

11.07.2012.a nr 657-k

(Kõse tn 4 kasutuskõlbmatu hoone
majutus-, toitlustus- ja saunateenust osutava
ettevõtte hooneks rekonstrueerimine)

Hoone keldrikorrusele kavandatakse sauna- ja puhkeruume. Esimesele korrusele planeeritakse kohvikut ja restorani. Teisele korrusele ja pööningule kavandatakse hotelli-, abi- ja personaliruume. Kose tn 4 kinnistu asub Kreenholmi Manufaktuuri ajaloolises kaitsetsoonis. Krundil olemasolev hoone on arhitektuurimälestis (kultuurimälestiste riikliku registri nr 14025). Mälestise nimi on Kreenholmi direktori Schowcrossi elamu, ehit. 1875.

- 2.1 Ehitusseaduse §19 lõike 3 kohaselt projekteerimistingimused on kohaliku omavalitsuse kinnitatud konkreetsele ehitisele kohaldatavad arhitektuursed ja ehituslikud tingimused.
- 2.2 Teeseaduse §19 lõike 5 kohaselt kohalike teede projekteerimise tingimused väljastab valla- või linnavalitsus.
- 2.3 Narva linna ehitismääruse §22 lõike 1 kohaselt projekteerimistingimused kinnitab korraldusega Linnavalitsus.

Kinnitada projekteerimistingimused Kose tn 4 kasutuskõlbmatu hoone majutus-, toitlustus- ja saunateenust osutava ettevõtte hooneks rekonstrueerimiseks järgnevalt:

3.1.1 Ehitisregistri olulised andmed: hoone (kasutuskõlbmatu), ehitisregistri kood 118002883.

3.1.2 Kinnistusraamatu andmed: Kose tn 4 katastriüksuse tunnus 51105:004:0064, ärimaa.

3.1.3 Projekteerimistingimuste koostamise aluseks on projekteerimistingimuste 19.06.2012. a taotlus nr 5533/1-14, Ehitusseadus, Narva linna üldplaneering, Muinsuskaitseadus, Narva linna ehitusmäärus, Eestis kehtivad normatiivid, EPN, Eesti Standardid.

3.2 PROJEKTEERIMISE EESMÄRK

Projekti koostamise eesmärgiks on Kose tn 4 kasutuskõlbmatu hoone majutus-, toitlustus- ja saunateenust osutava ettevõtte hooneks rekonstrueerimine.

3.3 ÜLDNÕUDED

- 3.3.1 Ehitusprojekt koostada ja vormistada Eesti Vabariigis kehtivate seaduste, määruste, projekteerimisnormide, standardite ja juhendite alusel, sealhulgas:
- Muinsuskaitseadus,
 - Kultuuriministri 04.07.2011. a määrus nr 15 „Kinnismälestiste ja muinsuskaitsealal paiknevate ehitiste konserveerimise, restaureerimise ja ehitamise projektide koostamise ning neis eelnevate uuringute tegemise tingimused ja kord”;
 - Majandus- ja kommunikatsiooniministri (*edaspidi*: MKM) 17.09.2010. a määrus nr 67 „Nõuded ehitusprojektile”;
 - MKM 19.10.2005. a määrus nr 128 „Nõuded majutusettevõttele”;
 - MKM 28.11.2002. a määrus nr 14 „Nõuded liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimaluste tagamiseks üldkasutatavates ehitistes” (*edaspidi*: MKM 28.11.2002. a määrus nr 14);
 - Eesti Standard EVS 865-1:2006 „Hoone ehitusprojekti kirjeldus. Osa 1: Eelprojekti seletuskiri” või Eesti Standard EVS 865-2:2006 „Hoone ehitusprojekti kirjeldus. Osa 2: Põhiprojekti ehituskirjeldus” (*märkus*: sõltuvalt projekti staadiumist);
 - Eesti Standard EVS 811:2012 „Hoone ehitusprojekt”;
 - Eesti Standard EVS 843:2003 „Linnatänavad”;
 - Vabariigi Valitsuse 27.10.2004. a määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”;
 - Eesti Standard EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus”;
 - Narva linna ehitismäärus jne.
- 3.3.2 Mälestise ning UNESCO maailmapärandi nimekirja kantud objektile asuva ehitise konserveerimise ja restaureerimise projekte võib koostada ettevõtja, mittetulundusühing või sihtasutus, samuti vastutav spetsialist, kellele on antud „Muinsuskaitseaduse” § 36 lõikes 1 sätestatud sellekohane tegevusluba (Kultuuriministri 04.07.2011. a määruse nr 15 „Kinnismälestiste ja muinsuskaitsealal paiknevate ehitiste konserveerimise, restaureerimise ja ehitamise projektide koostamise ning neis eelnevate uuringute tegemise tingimused ja kord” § 3 lõike 1 punkt 1).
- 3.3.3 Projekt (selle osad) peab olema koostatud või kontrollitud Ehitusseaduse §-s 47 nimetatud projekteerimises pädeva vastutava spetsialisti poolt.
- 3.3.4 Projekt peab olema heaks kiidetud kõigil ehitusseadusega ettenähtud juhtudel.
- 3.3.5 Projekti koosseisus esitada spetsialistide originaalalkirjad ja ametiasutuse originaalkooskõlastused.
- 3.3.6 Esitada projekti nimetus: „Kose tn 4 hoone rekonstrueerimine”.
- 3.3.7 Situatsiooniskeem: kasutada Narva linna kaarti Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti kodulehelt www.narvaplan.ee.
- 3.3.8 Asendiplaan esitada krundi tõese geodeetilise mõõdistuse alusel. Joonis esitada mõõtkavas 1:500. Asendiplaanil esitada tabel: „Ehitiste eksplikatsioon” (nimetus, ehitisregistri kood, olulised tehnilised andmed, märkus) ning kinnistu tehnilised näitajad. Asendiplaanil näidata projekteeritava ala piirid, hoone asukoht ja mõõtmed, kaugused lähimate piiride ja ehitisteni, välisvõrgud, parkimiskohad, juurdepääsud avalikult kasutatavale teele, sisse- ja väljasõit krundilt jne. Määratleda pinnakatted.

