



Narva

19.04.2017.a nr 372-k

Projekteerimistingimuste kinnitamine

(Tallinna mnt 7 ärihoone püstitamise Narva Linnavolikogu 23.05.2001. a otsusega nr 201/32 kehtestatud Tallinna mnt 7-13a detailplaneeringu alusel)

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

10.04.2017. a taotles (linnavalitsuse dokumendiregistris nr 3689/1-14) MMS Property Solutions OÜ, registrikood 14131773, Narva Linnavalitsuselt projekteerimistingimusi Tallinna mnt 7 kaupluse hoone püstitamiseks Narva Linnavolikogu 23.05.2001. a otsusega nr 201/32 kehtestatud Tallinna mnt 7-13a detailplaneeringu alusel. Projekteerimistingimuste taotluse läbivaatamise eest riigilõiv on tasutud.

Taotlusele on lisatud asendiplaani eskiis ning 3D vaated. Kavandatakse kahekorruselise kaupluse hoone püstitamist, 145 parkimiskoha rajamist (väljas 87 kohta, hoones 56 kohta) ning Tallinna maantee poolse juurdepääsu väljaehitamist. Hoone esimesele korrusele on planeeritud 87-kohaline parkla. Teisele korrusele on planeeritud suur kaubanduspind.

Narva Linnavolikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringu ning Narva Linnavolikogu 23.05.2001. a otsusega nr 201/32 kehtestatud Tallinna mnt 7-13a detailplaneeringuga on Tallinna mnt 7 maakasutuse sihtotstarbeks määratud ärimaa. Vastavalt kinnistusraamatust väljavõttele Tallinna mnt 7 ärimaa kuulub MMS Property Solutions OÜ-le.

Vastavalt ehitusseadustiku § 27 lõikele 1 detailplaneeringu olemasolu korral võib pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui:

- 1) detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta;
- 2) 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;
- 3) detailplaneeringu kehtestamise järel on muutunud õigusaktid või kehtestatud planeeringud, mis mõjutavad oluliselt detailplaneeringu elluviimist.

Projekteerimistingimustega täpsustatakse MMS Property Solutions OÜ taotluse alusel detailplaneeringus käsitletud arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi ning haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtteid.

Tallinna mnt 7-13a detailplaneering on kehtestatud Narva Linnavolikogu 23.05.2001. a otsusega nr 201/32. Detailplaneeringu kehtestamise järel ei ole seda 16 aasta jooksul asutud ellu viima ning selle aja jooksul on ilmnenud olulisi uusi asjaolusid, mille tõttu peab detailplaneeringujärgset lahendust korrigeerima:

- Narva Linnavolikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 on kehtestatud Narva linna üldplaneering;
- 16.12.2016. a on kinnitatud OÜ Reaalprojekt poolt koostatud Narva linna siseste kergliiklusteede eskiisprojekt nr VP15037 (linnavalitsuse dokumendiregistris 1-12.1/12311);
- 2017. aasta märtsil toimus Paul Kerese väljaku ringristmiku ning Tallinna maantee rekonstrueerimise eskiisprojekti arutelu.

Vastavalt Narva Linnavolikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringu seletuskirja punktile 2.2.2.1 tänavate alguses või lõpus asuvate linnaehituslikult domineeritavate hoonete planeerimisel on soovitatav läbi viia arhitektuursed konkursid.

Lähtuvalt sellest ning ka ülaltoodust, leiame et MMS Property Solutions OÜ-l tuleb korraldada parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks arhitektuurikonkurss.

Kesksest asukohast lähtuvalt ei ole aktsepteeritav keskkonnaga mittesuhtlev, ebakontekstuaalne tüüplahendus. Hoone arhitektuurne kontseptsioon peab olema keskkonnaga seotud, seda rikastav ning arhitektuurselt silmapaistev. Soovitav on mitmekesistada hoone programmi, lisades avalikku programmi (näiteks sport, meelelahutus vms) nagu seda on tehtud Narva teistes mitmefunktsionaalsetes kaubanduskeskustes.

