



Narva

11.02.2015. a nr 130-k

Projekteerimistingimuste kinnitamine

(Kangelaste pr 2 hoone laiendamine ilma detailplaneeringut koostamata)

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

19.01.2015. a taotles Osühing M-NAR Kinnisvara, registrikood 10693470, asukoht Kangelaste 2, Narva, mille esindajana tegutseb juhatase liige Aleksei Rumjantsev, Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt projekteerimistingimusi Kangelaste pr 2 hoone laiendamiseks. Vastavalt taotlusele parkimine planeeritakse üldkasutatavas parklas.

Vastavalt Planeerimisseaduse § 3 lõike 2 punktidele 2 detailplaneeringu koostamine on kohustuslik linnades ja alevites ning alevike ja külade olemasolevatel ja kavandatavatel selgelt piiritletatavatel kompaktse asustusega territooriumi osadel olemasoleva hoone, välja arvatud üksikelamu, suvila, aiamaja või nende kõrvalhooned, maapealse osa kubatuuri laiendamise korral üle 33 protsendi ja on selle hoone laiendamiseks koostatava ehitusprojekti aluseks.

Kui hoone laieneb mitte üle 33 % olemasoleva ehitise maapealsest kubatuurist, siis võib kohalik omavalitsus lubada koostada hoone laiendamise ehitusprojekti ilma detailplaneeringut koostamata.

Narva Linnavolikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 on kehtestatud Narva linna üldplaneering. Vastavalt Narva linna üldplaneeringu seletuskirja punktile 2.2.5 ärihoonete rekonstrueerimine on lubatud ilma detailplaneeringuta, kui selle käigus ei suurene hoone ehitusealune pindala enam kui 33% selle olemasolevast pindalast ning hoone juurde ei vajata enam kui 30 parkimiskohta.

Vastavalt Narva linna üldplaneeringu seletuskirja punktidele 2.2.3.1 ja 2.2.5 parkimine peab olema lahendatud krundi siseselt. Linnamaa kasutamine parkimiseks on vastuolus Narva linna üldplaneeringuga. Lähtudes eeltoodust on võimalik väljastada projekteerimistingimusi parkimiskohtade rajamiseks vaid Kangelaste pr 2 kinnistu piirides.

Vastavalt eelarvutusele tuleb ette näha üle 20 parkimiskoha. Kangelaste pr 2 hoone maapealse osa kubatuuri laiendamise korral ei ole piisavalt ruumi normatiivse parkimiskohtade arvu korraldamiseks. Vajalikud parkimiskohad võivad paikneda juurdeehitatava hooneosa alumisel korrusel või postidele toetuva hooneosa niši all.

2. ÕIGUSLIKUD ALUSED

- 2.1 Ehitusseaduse §19 lõike 1 punkti 2 kohaselt ehitise püstitamiseks ja laiendamiseks koostatava ehitusprojekti aluseks on detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumise korral projekteerimistingimused.
- 2.2 Ehitusseaduse §19 lõike 3 kohaselt projekteerimistingimused on kohaliku omavalitsuse kinnitatud konkreetsele ehitisele kohaldatavad arhitektuursed ja ehituslikud tingimused.

- 2.3 Narva linna ehitismääruse § 3 lõike 3 kohaselt Linnavalitsus annab Linnavalitsuse poolt määratud Narva linna Ametiasutuse ettepanekul seaduses sätestatud juhtudel loa detailplaneeringut koostamata hoone ehitusprojekti koostamiseks.
- 2.4 Narva linna ehitismääruse §22 lõike 1 kohaselt projekteerimistingimused kinnitab korraldusega Linnavalitsus.

3. OTSUS

Kinnitada projekteerimistingimused Kangelaste pr 2 hoone laiendamiseks ilma detailplaneeringut koostamata järgnevalt:

3.1 ÜLDANDMED

- 3.1.1 Ehitisregistri andmed: hoone, ehitisregistri kood 118008258, maht 9 528,2 m³.
- 3.1.2 Kinnistusraamatu andmed: katastritunnus 51102:001:0044, ärimaa 100%.
- 3.1.3 Projekteerimistingimuste koostamise aluseks on projekteerimistingimuste 19.01.2015. a taotlus nr 508/1-14, Ehitusseadus, Planeerimisseadus, Narva linna üldplaneering, Eesti Standardid.

