

NARVA LINNAVALITSUS



KORRALDUS

Narva

18.11.2009 nr 1368-k

Projekteerimistingimuste määramine (Tallinna mnt 35 ärihoone püstitamise detailplaneeringu alusel)

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

05.11.2009.a OÜ M-NAR Kinnisvara, registrikood 10693470, mida esindab juhatuse liige Aleksei Rumjantsev, taotles Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt projekteerimistingimusi Tallinna mnt 35 hoone püstitamiseks detailplaneeringu alusel.

Narva Linnavolikogu 25.09.2009.a otsusega nr 128 kehtestatud Tallinna mnt 35 maa-ala detailplaneeringuga on ette nähtud maakasutuse juhtfunktsioon *100% ärimaa*, hoonestusõigus *ärikeskuse* püstitamiseks, teede rajamine ja välisvõrkude paigaldamine.

Sissesõit hoonesse kavandatakse Tallinna mnt 35 a poolt ning väljasõit Kangelaste prospektile. Projekteeritavad välisvõrgud läbivad eramaid (Kangelaste pr 2, Kangelaste pr 4a, Tallinna mnt 35) ning riigimaid (Tallinna mnt 35a, Tallinna mnt 37a, Kangelaste prospekt). Kangelaste prospekt on riigi omandis olev katastrisse kandmata maa.

OÜ M-NAR Kinnisvara taotles projekteerimistingimusi Tallinna mnt 35 hoone püstitamiseks äri- ja eluruumide tarbeks. Kuna detailplaneeringuga oli kehtestatud maakasutuse juhtfunktsioon *100% ärimaa* ning Tallinna mnt 35 krundi hoonestusõigus *ärikeskuse* ehitamiseks, siis võib kohalik omavalitsus lubada vaid ärihoone püstitamist.

2. ÕIGUSLIKUD ALUSED

- 2.1 Planeerimisseaduse §3 lõike 2 kohaselt detailplaneeringu koostamine on kohustuslik linnades ja alevites ning alevike ja külade olemasolevatel ja kavandatavatel selgelt piiritletataval kompaktsel asustusega territooriumi osadel uue hoone, välja arvatud üksikelamu kõrvalhoone, suvila kõrvalhoone, aiamaa kõrvalhoone või kuni 20 m² ehitusaluse pindalaga väikehoone, püstitamise korral ja on selle hoone püstitamiseks koostatava ehitusprojekti aluseks.
 - 2.2 Ehitusseaduse §19 lõike 3 kohaselt projekteerimistingimused on kohaliku omavalitsuse kinnitatud konkreetsele ehitisele kohaldatavad arhitektuursed ja ehituslikud tingimused.
 - 2.3 Narva linna ehitusmääruse §22 lõike 1 kohaselt projekteerimistingimused kinnitab korraldusega Linnavalitsus.
-

3. OTSUS

3.1 Määrata projekteerimistingimused Tallinna mnt 35 ärihoone ehitusprojekti koostamiseks detailplaneeringu alusel järgnevalt:

3.1.1. ÜLDANDMED

3.1.1.1 Taotleja andmed:

OÜ M-NAR Kinnisvara, registrikood 10693470,
Kangelaste pr 2, 20605 Narva

3.1.1.2 Krundi aadress, mille kohta esitatakse taotlus:

Narva linn, Tallinna mnt 35

3.1.1.3 Kinnistusraamatu andmed:

Katastriüksuse tunnus 51102:001:0088, maakasutuse sihtotstarve: ärimaa,
krundi pindala 3400,0 m²

3.1.1.4 Käesolevad projekteerimistingimused on kehtivad kuni 17.11.2011.a

3.1.1.5 Projekteerimistingimuste koostamise alus:

3.1.1.5.1 Projekteerimistingimuste 06.11.2009.a taotlus nr 2810/1-12;

3.1.1.5.2 Ehitusseadus¹, Planeerimisseadus¹, Teeseadus¹, Elektriohutusseadus¹,

Asjaõigusseadus, Tubakaseadus¹, Narva linna ehitusmäärus, Euroopa Parlamendi ja
Nõukogu direktiiv 2002/91/EÜ ehitiste energiatõhususe kohta;

3.1.1.5.3 Eestis kehtivad normatiivid, EPN, Eesti Standardid.

3.2 PROJEKTEERIMISE EESMÄRK

Projekti koostamise eesmärgiks on Tallinna mnt 35 ärihoone püstitamine detailplaneeringu alusel.

3.3 ÜLDNÕUDED

3.3.1 Ehitusprojekt koostada vastavalt Narva Linnavolikogu 25.09.2009.a otsusega nr 128 kehtestatud Tallinna mnt 35 maa-ala detailplaneeringule.