Narva Linnavolikogu 23.05.2001. a otsusega nr 201/32 kehtestatud Tallinna mnt 7-13a detailplaneeringuga on planeeritud Tallinna mnt poolne juurdepääs Tallinna mnt 7 krundile. Selles osas ei ole enam võimalik detailplaneeringut täielikult ellu viia järgmistel põhjustel:

- Tallinna maantee on intensiivse liiklusega rahvusvaheline maantee. Tuleb vältida Tallinna maanteele uute sisse- ja väljapääsude tekkimist;
- Narva linnal on kavas rekonstrueerida Tallinna maantee, muutes osaliselt selle liikluskorraldust, ning oluliselt ümber ehitada Paul Kerese väljaku ringristmik. Tallinna mnt 7 krundile juurdepääs on planeeritud väga lähedale Paul Kerese väljaku ringristmikule, mis võib negatiivselt mõjuda läbilaskevõimele;
- Narva linnal on kavas luua terviklik, kogu linna siduv turvaline kergliiklusteede võrgustik, millest Tallinna mnt lõik on kasutuse poolest eeldatavalt üks tihedamaid. Tallinna mnt 7 krundile juurdepääs Tallinna maanteelt mõjutaks negatiivselt kergliiklejate liiklust sellel lõigul ning nõnda seaks kahtluse alla kogu projekti ideed antud piirkonnas;
- Tallinna mnt 7 krundile on olemas hiljuti valmis ehitatud Fama põigu poolne juurdepääs.

Arvestades üleval loetletud asjaoludega, kaalutusotsuse alusel jõudis Narva Linnavalitsus seisukohale: mitte toetada Tallinna maantee poolset juurdepääsu Tallinna mnt 7 krundile.

Ärihoone ehitamisega ei kavandata tegevusi, mis kuuluvad keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu. Samuti ei kuulu kavandatav tegevus KeHJS § 6 lõikes 2 ja Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määruses nr 224 "Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu" nimetatud tegevuste hulka. Seega puudub otsustajal kohustus eelhindangu läbiviimiseks.

2. ÕIGUSLIKUD ALUSED

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

2.2 Narva linna ehitusmääruse §22 lõike 1 kohaselt projekteerimistingimused kinnitab korraldusega Linnavalitsus.

3. OTSUS

Kinnitada projekteerimistingimused Tallinna mnt 7 ärihoone püstitamiseks Narva Linnavolikogu 23.05.2001. a otsusega nr 201/32 kehtestatud Tallinna mnt 7-13a detailplaneeringu alusel järgnevalt:

3.1 ÜLDNÕUDED, ARHITEKTUURSED JA LINNAEHITUSLIKUD TINGIMUSED

3.1.1 Ehitusprojekti osa (edaspidi: *projekt*) koostada ja vormistada Eesti Vabariigis kehtivate seaduste, määruste, projekteerimismõnede, standardite ja juhendite alusel, sealhulgas:

- Ehitusseadustik;
- Narva Linnavolikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneering;

