

NARVA LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Narva

...02.2024 nr.....

Projekteerimistingimuste kinnitamine*(Roheluse tn 20, Narva hooajalise elamu püstitamine ilma detailplaneeringut koostamata)***1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK**

24.01.2025. a. taotles (taotlus nr. 2511002/00737) FIE Olga Medvedjeva (taotleja) Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt projekteerimistingimusi Roheluse tn 20 hooajalise elamu püstitamiseks:

- planeeritava hoone kõrgus – kuni 7,5m;
- projekteeritava hoone ehitisealune pind on ca 54,1 m²;
- hoone orienteeruv maht – 241 m³;
- vana aiamaja (EHR-i kood 120848461) ja üks abihoonetest tulevikus likvideeritakse;
- krundi pindala on 632 m² ja katastritunnus 51107:005:0047.

Riigilõiv projekteerimistingimuste taotluse läbivaatamise eest on tasutud 24.01.2025.

Roheluse tn 20 kinnistu asub hooajaliste elamute rajoonis. Krundi sihtotstarve on elamumaa 100%. Narva Linnavolikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringuga on Roheluse tn 20 maakasutuse juhtotstarbeks määratud hooajaliste elamute maa.

Vastavalt üldplaneeringu punktile 2.2.4.3 „Hooajalised elamud ja suvilad“ maksimaalne lubatud täisehituse protsent on 20% ning ehitise maksimumkõrguseks võib olla 7,5 m.

Ehitisregistri ja koos taotlusega esitatud asendiplaani andmetest lähtudes on lisaks püstitatavale hooajalise elamule Roheluse tn 20 krundil olemas ka teised ehitised, mille ehitisealune pind kuulub samuti krundi täisehituse protsendi sisse. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet on seisukohal, et uue hoone püstitamine on võimalik juhul, kui uue hoone püstitamisega ei ületata kehtiva üldplaneeringuga lubatud krundi täisehituse protsenti ja hoonete arvu (üks hooajaline elamu ja kuni kaks abihoonet).

Vastavalt planeerimisseaduse § 125 lg 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) ehtis 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.

Lähtudes eeltoodust kohalik omavalitsus võib lubada detailplaneeringut koostamata Roheluse tn 20 hooajalise elamu püstitamist juhul, kui kavandatav projekt on asjakohane ja arvestab ümbritsevate hoonetega nii mahult, kui ka välimusest.

Vastavalt ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 31 lg 1 korraldati projekteerimistingimuste andmine planeerimisseaduse § 125 lg 5 alusel avatud menetlusena. Projekteerimistingimuste eelnõu oli avaldatud

...02.2025 Narva linna veebilehel ..., kohalikus ajalehes Narvskaja Gazeta 06.02.2025 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, ajavahemikul 03.02.2025. a kuni ...02.2025. a.

EhS § 31 lõigete 3 ja 4 alusel kaasas pädev asutus (DHS 03.02.2025. a kirjad nr ... ja ...) projekteerimistingimuste menetluse 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
	Olga Medvedjeva (taotleja)		
Roheluse tn 20 (51107:005:0047)			
Roheluse tn 22 (51107:005:0108)			
AÜ Tšaika üldmaa (51107:005:0072)			
Roheluse tn 18 (51107:005:0102)			

*Vastavalt haldusmenetluse seadusele § 27 lg 2 elektrooniliselt kättesaadavaks tehtud või edastatud dokument loetakse kättesaadavaks, kui dokument või teade dokumendi kättesaadavaks tegemise kohta on edastatud äriühingu äriregistrisse kantud elektronposti aadressile.

Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti geodeesia ja maakorralduse osakonnal puuduvad märkused projekteerimistingimuste korralduse eelnõu kohta.

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.

Ajavahemikul 3.02.2025 a kuni ...02.2025. a. vastuväiteid ega ettepanekuid projekteerimistingimuste kavandile polnud.

