



NARVA-JÕESUU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Narva-Jõesuu

17. mai 2022 nr

Projekteerimistingimuste andmine elamu (ehr koog: 120309260) laiendamiseks üle 33% selle esialgu kavandatud mahust aadressil Suur-Lootsi tn 5, Narva-Jõesuu linn, Narva-Jõesuu linn

Asjaolud ja menetluskäik

16.03.2022 laekus Narva-Jõesuu Linnavalitsusele elektrooniliselt ehitisregistri kaudu detailplaneeringu olemasolul projekteerimistingimuste taotlus nr 2211002/03404 koos lisadega (asendiskeem).

Taotleja on tasunud projekteerimistingimuste taotluse läbivaatamise eest riigilõivu riigilõivuseaduse § 331⁵ sätestatud määras.

Narva-Jõesuu Linnavalitsus algatas projekteerimistingimuste menetluse numbriga 296009.

Ehitisregistri andmetel on Suur-Lootsi tn 5 kinnistu (katastritunnus 51401:001:0045) hoonestatud (elamu, ehr kood: 120309260, ehitisealune pind: 42 m², ehitise seisund: kasutusel ja külmaveetorustik, ehr kood: 221365445, ehitisealune pind: 0,3 m², ehitise seisund: ehitamisel).

Taotluse kohaselt soovib taotleja saada projekteerimistingimusi Narva-Jõesuu linnas, Narva-Jõesuu linnas, Suur-Lootsi tn 5 kinnistul (katastritunnus 51401:001:0045) asuva elamu (ehr kood: 120309260) laiendamiseks üle 33% selle esialgu kavandatud mahust ning rekonstrueerimiseks ja olemasolevate kõrvalhoonete lammutamiseks vastavalt asendiskeemile lisa 2.

Maa-ameti Ida-Viru Maakatastri andmetel on Suur-Lootsi tn 5 kinnistu (katastritunnus 51401:001:0045) pindala 1117 m², kasutusotstarve: Elamumaa 100%.

Maa-alal kehtib detailplaneering " Suur-Lootsi tn 9 kinnistu ja lähiala detailplaneering ", mis on koostatud ettevõtte Bf Projektibüroo OÜ poolt juunis 2009.

Kinnisturaamatu andmetel on Suur-Lootsi tn 5 kinnistu (katastritunnus 51401:001:0045) omanik (kinnisasi) Narva-Jõesuu linn.

Hoonestusõigus tähtajaga 10 aastat ühiselt Tatjana Kuznetsova (isikukood [47106073722](#)), Ivan Kuznetsov (isikukood [36008213738](#)) kasuks.

Hoonestusõigus arvates hoonestusõiguse kinnistusraamatusse kandmisest ja mille sisuks on: rekonstrueerimise ja korrashoiu kohustus vastavalt 10.11.2020.a lepingu punktile 3.3 kuni 3.5; hoonestusõiguse ulatus vastavalt 10.11.2020.a lepingu punktile 3.2; kokkulepe hüvitise kohta hoonestusõiguse lõppemisel vastavalt 10.11.2020.a lepingu punktile 3.6; hoonestusõiguse

võõrandamiseks ja piiratud asjaõigustega koormamiseks koormatud kinnistu omaniku nõusoleku nõue vastavalt 10.11.2020.a lepingu punktile 5.

Ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 27 lg 1 p 1, 2 ja 3 kohaselt detailplaneeringu olemasolu korral võib pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui: detailplaneeringu kehtestamisest on möödas 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.

EhS lisa 1 (tabel ehitusõiguse, ehitusprojekti ja ehitusloa kohustuslikkuse kohta) ehitusaluse pinnaga üle 60 m² elamu ja selle teenindamiseks vajalik hoone ja tegevus laiendamine üle 33% on ehitusloakohustuslikud hooned.

EhS § 32 kohaselt projekteerimistingimuste andmisest keeldumise põhjused puuduvad.

Õiguslikud alused

EhS § 4 lg 2 kohaselt ehitise laiendamine on ehitamine, mille käigus muudetakse olemasolevat ehitist sellele juurde- ehk külge-, peale- või alla ehitamisega.

EhS § 31 lg 1 kohaselt pädev asutus otsustab projekteerimistingimuste andmise menetluse korraldamise avatud menetlusena. Projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena tuleb korraldada käesoleva seadustiku §-s 27 ja planeerimisseaduse § 125 lõikes 5 nimetatud juhul.

Haldusmenetluse seaduse § 46 lõike 1 ja EhS § 31 lõike 1 alusel korraldati projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena. Teade avaliku väljapaneku kohta avaldati ajalehes "Meie Leht" nr 4 (01.05.2022), Narva-Jõesuu linna veebilehe kaudu aadressil <http://narva-joesuu.ee/et/projekteerimistingimuste-avalikustamine>.

