

## NARVA LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Narva

...10.2022 nr.....

#### **Projekteerimistingimuste kinnitamine**

*(Väike-Looga tn 2 hooajalise elamu laiendamine ja ümberehitamine väikeelamuks ilma detailplaneeringut koostamata)*

#### **1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK**

02.05.2022. a. taotles (taotlus nr. 2211002/05466) Niina Kostina (taotleja) Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt projekteerimistingimusi Väike-Looga tn 2 hooajalise elamu laiendamiseks ja ümberehitamiseks väikeelamuks:

- laiendatava hoone kõrgus on üle 5m maapinnast;
- laiendatava hoone ehitisealune pind on ca 67,4m<sup>2</sup>;
- krundi pindala on 918m<sup>2</sup> ja katastritunnus 51106:009:0029.

Riigilõiv projekteerimistingimuste taotluse läbivaatamise eest on tasutud 25.04.2022.

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.

Väike-Looga tn 2 krundi sihtotstarve on elamumaa 100%. Narva Linnavolikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringuga on Väike-Looga tn 2 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%.

Väike-Looga tn 2 kinnistu sattub osaliselt ranna või kalda ehituskeeluvööndisse ja täielikult piiranguvööndisse. Looduskaitseaduse § 38 lg 3 tulenevalt ranna või kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Kuna vastavalt projekteerimistingimuste taotlusele rekonstrueeritav hoone asub piiranguvööndis ja ei sattu ehituskeeluvööndisse, siis antud juhul ehituskeel ei kehti. Samas tuleb arvestada ka võimalike kanalite puhastustöödega ning jätta ruumi maja ja kanali veepiiri vahele.

Vastavalt Maa-ameti 2009. a aerofoto andmetele oli laiendatav aiamaja (EHR kood 118005556) samas mahus püstitatud enne 2013. a ehk enne kehtiva Narva linna üldplaneeringu kehtestamist. Esmase kasutuselevõtu aasta – 1999a.

Kuivõrd peale uue üldplaneeringu kehtestamist tuleb olemasoleva hoone ümberehitamisel lähtuda kehtestatud üldplaneeringust, saab kohalik omavalitsus käesoleval ajal lubada olemasoleva (EHR kood 118005556) aiamaja 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 ehitusprojektis välja 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, aiamaja“, 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 Väike-Looga tn 2 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 ehitis või ehitamine puudutada:

| Kinnisasja aadress ja katastritunnus | Kooskõlastaja või arvamuse avaldaja | Kirja kättesaamise kuupäev | Arvamus/nõusolek |
|--------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------|------------------|
|                                      |                                     |                            |                  |
| Väike-Looga tn 2 (51106:009:0029)    |                                     |                            |                  |
| Kulgusadama tee 29 (51106:009:0009)  |                                     |                            |                  |
| Kulgusadama tee L2 (51106:001:0261)  |                                     |                            |                  |
| Väike-Looga tänav                    | AÜ Malõi                            |                            |                  |

|                                      |                                                 |  |  |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------|--|--|
| (51101:001:1297)                     | Primorski<br>(80021849)<br>(naaber)             |  |  |
| Väike-Looga tn 4<br>(51101:001:0293) | AÜ Malõi<br>Primorski<br>(80021849)<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. 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.

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: „Maa-ameti kodulehel olevate ortofotoplaanide järgi on mõned ehitised, mis asuvad krundi piiride lähedal pärast maa erastamist ümber ehitatud, mistõttu võib ehitiste seadustamiseks vaja minna krundi piiride korrigeerimist“.

## 2. ÕIGUSLIKUD ALUSED

- 2.1. Ehitusseadustiku §28 kohaselt projekteerimistingimused annab kohaliku omavalitsuse üksus, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.
- 2.2. Planeerimiseseaduse § 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 EhS § 31 lg 1 pädev asutus otsustab projekteerimistingimuste andmise menetluse korraldamise avatud menetlusena.
- 2.4. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri – ja Linnaplaneerimise Ameti põhimääruse § 7 punkti 11 kohaselt Arhitektuuri- ja planeerimise osakonna üks põhiülesannetest on planeerimiseseaduse § 125 lõike 5 sätestatust tulenevalt vastavate korralduste ettevalmistamine ja esitamine linnavalitsusele kinnitamiseks.

## 3. OTSUS

Kinnitada projekteerimistingimused Väike-Looga tn 2 aadressil asuva hooajalise elamu laiendamiseks ja väikeelamuks ümberehitamiseks ilma detailplaneeringut koostamata.

