

Eelnõu

NARVA LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Narva

.....2021 nr.....

Projekteerimistingimuste kinnitamine

(Tapamaja tn 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29 12 üldhooldekodu hoonete ja neid teenindavate hoonete püstitamine Narva Linnavolikogu 18.10.2012. a otsusega nr 120 kehtestatud Puškini tn 42 ja selle lähiala detailplaneeringu alusel)

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

29.01.2021. a. taotles (taotlus nr 983/1-14) EVIKO Inseneribüroo OÜ Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt projekteerimistingimusi Tapamaja tn 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29 12 üldhooldekodu hoonete ja neid teenindavate hoonete püstitamiseks Narva Linnavolikogu 18.10.2012. a otsusega nr 120 kehtestatud Puškini tn 42 ja selle lähiala detailplaneeringu alusel.

Nii Narva Linnavolikogu 18.10.2012. a otsusega nr 120 kehtestatud Puškini 42 ja selle lähiala detailplaneeringu kui ka Narva Linnavolikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringuga (edasi üldplaneering) Tapamaja tn 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29 maakasutuse sihtotstarbeks on määratud elamumaa 100%. Maakasutuse sihtotstarvet ei muudeta.

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 ilmnunud uusi asjaolusid.

Detailplaneeringuga määratakse Pos10 kuni Pos21 väikeelamumaa ehitusõigus 200 m² ehitisealuse pinnaga, 8,0 m kõrguse 1 (ühe) põhihoone ja 1 (ühe) abihoone ehitamiseks, kusjuures detailplaneeringuga on määratletud kohustuslik räästa kõrgus 4,0 m. Lähtudes projekteerimistingimuste taotlusest on ilmnunud uusi asjaolusid, mille tõttu peab detailplaneeringujärgset lahendust täpsustama. Vastavalt taotluses toodud informatsioonile, Pos10 kuni Pos21 kruntidele projekteeritakse maksimaalselt 200 m² ja 8,0 m +10% kõrgused üldhooldekodu pereelamu tüüpi hooned või nende teenindamiseks vajalikud hooned, kusjuures proportsionaalselt võib teha kõrgema ka kohustusliku räästa kõrguse maksimaalselt 4,0m +10%. Kavandatakse ka hoonestusalade piiride täpsustamist: hoonestusalade suurendamist kuni 10% võrra ning hoonestusalade nihutamist kuni 10% võrra, ning hoonete arhitektuuriliste, ehituslike ja kujunduslike tingimuste täpsustamist.

Kuna vastavalt detailplaneeringule Tapamaja tn 2 ja Tapamaja tn 4 (detailplaneeringus Pos1 ja Pos2) krundil perspektiivsete hoonete katusekalded on ette nähtud 0°-15°, A. Juhhanovi tn 7, 9 ja 11 (detailplaneeringus Pos7 kuni Pos9) on ette nähtud katusekalded 15°-45°, siis planeeritavate Pos10 kuni Pos21 uushoonestuse katusekallete osas arhitektuursete, ehituslike ja kujunduslike tingimuste täpsustamine selliselt, et katusekalded määratakse ehitusprojektiga vastavalt kaasaegsetele arhitektuursetele lahendustele, on põhjendatud ja piirkonna hoonestuslaadile sobiv.

Kuna vastavalt Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ „üldhooldekodu“ kuulub „elamud“ jaotusesse ning planeeritavad hooned sobituvad mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda ning hoonete püstitamisega ei kaasne detailplaneeringu olemuslik muutmine, vaid ehitusseadustiku § 27 lõikes 4 lubatud punktid, siis võib Narva Linnavalitsus anda hoonete ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi.

2. ÕIGUSLIKUD ALUSED

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

2.2 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: Tapamaja tn 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29 12 üldhooldekodu hoonete ja neid teenindavate hoonete püstitamine Narva Linnavolikogu 18.10.2012. a otsusega nr 120 kehtestatud Puškini tn 42 ja selle lähiala 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 geodeetilist krundi alusplaani täpsusega M 1:500, kus on esitatud andmed koostaja kohta (ettevõtja nimi, litsentsi nr, töö nr, mõõdistamise aeg). Geodeetiline krundi 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 krundilt, 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. Vaadatel 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. Ehitise 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 ehitisregistri süsteemi kaudu tuleb esitada ehitusloa taotluse ja/või ehitusteatisega.

