteplaadid, murukivi.
- 6.26 Segaolme- 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 väikeelamute ja hooajaliste elamute piirkondades:
- 6.29.1 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 kasutusteate, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteate, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teate vormid“).

- 6.29.2 Vastavalt veeseaduse § 154 tuleb tagada puur- ja salvkaevu hooldusala 10 m.
- 6.29.3 Juhul, kui krundil puudub ühiskanalisatsioon, võib rajada omapuhasti või kasutada lekkekindlaid kogumismahuteid (Veeseadus § 124 lg 6).
- 6.29.4 Vastavalt ehitusseadustiku lisale n 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.
- 6.29.5 Hooajalise elamute piirkonnas võib kasutada kas kuivkäimlat (jätmed komposteeritakse), EU nõuetele vastav BIO-WC (jätmed utiliseeritakse vastavalt BIO-WC juhendile), või vesiklosetti, mille jaoks on välja ehitatud lokaalne kanalisatsioon.

7 RAKENDUSSÄTTED

- 7.1 Käesolevad projekteerimistingimused on kehtivad kuni ...05.2027 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

Sergei Solodov
Linnasekretäri asendaja