- 3.3.9 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 vanemspetsialisti või kaartide laadimise spetsialisti poolt kooskõlastatud geodeetiline krundi alusplaan paberkandjal esitada ehitusprojekti lisana.
- 3.3.10 Värvivaated esitada mõõtkavas 1:100. Vaadatel näidata sissepääsude detaillahendused, ventilatsiooniavad, akende ja uste värvitoonid, välisviimistluse ja värvilahenduse pass, viited koos välisviimistluse passi numbritega, reklaami asukoht jne. Välisviimistluse ja värvilahenduse passis esitada välisviimistluse materjalide nimetused ja värvikoodid, värvikataloogi nimetus jne. Metallosade värvitoonid esitada RAL kataloogi järgi.
- 3.3.11 Tehnilised näitajad esitada vastavalt MKM 24.12.2002. a määrusele nr 69 „Ehitise tehniliste andmete loetelu“. Punktis „Muud oluliselt ehitist iseloomustavad andmed“ esitada hoone kasuliku pinna spetsifikatsioon (kasutamise otstarbed, selle koodid ning kasulikud pinnad). Hoone kasutamise otstarbed ja koodid esitada vastavalt MKM 26.11.2002. a määrusele nr 10 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“. Tehnilised näitajad esitada seletuskirja lisana.
- 3.3.12 Muinsuskaitse eritingimused, projekti tellija lähteülesanne, Narva Linnavalitsuse korraldus projekteerimistingimuste kinnitamise kohta, inventeerimisjoonised või eelneva ehitusprojekti joonised, millised kajastavad projekteerimiseelseid seaduslikul alusel rajatud konstruktsioone, esitada ehitusprojekti lisadena.
- 3.3.13 Projekti tellija lähteülesandes märkida ka tellija valitud projekti staadium.
- 3.3.14 Projekti koosseisus esitada lisaks avade täitmise plaan, avatäidete spetsifikatsioon, rekonstrueeritavate vahelagede spetsifikatsioon koos nende lõigetega, uute ja rekonstrueeritavate seinte spetsifikatsioon koos nende lõigetega, seadmete paigutuse plaan, siseruumide eksplikatsioonid, evakuatsiooniskeemid, hoone püstlõige, siseviimistluse tabel.
- 3.3.15 Hoone piirdetarindite soojustamise puhul esitada soojustatud piirdetarindite lõiked, soojustehnilised arvutused koos valemitega (d-soojaisolatsiooni paksus võtta nagu X). Arvutuses esitada arvutuslik sisetemperatuur. Korruste plaanidel ja hoone püstlõikel näidata soojaisolatsioonimaterjali kiht. Esitada soojustusmaterjalide klassifikatsiooni tüübid vastavalt toodete kaartidele.
- 3.3.16 Enne projekteerimise algust tuleb läbi viia hoone seisundi tehniline ekspertiis. Ekspertiisi koostamise kuupäev peab olema hiljem, kui 11.07.2012. a. Otsus lisada projekti kausta. Soovitused ja järeldused võtta arvesse projekteerimisel.
- 3.3.17 Enne projekteerimise algust tuleb läbi viia tehniline ekspertiis hoone sisetarindite osalise ümberehitamise või demonteerimise võimaluste määratlemiseks. Ekspertiisi arvamusest peab olema üheselt mõistetav, kas sisetarindite ümberehitamine või demonteerimine on lubatav või mitte. Kas nõutakse avade tugevdamist või mitte? Tehnilises ekspertiisis määrata ümberehitatavate või demonteeritavate tarindite tüübid (nt kandvad, mittekanvdad, materjal, tarindi paksus) ning lubatavate avade mõõtmed. Määratleda sisetarindite ümberehitamise või demonteerimise võimalused koos detailse ehitustehnoloogia väljatöötamisega. Anda kandevõime taastamise detaillahendus. Ekspertiisis esitada lihtsustatud joonised/skeemid „Demonteerimisplaanid“.
- 3.3.18 Nõuded tehnilisele ekspertiisile: vastavalt MKM 20.02.2012. a määrusele nr 15 „Ehitise ekspertiisi tegemise kord“.
- 3.3.19 Kandvate tarindite osalise ümberehitamise (sh avade ehitamise) või kandvate tarindite väljaehitamise puhul esitada ehitusprojekti sõltumatu ekspertiis. Nõuded ehitusprojekti ekspertiisile: vastavalt MKM 20.02.2012. a määrusele nr 16 „Ehitusprojekti ekspertiisi tegemise kord“.