3.2 PROJEKTEERIMISE EESMÄRK

Projekti koostamise eesmärgiks on Kangelaste pr 2 hoone laiendamine ilma detailplaneeringut koostamata.

3.3 ÜLDNÕUDED, ARHITEKTUURSED JA LINNAEHITUSLIKUD TINGIMUSED

- 3.3.1 Ehitusprojekt koostada ja vormistada Eesti Vabariigis kehtivate seaduste, määruste, projekteerimismääruste, standardite ja juhendite alusel, sealhulgas:
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 17.09.2010. a määrus nr 67 „Nõuded ehitusprojektile“;
 - MKM 28.11.2002. a määrus nr 14 „Nõuded liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimaluste tagamiseks üldkasutatavates ehitistes” (edaspidi: *Määrus 14*);
 - Eesti Standard EVS 811:2012 „Hoone ehitusprojekt“;
 - Eesti Standard EVS 843:2003 „Linnatänavad” jne.
- 3.3.2 Seletuskiri esitada vastavalt Eesti Standardile EVS 865-1:2013 „Ehitusprojekti kirjeldus. Osa 1: Eelprojekti seletuskiri” (märkus: vastavalt MKM 17.09.2010. a määruse nr 67 „Nõuded ehitusprojektile” §-le 16 ehitusprojektile antakse hinnang olenemata esitatud ehitusprojekti staadiumist, lähtudes eelprojekti mahust).
- 3.3.3 Projekt (selle osad) peab olema koostatud või kontrollitud Ehitusseaduse §-s 47 nimetatud projekteerimises pädeva vastutava spetsialisti poolt.
- 3.3.4 Projekti koosseisus esitada originaalkooskõlastused ja spetsialistide originaalallkirjad. Digitaalallkirja kasutamisel esitada allkirjastatud digikonteiner CD-plaadil. Lisada iga allkirja kohale kaldkriipsude vahele sõnad /allkirjastatud digitaalselt/. Projekti lisana esitada ka digitaalallkirja kinnitusleht. Kui kooskõlastused on esitatud CD-plaadil, siis esitada sellest informatsioon projekti sisukorras ja kooskõlastuste koondtabelis.
- 3.3.5 Esitada projekti nimetus: „Kangelaste pr 2 hoone laiendamine“.

