

NARVA LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Narva

....11.2022 nr.....

Projekteerimistingimuste kinnitamine

(Jõesuu tn 1 ühepereelamu püstitamine Narva Linnavolikogu 20.03.2003. a otsusega nr 33/12 kehtestatud Rakvere tn 17 detailplaneeringu alusel)

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

22.07.2022. a. taotles (taotlus nr. 2211002/08946) Šahhodat Muratova (taotleja ja omanik) Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt projekteerimistingimusi Jõesuu tn 1 ühepereelamu püstitamiseks Narva Linnavolikogu 20.03.2003. a otsusega nr 33/12 kehtestatud Rakvere tn 17 detailplaneeringu alusel. Planeeritav hoone on kahekorruseline. Taotlusele on lisatud planeeritava hoone eskiis.

Jõesuu tn 1 krundi pindala on 1619m² ja katastritunnus 51101:001:0631.

Riigilõiv projekteerimistingimuste taotluse läbivaatamise eest on tasutud 11.04.2022.

Vastavalt ehitusseadustiku (EhS) § 27 lõikele 1 detailplaneeringu olemasolu korral võib pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud üle viie aasta, detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnunud olulisi uusi asjaolusid või on oluliselt muutunud planeeringuala või selle mõjuala, mille tõttu ei ole enam võimalik detailplaneeringut täielikult ellu viia, või detailplaneeringu kehtestamise järel on muutunud õigusaktid või kehtestatud planeeringud, mis mõjutavad oluliselt detailplaneeringu elluviimist.

Planeerimisseaduse § 3 lg 2 kohaselt planeering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku. Narva Linnavolikogu 20.03.2003. a otsusega nr 33/12 kehtestatud Rakvere tn 17 detailplaneeringu põhijoonis on detailplaneeringu seletuskirjaga osaliselt vastuolus (vastavalt põhijoonisele Jõesuu tn 1 krundi on lubatud kasutada ainult üldkasutatavate hoonete maa-alana, kuid seletuskirja punkti 5 kohaselt Jõesuu tn 1 territooriumi planeerimisel on võimalikud kaks varianti: väikeelamumaana ja ärimaana). Kohalik omavalitsus peab linnaehituslikult sobilikuks sellele kohale eramu püstitamist, kuna Rakvere tn 17 detailplaneeringu kui ka Narva Linnavolikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringuga Jõesuu tn 1 maakasutuse juhtotstarbeks on 100% ulatuses määratud elamumaa.

Kuna kehtestatud detailplaneering ei ole kõigis oma osades ühene ning ei määra kõiki ehituslikke tingimusi, siis vastuoluliste ja/või määramata tingimuste korral tuleb lähtuda kehtivatest Narva linna üldplaneeringu nõuetest.

Detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus 474,0 m² ehitistealuse pinnaga ühepereelamu või kontoriruumide või kaubanduskeskuse/avaliku elu hoone ehitamiseks.

Lähtudes projekteerimistingimuste taotlusest on ilmnunud uusi asjaolusid, mille tõttu peab detailplaneeringujärgset lahendust täpsustama. Vastavalt lisatud eskiisile projekteeritakse

kahekorruseline ühepereelamu. Hoone ehitisealune pind ja krundi täisehituse % jääb muutmata ja vastab detailplaneeringule. Hoone sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda.

Vastavalt EhS § 31 lg 1 korraldati projekteerimistingimuste andmine EhS § 27 alusel avatud menetlusena. Projekteerimistingimuste eelnõu oli avaldatud10.2022 Narva linna veebilehel (...), kohalikus ajalehes Narvskaja Gazeta10.2022 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, ajavahemikul10.2022. a kuni ...11.2022. a.

EhS § 31 lõigete 3 ja 4 alusel kaasas pädev asutus (linnavalitsuse dokumendiregistris10.2022. a kiri nr 1-14/...) projekteerimistingimuste menetlusse taotleja, kinnistu omaniku, kinnisasjaga piirnevate naaberkinnisasjade omanikud (...09.2022 kiri nr 1-14...) 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
Jõesuu tn 1 (51101:001:0631)		20.10.2022	
Rakvere tn 17 (51104:004:0131)			
Jõe põik (51101:001:0262)			
Jõesuu tänav L1 (51104:004:0176)			
Rakvere tänav L1 (51101:001:0547)			

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.

