

NARVA LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Narva
nr.....

.....2021

Projekteerimistingimuste kinnitamine

(Raudsilla tn 1 planeeritavate 5 korterelamu hoone ja 5 abihoone püstitamine Narva Linnavolikogu 26.06.2020. a otsusega nr 31 kehtestatud Raudsilla tn 1 maa-ala detailplaneeringu alusel)

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

22.03.2021. a. taotles (taotlus nr 2608/1-14) Vallikraavi Kinnisvara AS Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt projekteerimistingimusi Raudsilla tn 1 planeeritavate 5 korterelamu hoone ja 5 abihoone püstitamiseks Narva Linnavolikogu 26.06.2020. a otsusega nr 31 kehtestatud Raudsilla tn 1 maa-ala detailplaneeringu alusel. Taotlusele on lisatud eskiis, kus on näidatud 5 korterelamu hoone arhitektuurne ideelahendus ja asukoht.

Riigilõiv projekteerimistingimuste taotluse läbivaatamise eest on tasutud 22.03.20201.

Narva Linnavolikogu 26.06.2020. a otsusega nr 31 kehtestatud Raudsilla tn 1 maa-ala detailplaneeringuga (edasi detailplaneering) Raudsilla tn 1 maakasutuse sihtotstarbeks on määratud elamumaa maa 85% ja ärimaa 15%.

Narva Linnavolikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringuga (edasi üldplaneering) Raudsilla maakasutuse juhtotstarbeks oli määratud üldkasutatavate hoonete maa. Raudsilla tn 1 detailplaneering koostati ja menetleti üldplaneeringut muutvana juhtotstarbe osas. Detailplaneeringu kehtestamisega muudetud uus maa-ala juhtotstarve on korruselamu maa.

Vastavalt ehitusseadustiku § 27 lõikele 1 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 või detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnenuid uusi asjaolusid.

Vastavalt ehitusseadustiku §27 lõikele 3 ei anta projekteerimistingimusi detailplaneeringus kehtestatud planeeringulahenduse olemuslikuks muutmiseks, üldplaneeringut muutva detailplaneeringu täiendamiseks, avalikku veekogusse kaldaga püsivalt ühendatud või kaldaga funktsionaalselt seotud ehitistele lisatingimuste andmiseks ega riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu täiendamiseks.

Rahandusministeeriumi Planeeringute osakonna täiendavate selgituste alusel ei või projekteerimistingimustega täpsustada üldplaneeringut muutva detailplaneeringu osas tingimusi, mida muudeti üldplaneeringus. Käesoleval juhul muudeti üldplaneeringus maakasutuse juhtotstarvet, mille osas väljastatavad projekteerimistingimused täpsustusi ei käsitle.

Detailplaneeringuga on määratud 2 hoonestusala- kuni 6-korruselise ja kuni 2-korruselise hoone ehitamiseks. Lähtudes projekteerimistingimuste taotlusest on ilmnenuid uusi asjaolusid, mille tõttu peab detailplaneeringujärgset lahendust täpsustama. Vastavalt taotluses toodud informatsioonile ja lisatud asendiskeemile, kavandatakse hoonestusalade piiride täpsustamist: kuni 6-korruselise hoonestusala suurandatakse kuni 10% ja 2 korruselise hoonestusala vähendatakse kuni 10%. Hooned sobituvad mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda. Hoonete

püstitamisega ei kaasne detailplaneeringu olemuslik muutmine: ei täpsustata detailplaneeringuga määratud hoonete arvu, hoonete lubatud ehitisealust pinda ega kõrgust, vaid täpsustatakse hoonestusalade asukohti, kuid mitte rohkem kui 10% ulatuses esialgselt lahendusest. Korterelamute kavandamine linnaruumis on eelkõige elanike igapäevaelu toetav ja tasakaalustatud elukeskkonda loov tegevus. Taotlusele on lisatud eskiis, kus on esitatud arhitektuurne lahendus ja Narva silueti vaade, mis tõendavad kavandatava arhitektuuri vastavust kehtestatud detailplaneeringule, keskkonda sobivust ja silueti vaate väärtust, seega võib edasise arhitektuurse projekteerimise aluseks võtta esitatud eskiislahenduse vastavalt kehtestatud detailplaneeringule ja väljastatud projekteerimistingimustele. Edasi arendatud arhitektuurse põhimõttelise lahenduse kontseptsiooni osaks on terviklikumad korterite lahendused. Detailplaneeringu lahenduses esitatud kolmnurksete korterelamute kujud on lahendatud nelinurksetena, mis võimaldab igapäevaseks elukeskkonnaks paremaid korterite lahendusi, samuti paremat hoonete vahelist ala.

