

## NARVA LINNAVALITSUS

## KORRALDUS

Narva

...06.2022 nr.....

**Projekteerimistingimuste kinnitamine**

*(Tasane tn 21 hooajalise elamu laiendamise ja ümberehitamise väikeelamuks ilma detailplaneeringut koostamata)*

**1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK**

09.05.2022. a. taotles (taotlus nr. 2211002/04874) Aleksei Sholokhov (taotleja) Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt projekteerimistingimusi Tasane tn 21 hooajalise elamu laiendamiseks ja ümberehitamiseks väikeelamuks:

- laiendatava hoone kõrgus on kuni 7,5m maapinnast;
- laiendatava hoone ehitisealune pind on ca 60m<sup>2</sup>;
- krundi pindala on 1150m<sup>2</sup> ja katastritunnus 51108:002:0053.

Riigilõiv projekteerimistingimuste taotluse läbivaatamise eest on tasutud 12.04.2022.

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.

Tasane tn 21 krundi sihtotstarve on elamumaa 100%. Narva Linnavolikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringuga on Tasane tn 21 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%.

Vastavalt Maa-ameti 2006. ja 2009. a aerofotode andmetele oli laiendatav aiamaa (EHR kood 120842287) samas mahus püstitatud enne 2013. a ehk enne kehtiva Narva linna üldplaneeringu kehtestamist. 2021. aastal oli tehtud aiamaa audit, mis tõendas hoone vastamist ehitamise ajal kehtinud ehitamisele esitatavatele nõuetele. 2021. aastal oli väljastatud kasutusluba.

Kuivõrd peale uue üldplaneeringu kehtestamist tuleb olemasoleva hoone ümberehitamisel lähtuda kehtestatud üldplaneeringust, saab kohalik omavalitsus käesoleval ajal lubada olemasoleva (EHR kood 120842287) aiama ja ümberehitamist ja laiendamist väikeelamuks. Sellest lähtuvalt on projekteerimistingimuste koostamisel aluseks Narva Linnavolikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringu punkti 2.2.4.2 „Väikeelamud“ nõuded.

Kui mingitel põhjendatud asjaoludel (nt tehnilistel) ei ole võimalik olemasolevat hooajalist elamut ümberehitada väikeelamuks, tuleb ehitusprojekti väljast tuua asjakohased põhjendused. Sellisel juhul, võttes arvesse, et antud piirkond enne kehtiva üldplaneeringu jõustumist oli määratud hooajaliste elamute ehitamiseks, ning vaadeldava hoone peamine kasutamise otstarve on „11103 Suvila, aiama ja“, tuleb projekti koostamisel arvestada kehtiva linna üldplaneeringu punkti 2.2.4.3 „Hooajalised elamud ja suvilad“ nõuetest.

Lähtudes eeltoodust kohalik omavalitsus võib lubada detailplaneeringut koostamata Tasane tn 21 olemasoleva hooajalise elamu ümberehitamist ja laiendamist väikeelamuks juhul, kui kavandatav projekt on heatasemeline ja arvestab ümbritsevate hoonetega nii mahult, kui ka välimuselt. Põhjendatud asjaoludel saab kohalik omavalitsus lubada olemasoleva hooajalise elamu ümberehitamisel säilitada hoonele hooajalise elamu kasutusotstarbe.

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

EhS § 31 lõigete 3 ja 4 alusel kaasas pädev asutus (linnavalitsuse dokumendiregistris .....2022. a kiri nr 1-14.1/...) projekteerimistingimuste menetlusse taotleja, kinnistu omaniku, kinnisasjaga piirnevate naaberkinnisasjade omanikud ning asutused või isikud, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitist või ehitamine puudutada:

<b>Kinnisasja aadress ja katastritunnus</b>	<b>Kooskõlastaja või arvamuse avaldaja</b>	<b>Kirja kättesaamise kuupäev</b>	<b>Arvamus/nõusolek</b>
	Aleksei Sholokhov (taotleja)		
Tasane tn 21 (51108:002:0053)			
Tasane tn 19 (51108:002:0034)			
Sõpruse tn 5 // 13 // 21 // Värske tn 2a // 4a // Vesiliilia üldmaa 1 (51108:002:0041)			
Tasane tn 23 (51108:002:0046)			

Vastavalt haldusmenetluse seaduse § 49 lõikele 2 haldusorgan määrab ettepanekute ja vastuväidete esitamiseks tähtaja, mis ei või olla lühem kui kaks nädalat väljapaneku algusest arvates. Seega juhul, kui arvamuse andja ei ole kahe nädala 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.

