

## NARVA LINNAVALITSUS

## KORRALDUS

Narva

....11.2023 nr.....

**Projekteerimistingimuste kinnitamine***(Vihma tn 15 väikeelamu laiendamine ilma detailplaneeringut koostamata)***1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK**

06.10.2023. a. taotles (taotlus nr. 2311002/08225) Niina Kostina (taotleja) Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt projekteerimistingimusi Vihma tn 15 väikeelamu laiendamiseks üle 33% esialgsest hoone mahust:

- ebaseaduslikult ehitatud hoone osa lammutatakse, seejärel laiendatakse olemasoleva kasutuselevõetud hoone osa;
- planeeritava hoone ehitisealune pind - ca 101 m<sup>2</sup>;
- planeeritava hoone kõrgus – kuni 8,5m;
- krundi pindala on 1108m<sup>2</sup> ja katastritunnus 51104:002:0077.

Riigilõiv projekteerimistingimuste taotluse läbivaatamise eest on tasutud 06.10.2023.

Vastavalt planeerimisseaduse § 125 lõikele 1 detailplaneeringu koostamine on nõutav linnades, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33 protsendi selle esialgu kavandatud mahust.

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 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.

Vihma tn 15 krundi sihtotstarve on elamumaa 100%. Narva Linnavolikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringuga on Vihma tn 15 maakasutuse juhtotstarbeks määratud väikeelamumaa.

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 laiendamist Vihma tn 15 krundi täisehituse protsent moodustab ca 16% kogu krundi pindalast. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri – ja

Linnaplaneerimise Amet on seisukohal, et väikeelamu laiendamine 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 miljöövärtuslikul 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 naaberkinnisaja omanike kirjaliku nõusoleku.

Projekteerimistingimuste korralduse eelnõu oli avaldatud ...10.2023 Narva linna veebilehel (...), kohalikus ajalehes Narvskaja Gazeta 26.10.2023 nr ..., ja Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti kodulehel (...).

Projekteerimistingimuste taotluse ja eelnõuga oli võimalik tutvuda Narva Linnavalitsuse 1. korruse fuajees aadressil Peetri plats 5, Narva, ajavahemikul 23.10.2023. a kuni 10.11.2023. a.

EhS § 31 lõigete 3 ja 4 alusel kaasas pädev asutus (linnavalitsuse DHS-süsteemis 23.10.2023. a kiri nr ... ja ...) projekteerimistingimuste menetlusse taotleja, kinnistu omaniku, kinnisasjaga piirnevate naaberkinnisajade 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> |
|---|--|-----------------------------------|-------------------------|
|   | Niina Kostina<br>(taotleja)  |                                   |                         |
| Vihma tn 15<br>(51104:002:0077)             |  |                                   |                         |
| Vihma tn 13<br>(51104:002:0026)             |  |                                   |                         |
| Tähe tn 22<br>(51104:002:0182)              |  |                                   |                         |
| Tähe tn 24<br>(51104:002:0025)              |  |                                   |                         |
| Tähe tn 19<br>(51101:001:1333)              |  |                                   |                         |
| Vihma tänav L2<br>(51104:002:0192)          | Narva<br>Linnavalitsuse<br>Linnamajandusamet<br>(rg-kood 75039729)<br>(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.

Ajavahemikul 23.10.2023. a kuni ....10.2023. a. vastuväiteid ega ettepanekuid projekteerimistingimuste kavandile ei ole laekunud.

Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti geodeesia ja maakorralduse osakonnal puuduvad/on olemas.... märkused projekteerimistingimuste kohta.

## 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 Vihma tn 15 aadressil asuva väikeelamu laiendamiseks ilma detailplaneeringut koostamata.

## 4. ÜLDANDMED

|   |
|---|
| <b>Maa-ameti andmed</b>                                       |
| Tunnus: 51104:002:0077  |
| Sihtotstarve 1: Elamumaa 100%                                 |
| Pindala: 1108m <sup>2</sup>                                   |
| Registriorisa: 811109   |
| Omandivorm: Eraomand  |
| Kinnistuspiirkond / jaoskond: Tartu Maakohtu kinnistusosakond |
| Moodustamise viis: mõõdistatud, transformeeritud              |
| Katastripidaja märked: -                                      |

|   |
|---|
| <b>Ehitisregistri andmed</b>  |
| <b>Hooned:</b>  |
| Eramu (EHR-i kood 118003163) – olemas, (kasutuselevõtu aasta 1964a), ehitisealune pind 56m <sup>2</sup> |
| Saun (EHR-i kood 118010341) – olemas, ehitisealune pind 8m <sup>2</sup>                                 |
| <b>Hoonete ehitisealune pind kokku: 64m<sup>2</sup></b>   |
| <b>Rajatised:</b>   |
| Veetorustik (EHR-i kood 220655600) – olemas, ehitisealune pind 0,4m <sup>2</sup>                        |
| Kanaliseatsioonitorustik (EHR-i kood 220655613) – olemas, ehitisealune pind 1,8m <sup>2</sup>           |
| Kasvuhoone nr 1 (EHR-i kood puudub)   |

## 5. PROJEKTEERIMISE EESMÄRK

Projekti koostamise eesmärgiks on Vihma tn 15 aadressil asuva väikeelamu laiendamine.

## 6. ÜLDNÕUDED, ARHITEKTUURSED JA LINNAEHITUSLIKUD TINGIMUSED

- 6.1 Projekti koostamisel juhinduda 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 laiendatava väikeelamu eskiis Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri – ja Linnaplaneerimise Ametile kooskõlastamiseks. Eskiisil tuleb täpsustada laiendatava väikeelamu asukoht ning esitada hoone vaated.
- 6.4 Kõik projekteeritavad hooned ja rajatised peavad paiknema ainult Vihma tn 15 kinnistu piirides.
- 6.5 Projekti asendiplaaniline lahendus peab olema vormistatud ajakohasel topo-geodeetilisel alusplaanel (M 1:500), mis vastab majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrusele nr 34 „[Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded](#)“ (pdf) ja mis on eelnevalt registreeritud [Narva geomõõdistuste infosüsteemis](#) vastavalt Narva linnas kehtivale mõõdistuskorrale „[Geodeetiliste mõõdistus- 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. Vaadetel 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 Projektlahenduses tuleb arvesse võtta tuleohutusnõudeid ja tuleohutuskujasid.
- 6.13 Väljastatud projekteerimistingimused lisada projekti kausta.
- 6.14 Hoonestusala: Vihma tn 15 krundi piirides. Juhinduda Vihma tn 13 ja Vihma tn 21 tänavapoolsetest hoonetest tekkivast tänavajoonest.
- 6.15 Laiendatav hoone: väikeelamu.
- 6.16 Krundi maksimaalne täisehitus: 20%.
- 6.17 Abihoonete arv krundil: kokku 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: 8,5m olemasolevast maapinnast harjajooneni.
- 6.20 Hoonete paiknemine kinnistul peab vastama sanitaar- ja tuleohutusnõuetele ning arvestama asjaõiguseadusest 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 katusel, 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 Vihma tn 15 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, teekattekid, teekatteplaadid, murukivi.
- 6.27 Segaoorme- 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 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.
- 6.30.2 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.

Jaan Toots  
Linnapea

Üllar Kaljuste  
Linnasekretär