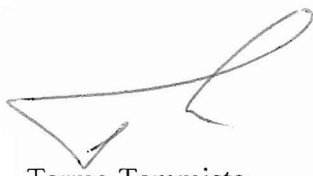
- Narva Linnavalitsuse 13.08.2014. a määrus nr 25 "Geodeetiliste mõõdistus- ja uurimistööde tegemise kord";
 - Eesti Standard EVS 811:2012 „Hoone ehitusprojekt“;
 - Eesti Standard EVS 907:2010 „Rajatise ehitusprojekt“;
 - Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad” jne.
- 3.1.2 Asendiplaani koostamise 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 geodeetiline krundi alusplaan (mitte vanem kui 2 aastat vastavalt Narva Linnavalitsuse 13.08.2014. a määruse nr 25 "Geodeetiliste mõõdistus- ja uurimistööde tegemise kord" § 9 punktile 1) paber kandjal esitada projekti lisana. Näiteks krundi alusplaani fragment A4 formaadis koos spetsialisti templiga.
- 3.1.3 Projekteerijal võtta tehnovõrkude kaitsevööndite valdajatelt ja maaomanikelt nõusolek ehitustööde läbiviimiseks.
- 3.1.4 Projekt kooskõlastada Tallinna mnt 7 kinnistu omanikuga.
- 3.1.5 Tehnovõrkude valdajate poolt väljastatud kehtivad tehnilised tingimused, Narva Linnavalitsuse korraldus projekteerimistingimuste kinnitamise kohta, kooskõlastuste koondtabel esitada projekti lisadena.
- 3.1.6 Ehitiste tehnilised näitajad (sh projekteeritavad välisvõrgud) esitada vastavalt Majandus- ja taristuministri (edaspidi: MTM) 05.06.2015. a määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused “. Soovitavalt vormistada tabelite abil. Tabelid esitada seletuskirja lisadena.
- 3.1.7 Esitada iga ehitise kasutamise otstarve ja kood vastavalt MTM 02.06.2015. a määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu”.
- 3.1.8 Situatsiooniskeem: kasutada ortofotot Maa-ameti kardiserverist.
- 3.1.9 Asendiplaan esitada mõõtkavas 1:500 või 1:250. Asendiplaanil esitada lisaks tabel: „Projekteeritavate ehitiste eksplikatsioon” ning kinnistu tehnilised näitajad. Asendiplaanil näidata projekteeritava ala piirid, ehitiste asukohad ja mõõtmed, kaugused lähimate piiride ja ehitisteni, likvideeritavad ehitised, likvideeritavad puud, olemasolevad ja projekteeritavad välisvõrgud, parkimiskohad, juurdepääs avalikult kasutatavale tee, sisse- ja väljasõit krundilt, transpordi liiklusuunad jne. Määratleda pinnakatted. Määrata krundi täisehituse % ning haljastuse %.
- 3.1.10 Esitada tehnovõrkude koondplaan mõõtkavas 1:500 või 1:250. Tehnovõrkude koondplaanil esitada lisaks tabel „Projekteeritavate välisvõrkude eksplikatsioon” (nimetus, ehitisealune pind, pikkus, läbimõõt); selged kinnistute piirid.
- 3.1.11 MTM 08.06.2015. a määruses nr 62 „Nõuded ehitusprojekti ekspertiisile” sätestatud juhul esitab Tallinna mnt 7 omanik projekti sõltumatu ekspertiisi.
- 3.1.12 Esitada ehitusgeoloogiliste uurimistööde andmed. Nimetada hoonet kandev pinnasekiht lähtudes ehitusgeoloogilistest tingimustest. Projekti lisana esitada ehitusgeoloogiliste uurimistööde aruanne.
- 3.1.13 Esitada projektiosa, kus on toodud projekteeritud hoone vastavus energiatõhususe miinimumnõuetele.
- 3.1.14 Hoone värvivaated esitada mõõtkavas 1:100. Vaadatel näidata välisviimistluse ja värvilahenduse pass, viited koos välisviimistluse passi numbritega, vaadete tähistused jne. Välisviimistluse ja värvilahenduse passis esitada välisviimistluse materjalide nimetused ja värvikoodid, värvikataloogi nimetus. Metallosade värvitoonid esitada RAL kataloogi järgi.
- 3.1.15 Lubatud hoonestusala ja kõrgus: vastavalt Narva Linnavolikogu 23.05.2001. a otsusega nr 201/32 kehtestatud Tallinna mnt 7-13a detailplaneeringule.