- 3.3.6 Enne projekteerimise algust tuleb läbi viia tehniline ekspertiis hoone tarindite ümberehitamise või demonteerimise ning kandetarindite väljaehitamise võimaluste määratlemiseks. Ekspertiisi arvamusest peab olema üheselt mõistetav, kas tarindite ümberehitamine või demonteerimine ning kandetarindite väljaehitamine on lubatav või mitte. Kas nõutakse avade tugevdamist või mitte? Ekspertiisi tekstiosast ja joonistest peab olema üheselt mõistetav, kus asuvad kandvad ja mittekanvdad tarindid. Tehnilises ekspertiisis määrata ümberehitatavate või demonteeritavate tarindite tüübid (nt kandvad, mittekanvdad, materjal, tarindi paksus) ning lubatavate avade mõõtmed. Määratlema tarindite ümberehitamise või demonteerimise ning kandetarindite väljaehitamise võimalused koos detailse ehitustehnoloogia väljatöötamisega. Anda kandevõime taastamise detaillahendus. Ekspertiisis esitada lihtsustatud joonis/skeem „Demonteerimisplaan”. Plaanil näidata eraldi tingmärkidega kandvad ja mittekanvdad tarindid.
- 3.3.7 Nõuded tehnilisele ekspertiisile: vastavalt MKM 20.02.2012. a määrusele nr 15 „Ehitise ekspertiisi tegemise kord”.
- 3.3.8 Esitada ehitusprojekti sõltumatu ekspertiis. Nõuded ehitusprojekti ekspertiisile: vastavalt MKM 20.02.2012. a määrusele nr 16 „Ehitusprojekti ekspertiisi tegemise kord”.
- 3.3.9 *Hoone ehitusealuse pindala suurendamine: mitte ületada 33% olemasolevast Kangelaste pr 2 hoone ehitusealuse pindalast* (Narva linna üldplaneeringu seletuskirja punkt 2.2.5). Eskiisi seletuskirjas ning edaspidise projekteerimise etapiga koostatavas seletuskirjas esitada olemasoleva ja laiendatud hoone ehitusealuse pindala arvvärtus ning suurendamise %.
- 3.3.10 *Hoone maapealse osa kubatuuri laiendamine: mitte ületada 33% olemasolevast Kangelaste pr 2 hoone maapealsest kubatuurist* (vt. Planeerimisseaduse § 3 lõike 2 punkt 2). Asendiplaanil viirutada erinevalt rekonstrueeritav hooneosa ja juurdeehitatav hooneosa. Eskiisi seletuskirjas ning edaspidise projekteerimise etapiga koostatavas seletuskirjas esitada olemasoleva ja laiendatud hoone maapealse kubatuuri arvvärtus ning laiendamise %.
- 3.3.11 *Lubatud korruste arv: kuni 2 äripindade korrust (postidele toetuva hooneosa nišši alla planeeritava parkimisala korral) või kuni 3 (sh 1 parkimiskorru + 2 äripindade korrust).*
- 3.3.12 Näha ette lifti ehitamine.
- 3.3.13 Hoone tarindite ümberehitamiseks (sh avade ehitamiseks), tarindite demonteerimiseks ning kandetarindite väljaehitamiseks loa väljastamisest teeb Narva Linnavalitsus otsuse tehnilise ekspertiisi tulemuste alusel: vt. punkt 3.3.6.
- 3.3.14 Hoone arhitektuurne lahendus peab olema esinduslik, kõrgetasemeline, kaasaegne. Olemasoleva ja juurdeehitatava hooneosa arhitektuur ja värvilahendus peavad harmoneeruma teineteisega. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku. Fassaadilahendused peavad olema esteetiliselt vaadeldavad kõikidel vaadetel.
- 3.3.15 Lubatud välisseinte ja sokli välisviimistlus: krohv, dekoratiivsed fassaadiplaadid, klaas, keraamika.
- 3.3.16 Hoone värvilahendus: kasutada piirkonda sobivaid lahendusi.
- 3.3.17 Hoone tarindite soojustamine: vastavalt soojustehnoliste arvutustele. Esitada soojustatud piirdetarindite lõiked ja soojustatud välisseina (ümber aknaava) lõige, fassaadide soojustamise skeem, soojustehnilised arvutused koos valemitega (d-soojaisolatsiooni paksus võtta nagu X). Arvutuses esitada arvutuslik sisetemperatuur. Korruste plaanidel ja hoone püstlõikel näidata projekteeritava soojaisolatsioonimaterjali kiht. Esitada soojustusmaterjalide klassifikatsiooni tüübid vastavalt toodete kaartidele.
- 3.3.18 Tagada puuetega inimeste liikumisvõimalused vastavalt Määrusele 14. Eskiisi seletuskirjas ning edaspidise projekteerimise etapiga koostatava seletuskirja punktis „Invanõuded” esitada detailne informatsioon invanõuete kohta (invatualettruumi sisustuse

ja selle paigaldamiskõrgused põrandast ja nõutavad vabaruumide mõõtmed, lävepakkude kõrgused, uste laiused, tulekoja sügavus, lifti näitajad, laskumise alad kõnniteelt jne).