Projekteerimistingimuste eelnõu, taotluse ja asendiskeemiga oli võimalik tutvuda Narva-Jõesuu Linnavalitsuse ehitusspetsialisti ülesannetes Julia Bogdanova juures kab. 231, J. Poska tn 26, Narva- Jõesuu linn ajavahemikul 01.05.2022 kuni 10.05.2022.

Haldusmenetluse seaduse § 50 alusel teeb Narva-Jõesuu Linnavalitsus ettepaneku asja arutamiseks ilma avalikku istungit läbi viimata. Õigusakti andmise võib otsustada ilma avalikul istungil arutamiset, kui tähtaja jooksul ettepanekuid või vastuväiteid ei esitatud ja menetlusosalised loobusid asja arutamisest avalikul istungil. Menetlusosaline loetakse asja arutamisest avalikul istungil loobunuks, kui menetlusosaline ei ole 10. maiks 2022 esitanud selle suhtes vastuväiteid.

01.-10.05.2022 toimunud eelnõu avalikul väljapanekul ei laekunud projekteerimistingimuste kavandile ettepanekuid ja vastuväiteid sisaldavaid arvamusi.

Pädev asutus ei ole projekteerimistingimuste menetluse käigus tuvastanud EhS § 32 toodud projekteerimistingimuste andmisest keeldumise aluseid.

EhS § 28 kohaselt annab projekteerimistingimused kohaliku omavalitsuse üksus, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

Narva-Jõesuu Linnavolikogu 27.05.2020 määruse nr 88 „Ehitusseadustikus, planeerimisseaduses ning ehitusseadustiku ja planeerimisseaduserakendamise seaduses sätestatud ülesannete delegerimine Narva-Jõesuu Linnavalitsusele“ § 1 alusel ehitusseadustikus sätestatud kohaliku omavalitsuse, kohaliku omavalitsuse üksuse ja linna kui tee omaniku ülesanded delegeeritakse Narva- Jõesuu Linnavalitsusele.

Lähtudes eeltoodust, EhS § 27 lõikest 1 punkt 1, § 31 lõikest 1 ja § 28 ning võttes aluseks 16.03.2022 esitatud projekteerimistingimuste taotluse numbriga 2211002/03404,

annab Narva-Jõesuu Linnavalitsus

K o r r a l d u s e :

1. anda projekteerimistingimused Narva-Jõesuu linna Narva-Jõesuu linnas Suur-Lootsi tn 5 kinnistule (katastritunnus 51401:001:0045) asuva elamu (EHR kood: 120309260) laiendamiseks üle 33% selle esialgu kavandatud mahust ning rekonstrueerimiseks vastavalt korralduse lisadele (lisa 1 – projekteerimistingimused, lisa 2- asendiskeem).
2. Korraldus jõustub taotlejale teatavakstegemisest.

Käesoleva korralduse peale võib esitada Narva-Jõesuu 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.

Maksim Iljin
linnapea

Monika Tinno
linnasekretär

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

1. Üldandmed

1.1 Kinnistu aadress: Narva-Jõesuu linn, Narva-Jõesuu linn, Suur-Lootsi tn 5

1.2 Kinnistu omanik: Narva-Jõesuu linn (kinnisasi); hoonestusõigus tähtajaga 10 aastat ühiselt Tatjana Kuznetsova (isikukood 47106073722), Ivan Kuznetsov (isikukood 36008213738) kasuks.

1.3 Ehitisregistri andmed: hoonestatud krunt (elamu, ehr kood: 120309260, ehitisealune pind: 42 m², ehitise seisund: kasutusel ja külmaveetorustik, ehr kood: 221365445, ehitisealune pind: 0,3 m², ehitise seisund: ehitamisel)

1.4. Katastritunnus: 51401:001:0045, pindala 1117 m²

1.5 Maakasutuse sihtotstarve: 100% Elamumaa

1.6 Kavandatav ehitustegevus: olemasoleva elamu (ehr kood: 120309260) laiendamine üle 33% selle esialgu kavandatud mahust

1.7 Taotleja: IVAN KUZNETSOV (ik 36008213738)

2. Projekteerimise lähtematerjal

Lisaks kehtivatele projekteerimisnormidele kuuluvad arvestamisele:

2.1 Ehitusseadustik

2.2 Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“

2.3 Eesti Standard EVS 932: 2017 „Ehitusprojekt“ ning teised asja puudutavad õigusaktid.

2.4 Geodeetilised uuringud

2.5 Tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused

2.6 Narva-Jõesuu Linnavolikogu 30.01.2019 otsusega nr 78 kehtestatud Narva-Jõesuu linna üldplaneering ja selle keskkonnamõju strateegiline hindamine.