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 ehitise 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 aadressil Roheluse tn 20, Narva kavandatava hooajalise elamu püstitamiseks ilma detailplaneeringut koostamata vastavalt korralduse lisa 1 toodule.

4. RAKENDUSSÄTTED

- 4.1. Käesolev korraldus jõustub alates teatavastegemisest.
- 4.2. Käesolevate projekteerimistingimuste kehtivusaeg on viis aastat alates määramisest.
- 4.3. 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

Üllar Kaljuste

Linnasekretär

Narva Linnavalitsuse ...02.2025 korralduse nr ... lisa 1

Projekteerimistingimused

ÜLDANDMED

Krundi aadress: Roheluse tn 20
 Tunnus: 51107:005:0047
 Katastrijärgne maakasutuse sihtotstarve: 100% elamumaa
 Krundi pindala: 632 m²
 Kavandatav ehitustegevus: hoone püstitamine
 Üldplaneeringu-järgne maakasutuse juhtotstarve: hooajaliste elamute maa

Ehitisregistri andmed:

Lehtla (EHR-i kood 121302826) 26,3 m², seisund olemas (2019. a)
 Suvila (EHR-i kood 120848461) 27,0 m², seisund olemas (lammutatav)
 Suvila (EHR-i kood 121303493) 54,1 m², seisund püstitamisel
 Piiardead (EHR-i kood 221266918) 1,1 m², seisund olemas (2018. a)
 Kanalisatsioonitorustik (EHR-i kood 221266918) 2,2 m², seisund püstitamisel
 Kogumismahuti (EHR-i kood 221303873) 3,1 m², seisund püstitamisel
 Veetorustik (EHR-i kood 221303871) 0,7 m², seisund püstitamisel

LÄHTEMATERJAL

- 24.01.2025. a. Projekteerimistingimuste taotlus nr 2511002/00737
- Narva linna üldplaneering (kehtestatud 24.01.2013a nr 3)
- Taotlusele lisatud asendiplaan

ÜLDNÕUDED

1. Projekti koostamisel juhendada Eestis kehtivatest seadustest, standarditest, normdokumentidest ja juhenditest, aga samuti Narva linnas kehtivatest õigusaktidest, sealhulgas: Ehitusseadustiku alusel 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.
2. Ehitusprojekti (selle osad) peab koostama või kontrollima vastava pädevusega vastutav spetsialist.
3. Projekti ehitusloa taotluse esitada digitaalselt EHR-i süsteemi kaudu.
4. Esitada naaberkruntide omanikutega kooskõlastatud projekt, kui ehitis projekteeritakse naaberkrundile lähemale kui 5,0 m. Arvamused esitada ehitusprojekti lisana.
5. Narva Linnavalitsuse korraldusega kinnitatud projekteerimistingimused esitada ehitusprojekti lisana.
6. Ehitusprojekti alusplaanina kasutada ajakohast M 1:500 geodeetilist alusplaani, mis on eelnevalt registreeritud Narva geodeesia ja maakorralduse osakonna geomöödistuste infosüsteemis. Projekti asendiplaanil ja seletuskirjas tuleb viidata geodeetilise alusplaani tegijale (ettevõtja, töö number, töö tegemise aeg, kõrgussüsteem). Geodeetiline alusplaani esitada ehitusprojekti lisana.

