

## NARVA LINNAVALITSUS

## KORRALDUS

Narva

...04.2021 nr.....

**Detailplaneeringut täpsustavate projekterimistingimuste kinnitamine**

*(Kraavi tn 1 krundil asuva Eesti Gümnaasiumi hoone laiendamine üle 33% selle esialgu kavandatud mahust ja Kraavi tn 1 krundile lasteasutuse hoone püstitamine täpsustatud Narva Linnavalitsuse 17.03.2020. a korraldusega nr 209-k kehtestatud Kraavi tn 1 maa-ala detailplaneeringu alusel ning Kraavi tn 1, Kraavi tn 2, Karja tn 3 krundile ehitiste rajamine võistlustöö „DUO“ alusel)*

**1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK**

17.03.2021. a taotles (linnavalitsuse dokumendiregistris taotluse nr 2440/1-14) HOCO OÜ (registrikood 14745637) Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt (edaspidi: pädev asutus) projekterimistingimusi Kraavi tn 1 krundil asuva Eesti Gümnaasiumi hoone laiendamiseks üle 33% selle esialgu kavandatud mahust ja Kraavi tn 1 krundile lasteasutuse hoone püstitamiseks täpsustatud Narva Linnavalitsuse 17.03.2020. a korraldusega nr 209-k kehtestatud Kraavi tn 1 maa-ala detailplaneeringu alusel ning Kraavi tn 1, Kraavi tn 2, Karja tn 3 krundile ehitiste rajamiseks võistlustöö „DUO“ alusel. Projekterimistingimuste taotlusele on lisatud Kraavi tn 1 õppekompleksi arhitektuurikonkursi võistlustöö „DUO“, täpsustatud asendiplaan, muinsuskaitse eritingimused.

Projekterimistingimuste taotluse ese on Narva uus hariduskompleks, mis hõlmab endas riigigümnaasiumi, põhikooli ja lasteasutust. Kraavi tn 1 krunt asub Narva linna Vannalinna linnaosas ning paikneb arheoloogiamälestise reg nr 27276 (Asulakoht) ja ehitismälestise reg nr 13999 (Narva linnakindlustused, 14.saj 1863) territooriumil. Lisaks jääb Kraavi tn 1 krunt osaliselt ehitismälestise reg nr 14006 Narva gümnaasiumi hoone kaitsevööndisse.

Tööde eesmärk on Kraavi tn 1 krundil asuva Eesti Gümnaasiumi hoone (ehitisregistri kood 118010011) laiendamine, Kraavi tn 1 krundile uue lasteasutuse hoone püstitamine ning Kraavi tn 1, Kraavi tn 2, Karja tn 3 territooriumi heakorrastamine. Samuti on eesmärgiks Narva Eesti Gümnaasiumi nn vana korpuse (projekt E. Uuslail, 1959. a) säilitamine, renoveerimine ja rekonstrueerimine täies vastavuses hoone algse projektdokumentatsiooniga, et taastada hoone fassaadide projektijärgne ilme.

Narva Linnavalitsuse 17.03.2020. a korraldusega nr 209-k kehtestatud Kraavi tn 1 maa-ala detailplaneeringuga ei muudeta kehtivat Narva linna Vanalinna linnaosa üldplaneeringut. Kraavi tn 1 kinnistu on jaotatud kolmeks krundiks: 2 krunti - ühiskondlike ehitiste maa, millele võib kavandada üldkasutatavaid haridusasutusi, ning 1 krunt – transpordimaa, millele on kavandatud jalakäijate tee. Mõlemale ühiskondlike ehitiste maale on planeeritud lahtine hoonestusviis, kus hoone järgib peamiselt ajaloolist tänavajoont ja krundi perimeetrit. Täpne hoonestuse lahendus määratakse arhitektuurikonkursi tulemusel.