3.3.19 Parkimiskohad:

3.3.19.1 Parkimine lahendada Kangelaste pr 2 kinnistu piirides.

3.3.19.2 Parkimiskohtade arv peab vastama Eesti Standardiga EVS 843:2003 "Linnatänavad" ettenähtud normatiividele, lähtudes hoonest tervikuna. *Vajalikud parkimiskohad võivad paikneda juurdeehitatava hooneosa alumisel korrusel või postidele toetuva hooneosa nišši all.*

3.3.19.3 Eskiisi seletuskirjas ning edaspidise projekteerimise etapiga koostatavas seletuskirjas esitada hoone kasuliku pinna spetsifikatsioon (kasutamise otstarbed, koodid ning kasulikud pinnad) ning parkimiskohtade arvutus, lähtudes Eesti Standardi EVS 843:2003 "Linnatänavad" punktist 10.2.2. Arvutuses esitada ehitise liigid, suletud brutopinnad, ehitise asukoht, parkimismormatiivid (vt standardi tabel 10.1). Ehitise asukohaks võtta „Linnakeskus, linna klass IV”. *NB! Narva linna üldplaneeringu seletuskirja punktile 2.2.5 ärihoonete rekonstrueerimine on lubatud ilma detailplaneeringuta, kui hoone juurde ei vajata enam kui 30 parkimiskohta.*

3.3.19.4 Parkimiskohtade mõõtmed ja läbisõiduteede laiused sõltuvalt parkimismurgast: vastavalt Eesti Standardi EVS 843-2003 „Linnatänavad” tabelile 10.5.

3.3.20 Kinnistusesse teede rekonstrueerimise ja parkimiskohtade rajamise korral:

3.3.20.1 Lubatud teekatted: teekattekiivid, asfalt. Jalgteedel ka looduskivi (nt graniit) plaadid.

3.3.20.2 Kinnistusesed teed peavad olema tasase pinnaga ning kõva kareda kattega, mis märgudes ei muutu libedaks.

3.3.20.3 Esitada kinnistusesse teede konstruktiivsed ristprofiilid, vertikaalplaneerimise joonis ning põhilised pinnakatete tööde mahud.

3.3.20.4 Lahendada parkimisalalt sademevee kogumine ning kanaliseerimine.

3.3.21 Transpordi juurdepääs krundile: olemasolev.

3.3.22 Situatsiooniskeem: kasutada Narva linna kaarti Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti kodulehelt www.narvaplan.ee või ortofotot Maa-ameti kardiserverist.

3.3.23 Asendiplaan esitada krundi tõese geodeetilise mõõdistuse alusel. Joonis esitada mõõtkavas 1:250 või 1:100. Asendiplaanil esitada kinnistu tehnilised näitajad ning tabel: „Ehitiste eksplikatsioon” (nimetus, ehtisregistri kood, olulised tehnilised andmed, märkus). Asendiplaanil näidata projekteeritava ala piirid, ehitiste asukohad ja mõõtmed, kaugused lähimate piiride ja ehitisteni, transpordi liiklussuunad, prügikonteineri asukoht, parkimiskohad, sisse- ja väljasõit krundilt jne. Määratleda pinnakatted.

3.3.24 Asendiplaani koostamise aluskaardiks võtta aktualiseeritud (olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav, sh tehnovõrgud) digitaalselt mõõdistatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500, kus on esitatud andmed koostaja kohta (ettevõtja nimi, litsentsi nr, töö nr, mõõdistamise aeg). Geodeetiline alusplaan peab olema registreeritud Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametis. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti geodeesia ja kaartide laadimise spetsialisti poolt kooskõlastatud (nimelt spetsialisti pitsatiga) geodeetiline krundi alusplaan paber kandjal esitada ehitusprojekti lisana.

3.3.25 Värvivaated esitada mõõtkavas 1:100. Näidata lisaks ventilatsioonisüsteemi elemendid.

3.3.26 Korruste plaanidel näidata projekteeritava ala piirid.

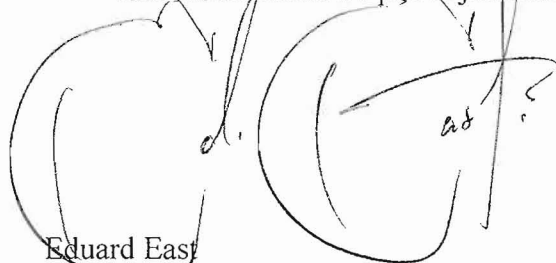
3.3.27 Projekti koosseisus esitada lisaks avade täitmise plaan, avatäidete spetsifikatsioon, uute ja rekonstrueeritavate vahelagede ja seinte spetsifikatsioon koos nende lõigetega, siseruumide eksplikatsioon, evakuaationiskeem, hoone püstitõige. Plaanil näidata ka santehniliste seadmete asukohad, ventilatsiooniavad ning mõõtketid: välis- ja siseavade laiused, seinte paksused, vahekaugused seinte vahel jne.