2. ÕIGUSLIKUD ALUSED

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

Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri – ja Linnaplaneerimise Ameti põhimääruse § 7 punkti 14 kohaselt Arhitektuuri- ja planeerimise osakonna üks põhiülesannetest on ehitusliku projekteerimise lähteinformatsiooni väljastamine, sh projekteerimistingimuste ettevalmistamine ja esitamine linnavalitsusele kinnitamiseks.

3. OTSUS

Kinnitada projekteerimistingimused järgnevalt: Raudsilla tn 1 planeeritavate 5 korterelamu hoone ja 5 abihoone püstitamine Narva Linnavolikogu 26.06.2020. a otsusega nr 31 kehtestatud Raudsilla tn 1 maa-ala detailplaneeringu alusel:

3.1 ÜLDNÕUDED, ARHITEKTUURSED JA LINNAEHITUSLIKUD TINGIMUSED

- 3.1.1 Projekti koostamisel juhendada Eestis kehtivatest seadustest, standarditest, normdokumentidest ja juhenditest, sealhulgas:
 - Ehitusseadustikuga ehitusprojektile esitatavad nõuded;
 - Narva Linnavolikogu 24.01.2013 otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneering;
 - Eesti Standard EVS 932: 2017 „Ehitusprojekt” ning teised asja puudutavad õigusaktid.
- 3.1.2 Esitada situatsiooniskeem.
- 3.1.3 Projekti koostamisel kasutada ametiasutuse geodeesia- ja maakorralduse osakonna spetsialisti poolt vastuvõetud krundi geodeetilist alusplaani täpsusega M 1:500, kus on esitatud andmed koostaja kohta (ettevõtja nimi, litsentsi number, töö number, mõõdistamise aeg). Krundi geodeetiline alusplaan esitada projekti lisana.
- 3.1.4 Asendiplaanil esitada tabel: „Ehitiste eksplikatsioon”. Eraldi esitada tabel: „Välisvõrkude eksplikatsioon” ning kinnistu tehnilised näitajad. Asendiplaanil näidata tänava ehitusjoon, ehitiste asukohad ja mõõtmed, kaugused lähimate piiride ja ehitisteni, lammutatavad ehitised, parkimiskohad, juurdepääsud avalikult kasutatavale teele, sisse- ja väljasõit krundile, tehnovõrgud, pinnakatted, prügikonteineri asukoht jne. Anda hoone vertikaalne sidumine. Lahendada sadevee äravool (sadevett mitte juhtida kõrvalasuvatele kruntidele).
- 3.1.5 Hoone(te) värvivaated esitada mõõtkavas 1:100 või 1:50. Vaadetes näidata peasissepääsude detaillahendused, vaadete tähistused, akende ja uste värvitoonid, välisviimistluse materjalid, värvikoodid, värvikataloogi nimetus jne. Metallosade värvitoonid esitada RAL kataloogi järgi.
- 3.1.6 Narva Linnavalitsuse korraldus projekteerimistingimuste kinnitamise kohta esitada ehitusprojekti lisana.