Võistlustööga „DUO“ vaadeldakse põhikooli ja gümnaasiumi õppehoone (edaspidi: õppehoone) säilitavat ja uut osa kui ühtset tervikut. Põhikool on planeeritud säilitatavasse hooneosasse. Riigigümnaasium on planeeritud uude hooneosasse. Nii õppehoone kui ka lasteasutuse hoone keerdub perimeetriliselt krundi piiril ümber siseõue. Õppehoone avab oma hoovi lõunakaarde. Lasteasutuse sisehoov avaneb loodava linnapargi suunas. Hoove saab kasutada ühiste ürituste pidamiseks ning kehalise kasvatuses läbiviimiseks.

Lähtuvalt planeerimisseaduse §-st 125 ja ehitusseadustiku (edaspidi: EhS) §-st 26 on ehitise püstitamiseks või laiendamiseks üle 33% selle esialgu kavandatud mahust koostatava ehitusprojekti aluseks ehitusloakohustusliku hoone ehitamise korral detailplaneering või projekteerimistingimused. Kraavi tn 1 maa-alal on kehtiv Narva Linnavalitsuse 17.03.2020. a korraldusega nr 209-k kehtestatud Kraavi tn 1 maa-ala detailplaneering.

Vastavalt EhS § 27 lõike 1 punktile 2 detailplaneeringu olemasolu korral võib pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnunud olulisi uusi asjaolusid või on oluliselt muutunud planeeringuala või selle mõjuala, mille tõttu ei ole enam võimalik detailplaneeringut täielikult ellu viia.

Lähtudes projekteerimistingimuste taotlusest, on ilmnunud uusi asjaolusid, mille tõttu peab detailplaneeringujärgset lahendust täpsustama. Võistlustööst „DUO“ tulenevalt taotleja soovib suurendada hoonestusala 10 % ulatuses, keerata hoonestusala 10 % ulatuses, nihutada hoonestusala 10 % ulatuses, muuta ehitise kõrgust 10 % ulatuses, muuta ehitise sügavust 10 % ulatuses, täpsustada arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi, muuta katuse kallet, täpsustada haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtteid.

Hoonete ehitamisega ei kaasne detailplaneeringu olemuslik muutmine, kuna ei muudeta detailplaneeringuga määratud ehitusõigust (sh krundi kasutamise sihtostarvet, hoonete suurimat lubatud arvu ja ehitisealust pinda). Eesti Gümnaasiumi hoone laiendamiseks ja uue lasteasutuse hoone püstitamiseks projekteerimistingimustega tuleb täpsustada EhS § 27 lõike 4 punkte:

- 2) hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, keeramist ja nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest;
- 3) kõrguse ja sügavuse muutmist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest;
- 4) arhitektuurilisi, ehituslikke ja kujunduslikke tingimusi (sh katusekallete muutmist);
- 5) maa-alal asuva ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise võimalikku asukohta;
- 6) ehitusuuringu tegemise vajadust;
- 7) haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtteid.

Kraavi tn 1 maa-ala detailplaneeringu seletuskirja punktis 1.7.5 „Arhitektuurinõuded ehitistele“ on toodud: „Planeeritud hoonetele on lubatud rajada 30-40 kraadise kaldega, kelpkatused, viilkatused ja kaldkatused. Kaldkatused on lubatud rajada nii, et kalle on tänava poole ehk krundi piiri suunas. Eelnimetatud katusetüüpe võib rajada ka kombineeritult, kui see annab arhitektuurselt parema tulemuse“. Narva vanalinna linnaosa üldplaneeringu järgi jääb Kraavi tn 1 maa-ala ühiskondlike ehitiste kvartalisse, mida ümbritsevad väljakujunenud korterelamute alad. Vanemad hooned, mis on ehitatud enne 1960. aastat, on valdavalt 15-40 kraadise kaldega kelp- või viilkatustega. 1960. ja hiljem rajatud hoonetel (nt Karja tn 3 krundil olev muusikakool ja Vestervalli tn 15 krundil asuv Narva Haigla polikliinik) on

valdavalt lamedad või madalamad 5-15 kraadise kaldega viilkatused. Kuna katusetüüpe võib rajada kombineeritult, kui see annab arhitektuuriselt parema tulemuse, siis uushoonestuse katusekallete osas arhitektuursete, ehituslike ja kujunduslike tingimuste täpsustamine lähtub selliselt, et piirkonna hoonestuslaadile sobivad katusekalded lahendatakse täpsemalt projekteerimise staadiumis, arvestades arhitektuurikonkursi tulemust.