3.3.2 Projekti koostamisel juhendada Eestis kehtivatest seadustest, standarditest, normdokumentidest ja juhenditest, sealhulgas:

- Eesti Standard EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus”;
- Narva Linnavolikogu 30.11.2006.a kinnitatud määrus nr.48 „Narva linna ehitusmäärus”;
- Eesti Standard EVS 865-2:2006 „Hoone ehitusprojekti kirjeldus. Osa 2: Põhiprojekti ehituskirjeldus”;
- Eesti Standard EVS 811:2006 „Hoone ehitusprojekt”;
- Majandus- ja Kommunikatsiooniministri 27.12.2002.a kehtestatud määrus nr 70 „Nõuded ehitusloa taotlemisel esitatavale ehitusprojektile“;

- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 28.11.2002.a kehtestatud määrus nr 14 „Nõuded liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimaluste tagamiseks üldkasutatavates ehitistes”;
 - Eesti Standard EVS 843:2003 “Linnatänavad” jne.
- 3.3.3 Projekti koostamisel kasutada tõest tehnovõrkudega digitaalset geodeetilist krundi alusplaani täpsusega M 1:500 mis on kooskõlastatud Narva linna peageodeedi poolt.
 - 3.3.4 Projekt (selle osad) peab olema koostatud või kontrollitud Ehitusseaduse §-s 47 nimetatud projekteerimises pädeva vastutava spetsialisti poolt.
 - 3.3.5 Isikul on lubatud ehitada, projekteerida, teha ehitusuuringuid, energiaauditeid, omanikujärelevalvet, ehitusprojektide ja ehitiste ekspertiise, väljastada energiamärgiseid ning tegeleda ehitusjuhtimisega, kui ta on ettevõtja äriseadustiku tähenduses ning tal on: majandustegevuse registri registreering ja vastavasisuline õigussuhe Ehitusseaduse §-s 47 nimetatud pädeva isikuga või peab füüsilisest isikust ettevõtja ise olema pädev tegutsema vastutava spetsialistina (Ehitusseadus § 41).
 - 3.3.6 Tiitellehel, seletuskirjas ja jooniste kirjanurkades esitada vastutavate spetsialistide originaalallkirjad.
 - 3.3.7 Projekt peab olema heaks kiidetud kõigil ehitusseadusega ettenähtud juhtudel.
 - 3.3.8 Esitada projekti nimetus vastavalt projekteerimistingimustele.
 - 3.3.9 Narva Linnavalitsuse korraldus projekteerimistingimuste kinnitamise kohta ja kehtestatud detailplaneeringu põhijoonis esitada ehitusprojekti lisana.
 - 3.3.10 Hoone kasutamise otstarbed esitada vastavalt Majandus- ja Kommunikatsiooniministri 26.11.2002.a kehtestatud määrusele nr 10 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu”.
 - 3.3.11 Tehnilised näitajad esitada vastavalt Majandus- ja Kommunikatsiooniministri 24.12.2002.a kehtestatud määrusele nr 69 „Ehitise tehniliste andmete loetelu”.
 - 3.3.12 Esitada ehitusgeoloogiliste uurimistööde andmed (Ehitusseadus¹ § 20).
 - 3.3.13 Esitada projekti koosseisus hoonete 3-D vaated (Narva linna ehitusmäärus § 23).
 - 3.3.14 Esitada projektiosa, kus on toodud projekteeritud hoone vastavus energiatõhususe miinimumnõuetele (Ehitusseadus¹ § 3 lõige 7).
 - 3.3.15 Esitada töödekorraldamise projekt. Ehitusplatsi plaanil näidata: masinate ja seadmete paiknemiskohad, montaažikraanade asetus ja tegevustsoonid, ehitusmaterjalide ja jäätmete ladustamiskohad, ajutised ehitised ja piirid, transpordi liikumisteede mõõtmed ja nende paiknemine, ehitusplatsi ajutine valgustus ja korrashoid jne. (Narva linna ehitusmäärus § 23, Töötervishoiu ja tööohutuse nõuded ehituses §4).
 - 3.3.16 Esitada Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile eskiis heakskiidu saamiseks. Eskiis koostada kooskõlas Eesti Standardiga EVS 811: 2006 „Hoone ehitusprojekt”.
 - 3.3.17 Esitada Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile kooskõlastamiseks ehitusprojekt vähemalt kahes identselt komplekteeritud eksemplaris. Narva linna ehitusmääruse § 24 kohaselt nõutakse ehitusloa saamiseks põhiprojekti.
 - 3.3.18 Esitada hoone ehitusprojekti sõltumatu ekspertiis (Narva linna ehitusmäärus § 23, Ehitusseadus¹ § 21).
 - 3.3.19 Avalikult kasutatavate teede projekteerimiseks esitada tee-ehitusprojekt (Teeseadus¹ § 19). Tee-ehitusprojekt peab olema koostatud projekteerimises pädeva vastutava spetsialisti poolt (Teeseadus¹ § 25¹). Projekt koostada vastavalt Teede- ja Sideministri 28.09.1999.a määrusele nr 54 “Teeprojekti suhtes esitatavad nõuded” ja Eesti Standardile EVS 843:2003 “Linnatänavad” jne. Kasutada eraldi kausta (tiitelleht, seletuskiri, vertikaalplaneerimine, konstruktiivsed ristprofiilid, pikiprofiilid, liikluskorralduse joonis, liikluskorraldusvahendite spetsifikatsioon, põhilised pinnakatete tööde mahud, ehituseaegne liikluskorralduse skeem jne). Esitada sõltumatu tee-ehitusprojekti ekspertiis (Teeseadus¹ § 19).