## 4. ÜLDANDMED

|                         |
|-------------------------|
| <b>Maa-ameti andmed</b> |
| Tunnus: 51106:009:0029  |

5.

|   |                                                                            |
|---|----------------------------------------------------------------------------|
|   | Sihtotstarve 1: Elamumaa 100%                                              |
|   | Pindala: 918 m <sup>2</sup>                                                |
|   | Registriora: 1835509                                                       |
|   | Omandivorm: Eraomand                                                       |
|   | Kinnistuspiirkond / jaoskond: Tartu Maakohtu kinnistusosakond              |
|   | Moodustamise viis: konverteeritud, kaardilt                                |
|   | Katastripidaja märked: Pindala on ebatäpne (01.07.2018)                    |
| P | <b>Ehitisregistri andmed</b>                                               |
| R | <b>Hooned:</b>                                                             |
| O | Aiamaja (EHR-i kood 118005556) 45m <sup>2</sup> , seisund – olemas, 1999a. |
| J | Kuur (EHR-i kood 118005557) 38,7m <sup>2</sup> , seisund – olemas, 1999a.  |
| E | Saun (EHR-i kood 118005558) 12m <sup>2</sup> , seisund – olemas, 1999a.    |
| K | <b>Rajatised:</b>                                                          |
| T | Käimla (EHR-kood 220449129) 2m <sup>2</sup> , seisund – olemas             |
| E | Kasvuhoone (EHR-i kood 220449130) 21m <sup>2</sup> , seisund – olemas      |
| E | Kasvuhoone (EHR-i kood 220449131) 31m <sup>2</sup> , seisund – olemas      |
| R | Katusealune (EHR-i kood 220449132) 12m <sup>2</sup> , seisund – olemas     |
| I |                                                                            |
| M | <b>Ehitiste alune pind kokku: 161,7m<sup>2</sup></b>                       |

#### ISE EESMÄRK

Projekti koostamise eesmärgiks on Väike-Looga tn 2 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, 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. Kõik olemasolevad ja projekteeritavad hooned ja rajatised peavad paiknema ainult Väike-Looga tn 2 kinnistu piirides.
- 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. Vaadetes näidata peasissepääsude detaillahendused, vaadete tähistused, akende ja uste värvitoonid, välisviimistluse

- materjalid, värvikoodid, värvikataloogi nimetus jne. Metallosade värvitoonid esitada RAL kataloogi järgi.
- 6.8. 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.
- 6.9. Vajadusel esitada lammutatavate ehitiste loetelu, lammutustööde korraldamise kirjeldus, lammutusjäätmete kava koos käitluskohtade määramisega.
- 6.10. Esitada ehitiste tehnilised näitajad vastavalt majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“.
- 6.11. 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“.
- 6.12. Projekt digitaalselt kujul EHR-i süsteemi kaudu tuleb esitada ehitusloa taotluse ja/või ehitusteatisega.
- 6.13. Projektlahenduses tuleb arvesse võtta tuleohutusnõudeid ja tuleohutuskujasid.
- 6.14. Väljastatud projekteerimistingimused lisada projekti kausta.
- 6.15. Hoonestusala: Väike-Looga tn 2 krundi piirides.
- 6.16. Laiendatav hoone: väikeelamu.
- 6.17. Krundi maksimaalne täisehitus: 20%.
- 6.18. Abihoonete arv krundil: kuni kaks alla 20 m<sup>2</sup> suurust abihoonet.
- 6.19. 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.)
- 6.20. Laiendatava väikeelamu maksimaalne lubatud kõrgus - 8,5 m olemasolevast maapinnast harjajooneni. Juhul, kui mingitel tehnilistel põhjustel ei ole võimalik rajada väikeelamut ning püstitatakse/laiendatakse hooajalist elamut, siis hoone kõrguse kohta kehtivad Narva linna üldplaneeringu punktis 2.2.4.3 (hooajalised elamud ja suvilad) toodud nõuded: maksimaalne lubatud kõrgus - 7,5 m olemasolevast maapinnast harjajooneni.
- 6.21. Hoonete paiknemine kinnistul peab vastama sanitaar- ja tuleohutusnõuetele ning arvestama asjaõigusseadusest tulenevaid kinnisomandi kitsendusi.
- 6.22. 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.
- 6.23. 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.
- 6.24 Naaberkinnistute omanike õiguste ja huvide kaitseks tuleks projektis ära näidata ka lumepuhastamine katuselt, vihma- ja sulavee äravool, piirde korrashoid.
- 6.25 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%. Juhul, kui tegemist on hooajalise elamu laiendamisega, siis krundi haljastuse kohta kehtivad Narva linna üldplaneeringu punktis 2.2.4.3 (hooajalised elamud ja suvilad) toodud nõuded: haljastatud pind peab moodustama krundi üldpindalast vähemalt 70%.
- 6.26 Parkimiskohad lahendada Väike-Looga tn 2 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.
- 6.27 Lubatud transpordi juurdepääs: olemasolev. Teed ja juurdepääsud: nt kõvakate, teekattekiivid, teekatteplaadid, murukivi.
- 6.28 Segaolme- ja kompostitavate jäätmete käitlemine: vastavalt Narva jäätmehoolduseeskirjale.
- 6.29 Hoone siseruumide tehnosüsteemide projekteerimine: vajadusel esitada inseneritehnilised 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 kasutusteate, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteate, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teate vormid“).
- 6.31.2 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 kuni ....10.2027 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