Kraavi tn 1 maa-ala detailplaneeringu seletuskirja punktis 1.7.5 „Arhitektuurinõuded ehitistele“ on toodud: „Hoonete välisviimistluses on keelatud kasutada imiteerivaid ja ajutiselt kasutatavaid materjale. Imiteerivateks materjalideks käesolevas kontekstis on plekist ja plastikust välisvooder, plastikaknad, metalluksed, kiviimitatsiooniga katuseplekk, rullkate, kärjekujuline ruberoidkate jne. Uusehituste ehitusmaterjale valides tuleb eelistada kogu vanalinna alal traditsioonilisi vanalinnale iseloomulikke ehitusmaterjale, fassaadide viimistlusi, arhitektuurseid detaile ja elemente“. Võistlustöös „DUO“ projekteeritud uute hoonete materjalivalikul lähtuti eelkõige õppehoone ja lasteasutuse hoone funktsionaalsusest. Kuna võistlustöö „DUO“ andis arhitektuuriselt parema tulemuse, siis uushoonestuse välisviimistluse osas arhitektuursete, ehituslike ja kujunduslike tingimuste täpsustamine lähtub selliselt, et piirkonna hoonestuslaadile sobiv välisviimistlus lahendatakse täpsemalt projekteerimise staadiumis, arvestades arhitektuurikonkursi tulemust.

Kogu Vanalinna linnaosa territooriumil ei tohi projekteeritav hoonestus olla kõrgem raekoja räästajoonest, mis tähendab, et uue hoonestuse räästa või parapeti kõrgus ei või olla raekoja räästast kõrgemal. Kaldkatuste puhul ei tohi olla katuse harjajoon kõrgem raekoja pööningu poolest kõrgusest. Kraavi tn 1 muinsuskaitse eritingimustes on toodud: „Lähtuvalt aga sõjaeelse ja olemasoleva hoonestuse kõrgusest tuleks võimalusel eelistada siiski madalamaid (kuni 12 m kõrgusi) mahte, mis ei ületaks säilitatava Narva Eesti Gümnaasiumi nn vana korpuse (1960. aastal valminud hooneosa) korruselisust ja katuseharja kõrgust“. Kraavi tn 1 maa-ala detailplaneeringuga (vt joonis nr 5 „Põhijoonis“) on lasteasutuse hoone põhimahu suhteliseks kõrguseks määratud 12 m ning õppehoone põhimahu suhteliseks kõrguseks määratud 14 m. Uushoonestuse kõrgused lahendatakse täpsemalt projekteerimise staadiumis vastavalt EhS § 27 lõike 4 punktile 3, arvestades Narva linna Vanalinna linnaosa üldplaneeringu ja muinsuskaitse eritingimuste nõudeid.

Kraavi tn 1 maa-ala detailplaneering ei käsitle rajatiste rajamist Kraavi tn 2 ja Karja tn 3 krundile (va tehnovõrke) ning ei anna sõidukite parkimislahendust. Vastavalt võistlustööle „DUO“ Karja tn 3 krundile planeeritakse linnapark, mis pakub erinevaid tegevusmaastikke: jooksurada, mänguväljakud, väljõusaal, ping-pongi lauad, istumisalad, muralad, mängumaastikud jm. Kraavi tn 1, Kraavi tn 2, Karja tn 3 krundile kavandatakse jalakäijatele mõeldud alu (Moonalao ja Hariduse tänava lõike). Ida-lääne suunaline Hariduse tänava lõik on loodud rahulikumaks kulgemiseks. Loodav kergliikustee ühendub olemasolevasse tänavavõrgustikku. Täna Hariduse tänava rahulikum kulgemistee on ühes tasapinnas, ääristatud hubase tänavavalgustuse ja istumisaladega ning kombineeritult haljastusega. Sellega ristuv põhja-lõuna suunaline Moonalao tänava lõik saab aktiivsema iseloomu. Moonalao tänavast luuakse omamoodi aktiivsustelg, mis on eelkõige mõeldud kooli ja lasteaia välitegevustele: sporditegevused, jalgratate parkimised, jooksurajad. Vastavalt projekteerimistingimuste taotlusele lisatud asendiplaanile, mis on täpsustatud parkimise osas, sõidukite parkimine on lahendatud Karja tn 3 krundil. Kõik ülaltoodud rajatised planeeritakse maale, mis on määratud ühiskondlike ehitiste maana. Narva linna Vanalinna linnaosa üldplaneeringus sätestatud kinnistute maakasutuse sihtotstarbeid ei muudeta. Kuna kõnealuste rajatiste rajamine ei ole Narva linna Vanalinna linnaosa üldplaneeringuga