3.4 ARHITEKTUURSED JA LINNAEHITUSLIKUD TINGIMUSED

- 3.4.1 Lubatud hoonestusala, maksimaalne täisehitus, hoone ehitisealune pind, korruselisus ja kõrgus, katusekalded: vastavalt Tallinna mnt 35 maa-ala detailplaneeringule.
- 3.4.2 Arhitektuur: kaasaegne, esteetiline, piirkonna elukvaliteeti parandav.
- 3.4.3 Lubatud välisviimistlus: vastavalt Tallinna mnt 35 maa-ala detailplaneeringu arhitektuurinõuetele. Fassaadilahendused peavad olema esteetiliselt vaadeldavad kõikidel vaadetel. Esitada vähemalt 2 välisviimistluse lahendust ja 2 värvilahendust parima tulemuse saavutamiseks. Välisviimistluse ja värvilahenduse pass esitada projekti koosseisus.
- 3.4.4 Tagada puuetega inimeste liikumisvõimalused vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministri kehtestatud 28.11.2002.a. määrusele nr.14 „Nõuded liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimaluste tagamiseks üldkasutatavates ehitistes”.
- 3.4.5 Klaasimine: esitada projektis fassaadide klaasistamispass. Näidata akende avamise suunad.
- 3.4.6 Siseviimistlus: kasutatavad materjalid peavad vastama ruumide sihtotstarbele ja tervisekaitsenõuetele. Siseviimistluse lahendus esitada projekti koosseisus.
- 3.4.7 Vajadusel näha ette suitsetamisruum või suitsetamisala (Tubakaseadus¹ § 30).
- 3.4.8 Parkimiskohtade arv peab vastama Eesti Standardiga EVS 843:2003 “Linnatänavad” ettenähtud normatiivile, lähtudes hoonest tervikuna. Projekti koosseisus esitada parkimiskohtade arvutus.
- 3.4.8 Teede asukohad ja teekatted: vastavalt Tallinna mnt 35 maa-ala detailplaneeringule.
- 3.4.9 Tänavavalgustus: esitada valgustimastile paigaldatava välisvalgusti eskiis.
- 3.4.10 Jäätmekäitlus, keskkonnakaitsemeetmed ja tuleohutusmeetmed: lahendada projekti koosseisus.
- 3.4.11 Haljastus: põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus näidata asendiplaanil. Esitada projekteeritud taimmaterjali loetelu. Määrata likvideeritavate puittaimede liigiline kuuluvus ning nende haljastuslik väärtus.
- 3.4.12 Heakorrastus: lahendada projekti mahus, näidates asendiplaanil. Esitada väikevormide eskiisid (vähemalt 2 varianti) heakskiidu saamiseks.
- 3.4.13 Situatsiooniskeem: kasutada Narva linna kaarti Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri-ja Linnaplaneerimise Ameti kodulehelt www.narvaplan.ee.
- 3.4.14 Asendiplaan esitada mõõtkavas 1:500. Asendiplaanil esitada lisaks:
- tabel: „Projekteeritavate ehitiste eksplikatsioon” (nimetus, ehitisealune pind jne.);
 - määrata pöörderaadiused ja näidata plaanil antud oludes ebasoodsaima arvutusliku veoauto pöördekoridorid;
 - näidata eraldi joonega väljaspool krunti asuv ala (Kangelaste prospekti ja Tallinna mnt 35a kinnistu poolsed avalikult kasutatavad kõnniteed ja sõidukite juurdepääsuteed), mis projekteeritakse kokkuleppe järgi Narva Linnavalitsusega.
- 3.4.15 Konstruktiivne projektiosa: esitada Eesti Standardidega ettenähtud mahus, vastavalt põhiprojekti staadiumile.
- 3.4.16 Projekti koosseisus esitada lisaks:
- piirdekonstruktsioonide sooja- ja mürapidavused,
 - värvivaated koos värvikoodidega,
 - hoone püstlõiked,
 - põrandate plaan ja lõiked,
 - avade täitmise plaan,
 - akende ja uste eksplikatsioon,
 - seinte spetsifikatsioon ja lõiked,
 - seadmete paigutuse plaan,
 - evakuatsiooniskeem jne.

