

NARVA LINNAVALITSUS



KORRALDUS

Narva

07.04.2010 nr 456-k

Projekteerimistingimuste määramine
(Raja tn 3 hoone rekonstrueerimine ja laiendamine
äri- ja õppekeskuseks detailplaneeringu alusel)

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

31.03.2010. a OÜ FERVESTA GRUPP, registrikood 10349301, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige Vladimir Saksin, taotles Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt projekteerimistingimusi Raja tn 3 hoone rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks äri- ja õppekeskuseks detailplaneeringu alusel. Raja tn 3 maa-ala detailplaneering on kehtestatud Narva Linnavolikogu 20.03.2003. a otsusega nr 33/12.

2. ÕIGUSLIKUD ALUSED

- 2.1 Ehitusseaduse §19 lõike 3 kohaselt projekteerimistingimused on kohaliku omavalitsuse kinnitatud konkreetsele ehitisele kohaldatavad arhitektuursed ja ehituslikud tingimused.
- 2.2 Narva linna ehitusmääruse §22 lõike 1 kohaselt projekteerimistingimused kinnitab korraldusega Linnavalitsus.

3. OTSUS

- 3.1 Määrata projekteerimistingimused Raja tn 3 hoone rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks äri- ja õppekeskuseks detailplaneeringu alusel järgnevalt:

3.1.1. ÜLDANDMED

- 3.1.1.1 Taotleja andmed:

OÜ FERVESTA GRUPP, registrikood 10349301,
Vana-Viru 4, 10111 Tallinn

- 3.1.1.2 Krundi aadress, mille kohta esitatakse taotlus: **Raja tn 3**

- 3.1.1.3 Ehitisregistri andmed:

Ehitise nimetus: **hoone**; ehitisregistri kood 118007458;
olemasoleva hoone maht: 5811,0 m³; ehitisealune pind: 782,0 m²

- 3.1.1.4 Kinnistusraamatu andmed:

Katastriüksuse tunnus: 51101:007:0001; krundi pindala: 7371,0 m²;
maakasutuse sihtotstarve: ärimaa 100% ; kinnistu omanik: OÜ FERVESTA GRUPP

- 3.1.1.5 Käesolevad projekteerimistingimused on kehtivad kuni 06.04.2012. a

3.1.1.6 Projekteerimistingimuste koostamise alus:

3.1.1.6.1 Projekteerimistingimuste 31.03.2010. a taotlus nr 534/1-12;

3.1.1.6.2 Ehitusseadus¹, Teeseadus¹, Tubakaseadus¹, Narva linna ehitismäärus, Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2002/91/EÜ ehitiste energiatõhususe kohta;

3.1.1.6.3 Eestis kehtivad normatiivid, EPN, Eesti Standardid.

3.2 PROJEKTEERIMISE EESMÄRK

Projekti koostamise eesmärgiks on Raja tn 3 hoone rekonstrueerimine ja laiendamine äri- ja õppekeskuseks detailplaneeringu alusel.

