

Projekteerimistingimused

ÜLDANDMED	<p>Krundi aadress: Vabaduse tn 6 Tunnus: 51101:002:0089 Katastrijärgne maakasutuse sihtotstarve: ärimaa 75%, elamumaa 25% Krundi pindala: 2726 m² Üldplaneeringujärgne maakasutuse juhtotstarve: segahoonestusega maa-ala (S) Ehitisregistri andmed: olemasolev hoone - EHR: 118004370, muu erihoone, ehitisealune pind 383.0 m², seisund: olemas Kavandatav ehitustegevus:</p> <ul style="list-style-type: none"> - hävinud ajaloolise hoone taastamine: kaks maapealset korrust + katusekorrus, ehitisealune pind ca 210 m²; - olemasoleva hoone laiendamine: üks maapealne korrus, ehitisealune pind ca 140 m².
LÄHTEMATERJAL	<ul style="list-style-type: none"> • 09.04.2026 projekteerimistingimuste taotlus nr 2611002/03246 • Narva linna üldplaneering (kehtestatud 29.01.2026 nr 18) • Arheoloogiamälestise nr 27276 (Asulakoht) kaitsetingimused. • Ehitismälestise nr 13999 (Narva linnakindlustused, 14. saj-1863) kaitsetingimused. • Arhiivimaterjalid
ÜLDNÕUDED	<ol style="list-style-type: none"> 1. Projekti koostamisel juhendada Eestis kehtivatest seadustest, standarditest, normdokumentidest ja juhenditest, samuti Narva linnas kehtivatest õigusaktidest, sealhulgas: ehitusseadustiku alusel ehitusprojektile esitatavad nõuded; Narva linna üldplaneering; Eesti Standard EVS 932: 2017 „Ehitusprojekt” ning teised asja puudutavad õigusaktid. 2. Ehitusprojekti (selle osad) peab koostama või kontrollima vastava pädevusega vastutav spetsialist. 3. Ehitusloa taotlus koos ehitusprojektiga vähemalt eelprojekti staadiumis esitada digitaalselt riikliku ehitisregistri elektroonilise keskkonna (www.ehr.ee) kaudu. 4. Esitada naaberkruntide omanikega kooskõlastatud projekt, kui ehitis projekteeritakse naaberkrundile lähemale kui 4,0 m. Arvamused esitada ehitusprojekti lisana. 5. Narva Linnavalitsuse korraldusega kinnitatud projekteerimistingimused esitada ehitusprojekti lisana. 6. Ehitusprojekti alusplaani kasutada ajakohast M 1:500 geodeetilist alusplaani, mis on eelnevalt registreeritud Narva geodeesia ja maakorralduse osakonna geomöödistuste infosüsteemis (geoarhiiv.narva.ee). Projekti asendiplaanil ja seletuskirjas tuleb viidata geodeetilise alusplaani tegijale (ettevõtja, töö number, töö tegemise aeg, kõrgussüsteem). Geodeetiline alusplaan esitada ehitusprojekti lisana. 7. Järgida arheoloogiamälestise "Asulakoht" (reg nr 27276) ja ehitismälestise „Narva linnakindlustused, 14. saj-1863“ (nr 13999) territooriumil kehtivaid nõudeid. Kaeve- jm pinnasetööd on nimetatud alal lubatud vaid peale arheoloogilisi uuringuid ja/või arheoloogilise järelevalve all Muinsuskaitseameti poolt välja antud loa alusel.