vastuolus, siis kohalik omavalitsus võib lubada nende ehitamist sellele maale. Rajatised lahendatakse täpsemalt projekteerimise staadiumis.

Kraavi tn 1 maa-ala detailplaneeringuga nähakse ette jäätmete konteinerid planeeritud hoonete mahtudesse. Võistlustöös „DUO“ projekteeritud uutes hoonetes on vähe ruumi, et leida selleks head nõuetekohast lahendust. Prügi kogumise võib lahendada nii õppehoone kui ka lasteasutuse osas ühise lahendusena ja maa-aluste mahutitena. Jäätmemajanduse osas tingimuste täpsustamine lähtub selliselt, et hoonete teenindamiseks vajalike prügirajatiste võimalikud asukohad lahendatakse täpsemalt projekteerimise staadiumis.

Haldusmenetluse seaduse § 46 lõike 1 ja EhS § 31 lõike 1 alusel korraldati projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena. Teade avaliku väljapaneku kohta avaldati ajalehes „Gorod“ nr .. (...), Narva linna veebilehel <http://www.narva.ee/ee/linnakodanikule/> ja pädeva asutuse kodulehel <http://www.narvaplan.ee>. Projekteerimistingimuste eelnõu, taotluse, võistlustöö „DUO“ ja täpsustatud asendiplaaniga oli võimalik tutvuda Narva Linnavalitsuse 1. korruse fuajees aadressil Peetri plats 5, Narva linn ajavahemikul 17.03.2021. a kuni 02.04.2021. a.

EhS § 31 lõigete 3 ja 4 alusel kaasas pädev asutus (linnavalitsuse dokumendiregistris 17.03.2021. a kiri nr 1-13.1/838) projekteerimistingimuste menetlusse taotleja, menetluse eseme kinnistu omaniku, menetluse eseme kinnisasjaga piirnevate kinnisasjade omanikud ning asutused või isikud, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitist või ehitamine puudutada:

kinnisasja aadress ja katastritunnus	kooskõlastaja või arvamuse avaldaja	saadetud e-posti teel	kättesaamise kinnitus
Kraavi tn 1 (51101:002:0060), Karja tn 3 (51101:002:0059)	Narva Linnavalitsuse Kultuuriosakond	17.03.2021. a	...03.2021. a
Vaeselapse tänav (51101:002:0095), Kraavi tänav (51101:002:0084), Vestervalli tänav L2 (51101:002:0101), Karja tänav L1 (51101:002:0094)	Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet	17.03.2021. a	...03.2021. a
Kraavi tn 2 (51101:002:0065)	Eesti Vabariik (Narva Vanalinna Riigikool)	17.03.2021. a	...03.2021. a
Moonalao tn 9 (51101:002:0005)	Narva linn, Moonalao tn 9 korterühistu (registrikood 80228102)	17.03.2021. a	...03.2021. a
Karja tn 5 (51101:002:0079)	Narva linn, Karja tn 5 korterühistu (registrikood 80175989)	17.03.2021. a	...03.2021. a
Vestervalli tn 16 (51101:002:0015)	Narva linn, Vestervalli tn 16 korterühistu (registrikood 80180594)	17.03.2021. a	...03.2021. a
Kraavi tn 6 (51101:002:0075)	Hooneühistu JASEN (registrikood 80033427)	17.03.2021. a	...03.2021. a
Karja tn 2	Narva linn, Karja tn 2	17.03.2021. a	...03.2021. a