2.7 „Suur-Lootsi tn 9 kinnistu ja lähiala detailplaneering“, Bf Projektibüroo OÜ, juuni 2009a.

2.8 Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹“

2.9 Narva-Jõesuu Linnavolikogu 30.10.2019 määrus nr 74 „Narva-Jõesuu linna jäätmehoolduseeskiri“

3. Arhitektuursed ja linnaehituslikud tingimused

3.1 Arhitektuur: Tuleb arvestada väljakujunenud naaberkeskkonnaga.

3.2 Hoonestusala/ kubatuur: Krundi täisehituse % - kuni 20%, (223 m²). Hoonete maksimaalne lubatud ehitusealune pind kokku on 223 m². Hooneid võib püstitada kuni 5 m kaugusele naaberkrundi piirist. Hooned peavad järgima tänava väljakujunenud ehitusjoont.

3.3 Suurim lubatud hoonete arv krundil: Üks üksikelamu ja kuni 2 abihoonet. Uute ehitiste, v.a nende, mis on vajalikud elamu kasutamiseks, püstitamine kinnistule on keelatud.

3.4 Suurim lubatud kõrgus: Hoone maksimumkõrguseks loetakse 10 m olemasolevast maapinnast (alusplaanil mõõdetud maapinna kõrgusmärgist Amsterdami nulli suhtes) katuseharja peale.

3.5 Suurim korruste arv: üksikelamu- kaks.

3.6 Hoonete tulepüsisivusklass: määrata projektiga;

3.7 Katusekatte materjal, katuse tüüp ja värv: katusekatteks kasutada asbestivaba tsementkiudplaati, katuseplekki, kivi vmt. Katusekattena kasutada piirkonda sobivaid lahendusi ja värvitoone, katusetüüp - viilkatus või kelpkatus, katuse kalle 0- 45 kraadi.

3.8 Välisviimistlus: soovituslikult puitvooder, krohv, dekoratiivkivi; projekti fassaadijoonistel esitada kasutatavate materjalide eksplikatsioon, märkides materjalid, faktuurid ja värvitoonid koos värvinäidistega. Väikeelamumaale on keelatud välisviimistluseta palkmajade projekteerimine ja püstitamine.

3.9 Heakord ja haljastus:

3.9.1 minimaalne lubatud haljastuse osakaal on 50% krundi pinnast. Kõrghaljastusega kaetud aladel reserveeritud elamukruntidele hoonete projekteerimisel tuleb tagada vähemalt 60% krundi ulatuses krundi pindalast kõrghaljastuse säilimine, kõrghaljastuse asendamine või istutamine.

3.10 Piirdeaiad: piirdeaia maksimaalne kõrgus on 1,5 m. Piirded peavad paiknema maaüksuse piiril ja 1,5 m tänava pinnast.

Lubatud on võrgust piirdeaiad, välispiirete lahendamisel tuleb arvestada hoone arhitektuuri ja välisviimistlust ning arvestada naaberkruntide piirdeaedade arhitektuuriga. Ei ole lubatud rajada läbipaistmatuid plankpiirdeid ning piirdeid, mille kõrgus on rohkem kui 1,5 m. Soovituslikult peaks puitehitistel olema puitmaterjalist piirdeaiad või kunstipärsed metallaiad. Kiviehitistele võib rajada nii puitmaterjalist, metallist kui ka kivist piirdeid või neid omavahel kombineerida.

3.11 Krundile juurdepääsud ja parkimine:

3.11.1 olemasolevat juurdepääsu kinnistule ei tohi muuta. Juurdepääs lahendada Suur-Lootsi L2 tänavalt.

3.11.2 projektiga näha ette parkimiskohad Suur-Lootsi tn 5 kinnistu piirides, minimaalselt 2 parkimiskohta.

3.12 Vertikaalplaneering: Suur-Lootsi tn 5 kinnistu reljefi ei tohi muuta. Ehitusprojektis esitada vertikaalplaneeringu lahendus.

3.13 Asendiplaan: joonise mõõtkava M 1:500. Asendiplaanil näidata ehitise asukoht ja mõõtmed, kaugused lähimate piiride ja ehitisteni (arvestades min. tuleohutuskujasid), välisvõrgud, lammutatavad ehitised, juurdepääsud, liiklusuunad, parkimiskohad, prügikonteineri asukoht jne. Määrata krundi täisehitise % ning haljastuse % jne. Lahendada kõrguslik sidumine ja krundi vertikaalplaneerimine.

3.14 Ehitise kasutamise otstarve: Üksikelamu, kood 11101.

4. Insenertehnilised tingimused

4.1 Liitumised tehnovõrkudega lahendada vastavalt võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

4.2 Projektiga lahendada sadevee käitlemine, olmeveekäitlemine ning vajadusel olemasolevate tehnovõrkude kaitsmine ja/või ümberpaigutamine.