	<ol style="list-style-type: none"> 8. Esitada arheoloogiliste uuringute käigus leitud vundamentide mõõdistused ehitusprojekti lisana. 9. Võtta arvesse tuleohutuse seadust ja selle alusel kehtestatud määrusi. 10. Naaberkinnistute omanike õiguste ja huvide kaitseks tuleb projektis ära näidata ka lume koristamine katuselt ja platsidelt, vihma- ja sulavee äravool, piirde korrashoid jne, lähtuvalt võimalikest mõjudest naaberkinnisasjadele. 11. Esitada ehitiste tehnilised näitajad vastavalt Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“. 12. 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“.
<p>PROJEKTI KOOSSEIS</p>	<ol style="list-style-type: none"> 13. Esitada eraldi situatsiooniskeem, millel näidata ehitusjoon ja selle ligikaudne seotus naaberhoonete kaugusega tänavajoonest. 14. Asendiplaan esitada mõõtkavas 1:500. Asendiplaanil esitada projekteeritava piirid, tänavate ehitusjooned, olemasolevate ja kavandatavate hoonemahtude tehnilised näitajad ja mõõtmed, kaugused lähimate piiride ja ehitisteni, likvideeritavad objektid, olemasolev, likvideeritav ja kavandatav kõrghaljastus, olemasolevad ja projekteeritavad välisvõrgud, parkimiskohad, sisse- ja väljasõit krundilt, transpordi liiklusuunad, prügikonteineri või -maja asukoht jne. Määratleda pinnakatted. Määrata krundi täisehituse ja haljastuse protsent. Anda ehitise vertikaalsidumine. Lahendada sadevee äravool (sadevett mitte juhtida kõrvalasuvatele kruntidele). Asendiplaanil esitada lisaks tabel „Ehitiste eksplikatsioon” ning kinnistu tehnilised näitajad. 15. Ehitiste vaated esitada mõõtkavas 1:50. Vaadetel näidata peasissepääsude detaillahendused, vaadete tähistused, akende ja uste värvitoonid, välisviimistluse materjalid, värvikoodid, värvikataloogi nimetus, kõrgused (maapind, hoone kõrgus) jne. Metallosade värvitoonid esitada RAL-kataloogi järgi. 16. Vajadusel esitada lammutatavate ehitiste loetelu, lammutustööde korraldamise kirjeldus, lammutusjätmete kava koos käitluskohtade määramisega. Lammutuskava peab sisaldama ehitismaterjalide ja demonteeritavate seadmete taaskasutamise osa. Ehitusloa kohustusega ehitiste lammutamise kavandamisel tuleb ehitisregistri kaudu esitada koos projektiga ehitusloa taotlus ehitise lammutamiseks. 17. Piirete rajamine on lubatud Vabaduse tn küljel kahel pool olemasoleva ja laiendatava hoone nurkadest olemasoleva hoone tänavajoonel, kinnistu külgedel ning vallikraavi poolsel küljel kahel pool taastatavat hoonet hoone nurkadest hoone vallikraavi poolsel ehitusjoonel (vt illustratsioonid lisa 4).

	<p>18. Piirete rajamise korral esitada piirde vaade, asendiplaan ja tehnilised näitajad (rajatise ehitisalune pind, kõrgus, pikkus). Vaatele tuleb märkida piirde värvitoon ja värvikood koos viitega värvikataloogile. Piirde betoonaluse (või muu kandev konstruktsioon) korral esitada vundamendiosa lõige. Piirde asendiplaanil näidata piirdeaia ja selle postide asukohad, postide vahelised mõõtmed.</p> <p>19. Piire kavandada lähtuvalt piirkonnale iseloomulikust ajaloolisest traditsioonist (eelistatult puitpiire, võib olla kaasaegne, vt illustratsioonid lisa 4).</p> <p>20. Kruntide vaheliste piirete puhul on vajalik võtta nõusolek naaberkruntide omanikelt juhul, kui piire rajatakse naaberkruntide piirile või piirde hooldamiseks tuleb kasutada naaberkrundi territooriumi.</p> <p>21. Piirdeaedade lahendus kooskõlastada Narva Linnavalitsusega eskiisi staadiumis.</p> <p>22. Hoone aadress: näha ette aadressisilt tänava poolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal (näidata joonistel) vastavalt Narva Linnavalitsuse 13.05.2009 määrusele nr 537 „Narva linna tänavate nimede ja majanumbrite stilistika ja tehniline lahendus“.</p> <p>23. Jäätmekäitlus: lahendada projekti osana vastavalt jäätmeseaduse ja Narva linna jäätmehoolduseeskirja nõuetele.</p> <p>24. Ehitusprojekti koosseisus esitada projekti lisana alusmaterjalina kasutatud arhiivimaterjalid.</p>
<p>LINNAEHITUSLIKUD NÕUDED</p>	<p>25. Narva linna üldplaneeringu kohaselt asub Vabaduse tn 6 Vanalinna linnaosas segahoonestusega maa-ala juhtfunktsiooniga hoonestusalal.</p> <p>26. Krundi maksimaalne täisehitus: 40% (sh abihooned).</p> <p>27. Minimaalne nõutav haljastuse osakaal: vähemalt pool hoonestamata alast, st et hoonestamata alal paiknevate rajatiste, sh ka teede jm sillutatud alade ning kasvuhoonete, lehtlate jm pindala kokku ei tohi ületada haljastatud ala pindala.</p> <p>28. Puude raie on lubatud dendroloogilise uuringu alusel ning nähes ette asendusistutuse oma kinnistul või kokkuleppel linnaga mõnel läheduses asuval linna kinnistul.</p> <p>29. Ehitustegevuse kavandamisel säilitada olemasolev väärtuslik kõrghaljastus võimalikult suures ulatuses, mh kaitstes seda ka ehitusaegsete mõjude eest.</p> <p>30. Haljastuse uuendamisel tuleb eelistada hoonestusala ajastule sobivaid traditsioonilisi puu- ja põõsaliike.</p> <p>31. Hoonestusala ajalooliste hoonemahtude asukohtades, kõik projekteeritavad hoonemahud ja rajatised peavad paiknema ainult Vabaduse tn 6 kinnistu piirides. Hoonete paiknemine kinnistul peab vastama sanitaar- ja tuleohutusnõuetele ning arvestama asjaõigusseadusest tulenevaid kinnisomandi kitsendusi.</p> <p>32. Taastatava hoone hoonestusala: arheoloogiliste uuringute käigus paljastatud vundamentide alusel.</p> <p>33. Ajalooliste vundamentide kasutamisel kandekonstruktsioonis tuleb anda nende tehnilise seisundi eksperthinnang.</p>