3.3.28 Insener-tehnilised osad esitada Eesti Standardidega ettenähtud mahus.

- 3.3.29 Ehitusprojekti lisadena esitada eelneva ehitusprojekti olulised joonised (asendiplaan, korruste plaanid, hoone püstitõige), millised kajastavad projekteerimiseelseid seaduslikul alusel rajatud konstruktsioone, kooskõlastuste koondtabel, Narva Linnavalitsuse korraldus projekteerimistingimuste kinnitamise kohta.
- 3.3.30 Seletuskirja lisana esitada hoone tehnilised näitajad vastavalt Majandus- ja taristuministri 01.10.2014. a määrusele nr 84 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja pindade arvestamise alused“.
- 3.3.31 Esitada hoone kasuliku pinna spetsifikatsioon. Kasutamise otstarbed esitada vastavalt MKM 04.12.2012. a määrusele nr 78 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“.
- 3.3.32 Ehitusprojekt peab olema heaks kiidetud kõigil ehitusseadusega ettenähtud juhtudel.
- 3.3.33 Ehitusprojekt kooskõlastada Ida-Eesti Päästkeskuse, Kangelaste pr 2 kinnistu omaniku ning Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti peaarhitektiga.
- 3.3.34 Projekteerijal võtta tehnovõrkude kaitsevööndite valdajatelt ja maaomanikelt nõusolek ehitustööde läbiviimiseks.
- 3.3.35 Esitada projektiosa, kus on toodud projekteeritud hoone vastavus energiatõhususe miinimumnõuetele (Ehitusseadus § 3 lõige 7).
- 3.3.36 Esitada ehitusplatsi eelplaan (Narva linna ehitusmäärus § 23). Plaanil näidata: masinate ja seadmete paiknemiskohad, ehitusmaterjalide ja jäätmete ladustamiskohad, ajutised piirded, transpordi liikumisskeem jne.
- 3.3.37 Esitada Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile eskiis heakskiidu saamiseks. Eskiis koostada kooskõlas Eesti Standardiga EVS 811:2012 „Hoone ehitusprojekt“. Eskiisis esitada ka käesoleva korralduse punktidega 3.3.9, 3.3.10, 3.3.19.3, 3.3.23, 3.3.24, 3.3.25, 3.3.29 (v.a koondtabel), 3.3.30 ettenähtud dokumentide kogum ja andmed, samuti hoone korruste plaanid ja püstitõige. Esitada vähemalt 2 hoone fassaadide välisviimistluse ja värvilahenduse varianti parima tulemuse saavutamiseks.
- 3.3.38 Esitada Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile kooskõlastamiseks ja arhiveerimiseks ehitusprojekt vähemalt kahes identselt komplekteeritud eksemplaris. Projektdokumentidest antakse üks eksemplar Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti arhiivi A4 formaadis paber kandjal ning digitaalsel kujul CD kompaktplaadil.
- 3.3.39 Muud nõuded: vastavalt Ida-Eesti Päästkeskuse ning Narva linna üldplaneeringu nõuetele, ekspertiisotsustele ning Eesti Vabariigis kehtivate määruste, standardite ja projekteerimismõõnidega ettenähtud nõuetele.

4. RAKENDUSSÄTTED

- 4.1 Käesolev korraldus jõustub alates teatavastegemisest.
- 4.2 Käesolevad projekteerimistingimused on kehtivad kuni 10.02.2017. a.
- 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 Halduskõhtu Jõhvi kohtumajale halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavastegemisest.



Eduard East
Linnapea



Ants Liimets
Linnasekretär