	<p>7. Projektlahenduses tuleb arvesse võtta tuleohutuse seadust ja selle alusel kehtestatud määruseid.</p> <p>8. Naaberkinnistute omanike õiguste ja huvide kaitseks tuleb projektis ära näidata ka lume puhastamine katusele ja platsidelt, vihma- ja sulavee äravool, piirde korrashoid jne.</p> <p>9. Esitada ehitiste tehnilised näitajad vastavalt Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“.</p> <p>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“.</p> <p>11. Jäätmekäitlus: lahendada projekti osana vastavalt jäätmeseaduse ja Narva linna jäätmehoolduseeskirja nõuetele.</p>
<p>PROJEKTI KOOSSEIS</p>	<p>12. Esitada situatsiooniskeem.</p> <p>13. Asendiplaan esitada mõõtkavas 1:500. Asendiplaanil esitada projekteeritava piirid, tänavate ehitusjooned, uue ehitise tehnilised näitajad ja mõõtmed, kaugused lähimate piiride ja ehitisteni, likvideeritavad objektid, olemasolev, likvideeritav ja kavandatav kõrghaljastus, olemasolevad ja projekteeritavad välisvõrgud, parkimiskohad, sisse- ja väljasõit krundilt, transpordi liiklussuunad, prügikonteineri või -maja asukoht jne. Määratleda pinnakatted. Määrata krundi täisehituse % ning haljastuse % jne. Anda ehitise vertikaalne sidumine. Lahendada sadevee äravool (sadevett mitte juhtida kõrvalasuvatele kruntidele). Asendiplaanil esitada lisaks tabel „Ehitiste eksplikatsioon“ ning kinnistu tehnilised näitajad.</p> <p>14. Ehitiste vaated esitada mõõtkavas 1:50. Vaadetes näidata peasissepääsude detaillahendused, vaadete tähistused, akende ja uste värvitoonid, välisviimistluse materjalid, värvikoodid, värvikataloogi nimetus, kõrgused (maapind, hoone kõrgus) jne. Metallosade värvitoonid esitada RAL kataloogi järgi.</p> <p>15. Eelneva ehitusprojekti asendiplaan ning ehitiste joonised, mis kajastavad projekteerimiseelseid seaduslikul alusel püstitatud ehitisi ja rajatud konstruktsioone, esitada ehitusprojekti lisadena.</p> <p>16. Vajadusel esitada lammutatavate ehitiste loetelu, lammutustööde korraldamise kirjeldus, lammutusjätmete kava koos käitluskohtade määramisega. Lammutuskava peab sisaldama ehitusmaterjalide ja demonteeritavate seadmete taaskasutamise osa.</p> <p>17. Piirete rajamise juhul esitada piirde vaade, asendiplaan ja tehnilised näitajad (rajatise ehitisalune pind, kõrgus, pikkus). Vaatele tuleb märkida piirde värvitoon ja värvikood koos viitega kataloogile. Piirde betoonaluse projekteerimise puhul esitada vundamendiosa lõige. Piirde asendiplaanil näidata piirdeaja ja selle postide asukohad, postide vahelised mõõtmed. Kruntide vaheliste piirete puhul on vajalik võtta nõusolek naaberkruntide omanikelt juhul, kui piire rajatakse naaberkruntide piirile või piirde teenindamiseks tuleb kasutada naaberkrundi territooriumit.</p>

LINNAEHITUSLIKUD
NÕUDED

18. Narva linna üldplaneeringu kohaselt asub Roheluse tn 20 hooajalise elamu maa juhtfunktsiooniga hoonestusalal.
19. Krundi maksimaalne täisehitus protsent: 20%. Ehitusloa taotlemisel peavad olema kõik krundil asuvad hooned kajastatud õigete ehitisregistri andmetega ning asendiplaani tähistatud kõik lammutatavad hooned.
20. Püstitatavad hooned ja rajatised: vastavalt Narva linna üldplaneeringule ühele krundile on lubatud ehitada üks hooajaline elamu (aiamaja või suvila) ja maksimaalselt kaks alla 20 m² suurust abihoonet (vt punkt 2.2.4.3). Ühel krundil ei ole lubatud rohkem, kui kaks abihoonet.
21. Kõik ebaseaduslikult ehitatud/rekonstrueeritud abihooned tuleb kas lammutada või kanda ehitisregistrisse, esitades kas auditid või ehitusprojektid ning vastavad lubade taotlused või teatised.
22. Ehitiste paiknemine krundil: kõik olemasolevad ja projekteeritavad hooned ja rajatised peavad paiknema ainult Roheluse tn 20 kinnistu piirides. Hoonete paiknemine kinnistul peab vastama sanitaar- ja tuleohutusnõuetele ning arvestama asjaõiguseadusest tulenevaid kinnisomandi kitsendusi.
23. Hoonestusala: püstitatav hooajaline elamu ei saa paikneda Roheluse tänavale lähemal kui Roheluse tn 20 ja Roheluse tn 18 asuva hoonestusega varem väljakujunenud ehitusjoon.

