

Narva Linnavalitsuse ...07.2024 korralduse nr ... lisa 1

Projekteerimistingimused

ÜLDANDMED	<p>Krundi aadress: Vestervalli tn 17 Tunnus: 51101:003:0061 Katastrijärgne maakasutuse sihtotstarve: 100% elamumaa Krundi pindala: 2086 m² Katastripidaja märked: pindala on ebatäpne (01.07.2018) Kavandata ehitustegevus: ehitise püstitamine ja avaliku ruumi projekteerimine Üldplaneeringu-järgne maakasutuse juhtotstarve: 100% korterelamuma</p> <p>Krundi aadress: Gloria bastion Tunnus: 51101:003:0063 Katastrijärgne maakasutuse sihtotstarve: 100% üldkasutatav maa Krundi pindala: 39950 m² Katastripidaja märked: pindala on ebatäpne (01.07.2018) Kavandata ehitustegevus: avaliku ruumi projekteerimine Üldplaneeringu-järgne maakasutuse juhtotstarve: 100% üldkasutatav maa</p>
LÄHTEMATERJAL	<p>23.01.2024. a. Projekteerimistingimuste taotlus nr 2411002 / 00560 Narva Vanalinna linnaosa üldplaneering (kehtestatud 22.11.2012.a nr 132) Arhitektuurivõistluse võitja SIA "a part" (registrikood 40203003482) projekt „NARVA REBORN“</p>
ÜLDNÕUDED	<ol style="list-style-type: none"> 1. Projekti koostamisel juhendada Eestis kehtivatest seadustest, standarditest, normdokumentidest ja juhenditest, aga samuti Narva linnas kehtivatest õigusaktidest, sealhulgas: Ehitusseadustiku alusel ehitusprojektile esitatavad nõuded; Narva Linnavolikogu 22.11.2012. a otsusega nr 132 kehtestatud Narva Vanalinna linnaosa 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. Projekti ehitusloa taotluse esitada digitaalselt EHR-i süsteemi kaudu. 4. Ehitusprojekt on vajalik esitada naaberkruntide omanikele arvamuse saamiseks juhul kui ehitise projekteritakse naaberkrundile lähemale kui 5,0 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 geomõõdistuste infosüsteemis. Projekti asendiplaanil ja seletuskirjas tuleb viidata

	<p>geodeetilise alusplaani tegijale (ettevõtja, töö number, töö tegemise aeg, kõrgussüsteem). Geodeetiline alusplaan esitada ehitusprojekti lisana.</p> <p>7. Projektlahenduses tuleb arvesse võtta tuleohutuse seadust ja selle alusel kehtestatud määruseid. Naaberkinnistul paikneva hoonega hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega (siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ § 22 lg 2).</p> <p>8. Naaberkinnistute omanike õiguste ja huvide kaitseks tuleb projektis ära näidata ka lumepuhastamine katusel ja platsidelt, vihma- ja sulavee äravool, piirde korrashoid jne.</p> <p>9. Esitada ehitiste tehnilised näitajad vastavalt Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“.</p> <p>10. 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> <p>11. Jäätmekäitlus: lahendada projekti osana vastavalt jäätmeseaduse ja Narva linna jäätmehoolduseeskirja nõuetele.</p>
<p>PROJEKTI KOOSSEIS</p>	<p>12. Esitada situatsiooniskeem.</p> <p>13. Tagada inimeste liikumisvõimalused vastavalt ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 29.05.2018. a määrusele nr 28 „Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele“. Seletuskirja esitada informatsioon ligipääsetavuse nõuete täitmise kohta.</p> <p>14. Asendiplaan esitada mõõtkavas 1:500. Asendiplaanil esitada projekteeritava ala piirid, tänavate ehitusjooned, uue ehitise tehnilised näitajad ja mõõtmed, kaugused lähimate piiride ja ehitisteni, likvideeritavad objektid, olemasolev, likvideeritav ja kavandata kõrghaljastus, olemasolevad ja projekteeritavad välisvõrgud, parkimiskohad, sisse- ja väljasõit krundilt, transpordi liiklussuunad, prügikonteineri või -maja asukoht jne. Määratleda pinnakatted. Määrata krundi täisehituse % ning haljastuse % jne. Anda ehitise vertikaalne sidumine. Lahendada sadevee äravool (sadevett mitte juhtida kõrvalasuvatele kruntidele). Asendiplaanil esitada lisaks tabel „Ehitiste eksplikatsioon“ ning kinnistu tehnilised näitajad.</p> <p>15. Ehitiste vaated esitada mõõtkavas 1:100. Vaadetes 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.</p> <p>16. Vajadusel esitada lammutatavate ehitiste loetelu, lammutustööde korraldamise kirjeldus, lammutusjäätmete kava koos käitluskohtade määramisega. Lammutuskava peab sisaldama ehitusmaterjalide ja demonteeritavate seadmete taaskasutamise osa.</p>