- 3.1.7 Vajadusel esitada lammutatavate ehitiste loetelu, lammutustööde korraldamise kirjeldus, lammutusjäätmete kava koos käitluskohtade määramisega.
- 3.1.8 Esitada ehitiste tehnilised näitajad vastavalt Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“.
- 3.1.9 Esitada iga ehitise kasutamise otstarve ja kood. Ehitiste kasutamise otstarbed ja koodid esitada vastavalt Majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“.
- 3.1.10 Projekt digitaalselt kujul tuleb ehtisregistri süsteemi kaudu esitada koos ehitusloa taotluse ja/või ehitusteatisega.
- 3.1.11 Hoonestusala: lubatud on detailplaneeringus näidatud hoonestusala 6-korruselise hoone rajamiseks suurendada kuni 10 % ja kuni 2-korruselise hoone hoonestusala vähendada kuni 10% ulatuses
- 3.1.12 Püstitatavad hooned: 5 korterelamu hoonet ja 5 abihoonet
- 3.1.13 Hoonete suurim korruselisus: vastavalt detailplaneeringule. Kortere lamute juhul – 6 korrust + poolkorrus. Parkimiseks vajaliku ehitise juhul – 2 korrust. Abihoonete juhul – 1 korrus.
- 3.1.14 Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: vastavalt detailplaneeringule.
- 3.1.15 Arhitektuur: lähtub detailplaneeringu koosseisus esitatud arhitektuursest ideelahendusest. Piirkonna hoonestuslaadile sobiv, piirkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav. Välisviimistluse materjalid vastavalt detailplaneeringule: naturaalsed materjalid
- 3.1.16 Hoonete katusekalle: vastavalt detailplaneeringule on keelatud hoonete katuste tasapinnaline lahendus.
- 3.1.17 Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast harjajooneni: vastavalt detailplaneeringule.
- 3.1.18 Hoonete paiknemine kinnistul peab vastama sanitaar- ja tuleohutusnõuetele ning arvestama Asjaõigusseadusest tulenevaid kinnisomandi kitsendusi.
- 3.1.19 Piirete rajamine: ei ole lubatud.
- 3.1.20 Ehitiste projekteerimisel tuleb arvestada naabrite õigusi ja huve. Haldusmenetluse seaduse § 16 alusel soovitage Teil menetluse kiiruse ja ökonomia huvides, vaidluste vältimiseks ja tulevase ehitise külgnevate kinnisasjade omanike õiguste kaitse tagamiseks kooskõlastada projekteeritavate ehitiste asukoht ja kõrgused naaberkinnisasjade omanikega, kui ehtis projekteeritakse naaberkrundile lähemale kui 5,0 m.
- 3.1.21 Rakendada hoonele radoonikaitse erimeetmeid.
- 3.1.22 Naaberkinnistute omanike õiguste ja huvide kaitseks tuleks projektis ära näidata ka lume puhastamine katuselt, vihma- ja sulavee äravool.
- 3.1.23 Haljastus: põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus näidata asendiplaanil. Haljastuse % vastavalt detailplaneeringule.
- 3.1.24 Parkimiskohad lahendada kruntide piires. Hoonete projekteerimisel ja krundiplaani koostamisel tuleb arvestada, et kogu krundi kasutamiseks vajalik parkimine on korraldatud nii, et sellega ei suleta tänavaid või teid ja ei takistata tänavaliiklust. Samuti tuleb parkimise lahendamisel tagada hooviala mugav kasutus jalakäijatele ja haljastuse tasakaalustatud lahendus.
- 3.1.25 Parklale näha ette elektriauto laadimistaristu.
- 3.1.26 Vastavalt kehtiva Narva linna üldplaneeringu seletuskirja punkti 2.2.2 arhitektuursetele üldnõuetele, tuleb ehitusprojekti eskiis kooskõlastada Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametiga. Amet määrab vajadusel eskiisi, vaadete tagamise nõuete jms alusel lõpliku ehitusprojekti kooskõlastamise vajaduse naabritega ja ametiasutustega.
- 3.1.27 Segaalme- ja kompostitavate jäätmete käitlemine: vastavalt Narva jäätmehoolduseeskirjale.
- 3.1.28 Projekti koosseisus esitada kavandatavate abihoonete, prügimaja(de) ja kavandatavate väikeehitiste ehitusprojektid. Nende eskiislahendused kooskõlastada Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametiga.
- 3.1.29 Ehitusprojekti koosseisus esitada mänguväljaku lahendus.
- 3.1.30 Hoonete siseruumide tehnosüsteemide projekteerimine: vajadusel esitada insener-tehnilised osad Eesti Standardiga ettenähtud mahus vastavalt ehitusprojekti staadiumile.
- 3.1.31 Hoonete varustamine välisõrkudega: vajadusel esitada välistrasside põhiprojektid.

- 3.1.32 Ehitamisel (sh lammutamisel) tuleb lähikeskkonnaga arvestada. Ehitusseadustiku § 12 lg 3 kohaselt tuleb ehitamisel arvestada mõjutatud isikute õigustega ning rakendada abinõusid nende õiguste ülemäärase kahjustamise vastu. Vastavalt keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 32 lõikele 4 võõral maatükil viibides tuleb arvestada maatüki omaniku huve, eelkõige vältida omandi kahjustamist. Arvestada asjaõigusseadusest tulenevaid kinnisomandi kitsendusi. Esitada erimeetmed kahjuliku mõju minimeerimiseks.
- 3.1.33 Muud nõuded: vastavalt projekti tellija lähteülesandele, ehitusseadustiku, detailplaneeringu, 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 kuni2026.
- 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.

Katri Raik
Linnapea

Üllar Kaljuste
Linnasekretär