- 3.1.11 Hoonestusala: lubatud on detailplaneeringus näidatud hoonestusala suurendada kuni +10 % ja nihutada kuni 10% ulatuses
- 3.1.12 Püstitatavad hooned: üldhooldekodu hooned (kasutamise otstarbe kood 11316) ja neid teenindavad hooned
- 3.1.13 Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: vastavalt detailplaneeringule 200 m²
- 3.1.14 Arhitektuur: piirkonna hoonestuslaadile sobiv, piirkonna arhitektuurset kvaliteedi parandav. Hoone arhitektuur ja välisviimistlus peavad olema kaasaegse arhitektuurikäsitlusega, arvestades A.Juhhanovi tn 7, 9 ja 11 rajatud kaasaegse arhitektuurikeelega hooneid. Välisviimistluse materjalid vastavalt detailplaneeringule: krohv, kivi, laudis
- 3.1.15 Hoonete katusekalle: vastavalt ehitusprojektile.
- 3.1.16 Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast harjajooneni: maksimaalselt 8 m kuni + 10 %.
- 3.1.17 Hoonete maksimaalne lubatud räästa kõrgus: maksimaalselt 4 m kuni + 10%.
- 3.1.18 Hoonete paiknemine kinnistul peab vastama sanitaar- ja tuleohutusnõuetele ning arvestama Asjaõigusseadusest tulenevaid kinnisomandi kitsendusi.
- 3.1.19 Piirete rajamine ümber kavandatava kvartali. Vastavalt detailplaneeringule 1,45 m kõrgune puitlippaed.
Esitada piirde vaade ja tehnilised näitajad (rajatise ehitisealune pind, kõrgus, pikkus). Vaatele tuleb märkida piirde värvitoon ja värvikood. Piirde betoonaluse projekteerimise puhul esitada vundamendiosa lõige. Piirde plaanil näidata piirdeaia ja selle postide asukohad, postide vahelised mõõtmed. Kõik piirded peavad lumelükkamise tagamiseks asuma tänavapoolses küljes teede kätte servast minimaalselt 2m kaugusel. Kruntidevaheliste piirete asukohad kooskõlastada naaberkruntide omanikega juhul, kui:
- piire rajatakse naaberkruntide piirile.
- piirde teenindamiseks tuleb kasutada naaberkrundi territooriumi.
- 3.1.20 Ehitiste projekteerimisel tuleb arvestada naabrite õigusi ja huve. Haldusmenetluse seaduse § 16 alusel soovitage Teil menetluse kiiruse ja ökonoomia huvides, vaidluste vältimiseks ja tulevase ehitisega külgnevate kinnisasjade omanike õiguste kaitse tagamiseks kooskõlastada projekteeritavate ehitiste asukoht ja kõrgused naaberkinnisasjade omanikega, kui ehitise 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 lumepuhastamine katusele, vihma- ja sulavee äravool, piirde korrashoid.
- 3.1.23 Haljastus: põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus näidata asendiplaanil. Haljastatud pind peab moodustama krundi üldpindalast vähemalt 20%, vastavalt detailplaneeringule.
- 3.1.24 Piirded ja parkimiskohad lahendada kruntide piirides. 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.
- 3.1.25 Vastavalt kehtiva Narva linna üldplaneeringu seletuskirja punktidele 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.
- 3.1.26 Segaolme- ja kompostitavate jäätmete käitlemine: vastavalt Narva jäätmehoolduseeskirjale.
- 3.1.27 Projekti koosseisus esitada prügimaja(de) jt väikeehitiste ehitusprojektid. Eskiislahendused kooskõlastada Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametiga.
- 3.1.28 Hoone siseruumide tehnosüsteemide projekteerimine: vajadusel esitada insener-tehnilised osad Eesti Standardiga ettenähtud mahus, vastavalt ehitusprojekti staadiumile.

- 3.1.29 Hoone varustamine välisvõrkudega: vajadusel esitada välistrasside tööprojektid. Kasutada eraldi kausta (tiitelleht, seletuskiri, trassi plaan, montaaži skeem, sõlmed, materjalide tellimisspetsifikatsioon, pikiprofiil, katete taastamine jne.)
- 3.1.30 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.
- 3.1.31 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