(51101:002:0039)	korteriühistu (registrikood 80422034)		
Vestervalli tn 15 (51101:002:0114)	SA NARVA HAIGLA (registrikood 90003217)	17.03.2021. a	...03.2021. a
projekteerimistingimuste taotleja	HOCO OÜ	17.03.2021. a	...03.2021. a

Haldusmenetluse seaduse § 50 lõigete 2 ja 3 alusel pädev asutus tegi oma 17.03.2021. a kirjas 1-13.1/838 ettepaneku asja arutamiseks ilma avalikku istungit läbi viimata. Õigusakti andmise võib otsustada ilma avalikul istungil arutamiset, kui tähtaja jooksul ettepanekuid või vastuväiteid ei esitatud ja menetlusosalised loobusid asja arutamisest avalikul istungil. Menetlusosaline loetakse asja arutamisest avalikul istungil loobunuks, kui menetlusosaline ei ole tähtjaks esitanud selle suhtes vastuväiteid.

Avatud menetluse käigus määratud tähtjaks ei ole arvamust esitanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist ..... kinnistute omanikud. Pädev asutus loeb, et arvamuse andjad ei soovinud projekteerimistingimuste eelnõu kohta arvamust avaldada ning menetlusosalised loobusid asja arutamisest avalikul istungil.

Pädev asutus on viinud läbi projekteerimistingimuste andmiseks vajaliku menetluse, mille käigus on muu hulgas kaasatud kinnisasjaga piirnevate kinnisasjade omanikud ning asutused ja isikud, kelle õigusaktist tulenev pädevus on seotud projekteerimistingimuste taotluse esemega või kelle õigusi või huve võib taotletav ehitise või ehitamine puudutada.

Pädev asutus ei ole projekteerimistingimuste menetluse käigus tuvastanud EhS § 32 toodud projekteerimistingimuste andmisest keeldumise aluseid. Lähtudes eeltoodust, võib kohalik omavalitsus anda projekteerimistingimused Kraavi tn 1 krundil asuva Eesti Gümnaasiumi hoone laiendamiseks üle 33% selle esialgu kavandatud mahust ja Kraavi tn 1 krundile lasteasutuse hoone püstitamiseks täpsustatud Narva Linnavalitsuse 17.03.2020. a korraldusega nr 209-k kehtestatud Kraavi tn 1 maa-ala detailplaneeringu alusel ning Kraavi tn 1, Kraavi tn 2, Karja tn 3 krundile ehitiste rajamiseks võistlustöö „DUO“ alusel.

## 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 Kraavi tn 1 krundil asuva Eesti Gümnaasiumi hoone laiendamiseks üle 33% selle esialgu kavandatud mahust ja Kraavi tn 1 krundile lasteasutuse hoone püstitamiseks täpsustatud Narva Linnavalitsuse 17.03.2020. a korraldusega nr 209-k kehtestatud Kraavi tn 1 maa-ala detailplaneeringu alusel ning Kraavi tn 1, Kraavi tn 2, Karja tn 3 krundile ehitiste rajamiseks võistlustöö „DUO“ alusel.