3.3 ÜLDNÕUDED

- 3.3.1 Ehitusprojekt koostada kooskõlas Narva Linnavolikogu 20.03.2003. a otsusega nr 33/12 kehtestatud Raja tn 3 maa-ala detailplaneeringuga.
- 3.3.2 Projekti koostamisel juhendada Eestis kehtivatest seadustest, standarditest, normdokumentidest ja juhenditest, sealhulgas:
- Eesti Standard EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus”;
 - Siseministri 8.09.2000. a määrus nr 55 „Tuleohutuse üldnõuded”;
 - Majandus- ja Kommunikatsiooniministri 28.11.2002. a määrus nr 14 „Nõuded liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimaluste tagamiseks üldkasutatavates ehitistes”;
 - Eesti Standard EVS 865-2:2006 „Hoone ehitusprojekti kirjeldus. Osa 2: Põhiprojekti ehituskirjeldus”;
 - Eesti Standard EVS 811:2006 „Hoone ehitusprojekt”;
 - Eesti Standard prEVS 907 „Rajatise ehitusprojekt”;
 - Eesti Standard EVS 843:2003 “Linnatänavad”;
 - Narva Linnavolikogu 30.11.2006. a määrus nr 48 „Narva linna ehitismäärus”;
 - Majandus- ja Kommunikatsiooniministri 27.12.2002. a määrus nr 70 „Nõuded ehitusloa taotlemisel esitatavale ehitusprojektile“ jne.
- 3.3.3 Projekti koostamisel kasutada tõest tehnovõrkudega digitaalset geodeetilist krundi alusplaani täpsusega M 1:500 mis on kooskõlastatud Narva linna peageodeedi poolt.
- 3.3.4 Projekt (selle osad) peab olema koostatud või kontrollitud Ehitusseaduse §-s 47 nimetatud projekteerimises pädeva vastutava spetsialisti poolt.
- 3.3.5 Isikul on lubatud ehitada, projekteerida, teha ehitusuuringuid, energiaauditeid, omanikujärelevalvet, ehitusprojektide ja ehitiste ekspertiise, väljastada energiamärgiseid ning tegeleda ehitusjuhtimisega, kui ta on ettevõtja äriseadustiku tähenduses ning tal on: majandustegevuse registri registreering ja vastavasisuline õigussuhe Ehitusseaduse §-s 47 nimetatud pädeva isikuga või peab füüsilisest isikust ettevõtja ise olema pädev tegutsema vastutava spetsialistina (Ehitusseadus¹ § 41).
- 3.3.6 Tiitellehel, seletuskirjas ja jooniste kirjanurkades esitada vastutavate spetsialistide originaalallkirjad.
- 3.3.7 Projekt peab olema heaks kiidetud kõigil ehitusseadusega ettenähtud juhtudel.
- 3.3.8 Projekti koosseisus esitada originaalkooskõlastused (ettevõtte nimetus, kooskõlastaja nimi, kuupäev, telefon).
- 3.3.9 Esitada projekti nimetus: „Raja tn 3 hoone rekonstrueerimine ja laiendamine äri- ja õppekeskuseks”.
- 3.3.10 Muinsuskaitse eritingimused, detailplaneeringu põhijoonis, projekti tellija lähteülesanne, Narva Linnavalitsuse korraldus projekteerimistingimuste kinnitamise kohta esitada ehitusprojekti lisadena.

- 3.3.11 Hoone kasutamise otstarbed esitada vastavalt Majandus- ja Kommunikatsiooniministri 26.11.2002. a kehtestatud määrusele nr 10 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu”.
- 3.3.12 Tehnilised näitajad esitada vastavalt Majandus- ja Kommunikatsiooniministri 24.12.2002. a kehtestatud määrusele nr 69 „Ehitise tehniliste andmete loetelu”.
- 3.3.13 Esitada kooskõlastuste koondnimekiri.
- 3.3.14 Esitada töödekorraldamise projekt (Narva linna ehitusmäärus § 23).
- 3.3.15 Esitada ehitusprojekti sõltumatu ekspertiis (Narva linna ehitusmäärus § 23, Ehitusseadus¹ § 21).
- 3.3.16 Hoone olulise rekonstrueerimise korral esitada projektiosa, kus on toodud projekteeritud hoone vastavus energiatõhususe miinimumnõuetele (Ehitusseadus¹ § 3 ja § 72¹).
- 3.3.17 Lubatud on hoone rekonstrueerimine eraldi ehitusetappidena. Esimese etapina esitada katuse rekonstrueerimise põhiprojekt. Katuse rekonstrueerimise põhiprojektis esitada:
 - hoone seisundi tehniline ekspertiis (2010.-2012. seisuga). Tehnilises ekspertiisis määratleda katuse rekonstrueerimise võimalused koos detailse ehitustehnoloogia väljatöötamisega;
 - Muinsuskaitseameti ja Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti poolt kooskõlastatud terve hoone eskiis;
 - arhitektuursed ja konstruktiivsed projektiosad: esitada Eesti Standardidega ettenähtud mahus, vastavalt põhiprojekti staadiumile;
 - Ida-Eesti Päästkeskuse Narva Keskkomando ja Muinsuskaitseameti kooskõlastused.
- 3.3.18 Enne katuse rekonstrueerimise põhiprojekti koostamist esitada Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile terve hoone eskiis heakskiidu saamiseks. Eskiis koostada kooskõlas Eesti Standardiga EVS 811: 2006 „Hoone ehitusprojekt”. Eskiis kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.
- 3.3.19 Esitada Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile kooskõlastamiseks ehitusprojekt vähemalt kahes identselt komplekteeritud eksemplaris. Narva linna ehitusmääruse § 24 kohaselt nõutakse ehitusloa saamiseks põhiprojekti.