	<p>17. Ajaloolisest miljööst tulenevalt ei tohi rajada hoonete ümber piirdeid v.a haljaspiirded, sh hekid, kui see on antud hoonestusalale ajalooliselt omane.</p> <p>18. Esitada ehitusprojekti koosseisus insolatsioonianalüüs (varju liikumine).</p>
<p>LINNAEHITUSLIKUD NÕUDED</p>	<p>19. Narva Vanalinna linnaosa üldplaneeringu kohaselt asub Vestervalli tn 17 korterelamumaa juhtfunktsiooniga hoonestusalal. Maakasutuse sihtotstarbeks määratud 100% korruselamumaa. Hoone esimesel korrusel on lubatud kavandada äripindu kõrvalotstarbe lubatud mahu (40%).</p> <p>20. Gloria bastioni kinnistu asub haljasala maa juhtfunktsiooniga alal. Maakasutuse sihtotstarbeks määratud 100% üldkasutatav maa. Alale on lubatud kavandada väiksemaid spordi-, mängu-, toitlustus- või muid puhkeehitisi.</p> <p>21. Vestervalli tn 17 krundi maksimaalne täisehitus protsent: 60%.</p> <p>22. Püstitatavad hooned ja rajatised: korterelamu, mille esimesel korrusel võivad vajadusel olla äripinnad; hoonet teenindavad rajatised, sh tehnovõrgud, teed ja parkla, mänguväljak.</p> <p>23. Vestervalli tn 17 hoonestusala: hoonestusala on määratud kehtestatud üldplaneeringuga. Üldplaneeringu järgselt jookseb Vestervalli tn 17 krundi hoonestusala väikese tagasiastega perimetraalselt mööda Hariduse ja Vestervalli tänava joont, ning ulatub teiselt poolt krundi kitsama osani. Hoonestusalast lubab Narva Vanalinna linnaosa üldplaneering täis ehitada 70%.</p> <p>24. Ehitiste paiknemine krundil: korterelamu paikneb ainult Vestervalli tn 17 kinnistu piirides, rattamaja ning prügimaja Gloria bastioni kinnistul parkla kõrval. Mängu-, spordi- ja puhkeehitised nii Vestervalli tn 17 kui ka Gloria bastioni kinnistutel. Hoonete paiknemine kinnistul peab vastama sanitaar- ja tuleohutusnõuetele ning arvestama asjaõigusseadusest tulenevaid kinnisomandi kitsendusi.</p>
<p>ARHITEKTUURSED NÕUDED</p>	<p>25. Püstitav hoone: korterelamu.</p> <p>26. Hoone peab olema liigendatud, sh kõrguslikult, selliselt, et see ei mõjuks ühe massiivse hoonena ning jaotuks selgelt vanalinnale iseloomulikeks väiksemateks mahtudeks. Kõrgemate hoonemahtude vahele on soovitatav kavandada madalamad nt katuseterrassidega vm osad.</p> <p>27. Hoone arhitektuur ja välisviimistlus – vastavalt arhitektuurivõistluse võidutöö „Narva Reborn“ kavandile. Ühe hoone mahu fassaad – söestatud puitlaudis, teise mahu fassaad - värvitud hõbehall puitlaudis.</p> <p>28. Maksimaalne korruselisus: 3.</p> <p>29. Ehitise maksimaalne lubatud kõrgus: 12 m.</p> <p>30. Hoone suurim lubatud absoluutne kõrgus: absoluutkõrgus on piiratud Narva raekoja räästa kõrgusega +47.4m.</p> <p>31. Hoone katus: lame- või kaldkatus; kalle 0-45°.</p> <p>32. Katusekate: valtsplekk.</p> <p>33. Soklikorruse ühisruumide (ühisruum, saun, kööginurk, abiruum) kavandamisel arvestada, et neid peavad elanikud vajadusel saama</p>