4.3 Projektis esitada kvaliteedinõuded tagasitäite ja teekatte taastamisele.

5. Nõutav projekti koosseis

5.1 Ehitusprojekt ja selle osad koostada vastavalt Ehitusseadustikule, Eesti Vabariigi kehtivatele projekteerimismäärustele, majandus- ja taristuministri 17.07.2015 a. määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ ning kehtivatele standarditele. Ehitusprojekti digitaalsel esitamisel juhendatakse vastavalt määrusele nr 97 § 13 lg 5, Majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumi veebilehel avaldatud juhiseid.

5.2 Ehitusprojekt ja selle osad peavad olema koostatud vastava pädevusega ja MTR registreeringuga projekteerija poolt.

5.3 Ehitusprojektile lisada koopia käesolevatest projekteerimistingimustest.

5.4 Ehitise tehnilised näitajad esitada vastavalt MTM 05.06.2015. a määrusele nr 57 " Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused".

5.5 Ehitiste kasutamise otstarbed ja koodid esitada vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu”.

5.6 Esitada projekteeritava hoone energiamärgis (vastavalt Ehitusseadustiku § 65 ja § 66 nõuetele).

5.7 Ehitusprojektile lisada eelneva ehitusprojekti asendiplaan ning ehitiste joonised, mis kajastavad projekteerimiseelseid seaduslikult alusel püstitatud ehitisi ja rajatud konstruktsioone.

5.8 Vajadusel esitada lammutatavate ehitiste loetelu, lammutustööde korraldamise kirjeldus, lammutusjäätmete kava koos käitluskohtade määramisega.

5.9 Jäätmete käitlemine: vastavalt jäätmeseaduse ja Narva- Jõesuu jäätmehoolduseeskirja nõuetele.

6. Kooskõlastused

6.1 Ehitiste projekteerimisel tuleb arvestada naabrite õigusi ja huve. Haldusmenetluse seaduse § 16 lg 1 alusel soovitage Teil menetluse kiiruse ja ökonoomia huvides, vajaduste 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.

Ehitusprojekt kooskõlastada: naaberkrundi Suur-Lootsi tn 1 (katastritunnus: 51301:001:0072) omanikega.

Kooskõlastused võtta vastavale joonisele või seletuskirja tekstile.

Kooskõlastusel peab olema loetav kooskõlastaja nimi, ametikoht/aadress ja kuupäev.

Digitaalallkirja kasutamisel esitada see digitaalsel kandjal. Projekti lisana esitada ka digitaalallkirja kinnitusleht.

7. Märkused, täiendavad tingimused

7.1 Ehituslubade taotlused, ehitusteatised ja muud ehitustegevusega seotud teatised koos ehitusprojektiga ja lisadega esitatakse Narva-Jõesuu Linnavalitsusele kooskõlastamiseks ja ehitusloa väljastamiseks elektrooniliselt, ehitisregistri kaudu.

8. Projekteerimistingimuste kehtivus

Projekteerimistingimuste kehtivusaeg on viis aastat alates andmisest.

9. Projekteerimistingimuste koosseis

Käesolevate projekteerimistingimuste koosseis on tekstiline osa 3 lehel.

10. Projekteerimistingimused koostas

Julia Bogdanova


Ehitusspetsialisti ülesannetes _____



- EEMALDATUD
- LAIENDATUD
- OLEMASOLEVAID

Märkused:
 Koordinaadid L-Est 97 süsteemis
 Kõrgused EH2000 süsteemis
 Mõõdistamise aeg: 15.02.2021.a
 Töö väljastamise aeg: 15.02.2021.a
 Pildid saadud Maa-ameti registri kaardilt seisuga 01.01.2021.a
 Esitatud piirijoonte asukohad on informatiivsed.

| Kooskõlastaja | Kooskõlastus |
|----------------------|--------------|
| Telia Eesti AS | puuduvad |
| Narva Veski AS | 16.02.21 |
| Adven Eesti AS | puuduvad |
| VKG Elektrivõrgud OÜ | 16.02.21 |
| ELA SA | 17.02.21 |

| | | | |
|---------------------|---------------------------------------|---------------------------------|---|
| G2052 | Narva-Jõesuu linn Suur-Lootsi tn 5 | 2021 |  telefon 6718 530 hades@hades.ee www.hades.ee |
| | | M = 1 : 500 | |
| Kontrollis | Pavel Kudryavtsev | Maa-ala plaan tehnovõrkudega | |
| Mõõdistaja | Alexey Novikov | | |
| Joonestaja | Alexey Novikov | Joonise nr. 01 | |
| Instrument | Topcon OS103, GPS Topcon HIPER SR | | |
| MTR EG10570307-0001 | Litsentsid: 546 MA-k. 411 MA | Leht 1 | Lehti 1 |

ESTR3719A