



NARVA-JÕESUU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

EELNÕU

Narva-Jõesuu

.... oktoober 2021 nr

Projekteerimistingimuste andmine majutushoone püstitamiseks aadressil Aia tn 12, Narva-Jõesuu linn, Narva-Jõesuu linn

Asjaolud ja menetluskäik

19.08.2021 laekus Narva-Jõesuu Linnavalitsusele elektrooniliselt ehitisregistri kaudu detailplaneeringu olemasolul projekteerimistingimuste taotlus nr 2111002/11319 koos lisadega (asendiskeem).

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

Narva-Jõesuu Linnavalitsus algatas projekteerimistingimuste menetluse numbriga 270995.

Ehitusregistri andmetel oli Aia tn 12 kinnistu (katastritunnus 51301:002:0028) varem hoonestatud (on märgitud paviljon, ehr kood: 118006890, ehitisealune pind: 128 m², ehitise seisund: lammutatud). Praegu on kinnistu hoonestamata.

Taotluse kohaselt soovib taotleja projekteerida ja püstitada lühiajalise majutushoone, ehitisealuse pinnaga 129,4 m².

Maa-ameti Ida-Viru Maakatastri andmetel on Aia tn 12 kinnistu (katastritunnus 51301:002:0028) pindala 719 m², kasutusotstarve: Ärimaa 100%.

Maa-alal kehtib detailplaneering "Narva- Jõesuu, Aia tn.14 paviljoniga kügneva territooriumi detailplaneering", mis on koostatud ettevõtte TÜ Modul poolt, juunis 1998 a.

Planeerimisseaduse § 125 lg 5 kohaselt võib kohaliku omavalitsuse üksus 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 sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ning, kui 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.

Ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 32 kohaselt projekteerimistingimuste andmisest keeldumise põhjused puuduvad.

Õiguslikud alused

EhS § 27 lg 1 p1, 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 ilmnenud 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 § 31 lg 1 kohaselt pädev asutus otsustab projekteerimistingimuste andmise menetluse korraldamise avatud menetlusena. Projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena tuleb korraldada käesoleva seadustiku §-s 27 nimetatud juhul.

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 delegeerimine 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, § 26 lõikest 1 punktist 1, 2 ja 3 § 31 lõikest 1 ja § 28 ning võttes aluseks 19.08.2021 esitatud projekteerimistingimuste taotluse numbriga 2111002/11319,

annab Narva-Jõesuu Linnavalitsus

korralduse:

1. anda projekteerimistingimused Narva-Jõesuu linnas, Narva-Jõesuu linnas, Aia tn 12 kinnistule (katastritunnus 51301:002:0028) majutushoone püstitamiseks 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, Aia tn 12

1.2 Kinnistu omanik: xx

1.3 Ehitisregistri andmed: hoonestamata krunt

1.4 Katastritunnus: 51301:002:0028, pindala 719 m²

1.5 Maakasutuse sihtotstarve: 100% ärimaa

1.6 Kavandatav ehitustegevus: majutushoone püstitamine

1.7 Taotleja: xx

2. Projekteerimise lähtematerjal

Lisaks kehtivatele projekteerimisnormidele kuuluvad arvestamisele:

2.1 Ehitusseadustik

2.2 Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 a. 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 “Narva- Jõesuu, Aia tn.14 paviljoniga kügneva territooriumi detailplaneering“, TÜ Modul, juuni 1998 a.

2.8 Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 a. määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹“

2.9 Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministeri 21.04.2021a. määrus nr 17 „Majutusteenuse osutamise nõuded“

2.10 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. Projektiga näha ette ümbruskonnaga harmoneeruv ja arvestatav tasakaalustatud ja väärtusliku arhitektuuriga hoone; hoone peab paiknema Aia tn 14 hoonega ühel joonel Aia tänava poolt. Hoone välisfassaadi lahendus peab olema Aia tn 14 hoonega samalaadne.

3.2 Hoonestusala/ kubatuur: Krundi täisehituse % - kuni 18%, Hooned peavad järgima tänava väljakujunenud ehitusjoont.

3.3 Suurim lubatud hoonete arv krundil: Üks lühiajalise majutushoone. Abihoonete ehitamine pole lubatud.

3.4 Suurim lubatud kõrgus: Majutushoone maksimumkõrguseks loetakse 6 m olemasolevast maapinnast (alusplaanil mõõdetud maapinna kõrgusmärgist Amsterdami nulli suhtes) katuseharja peale ning mitte kõrgem, kui Aia tn 14 kinnistul asuv hoone.