	<p>kasutada varjumispaigana (st peavad vastama varjumispaiga nõuetele).</p> <p>34. Hoone aadress: näha ette silt tänava poolisel 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>35. Lahendada hoone fassaadide valgustus terviklikult koos territooriumi (Vestervalli tn 17 ja Gloria bastioni kinnistud) valgustusega. Valgustuse projekteerimisel kasutada tänavavalgustuses kehtivaid standardeid ja normdokumente. Valgustid peavad vastama Narva Linnavalitsuse 01.04.2020 korralduse nr 227-k nõuetele. Avalikult kasutatavate tänavate, mängu- ja puhkealade välivalgustus tuleb liita Narva linna tänavavalgustuse võrku.</p> <p>36. Projekti koosseisus esitada insenertehnilised lahendused vee-, kanalisatsiooni, elektri- ja sidevarustusele ning küttele ja ventilatsioonile.</p> <p>37. Tehnovõrkudega liitumiseks taotleda tehnilised tingimused.</p> <p>38. Tuleb jälgida radoonitaset ning vajadusel rakendada radoonikaitse meetmed.</p> <p>39. Minimaalne nõutav heakorrasstatud haljasala protsent Vestervalli tn 17 krundil: 20%.</p> <p>40. Kinnistu maastikuarhitektuurne lahendus peab arvestama külgnevate kinnistutega.</p> <p>41. Välialade lahendamisel tuleb erinevad avaliku kasutusele suunatud tegevusalad paigaldada pigem pargialale (Vestervalli tn 17 krundist põhjapoole jääv Glooria bastioni pargiala). Püstitava hoone lähedale kavandada privaatsem puhkeala majaanikele.</p> <p>42. Ehitusprojektis esitada tehnilised lahendused olemasolevate lehtpuude kasvutingimuste tagamiseks ehitustööde ajal ja määrata uushaljastuse paiknemine ning selle liigiline koosseis.</p> <p>43. Haljastusprojektis määrata täpselt katendite tüübid. Teede ja platside katenditena on eelistatud vettläbilaskvad katendid. Sadevee kogumine ja suunamine lahendada looduslike lahendustega suunates liigvee Gloria vallikraavi kinnistu edelanurgal.</p> <p>44. Krundi piiramine piirdega ei ole lubatud. Krundi piiritlemiseks kasutada maastikuarhitektuurseid vahendeid.</p>
<p>MUINSUSKAITSELISED NÕUDED</p>	<p>45. Projekteerimise käigus tuleb kinnistu lõunaosas läbi viia arheoloogilised uuringud selgitamaks välja, kas ja mis ulatuses on kinnistul säilinud Fama bastioni kasemattidesse viiv trepikäik ja Gloria ja Fama bastioni vahelise kurtiini eskarpmüür.</p> <p>46. Juhul, kui eelmises punktis mainitud rajatised on kinnistu alal säilinud, siis tuleb need maapõues säilitada.</p> <p>47. Hoonete ja rajatise kavandamisel arvestada kinnistul Gloria bastion (tunnus 51101:003:0063) paikneva Gloria bastioni kasemattidesse viiva trepikäigu asukohaga. Arvestada võimalusega, et perspektiivis taastatakse trepikäigu maapealne osa, et kasutada seda kasemattidesse pääsemiseks.</p>