3.4 ARHITEKTUURSED JA LINNAEHITUSLIKUD TINGIMUSED

- 3.4.1 Lubatud suurim hoone ehitisealune pind, korruselisus ja kõrgus: vastavalt kehtestatud detailplaneeringule.
- 3.4.2 Lubatud katusekate, kalle, kuju: vastavalt kehtestatud detailplaneeringule ning Muinsuskaitseameti nõuetele. Tõstetav katus sobitada olemasoleva hoone mahuga. Vihmaveetorud ühtlustada katusekatte värvitooniga.
- 3.4.3 Piirdetarindite soojustamise korral esitada soojustatud piirdetarindite lõiked, fassaadide soojustamise skeem, soojustehnilised arvutused koos valemitega (d-soojaisolatsiooni paksus võtta nagu X). Ära märkida arvutusliku sisetemperatuuri arvväärts. Korruste plaanidel esitada projekteeritava soojaisolatsioonimaterjali kiht.
- 3.4.4 Lubatud välisviimistlus: dekoratiivkrohv, dekoratiivkivid. Fassaadilahendused peavad olema esteetiliselt vaadeldavad kõikidel vaadatel. Eskiisis esitada vähemalt 2 värvilahenduse varianti parima tulemuse saavutamiseks. Välisviimistluse ja värvilahenduse pass esitada projekti koosseisus. Arvestada Muinsuskaitseameti eritingimustega.
- 3.4.5 Klaasimine: esitada projektis fassaadide klaasistamispass. Näidata akende avamise suunad.
- 3.4.6 Vajadusel näha ette suitsetamisruum või suitsetamisala (Tubakaseadus¹ § 30).
- 3.4.7 Siseviimistlus: kasutatavad materjalid peavad vastama ruumide sihtotstarbele ja tervisekaitse nõuetele. Siseviimistluse lahendus esitada projekti koosseisus.
- 3.4.8 Sõidukite juurdepääs avalikult kasutatavale teele, teede asukohad ja teekatted: vastavalt kehtestatud detailplaneeringule.
- 3.4.9 Parkimiskohad: lahendada Raja tn 3 krundi piirides. Parkimiskohtade arv peab vastama Eesti Standardiga EVS 843:2003 “Linnatänavad” ettenähtud normatiivile. Projekti koosseisus esitada parkimiskohtade arvutus. Parkimisrea äärmiste parkimiskohtade laiuseks võtta 2,75 m.

- 3.4.10 Lubatud teekatted: teekattekiivid, asfalt, muruga kombineeritav kivisillutis (murukiivid). Kinnistusiseste teede projekteerimiseks esitada konstruktiivsed ristprofiilid, vertikaalplaneerimise joonis, põhilised pinnakatete tööde mahud.
- 3.4.11 Jäätmekäitus: lahendada projekti koosseisus. Prügikonteinerid soovitavalt piirata dekoratiivsete elementidega (näiteks prügimajad, jäätmeaedik). Esitada rajatise tehnilised andmed. Betoonplatsi rajamiseks esitada konstruktiivne lõige ja kasutatavate materjalide spetsifikatsioon.
- 3.4.12 Haljastus: põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus näidata asendiplaanil. Puude likvideerimise korral määrata likvideeritavate puittaimede liigiline kuuluvus ning nende haljastuslik väärtus.
- 3.4.13 Näha ette väikevormid. Istepingi ja prügikasti tüüpide joonised esitada projekti lisadena.
- 3.4.14 Näha ette territooriumi tänavavalgustus. Esitada valgustimastidele paigaldatavate välisvalgustite eskiisid (vähemalt 2 varianti) heakskiidu saamiseks.
- 3.4.15 Keskkonnakaitsemeetmed, tuleohutusmeetmed, jäätmekäitus: lahendada projekti koosseisus.
- 3.4.16 Muud nõuded: vastavalt Muinsuskaitseameti ja Terviseameti nõuetele ning ekspertiisiotsusele.
- 3.4.17 Situatsiooniskeem: kasutada Narva linna kaarti Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri-ja Linnaplaneerimise Ameti kodulehelt www.narvaplan.ee.
- 3.4.18 Asendiplaan esitada mõõtkavas 1:500. Näidata olemasolevad ja rekonstrueeritavad ehitised, parkimiskohad, prügikonteineri asukoht, juurdepääs avalikult kasutatavale teele jne. Määratleda pinnakatted. Asendiplaanil esitada tabel: „Ehitiste eksplikatsioon” (nimetus, ehitisregistri kood, olulised tehnilised andmed jne).
- 3.4.19 Värvivaated esitada mõõtkavas 1:100. Vaadatel näidata vaadete suunad ja tähistused, sissepääsude detaillahendused, akende ja uste värvitoonid, välisviimistluse materjalid, reklaami asukoht jne. Viirutada katusekate vastavalt valitud materjalile. Esitada kasutatava värvikataloogi nimetus. Metallosade värvitoonid esitada RAL kataloogi järgi.
- 3.4.20 Arhitektuurne, konstruktiivne, insenertehnilised projektiosad: esitada Eesti Standardidega ettenähtud mahus, vastavalt põhiprojekti staadiumile.
- 3.4.21 Projekti koosseisus esitada lisaks:
- hoone inventeerimisjoonised (plaanid ja püstlõige),
 - piirdekonstruktsioonide sooja- ja mürapidavused,
 - demonteerimisplaan,
 - korruste avade täitmise plaan,
 - akende ja uste eksplikatsioon,
 - seinte spetsifikatsioon ja lõiked,
 - põrandate plaanid ja lõiked,
 - ehitise püstlõige,
 - katuse plaan,
 - evakuatsiooniskeem,
 - seadmete paigutuse plaan jne.