3.5 INSENERTEHNILISED ERITINGIMUSED

- 3.5.1 Võtta nõusolek ehitustööde läbiviimiseks projekteeritaval alal olemasolevate, planeeritud ja projekteeritud tehnovõrkude valdajatelt ja maaomanikelt.
- 3.5.2 Projekti koosseisus esitada tehnovõrkude koondplaan mõõtkavas 1:500. Tehnovõrkude koondplaani esitada selged kinnistute piirid, tehnovõrkude valdajate ja maaomanike originaalkooskõlastused (ettevõtte nimetus, kooskõlastaja nimi, kuupäev, telefon).
- 3.5.3 Territooriumi varustamine välisvõrkudega. Esitada Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile kooskõlastamiseks välisvõrkude ehitusprojektid. Kasutada eraldi kaustu. Projektid kooskõlastada vastavate võrguvaldajatega. Ehitusprojektides esitada:
- kehtivad tehnilised tingimused,
 - materjalide tellimisspetsifikatsioonid,
 - torustike (elektrikaablite) plaan,
 - montaaži skeem,
 - pikiprofiilid,
 - projekteeritud torustike (elektrikaablite) tehnilised andmed,
 - kvaliteedinõuded ning üldised materjalidele esitatavad nõuded,
 - materjalide transport ja ladustamine,
 - nõuded torustike (elektrikaablite) paigaldamisel,
 - takistavate rajatiste likvideerimine ja ümbertõstmine,
 - torustike (elektrikaablite) paigalduskaugused teistest torudest, kaevudest, ehitistest,
 - paigalduse täpsusnõuded,
 - torustike (elektrikaablite) katsetamine,
 - toodete ja töö kvaliteedi määramine,
 - tööde teostamise juhised ja ehitusplatsi juhtimine,
 - ehituseagene liikluskorralduse skeem,
 - plaan ja ristlõiked „Ehitustööde käigus rikutud katete taastamine” (plaani näidata rikutud katete taastamise vööndid, eristades neid viirutusega) jne.
- 3.5.4 Alajaama projekteerimiseks esitada ehitise tehnilised andmed (ehitisealune pind, kõrgus jne), vaated, konstruktiivne lahendus.
- 3.5.5 Esimese liigi ja sellise teise liigi mittetüüpse elektripaigaldise, mille peakaitsme nimivool ületab 250 amprit, projektile tuleb teha ekspertiis vastavalt ehitusseaduses ehitusprojekti ekspertiisile kehtestatud nõuetele (Elektriohutuseseadus¹ § 18).
- 3.5.6 Hoone sisetehnosüsteemide insener-tehnilised osad esitada Eesti Standardidega ettenähtud mahus, vastavalt põhiprojekti staadiumile.

3.6 ERITINGIMUSED

- 3.6.1 Ajutine sissesõit ärihoonesse kuni Tallinna mnt 35a - Tallinna mnt 37a sõidutee rajamiseni: eskiisis esitada projekteerimises pädeva vastutava spetsialisti poolt koostatud liikluskorralduse lahendus. Määratleda hoonesse *ajutise* sissesõidu korraldamise optimaalsed võimalused. Näidata joonisel antud oludes ebasoodsaima arvutusliku veoauto pöördekoridorid. Esitada Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusameti liikluskorraldusteenistuse arvamus.
- 3.6.2 Esitada kokkulepe Narva Linnavalitsusega Kangelaste prospekti ja Tallinna mnt 35a kinnistu poolsete avalikult kasutatavate kõnniteede ning sõidukite juurdepääsuteede projekteerimise, finantseerimise ja ehitamise kohta.
- 3.6.3 Taotleda Ida-Viru Maavalitsuselt riigimaa osas isikliku kasutusõiguse seadmist.

3.7 KOOSKÕLASTUSED

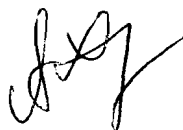
- 3.7.1 Ida-Eesti Päästkeskuse Narva Keskkomando.
- 3.7.2 Narva Linnavalitsuse Linnavara ja-Majandusameti kommunaalmajanduse osakond (välisvõrgud, jäätmekäitlus, liikluskorraldus, tänavavalgustus, haljastus jne.)
- 3.7.3 Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet.

4. RAKENDUSSÄTTED

- 4.1 Käesolev korraldus jõustub alates teatavastegemisest.
- 4.2 Käesolevat korraldust on võimalik vaidlustada Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajas 30 päeva jooksul alates korralduse teatavastegemisest.



Tarmo Tammiste
Linnapea



Ants Liimets
Linnasekretär