NÕUDED LIIKLUSELE	<p>48. Parkimine lahendada osaliselt Vestervalli tn 17, osaliselt Gloria bastioni kinnistutel - ehitise juurde näha ette vajalikud invaparkimiskohad ning võimalusel vajalik kogus ehitisi teenindavate sõidukite parkimiskohti. 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. Parkimiskohtade arv - 20. Külalisparkimine on võimalik Vestervalli tänava ääres.</p> <p>49. Kuni 20 autole parkimisplatsi rajamise võib teha ilma sademevee kanalisatsiooni süsteemi lülitamiseta. Kohustuslikuks nõudeks on sademevee parkimisplatsilt pinnasesse imbumine (nt murukivi, vett läbilaskva asfaldi kasutamine).</p> <p>50. Enam kui 20 autoga parklatele tuleb rajada õli-liivapüüdurid, v.a territooriumid, kust sadevesi juhitakse otse lahkvoolsesse sademevee-kanalisatsiooni, millel on õli-liivapüüdur juba olemas enne väljalasku Narva jõkke. Viimane kehtib 20-49 parkimiskohaga parklatele.</p> <p>51. Lubatud transpordi juurdepääs: Vestervalli tänava poolt.</p> <p>52. Jalakäijate ligipääs: Hariduse ja Vestervalli tänavate poolt.</p> <p>53. Jalakäijate liiklus alal lahendada projekti osana.</p> <p>54. Teede laiused, kaugused, pöörderaadiused jm lahendada vastavalt EVS 843:2016 "Linnatänavad".</p> <p>55. Kergliiklustee ristlõige minimaalselt vastavalt EVS 843:2016 "Linnatänavad" standardis toodud mõõtudele.</p> <p>56. Tagada jalakäijatele ligipääs parkimiskohtadelt jalakäijate aladele ja hoone sissepääsudeni ka parkla täieliku täitumise korral.</p> <p>57. Paigaldada füüsilised tõkked parkimiskohtadel olevate autode osaliselt kõnniteele, kergliiklusteele või muule jalakäijate alale ulatumise vältimiseks.</p> <p>58. Jalgratta parkimine peab olema tänavatasapinnaga sujuvalt ühendatud, kaetud, soovitatavalt lukustatava uksega, ning parkimiskohal peab olema võimalus lukustada jalgratas läbi raami püsiva eseme külge. Lisaks on soovitatav ette näha võimalikult turvalisi avalikult kasutatavaid ja kergesti ligipääsetavaid kohti jalgrataste lühiajaliseks hoiustamiseks.</p> <p>59. Autoparkla valgustuslahendus lahendada koos hoone terviklahendusega.</p>
KOOSKÕLASTUSED JA KAASAMINE	<p>60. Projekt kooskõlastada projekti tellijaga.</p> <p>61. Ehitiste projekteerimisel tuleb arvestada naabrite õigusi ja huve. Haldusmenetluse seaduse §16 lg 1 alusel soovitage Teil menetluse kiiruse ja ökonoomia huvides, vaidluste vältimiseks ja tulevase ehitisega külgnevate kinnisasjade omanike õiguste kaitse tagamiseks võtta nõusolek/ arvamus naaberkinnisasjade omanikelt projekteeritavate ehitiste asukoha ja kõrguse kohta, kui ehitis projekteeritakse naaberkrundile lähemale kui 5,0 m.</p> <p>62. Vastavalt üldplaneeringus nõutule esitada enne ehitiste ehitusprojekti koostamist eskiis kooskõlastamiseks Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile esteetilise ja mahulise sobivuse hindamiseks.</p>