<p>ARHITEKTUURSED NÕUDED</p>	<p>34. Arhitektuur: vastavalt ajaloolise arhiivimaterjali põhjal tuvastatavale väljanägemisele (fassaadijaotus, akende asetus, kuju ja detailid, katusekalle ja -kate, materjalid, värvid, detailid, vt ka illustratsioonid lisa 4).</p> <p>35. Materjalid: kasutada ehedaid, hoone eluringist lähtuvalt võimalikult väikese ökoloogilise jalajäljega materjale, nt puit, kivi, metall, katusekivi, valtsplekk. Vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale, plastwoodrit, plastaknaid jms.</p> <p>36. Ehitise maksimaalne lubatud kõrgus: vastavalt arhiivimaterjalidele.</p>
<p>NÕUDED VEEVARUSTUSE JA KANALISATSIOONILE</p>	<p>37. Tehnovõrkudega liitumiseks taotleda tehnilised tingimused.</p> <p>38. Sadevee imbumine: lahendada krundi piires.</p> <p>39. Vastavalt ehitusseadustiku lisale nr 1 kinnistu veevärgi- ja kanalisatsioonitorustiku (sh abiseadmete) rajamisel, ümberehitamisel, laiendamisel, asendamisel või demonteerimisel välja arvatud juhul, kui selle kohta kehtib hoone või muu rajatise ehitusluba, tuleb esitada kohaliku omavalitsuse üksusele või otse ehitusregistri kaudu ehitusteatis ja ehitusprojekt.</p> <p>40. Täita Narva linna reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskirja nõudeid (https://www.riigiteataja.ee/akt/428092022028?leiaKehtiv)</p>
<p>NÕUDED LIIKLUSELE</p>	<p>41. Parkimine (sh külalisparkimine) lahendada krundi piires. Ehitiste 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 tänava liiklust.</p> <p>42. Ligipääs: transpordi juurdepääs lubatud üksnes Vabaduse tänavalt, jalakäijate ligipääs lubatud ka Tuleviku tn 9 asuvast spordipargist (kooskõlastatuna Tuleviku tn 9 krundi omanikuga).</p> <p>43. Krundisiseste teede ja juurdepääsude materjalid: soovitame kasutada vett läbilaskvaid materjale, nagu murukivi, sõelmed vms.</p>
<p>ASJAÕIGUSSEADUSEST TULENEVAD NÕUDED</p>	<p>44. Juhul, kui kavandatav ehitis või rajatis (sh sissepääsutee, värav, piire, tehnovõrkude trassid või muu taristu) ulatub linna omandis olevale maale, tuleb sõlmida kasutusõiguse leping linna kui kinnistu omaniku ja taotleja vahel.</p> <p>45. Projekteerimisel tuleb teha koostööd krundi osas kehtivate kitsenduste omanikega, sh võrguvaldajatega.</p>