#### **4. ÜLDNÕUDED, ARHITEKTUURSED JA LINNAEHITUSLIKUD TINGIMUSED**

- 4.1. Projekti koostamisel juhendada Eestis kehtivatest seadustest, standarditest, normdokumentidest ja juhenditest, aga samuti Narva linnas kehtivatest õigusaktidest, sealhulgas:
  - muinsuskaitseseadus,
  - tuleohutuse seadus;
  - rahvatervise seadus;
  - ehitusseadustik;
  - Narva Linnavolikogu 22.11.2012. a otsusega nr 132 kehtestatud Narva Vanalinna linnaosa üldplaneering;
  - eesti standard EVS 932:2017 „Ehitusprojekt”;
  - eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
  - eesti standard EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ ning teised asja puudutavad õigusaktid.
- 4.2. Projekteerimisel lähtuda Muinsuskaitseameti poolt väljastatud muinsuskaitse eritingimustest.
- 4.3. Esitada situatsiooniskeem.
- 4.4. Ehitiste tehnilised näitajad 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.
- 4.5. Esitada iga ehitise kasutamise otstarve ja kood vastavalt MTM 02.06.2015. a määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu”.
- 4.6. Projekti koostamisel kasutada pädeva asutuse 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.
- 4.7. Asendiplaan esitada geodeetilisel alusplaanel. Asendiplaani aluskaardiks peab olema võetud aktualiseeritud olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav geodeetiline alusplaan. Asendiplaanil näidata detailplaneeringu järgne ja projekteerimistingimustega täpsustatud hoonestusala, projekteeritava ala piirid, olemasolevate välisvõrkude asukohad ja nende tingmärgid, tehnovõrkude kaitsevööndid ja nende tingmärgid, planeeritavate ehitiste asukohad ja mõõtmed, likvideeritavad ehitised ja puud, projekteeritav haljastus, juurdepääs avalikult kasutatavale teele, sisse- ja väljasõit krundilt, transpordi liiklusuunad, prügikonteineri asukoht jne. Määratleda pinnakatted. Anda hoone vertikaalne sidumine. Asendiplaanil esitada lisaks tabel: „Projekteeritavate ehitiste eksplikatsioon” ning kinnistute tehnilised näitajad. Asendiplaan esitada mõõtkavas 1:500.
- 4.8. Narva Linnavalitsuse korraldus projekteerimistingimuste kinnitamise kohta, tehnovõrkude valdajate poolt väljastatud tehnilised tingimused, muinsuskaitse eritingimused, ehitusgeoloogiliste uurimistööde aruanne esitada ehitusprojekti lisadena.
- 4.9. Laiendatava õppehoone kasutamise otstarve vastavalt MTM 02.06.2015. a määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu”: põhikooli või gümnaasiumi õppehoone (kood 12632).
- 4.10. Püstitatava lasteasutuse hoone kasutamise otstarve vastavalt MTM 02.06.2015. a määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu”: koolieelne lasteasutus (kood 12631).
- 4.11. Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala ja maksimaalne korruselisus peab vastama Narva Linnavalitsuse 17.03.2020. a korraldusega nr 209-k kehtestatud Kraavi tn 1 maa-ala detailplaneeringule:
  - 4.11.1 Õppehoone ehitisealune pind: mitte rohkem kui 2100 m<sup>2</sup>.
  - 4.11.2 Õppehoone korruselisus: mitte rohkem kui 4.