- 3.3.20 Insener-tehnilised osad esitada Eesti Standardidega ettenähtud mahus.
- 3.3.21 Välisvõrkude projekteerimise puhul:
 - 3.3.21.1 Välisvõrkude ehitusprojektid peavad vastama Eesti Standardile EVS 907:2010 „Rajatise ehitusprojekt” ning MKM 17.09.2010. a määrusele nr 67 „Nõuded ehitusprojektile”.
 - 3.3.21.2 Välisvõrkude paigaldamiskohad: vastavalt tehnovõrkude valdajate poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.
 - 3.3.21.3 Välisvõrkude asendiplaanilised tingimärgid: vastavalt Eesti Standardi EVS 907:2010 „Rajatise ehitusprojekt” lisale C. Kasutada tingimärke koos tähtedega (näiteks —v—).
 - 3.3.21.4 Asendiplaanil esitada lisaks tabel „Projekteeritavate välisvõrkude eksplikatsioon” (nimetus, ehitisealune pind, pikkus, läbimõõt).
 - 3.3.21.5 Välisvõrkude ehitusprojektid kooskõlastada vastavate võrguvaldajatega.
 - 3.3.21.6 Avalikult kasutatavat teed läbivate välisvõrkude paigaldamiseks tuleb esitada projekteerimises pädeva vastutava spetsialisti poolt koostatud ehituseaegne liikluskorralduse skeem ning ehitustööde käigus rikutud katete taastamise plaanid ja konstruktiivsed lõiked.
- 3.3.22 Linnamaale parkimiskohtade projekteerimise puhul:
 - 3.3.22.1 Esitada tee-ehitusprojekt (Teeseadus § 19). Tee-ehitusprojekt peab olema koostatud projekteerimises pädeva vastutava spetsialisti poolt (Teeseadus § 25¹). Projekt koostada vastavalt Teede- ja Sideministri 28.09.1999. a määrusele nr 54 „Teeprojekti suhtes esitatavad nõuded”, Eesti Standardile EVS 843:2003 „Linnatänavad”. Kasutada eraldi kausta (tiitelleht, seletuskiri, vertikaalplaneerimine, konstruktiivsed ristprofiilid, põhilised pinnakatete tööde mahud, liikluskorralduse joonis, liikluskorraldusvahendite spetsifikatsioon, ehituseaegne liikluskorralduse skeem jne).
 - 3.3.22.2 Esitada garantiikiri või kokkulepe Narva Linnavalitsusega avalikult kasutatava tee osalise rekonstrueerimise projekteerimise, finantseerimise ja ehitamise kohta.
 - 3.3.22.3 Asendiplaanil näidata eraldi joonega (näiteks ———) väljaspool krunti asuv ala, mis projekteeritakse kokkuleppe alusel Narva Linnavalitsusega.
- 3.3.23 Kinnistustiseste teede rekonstrueerimise/projekteerimise puhul esitada konstruktiivsed ristprofiilid, vertikaalplaneerimise joonis ning põhilised pinnakatete tööde mahud.
- 3.3.24 Võtta nõusolek ehitustööde läbiviimiseks projekteeritaval alal olemasolevate ja projekteeritud tehnovõrkude kaitsevööndite valdajatelt ja maaomanikelt.
- 3.3.25 Esitada ehitusplatsi plaan. Plaanil näidata: masinate ja seadmete paiknemiskohad, ehitusmaterjalide ja jäätmete ladustamiskohad, ajutised piirded jne.
- 3.3.26 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 3.3.8, 3.3.9, 3.3.10, 3.3.11 ja 3.3.12 ettenähtud dokumentide kogum ning korruste plaanid. Korruste plaanidel esitada vähemalt ukseavade, treppide, panduse, invaWC ruumi mõõtmed, panduse kalle, invaWC ruumide san tehniliste seadmete asukohad ja nende paigaldamise mõõtjooned, siseruumide eksplikatsioonid.
- 3.3.27 Esitada Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile kooskõlastamiseks muinsuskaitse eritingimustest lähtuvalt koostatud ehitusprojekt paberkandjal vähemalt kahes identselt komplekteeritud eksemplaris köidetuna formaadis A4. Üks projekti eksemplar jääb Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile arhiveerimiseks.