Samuti menetlusse on 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: „Kuna Tasane tn 21 katastriüksus ja naaberüksused on moodustatud plaani alusel, siis on soovitatav täpsustada piiri asukoht maastikul“.

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

## 3. OTSUS

Kinnitada projekteerimistingimused Tasane tn 21 aadressil asuva hooajalise elamu laiendamiseks ja väikeelamuks ümberehitamiseks ilma detailplaneeringut koostamata.

## 4. ÜLDANDMED

<b>Maa-ameti andmed</b>
Tunnus: 51108:002:0053
Sihtotstarve 1: Elamumaa 100%
Pindala: 1150 m <sup>2</sup>
Registriosa: 3552909
Omandivorm: Eraomand
Kinnistuspiirkond / jaoskond: Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Moodustamise viis: kaardi ja plaani alusel
Katastripidaja märged: Pindala on ebatäpne (01.07.2018)

<b>Ehitisregistri andmed</b>
<b>Hooned:</b>
Aiamaja (EHR-i kood 120842287) 59,9m <sup>2</sup> , seisund – kasutusel, 2021a.
Abihoone-garaaž (EHR-i kood 121346298) 38,7m <sup>2</sup> , seisund – ehitamisel

<b>Rajatised:</b>
Piirdeaed ja väravad (EHR-kood 221373481) 3,1m <sup>2</sup> , seisund – ehitamisel
<b>Ehitiste alune pind kokku: 101,7m<sup>2</sup></b>

## 5. PROJEKTEERIMISE EESMÄRK

Projekti koostamise eesmärgiks on Tasane tn 21 aadressil asuva hooajalise elamu laiendamine ja väikeelamuks ümberehitamine.

## 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;
  - 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, möödistamise aeg). Geodeetiline krundi alusplaan esitada projekti lisana.
- 6.4. Esitada naaberkruntide omanikutega 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: Tasane tn 21 krundi piirides.

- 6.15. Laiendatav hoone: väikeelamu.
- 6.16. Krundi maksimaalne täisehitus: 20%.
- 6.17. Abihoonete arv krundil: kuni kaks alla 20 m<sup>2</sup> suurust abihoonet.
- 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. Laiendatava hoone maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast harjajooneni: 8,5 m olemasolevast maapinnast harjajooneni.
- 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 miljösse. 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 piirdeaja 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 ökonomia huvides, vaidluste vältimiseks ja tulevase ehitisega külgnevate kinnisasjade omanike õiguste kaitse tagamiseks kooskõlastada projekteeritavate ehitiste asukoht ja kõrgused naaberkinisajade omanikega, kui ehitis projekteeritakse naaberkrundile lähemale kui 5,0 m.
- 6.23 Naaberkinisajute 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 Tasane tn 21 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.
- 6.26 Lubatud transpordi juurdepääs: olemasolev. Teed ja juurdepääsud: nt kõvakate, teekattekiivid, teekatteplaadid, murukivi.
- 6.27 Segaoorme- ja kompostitavate jäätmete käitlemine: vastavalt Narva jäätmehoolduseeskirjale.
- 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 väikeelamute ja hooajaliste elamute piirkondades:

- 6.30.1 Salvkaevu rajamisel tuleb esitada kohaliku omavalitsuse üksusele ehitusteatis koos selle juurde kuuluvate dokumentatsiooniga. Puurkaevu rajamisel tuleb esitada kohaliku omavalitsusele käesoleva määruse lisa 1 kohane asukohakoostõlastuse 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 koostõlastamise, 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“).
- 6.30.2 Vastavalt veeseaduse § 154 tuleb tagada puur- ja salvkaevu hooldusala 10 m.
- 6.30.3 Juhul, kui krundil puudub ühiskanalisatsioon, võib rajada omapuhasti või kasutada lekkekindlaid kogumismahuteid (Veeseadus § 124 lg 6).
- 6.30.4 Vastavalt ehituseadustiku 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.
- 6.30.5 Hooajalise elamute piirkonnas võib kasutada kas kuivkäimlat (jäätmelkomposteeritakse), EU nõuetele vastav BIO-WC (jäätmel utiliseeritakse vastavalt BIO-WC juhendile), või vesiklosetti, mille jaoks on välja ehitatud lokaalne kanalisatsioon.

## **7 RAKENDUSSÄTTED**

- 7.1 Käesolevad projekteerimistingimused on kehtivad kuni ....06.2027 a.
- 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

Sergei Solodov  
Linnasekretäri asendaja