



Narva

17.05.2017.a nr 494-k

Projekteerimistingimuste kinnitamine

*(Paul Kerese tn 14 õppehoone püstitamise
ilma detailplaneeringu koostamata)*

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

28.04.2017. a taotles (linnavalitsuse dokumendiregistris nr 4459/1-14) TARTU ÜLIKOOL, registrikood 74001073, Narva Linnavalitsuselt projekteerimistingimusi Paul Kerese tn 14 õppehoone püstitamiseks ilma detailplaneeringu koostamata. Kavandatakse ühe hoone püstitamist olemasoleva staadioni asukohale. Vastavalt projekteerimistingimuste taotlusele uue hoone nimetus on õppehoone. Arhitektuurse lahenduse saamiseks kavandatakse avaliku arhitektuurivõistluse korraldamist.

Planeerimisseaduse § 125 lõike 5 punktide 1 ja 2 kohaselt kohaliku omavalitsuse üksus võib lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui: ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ning üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

Paul Kerese tn 14 (katastritunnusega 51101:006:0206) krundi sihtotstarve on ühiskondlike ehitiste maa 100%. Narva Linnavolikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringuga on Paul Kerese tn 14. maakasutuse sihtotstarbeks määratud üldkasutatavate hoonete reservmaa. Kinnistu sihtotstarvet ei muudeta. Paul Kerese tn 14 territooriumil asub 30 583 m³ mahuga neljakorruselise kõrgkooli hoone.

Lähtudes eeltoodust võib kohalik omavalitsus lubada detailplaneeringut koostamata ühiskondlike ehitiste maale ca. 30 583 m³ mahuga õppehoone püstitamist, kuna see ei ole planeerimisseaduse ja Narva linna üldplaneeringuga vastuolus.

2. ÕIGUSLIKUD ALUSED

2.1 Planeerimisseaduse § 125 lõike 5 punktide 1 ja 2 kohaselt kohaliku omavalitsuse üksus võib lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui: ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ning üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

2.2 Narva linna ehitismääruse § 3 lõike 3 kohaselt linnavalitsus annab linnavalitsuse poolt määratud Narva linna Ametiasutuse ettepanekul seaduses sätestatud juhtudel loa detailplaneeringut koostamata hoone ehitusprojekti koostamiseks, krundi sihtotstarbe muutmiseks, mitmete hoonetega krundi jaotamiseks nende hoonete omanike vahel mitmeks krundiks.

- 2.3 Ehitusseadustiku §28 kohaselt projekteerimistingimused annab kohaliku omavalitsuse üksus, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.
- 2.4 Narva linna ehitusmääruse §22 lõike 1 kohaselt projekteerimistingimused kinnitab korraldusega Linnavalitsus.

3. OTSUS

Kinnitada projekteerimistingimused Paul Kerese tn 14 õppehoone püstitamiseks ilma detailplaneeringu koostamata järgnevalt:

3.1 ÜLDNÕUDED, ARHITEKTUURSED JA LINNAEHITUSLIKUD TINGIMUSED

- 3.1.1 Ehitusprojekti osa (edaspidi: *projekt*) koostada ja vormistada Eesti Vabariigis kehtivate seaduste, määruste, projekteerimismuudatuste, standardite ja juhendite alusel, sealhulgas:
- ehitusseadustik;
 - Narva Linnavolikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneering;
 - Narva Linnavalitsuse 13.08.2014. a määrus nr 25 "Geodeetiliste mõõdistus- ja uurimistööde tegemise kord";
 - Eesti Standard EVS 811:2012 „Hoone ehitusprojekt“;
 - Eesti Standard EVS 907:2010 „Rajatise ehitusprojekt“;
 - Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“.
- 3.1.2 Lubatud uute hoonete arv krundil: 1.
- 3.1.3 Lubatud hoone korruselisus: kuni 4.
- 3.1.4 Lubatud hoone maht maapinnast kuni katuse kõrgeima punktini: ca. 30 583 m³.
- 3.1.5 Mitte ületada väljakujunenud tänavajoont. Hoonet ei tohi püstitada krundi piirile lähemale, kui 5,0 m (Narva linna üldplaneeringu seletuskirja punkt 2.2.2).
- 3.1.6 Hoone arhitektuurne kontseptsioon: keskkonda rikastav, arhitektuuriselt silmapaistev, linnaehituslikult domineeriv. Kerese tn. poolne fassaad peab olema võimalikult avatud iseloomuga.
- 3.1.7 Parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks korraldada hoonestajal arhitektuurivõistlus. Võistluse protsessi (k.a. võistlustingimuste koostamisse ning žüriisse) peavad olema kaasatud Narva Linnavalitsuse esindajad.
- 3.1.8 Esitada Arhitektuuri- ja planeerimise osakonnale kooskõlastamiseks arhitektuurivõistluse võidutöö alusel koostatud hoone eskiis. Eskiisi ja kaaskirja võib esitada e-postile: info@narvaplan.ee.
- 3.1.9 Peale eskiisi kooskõlastamist esitada EHR süsteemi kaudu Ehitusseadustiku lisas 1 toodud nõutavad dokumendid.
- 3.1.10 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 vastu võetud Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametis. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti geodeesia ja kaartide laadimise spetsialisti poolt vastuvõetud geodeetiline krundi alusplaan (mitte vanem kui 2 aastat vastavalt Narva Linnavalitsuse 13.08.2014. a määruse nr 25 "Geodeetiliste mõõdistus- ja uurimistööde tegemise kord" § 9 punktile 1) esitada projekti lisana. Näiteks krundi alusplaani fragment A4 formaadis koos spetsialisti templiga.
- 3.1.11 Projekteerijal võtta tehnovõrkude kaitsevööndite valdajatelt ja maaomanikelt nõusolek ehitustööde läbiviimiseks.
- 3.1.12 Projekt kooskõlastada Paul Kerese tn 14 kinnistu omanikuga.