3.5 ERITINGIMUSED

- 3.5.1 Määrata osutatavate teenuste liigid. Kui Raja tn 3 hoones kavandatakse osutada Majandus- ja kommunikatsiooniministri määrusega nr 14 „Nõuded liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimaluste tagamiseks üldkasutatavates ehitistes” ettenähtud teenuseid, siis tuleb tagada puuetega inimeste liikumisvõimalused.
- 3.5.2 Enne projekteerimise algust tuleb läbi viia hoone seisundi tehniline ekspertiis (2010.-2012. seisuga). Otsus lisada projekti kausta. Soovitused ja järeldused võtta arvesse projekteerimisel.
- 3.5.3 Piirde- ja kandetarindite ümberehitamine (sh ukseavade, müüriavade, aknaavade ehitamine) ning kandetarindite väljaehitamine on lubatud tehnilise ekspertiisi alusel. Tehnilises ekspertiisis määratleda tarindite ümberehitamise/väljaehitamise võimalused

- koos detailse ehitustehnoloogia väljatöötamisega. Anda kandevõime taastamise lahendused. Otsus lisada projekti kausta.
- 3.5.4 Raja tänava osalise rekonstrueerimise korral esitada tee-ehitusprojekt (Teeseadus¹ §19). Tee-ehitusprojekt peab olema koostatud projekteerimises pädeva vastutava spetsialisti poolt (Teeseadus¹ § 25¹). Teeprojekt koostada vastavalt Teede- ja Sideministri 28.09.1999. a määrusele nr 54 "Teeprojekti suhtes esitatavad nõuded". Kasutada eraldi kausta. Esitada kokkulepe Narva Linnavalitsusega avalikult kasutatava tee projekteerimise, finantseerimise ja ehitamise kohta. Asendiplaanil näidata eraldi joonega väljaspool krunti asuv ala, mis projekteeritakse kokkuleppe järgi Narva Linnavalitsusega.
- 3.5.5 Välisvõrkude rekonstrueerimise või projekteerimise korral esitada välisvõrkude ehitusprojektid. Välisvõrkude projektid kooskõlastada vastavate võrguvaldajatega.
- 3.5.6 Võtta nõusolek ehitustööde läbiviimiseks projekteeritaval alal olemasolevate, planeeritud ja projekteeritud tehnovõrkude kaitsevööndite valdajatelt.
- 3.5.7 Krundi piirde projekteerimise korral esitada piirde vaade, värvitoon, vundamendiosa lõige ning rajatise tehnilised näitajad (ehitisealne pind, kõrgus, pikkus). Esitada kooskõlastamiseks vähemalt 2 piirde eskiislahendust. Lubatud piirde kõrgus: 1,5 m. Piirde tüüp: dekoratiivpiire koos kaunistavate elementidega.
- 3.5.8 Liikluskorraldusvahendite paigaldamise korral esitada projekteerimises pädeva vastutava spetsialisti poolt koostatud liikluskorralduse skeem, liikluskorraldusvahendite spetsifikatsioon, Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusameti liikluskorraldusteenistuse peaspetsialisti kooskõlastus. Liikluskorralduse skeemi koostamisel juhendada Narva Linnavolikogu 06.03.2008. a kinnitatud määrusest nr 16 „Narva linna heakorra eeskiri”.

3.6 KOOSKÕLASTUSED

- 3.6.1 Ida-Eesti Päästkeskuse Narva Keskkomando.
- 3.6.2 Muinsuskaitseamet.
- 3.6.3 Terviseamet (õpperuumide projekteerimine).
- 3.6.4 Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusameti kommunaalmajanduse osakond (kui projekteerimine puudutab linnatänavat; likvideeritavad puud; jäätmekäitlus; piirdeaed jne).
- 3.6.5 Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet.

4. RAKENDUSSÄTTED

- 4.1 Käesolev korraldus jõustub alates teatavastegemisest.
- 4.2 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



Tarmo Tammiste
Linnapea



Ants Liimets
Linnasekretär