3.4 ARHITEKTUURSED JA LINNAEHITUSLIKUD TINGIMUSED

- 3.4.1 Projekteerida Kose tn 4 kasutuskõlbmatu hoone majutus-, toitlustus- ja saunateenust osutava ettevõtte hooneks rekonstrueerimine.
- 3.4.2 Tagada puuetega inimeste liikumisvõimalused vastavalt MKM 28.11.2002. a määrusele nr 14.
- 3.4.3 Hoone plaanilahendus, konstruktsioonid, välis- ja sisearhitektuur: vastavalt Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile esitatud muinsuskaitse eritingimustele.
- 3.4.4 Hoone fassaadide värvilahenduse muutmise puhul esitada eskiisis vähemalt 2 värvilahenduse varianti parima tulemuse saavutamiseks.
- 3.4.5 Majutusettevõtte ruumid: lähtuda MKM 19.10.2005. a määrusest nr 128 „Nõuded majutusettevõttele”. Määratleda majutusettevõtte liik, lähtudes käesolevas määruses majutusettevõttele kehtestatud nõuetest.
- 3.4.6 Vajadusel näha ette suitsetamisruum (Tubakaseadus § 31).
- 3.4.7 Hoone tarindite ümberehitamiseks (sh avade ehitamiseks), tarindite demonteerimiseks ning kandetarindite väljaehitamiseks loa väljastamisest teeb Narva Linnavalitsus otsuse tehnilise ekspertiisi tulemuste alusel: vt. punkt 3.3.17.
- 3.4.8 Kõrgendatud niiskusega ruumide projekteerimise puhul tagada pikaajaline kaitse niiskuse eest. Esitada vahelagede ja seinte lõiked. Esitada kaitsemeetmed kondensaatvee ja hallituste vastu. Näha ette sundventilatsioon.
- 3.4.9 Kamina ehitamise puhul esitada ettevalmistustööde teostamise ja kamina tüübi valiku soovitusel, iseloomustavad kamina andmed, küttekolde kasutamise, korrashoiu ja hooldamise soovitusel, küttekolde paigaldisjoonis ja tehnoloogiline skeem, suitsukanalite uuringu akt.
- 3.4.10 Parkimiskohtade arv peab vastama Eesti Standardiga EVS 843:2003 „Linnatänavad” ettenähtud normatiividele, lähtudes hoonest tervikuna. Eskiisi seletuskirjas ja 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). Normi täitmiseks näha ette täiendatud kohad „Joala tänav lõik 3” kinnistul (katastritunnus 51105:004:0195, transpordimaa).
- 3.4.11 Lubatud teekatted: teekattekiivid, asfalt, muruga kombineeritav kivisillutis (murukiivid).
- 3.4.12 Parkimiskohtade mõõtmed ja läbisõiduteede laiused sõltuvalt parkimisnurgast: vastavalt Eesti Standardi EVS 843-2003 „Linnatänavad” tabelile 10.5.
- 3.4.13 Muud nõuded: vastavalt muinsuskaitse eritingimusele, tehnilisele ekspertiisile, projekti tellija lähteülesandele ning Eesti Vabariigis kehtivate määruste, standardite ja projekteerimismõõtmega ettenähtud nõuetele.

3.5 KOOSKÕLASTUSED

- 3.5.1 Ida-Eesti Päästkeskus.
- 3.5.2 Kose tn 4 kinnistu omanik.
- 3.5.3 Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse vaneminspektor.
- 3.5.4 Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet.

4. RAKENDUSSÄTTED

- 4.1 Käesolevad projekteerimistingimused on kehtivad kuni 10.07.2014. a.
- 4.2 Käesolev korraldus jõustub alates teatavakstegemisest.
- 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 Halduskohtu Jõhvi kohtumajale halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.



Tarmo Tammiste
Linnapea



Ants Liimets
Linnasekretär