ARHITEKTUURSED
NÕUDED

24. Püstitatav hoone: suvila.
25. Arhitektuur peab olema piirkonna hoonestuslaadile sobiv, piirkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav. Ehitiste arhitektuur ja välisviimistlus peavad moodustama nii omavahel kui kõrvalasuvate hoonetega linnaehitusliku terviku. Soovitav eelistada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi, valtsplekk, klaas). Soovitav on vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, plastaknad jms.).
26. Hoone katus: piirkonda sobiv.
27. Ehitise maksimaalne lubatud kõrgus olemasolevast maapinnast harjajooneni: 7,5 m.
28. Katusekate: plekk, kivi, betoon jms. Vältida imiteerivaid materjale.
29. Hoone aadress: näha ette silt tänavapoolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal (näidata joonistel) vastavalt Narva Linnavalitsuse 13.05.2009 määrusele nr 537 „Narva linna tänavate nimede ja majanumbrite stilistika ja tehniline lahendus“.
30. Tehnovõrkudega liitumiseks taotleda tehnilised tingimused.
31. Sadevee imbumine lahendada krundisiselt.
32. Minimaalne nõutav haljastuse protsent: 70%.
33. Piirete lubatud kõrgus: 1,5 m. Tänavapoolsed rajatised peavad olema kooskõlas hoonega ning lahendatud sobilikuna piirkonna miljõesse. Piirded peavad reeglina olema ažuursed (nt dekoratiivpiire koos kaunistavate elementidega, võrkpiire, aiapaneelid vm). Ei ole lubatud augustatud/siledast teraslehest piirde ja profiilpleki kasutamine.

NÕUDED

34. Salvkaevu rajamisel tuleb esitada kohaliku omavalitsusele

VEEVARUSTUSE JA
KANALISATSIOONILE

- ehitusteatis koos selle juurde kuuluva dokumentatsiooniga.
35. Puurkaevu rajamisel tuleb esitada kohaliku omavalitsusele Keskkonnaministri määrus nr 43 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 teatise vormid“).
 36. Vastavalt veeseaduse § 154 tuleb tagada puur- ja salvkaevu hooldusala 10 m.
 37. Juhul, kui krundil puudub ühiskanalisatsioon, võib rajada omapuhasti või kasutada lekkekindlaid kogumismahuteid (Veeseadus § 124 lg 6).
 38. 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.
 39. Hooajalise elamute piirkonnas võib kasutada kas kuivkäimlat (jäätmehoidja komposteeritakse), EU nõuetele vastav BIO-WC (jäätmehoidja utiliseeritakse vastavalt BIO-WC juhendile), või vesiklosetti, mille jaoks on välja ehitatud lokaalne kanalisatsioon.
 40. Täita Narva linna reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskirja nõudeid (<https://www.riigiteataja.ee/akt/428092022028?leiaKehtiv>)

NÕUDED LIIKLUSELE

41. Parkimine lahendada krundisisesele. Ehitiste 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.
42. Lubatud transpordi juurdepääs: Roheluse tänava poolt.
43. Jalakäijate ligipääs: Roheluse tänava poolt.
44. Teede ja juurdepääsude teekattmaterjalid: nt kõvakate, teekatteivid, teekateplaadid, murukivi.