- 4.11.3 Lasteasutuse hoone ehitisealune pind: mitte rohkem kui 1470 m<sup>2</sup>.
- 4.11.4 Lasteasutuse hoone korruselisus: mitte rohkem kui 3.
- 4.12. Lubatud hoonestusala suurus: vastavalt projekteerimistingimustega täpsustatud lahendusele. Lubatud on hoonestusala suurendamine, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest:
  - 4.12.1 Õppehoone hoonestusala suurus: mitte rohkem kui 2719 m<sup>2</sup>+10 % (271,9 m<sup>2</sup>).
  - 4.12.2 Lasteasutuse hoonestusala suurus: mitte rohkem kui 1801 m<sup>2</sup>+10 % (180,1 m<sup>2</sup>).
- 4.13. Lubatud on hoonestusala nihutamine ja keeramine, kuid mitte rohkem kui 10% ulatuses esialgsest lahendusest.
- 4.14. Lubatud on hoonete sügavuse muutmine, kuid mitte rohkem kui 10% ulatuses esialgsest lahendusest. Mistahes kaevetöödel peab olema tagatud arheoloogiline järelevalve vastavalt muinsuskaitse eritingimustele.
- 4.15. Hoonete maksimaalne suhteline kõrgus: vastavalt projekteerimistingimustega täpsustatud lahendusele. Lubatud on kõrguse suurendamine, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest:
  - 4.15.1 Õppehoone suhteline kõrgus: mitte rohkem kui 14 m +10 % (1,4 m).
  - 4.15.2 Lasteasutuse hoone suhteline kõrgus: mitte rohkem kui 12 m +10 % (1,2 m).
- 4.16. Hoonete katusekalded ja välisviimistlus: vastavalt ehitusprojektile, arvestades arhitektuurikonkursi tulemust.
- 4.17. Arhitektuurilised nõuded fassaadide kujunduse ja liigendatuse osas: arvestada Kraavi tn 1 maa-ala detailplaneeringu seletuskirja osa 1.5 punkti 2 ja 6, Narva linna Vanalinna linnaosa üldplaneeringu ning muinsuskaitse eritingimuste nõudeid. Monoliitsete fassaadide vältimiseks tagada vähemalt tänavatasandil liigendus.
- 4.18. Lasteasutuse hoone, rajatised ja ruumid (sh bassein) peavad vastama EhS alusel kehtestatud ehitisele esitatavatele nõuetele ja Vabariigi Valitsuse 06.10.2011. a määrusega nr 131 „Tervisekaitsenõuded koolieelse lasteasutuse maa-alale, hoonetele, ruumidele, sisustusele, sisekliimale ja korrashoiule“ ja Vabariigi Valitsuse 15.03.2007. a määrusega nr 80 „Tervisekaitsenõuded ujulatele, basseinidele ja veekeskustele“ kehtestatud tervisekaitsenõuetele.
- 4.19. Õppehoone, rajatised ja ruumid peavad vastama EhS alusel kehtestatud ehitisele esitatavatele nõuetele ja Vabariigi Valitsuse 30.05.2013. a määrusega nr 84 „Tervisekaitsenõuded koolidele“ kehtestatud tervisekaitsenõuetele.
- 4.20. Tagada puuetega inimeste liikumisvõimalused vastavalt ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 29.05.2018. a määrusele nr 28 „Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele“. Seletuskirja esitada detailne informatsioon invanõuete kohta.
- 4.21. Rakendada radoonikaitse erimeetmed.
- 4.22. Katuse plaanil ja/või vaadatel näidata ventilatsiooni ehitusprojektiga ettenähtud ventilatsiooni elemendid.
- 4.23. Moonalao tänav rajada tänavana oma ajaloolises laiuses. Mänguväljakud viia tänavatasandilt ära.
- 4.24. Teekate peab vastama Narva linna heakorra eeskirja § 4 lõike 3 nõuetele. Esitada projekteeritavate teede konstruktiivsed ristprofiilid ning vertikaalplaneerimise joonis. TL osa peab vastama eesti standardi EVS 932:2017 „Ehitusprojekt“ punkti 9.3 „Tee, liiklus ja teerajatised“, eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“, MTM 09.01.2020 määruse nr 2 „Tee ehitusprojektile esitatavad nõuded“ nõuetele.
- 4.25. Kõnniteede ja sõidutee üleminekud kavandada alla lastud äärekividega.
- 4.26. Sõidukite parklat Kraavi tn 1 ja Kraavi tn 2 kinnistule ei rajata. Parkimine lahendada maapealse parklana Karja tn 3 kinnistule. Parkimisplatsi täpsema asukoha üle