Ajavahemikul09.2022. a kuni09.2022. a. vastuväite ega ettepanekuid projekteerimistingimuste kavandile

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: „...“.

2. ÕIGUSLIKUD ALUSED

- 2.1 Ehitusseadustiku §28 kohaselt projekteerimistingimused annab kohaliku omavalitsuse üksus, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.
- 2.2 Ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punkti 1 kohaselt projekteerimistingimustega täpsustatakse asjakohasel juhul hoone või olulise rajatise detailplaneeringus käsitletud kasutamise otstarvet, sealhulgas võib täpsustada elamu või büroohoone kasutusotstarvete aluseks oleva krundi

kasutamise sihtotstarvete osakaalu, kui vastavad sihtotstarbed on mõlemad varasemalt detailplaneeringus ette nähtud.

- 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 Jõesuu tn 1 aadressile kavandatava ühepereelamu püstitamiseks Narva Linnavolikogu 20.03.2003. a otsusega nr 33/12 kehtestatud Rakvere tn 17 detailplaneeringu alusel.

4. ÜLDANDMED

Maa-ameti andmed
Tunnus: 51101:001:0631
Sihtotstarve 1: Elamumaa 100%
Pindala: 1619 m ²
Registriorisa: 6757350
Omandivorm: Eraomand
Kinnistuspiirkond / jaoskond: Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Moodustamise viis: mõõdistatud, L-EST
Katastripidaja märked: Pindala on ebatäpne (01.07.2018)
Ehitisregistri andmed
-

5. PROJEKTEERIMISE EESMÄRK

Projekti koostamise eesmärgiks on Jõesuu tn 1 aadressile kavandatava ühepereelamu püstitamine.

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, mõõdistamise 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. 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 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: vastavalt detailplaneeringu põhijoonisel toodud lahendusele.
 - 6.15 Püstitav hoone: ühepereelamu.
 - 6.16 Krundi maksimaalne täisehitus: 29%, vastavalt detailplaneeringule.
 - 6.17 Hoonete arv krundil: üks hoone, vastavalt detailplaneeringule.
 - 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: 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 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 soovitage 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 katuselt, vihma- ja sulavee äravool, piirde korrashoid.
 - 6.24 Rakendada hoonele radoonikaitse erimeetmed.
 - 6.25 Haljastus: põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus näidata asendiplaanil. Haljastatud pind peab moodustama krundi üldpindalast vähemalt 10-15%, vastavalt detailplaneeringule.

- 6.26 Parkimiskohad lahendada Jõesuu tn 1 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.
- 6.27 Lubatud transpordi juurdepääs: Rakvere tn L1 (51101:001:0547). Teed ja juurdepääsud: nt kõvakate, teekattekiivid, teekatteplaadid, murukivi.
- 6.28 Segaoorme- ja kompostitavate jäätmete käitlemine: vastavalt Narva jäätmehoolduseeskirjale.
- 6.29 Hoone siseruumide tehnosüsteemide projekteerimine: vajadusel esitada insener-tehnilised osad Eesti Standardiga ettenähtud mahus, vastavalt ehitusprojekti staadiumile.
- 6.30 Hoone varustamine välisvõrkudega: vajadusel esitada välistrasside tööprojektid. Kasutada eraldi kausta (tiitelleht, seletuskiri, trassi plaan, montaaži skeem, sõlmed, materjalide tellimisspetsifikatsioon, pikiprofiil, katete taastamine jne.)
- 6.31 Üldised nõuded veevarustuse ja kanalisatsiooni kohta väikeelamute ja hooajaliste elamute piirkondades:
- 6.31.1 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 kasutusteatis, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteatis, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid“).
- 6.31.2 Vastavalt veeseaduse § 154 tuleb tagada puur- ja salvkaevu hooldusala 10 m.
- 6.31.3 Juhul, kui krundil puudub ühiskanalisatsioon, võib rajada omapuhasti või kasutada lekkekindlaid kogumismahuteid (Veeseadus § 124 lg 6).
- 6.31.4 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.
- 6.31.5 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 kuni11.2027 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

Üllar Kaljuste
Linnasekretär