- 3.1.16 Parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks korraldada Tallinna mnt 7 krundi omanikul arhitektuurikonkurss. Konkursi protsessi peavad olema kaasatud Narva Linnavalitsuse esindajad. Esitada hoone arhitektuurne lahendus vastavalt arhitektuurivõistluse võidutööle.
- 3.1.17 Hoone funktsioon: kaubanduskeskus. Soovitav on mitmekesistada hoone programmi, lisades avalikku programmi (näiteks sport, meelelahutus vms).
- 3.1.18 Tallinna maantee poolne ehitusjoon: sama, mis on välja kujunenud Tallinna mnt 13 hoonel.
- 3.1.19 Hoone arhitektuurne kontseptsioon: keskkonda rikastav, arhitektuurset silmapaistev, linnaehituslikult domineeriv. Mitte kasutada tüüplahendust. Hoone lõuna- ja idafassaadid peavad olema linnale avatud ja jalakäijatele sõbralikud (nt. atraktiivsed vitriinid, sissepääsud jms).
- 3.1.20 Hoone korruselisus: 2 kuni 4.
- 3.1.21 Tagada puuetega inimeste liikumisvõimalused. Seletuskirja punktis „Invanõuded” esitada detailne informatsioon invanõuete kohta (invatualettruumi sisustuse ja selle paigaldamiskõrgused põrandast ja nõutavad vabaruumide mõõtmed, lävepakkude kõrgused, uste laiused, laskumise alad kõnniteelt jne).
- 3.1.22 Rakendada hoonetele radoonikaitse erimeetmed.
- 3.1.23 Lubatud reklaampostide kõrgus: kuni 10,0 m.
- 3.1.24 Lubatud reklaampostide ehitisealune pind: kuni 2,0 m².
- 3.1.25 Lahendada parkimiskohtadelt sademe- ja lumesulamisvee kogumine, nende puhastamine õli-liivapüüduuri kaudu ning kanaliseerimine.
- 3.1.26 Transpordi juurdepääs hoonesisesele parklale: Fama põigust.
- 3.1.27 Transpordi juurdepääs krundile: Fama põigust.
- 3.1.28 Parkimine: võimalusel lahendada Tallinna mnt 7 kinnistu piirides. Detailplaneeringujärgse parkla väljaehitamise korral esitada linnamaa kasutusse andmise leping. Seletuskirjas esitada hoone kasuliku pinna spetsifikatsioon (kasutamise otstarbed, koodid ning kasulikud pinnad) ning parkimiskohtade arvutus, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad”. Arvutuses esitada ehitise liigid, suletud brutopinnad, ehitise asukoht, parkimisnormatiivid. Ehitise asukohaks võtta „Linnakeskus, linna klass II”.
- 3.1.29 Lubatud teekatted: teekattekiivid, asfalt.
- 3.1.30 Allalastud äärekivide kõrgus: kuni 20 mm. Asendiplaanil näidata madalamate äärekivide asukohad ning esitada madalamate äärekivide kõrgus.
- 3.1.31 Esitada kinnistustest teede (sh sõidu- ja kõnniteede, parkimisplatside) konstruktiivsed ristprofiilid, vertikaalplaneerimise joonis jne. Soovitavalt esitada tee ehitusprojekt.
- 3.1.32 Projekteerida teekatemärgiste ja vajalike liikluskorraldusvahendite paigaldamine. Esitada vastava tegevusala pädeva spetsialisti poolt koostatud joonis „Liikluskorraldus”.
- 3.1.33 Projekteerida Fama põigu poolseid sisse- ja väljasõidud. „Fama põik L1” ja „Fama põik L2” kinnistute osalise rekonstrueerimise korral esitada vastava tegevusala pädeva spetsialisti poolt koostatud tee ehitusprojekt. Tee ehitusprojekt peab vastama MTM 02.07.2015. a määruse nr 82 „Tee ehitusprojektile esitatavad nõuded” peatükile nr 4 „Tee-ehitusprojektile esitatavad nõuded põhiprojekti staadiumis”. Asendiplaanil näidata eraldi joonega väljaspool krundi asuv ala, mis projekteeritakse kokkuleppe alusel Narva Linnavalitsusega. Esitada lisatingmärk, näiteks kriipskakspunktjoon, koos selgitusega: „Väljaspool krundi asuv ala, mis projekteeritakse kokkuleppe alusel Narva Linnavalitsusega”. Projekti lisana esitada garantiikiri „Fama põik L1” ja „Fama põik L2” kinnistute osalise rekonstrueerimise projekteerimise, finantseerimise, ehitamise kohta Fama põigu poolsete sisse- ja väljasõitude väljaehitamiseks.
- 3.1.34 Puude likvideerimise korral määrata likvideeritavate puittaimede liikide loetelu. Näha ette väärtuslikumate puude asendusistutus. Esitada istutatavate puude liikide loetelu.

- 3.1.35 Näha ette jalgratta hoidjate asukohad ja koerade hoidmise kohad.
- 3.1.36 Jäätmete käitlemine: vastavalt Narva jäätmehoolduseeskirjale.
- 3.1.37 Muud nõuded: vastavalt projekti tellija lähteülesandele, ehitusseadustiku, Narva linna üldplaneeringu nõuetele, Eesti Vabariigis kehtivate seaduste, määruste, standardite ning kohaliku omavalitsuse poolt vastuvõetud õigusaktide nõuetele.

4. RAKENDUSSÄTTED

- 4.1 Käesolevad projekteerimistingimused on kehtivad kuni 18.04.2022. a.
- 4.2 Korraldus jõustub alates teatavakstegemisest.
- 4.3 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.



Tarmo Tammiste
Linnapea



Ants Liimets
Linnasekretär