- otsustamisel tuleb lähtuda Narva Vanalinna linnaosa üldplaneeringus sätestatud tingimustest.
- 4.27. Ette näha elektriautode laadimistaristu paigaldamine. Uute mitteelamute puhul tuleb juhtmetaristuga varustada vähemalt viiendik parkimiskohtadest ning paigaldada tuleb vähemalt üks laadimispunkt (ehitusseadustik § 65<sup>1</sup>).
  - 4.28. Uute avaliku funktsiooniga hoonete ehitusprojekt peab sisaldama õuealade valgustuslahendust.
  - 4.29. Tagada optimaalne funktsionaalne tänavalgustus, mis vastaks normatiividele. Kavandada energiasäästlikke LED-lampe vastavalt Narva Linnavalitsuse 27.05.2013. a korraldusele nr 494-k. Esitada valgustimastide ja välisvalgustite näidised.
  - 4.30. Piirdeaedade rajamine kinnistute piiridele ei ole lubatud (va Kraavi tn 2 hoone ja Kraavi ja Moonalao tänavate ristmiku vahel piki Kraavi tänavat).
  - 4.31. Ette näha väikevormid. Istepingi ja prügikasti näidised esitada ehitusprojekti lisadena.
  - 4.32. Teostada maa-ala dendroloogiline inventeerimine ja hindamine. Määrata kõikide puittaimede liigiline kuuluvus, nende haljastuslik väärtus ning tervislik seisukord. Esitada haljastuse hinnangu tabel. Esitada raiete plaan dendroloogilise hindamise alusel.
  - 4.33. Haljastus: põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus näidata asendiplaanil. Esitada projekteeritud taimmaterjali loetelu ja haljastuse liigilisus.
  - 4.34. Kraavi tn 2 krundil olemasolev haljasala säilitada ja planeerida pargi või mänguväljakute alaks. Eraldada Kraavi tn 2 krundil asuv haljasala Kraavi tänavast, võimalusel näha ette tänavajoonele ajaloolise kivimüüri asemele piirde rajamine. Säilitada sissesõit tänavalt Kraavi 2 maja sisehoovi.
  - 4.35. Õppehoone ja lasteasutuste hoone ümbruses peab olema tagatud müra-, vibratsiooni- ja õhusaastevaba elukeskkond.
  - 4.36. Jäätmete käitlemine: vastavalt jäätmeseaduse ja Narva jäätmehoolduseeskirja nõuetele. Jäätmemajandus lahendada maa-aluste mahutitena. Prügi kogumise võib lahendada nii õppehoone kui ka lasteasutuse osas ühise lahendusena.
  - 4.37. 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 minimiseerimiseks.
  - 4.38. Näha ette ehitustööde käigus rikutud eramaade katete taastamine. Plaanil näidata rikutud katete taastamise võõndid, eristades neid viirutusega. Esitada katete taastamise konstruktiivsed lõiked.
  - 4.39. Esitada olemasoleva hoone osalise lammutamise projekt. Seletuskirjas esitada järgmised lahendused: lammutatavate ehitiste loetelu, lammutustööde korraldamise kirjeldus, lammutusjäätmete kava koos käitluskohtade määramisega, ligikaudsed kogused eraldi materjalide kaupa, lammutustööde ohutusnõuded jne vastavalt MTM 17.07.2015. a määruse nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ §-le 25.
  - 4.40. Enne ehitusprojekti koostamist esitada eskiis Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile kooskõlastamiseks e-postile narvaplan@narva.ee.
  - 4.41. Projekt kooskõlastada projekti tellijaga.
  - 4.42. Projekti ehitulosa taotlus tuleb esitada digitaalselt EHR-i süsteemi kaudu.
  - 4.43. MTM 08.06.2015. a määruses nr 62 „Nõuded ehitusprojekti ekspertiisile“ sätestatud juhul esitab kinnistu omanik projekti sõltumatu ekspertiisi.
  - 4.44. Muud nõuded: vastavalt muinsuskaitse eritingimustele, projekti tellija lähteülesandele, Narva Vanalinna linnaosa üldplaneeringu ja Kraavi tn 1 maa-ala detailplaneeringu



nõuetele, Eesti Vabariigis kehtivate seaduste, määruste, standardite ning kohaliku omavalitsuse poolt vastuvõetud õigusaktide nõuetele.

## **5. RAKENDUSSÄTTED**

- 5.1. Käesolevad projekteerimistingimused on kehtivad kuni ...04.2026. a.
- 5.2. Käesolev korraldus jõustub alates teatavastegemisest.
- 5.3. 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 teatavastegemisest.

Katri Raik  
Linnapea

Üllar Kaljuste  
Linnasekretär