- 3.1.13 Tehnovõrkude valdajate poolt väljastatud kehtivad tehnilised tingimused, Narva Linnavalitsuse korraldus projekteerimistingimuste kinnitamise kohta, kooskõlastuste koondtabel esitada projekti lisadena.
- 3.1.14 Ehitiste tehnilised näitajad (sh projekteeritavad välisvõrgud) esitada vastavalt Majandus- ja taristuministri (edaspidi: MTM) 05.06.2015. a määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“. Soovitavalt vormistada tabelite abil. Tabelid esitada seletuskirja lisadena.
- 3.1.15 Esitada iga ehitise kasutamise otstarve ja kood vastavalt MTM 02.06.2015. a määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“.
- 3.1.16 Situatsiooniskeem: kasutada ortofotot Maa-ameti kardiserverist.
- 3.1.17 Asendiplaan esitada mõõtkavas 1:500 või 1:250. Asendiplaanil esitada lisaks tabel: „Projekteeritavate ehitiste eksplikatsioon“ (sh projekteeritavad välisvõrgud) ning kinnistu tehnilised näitajad. Asendiplaanil näidata projekteeritava ala piirid, ehitiste asukohad ja mõõtmed, kaugused lähimate piiride ja ehitisteni, likvideeritavad ehitised, likvideeritavad puud, olemasolevad ja projekteeritavad välisvõrgud, parkimiskohad, juurdepääs avalikult kasutatavale teele, sisse- ja väljasõit krundilt, transpordi liiklussuunad jne. Määratleda pinnakatted. Määrata krundi täisehituse % ning haljastuse %. Esitada likvideeritavate puude loetelu.
- 3.1.18 MTM 08.06.2015. a määruses nr 62 „Nõuded ehitusprojekti ekspertiisile“ sätestatud juhul esitab Paul Kerese tn 14 omanik projekti sõltumatu ekspertiisi.
- 3.1.19 Esitada ehitusgeoloogiliste uurimistööde andmed. Nimetada hoonet kandev pinnasekiht lähtudes ehitusgeoloogilistest tingimustest. Projekti lisana esitada ehitusgeoloogiliste uurimistööde aruanne.
- 3.1.20 Hoone värvivaated esitada mõõtkavas 1:100. Vaadatel näidata välisviimistluse ja värvilahenduse pass, viited koos välisviimistluse passi numbritega, vaadete tähistused jne. Välisviimistluse ja värvilahenduse passis esitada välisviimistluse materjalide nimetused ja värvikoodid, värvikataloogi nimetus. Metallosade värvitoonid esitada RAL kataloogi järgi.
- 3.1.21 Joonistel esitada projekteeritava ala piirid.
- 3.1.22 Tagada puuetega inimeste liikumisvõimalused. Seletuskirja punktis „Invanõuded“ esitada detailne informatsioon invanõuete kohta (invatualettruumi sisustuse ja selle paigaldamiskõrgused põrandast ja nõutavad vabaruumide mõõtmed, lävepakkuude kõrgused, uste laiused, laskumise alad kõnniteelt jne).
- 3.1.23 Rakendada hoone energiatõhususe miinimumnõuded.
- 3.1.24 Rakendada hoonele radoonikaitse erimeetmed.
- 3.1.25 Lubatud teekatted: teekattekiivid ja asfalt.
- 3.1.26 Parkimine lahendada Paul Kerese tn 14 kinnistu piirides. Eskiisi seletuskirjas ning edaspidisel projekteerimise etapil koostatavas seletuskirjas esitada hoone kasuliku pinna spetsifikatsioon (kasutamise otstarbed, koodid ning kasulikud pinnad) ning parkimiskohtade arvutus, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Arvutuses esitada ehitise liigid, suletud brutopinnad, ehitise asukoht, parkimismormatiivid. Ehitise asukohaks võtta „Linnakeskus, linna klass II“.
- 3.1.27 Kinnistuisest teede rekonstrueerimise ja parkimiskohtade rajamise korral esitada kinnistuisest teede konstruktiivsed ristprofiilid ning vertikaalplaneerimise joonis. Soovitavalt esitada tee ehitusprojekt.
- 3.1.28 Transpordi juurdepääs krundile: olemasolev, Paul Kerese tänavalt.
- 3.1.29 Vajadusel projekteerida Paul Kerese tänava poolse sisse- ja väljasõidu rekonstrueerimine ja laiendamine. „Paul Kerese tänav L1“ kinnistu osaliseks rekonstrueerimiseks esitada vastava tegevusala pädeva spetsialisti poolt koostatud tee ehitusprojekt. Tee ehitusprojekt peab vastama MTM 02.07.2015. a määruse nr 82 „Tee ehitusprojektile esitatavad nõuded“ peatükile nr 4 „Tee-ehitusprojektile esitatavad nõuded põhiprojekti staadiumis“. Asendiplaanil näidata eraldi joonega väljaspool krunti asuv ala, mis projekteeritakse kokkuleppe alusel Narva Linnavalitsusega. Esitada lisatingmärk, näiteks

kriipskaspunktjoon, koos selgitusega: „Väljaspool krunti asuv ala, mis projekteeritakse kokkuleppe alusel Narva Linnavalitsusega”. Projekti lisana esitada garantiikiri „Paul Kerese tänav L1“ kinnistu osalise rekonstrueerimise projekteerimise, finantseerimise, ehitamise kohta Paul Kerese tänava poolse sisse- ja väljasõidu rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks.

- 3.1.30 Puude likvideerimise korral määrata likvideeritavate puittaimede liikide loetelu. Näha ette väärtuslikumate puude asendusistutus. Esitada istutatavate puude liikide loetelu.
- 3.1.31 Vajadusel kuni 2,0 m kõrguse piirdeaia paigaldamine. Piire peab olema ažuurne (näiteks võrgusilmadega paneelaed). Esitada piirde värvivaade, tehnilised näitajad (ehitisealune pind, kõrgus, pikkus), värvitoon, värvikood, vundamendiosa lõige. Piirde plaanil näidata piirdeaia ja selle postide asukohad, postide vahelised mõõtmed.
- 3.1.32 Jäätmete käitlemine: vastavalt Narva jäätmehoolduseeskirjale.
- 3.1.33 Muud nõuded: vastavalt projekti tellija lähteülesandele, ehitusseadustiku, 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 kuni 16.05.2022. a.
- 4.2 Korraldus jõustub alates teatavakstegemisest.
- 4.3 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