3.5 Suurim korruste arv: Majutushoone - üks. Soklikorrus ja mansardkorrus ei ole lubatud.

3.6 Hoonete tulepüsivusklass: määrata projektiga

3.7 Katusekatte materjal, katuse tüüp ja värv: katusekattena kasutada piirkonda sobivaid lahendusi ja värvitoone. Katusekatteks kasutada halli värvi katuseplekki või katuseprofiili. Katusetüüp- viilkatus või kelpkatus, katuse kalle 30°, katuseharja suund paralleelne Aia tn poolse piiriga;

3.8 Välisviimistlus: hoonete viimistluses kasutada Aia tn 14 välisviimistluses kasutatud sarnaseid sobivaid naturaalseid materjale nagu puitvooder, vastavalt projekteeritava ehitise tulepüsivusele. Mitte kasutada naturaalseid materjale imiteeritavaid materjale nagu PVC-voodrilaud, puiduimitatsiooniga PVC-aknad jmt;

3.9 Heakord ja haljastus:

3.9.1 projektis esitada lahendus projekteeritava hoone lähiümbruse haljastamiseks ning sätestada heakorra nõuded arvestades Narva-Jõesuu Linnavolikogu 29.06.2011 määrusega nr 57 kinnitatud Narva-Jõesuu linna heakorra eeskirjas sätestatud ning Narva-Jõesuu linnavolikogu 30.01.2019 otsusega nr 78 kehtestatud Narva-Jõesuu linna üldplaneeringus sätestatud nõudeid. Parkimine tuleb lahendada omal krundil, parkimisala katta murukiviga. Väärtusliku kõrghaljastuse likvideerimine on keelatud. Üldjuhul toimub pinnasvee ja vihmavee ärajuhtimine pinnasesse oma kinnistu piires, mis arvestab olemasolevat reljeefi. Sademeteveed immutatakse kinnistu siseselt või juhatakse sadeveekaevusse. Sadeveekaev tuleb paigaldada omal kinnistul. Täpne sadevete ärajuhtimine lahendatakse hoone projekti mahus vertikaalplaneeringuga.

3.10 Piirdeaia: Piirdeaia rajamine on keelatud. Lubatud on madalad, kuni 40 cm maapinnast tugimüürid ja tõstetud terrasside piirded. Kõrgem, kui 1m hekitaimede projekteerimine ja istutamine pole lubatud;

3.11 Krundile juurdepääsud ja parkimine:

3.11.1 juurdepääs lahendada Aia tänavalt.

3.11.2 projektiga näha ette parkimiskohad Aia tn 12 kinnistu piirides.

3.12 Vertikaalplaneering: Aia tn 12 kinnistu reljeefi 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. tuleohutuskujad), välisvõrgud, lammutatavad ehitised, juurdepääsud, liiklussuunad, parkimiskohad, prügikonteineri asukoht jne. Määrata krundi täisehitise % ning haljastuse % jne. Lahendada kõrguslik sidumine ja krundi vertikaalplaneerimine.

Ehitusprojekti alusplaanina kasutada litsentseeritud maamõõtja poolt koostatud tõest tehnoorkudega digitaalset geodeetilist krundi plaani täpsusega M 1:500.

3.14 Ehitise kasutamise otstarve: Muu lühiajalise majutuse hoone, kood 12129

4. Insenertehnilised tingimused

4.1 Liitumised tehnoorkudega lahendada vastavalt võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

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

4.3 Projektis esitada kvaliteedinõuded tagasitäite ja teekatte taastamisele.

4.4 Projektis esitada kooskõlastatud tehnoorkude valdajatega tehnoorkude koondplaan.

5. Nõutav projekti koosseis

5.1 Ehitusprojekt ja selle osad koostada vastavalt Ehitusseadustikule, Eesti Vabariigi kehtivatele projekteerimisnormidele, Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 a. määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ ning kehtivatele standarditele. Ehitusprojekti digitaalsel

esitamisel juhindutakse, vastavalt määrusele nr 97 § 13 lg 5, Majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumi veebilehel avaldatud juhiseist.

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 Esitada iga ehitise kasutamise otstarve ja kood. 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 Jäätmete käitlemine: vastavalt jäätmeseaduse ja Narva- Jõesuu jäätmehoolduseeskirja nõuetele.

6. Kooskõlastused

Ehitusprojekt kooskõlastada:

6.1 Naaberkruntide Aia tn.14 omanikega (ehitise ehitamine lähemal kui 5 m naaberkinnistu piirist).

6.2 Tehnovõrkude valdajatega

Tulenevalt haldusmenetluse seaduse § 16 lg 1 palume taotlejal menetluse kiiruse ja ökonoomia huvides vajalik ise korraldada ehitusprojekti kooskõlastused tehnovõrkude valdajatega ning esitada need projekti koosseisus.

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. Projekti seletuskirjas esitada kooskõlastuste **koondtabel**, kus näidata, millisel joonisel kooskõlastus asub, kooskõlastatava instantsi nimi ja kooskõlastuse kuupäev, kooskõlastaja ametinimi ja nimi; märkuste osas näidata, kuidas on märkustega arvestatud (joonisel või tekstilises osas).

7. Märkused, täiendavad tingimused

7.1 Muinsuskaitse ja miljööväärusliku hoonestusalaga seotud nõuded: enne ehitusprojekti koostamist tuleb taotleda muinsuskaitse eritingimused vastavalt Muinsuskaitseaduses sätestatule;

7.2 Seletuskirjas märkida, et mälestisel ja selle kaitsevööndis tuleb tööde teostajal eelnevalt Muinsuskaitseametist taotleda tööde tegemiseks luba.

7.3 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 _____

