

## Projekteerimistingimused

ÜLDANDMED	<p>Krundi aadress: Rahu tn 4d          Katastritunnus: 51102:004:0006          Katastrijärgne maakasutuse sihtotstarve:              transpordimaa 70%, tootmismaa 30%;          Krundi pindala: 6224 m<sup>2</sup>          Üldplaneeringujärgne maakasutuse juhtotstarve: äri- ja tootmise maa          Kavandatav ehitustegevus: äri- ja laohoone püstitamine              (EHR: 121455444)</p>
LÄHTEMATERJAL	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 09.04.2026 projekteerimistingimuste taotlus nr 2611002/04018</li> <li>• Narva linna üldplaneering (kehtestatud 29.01.2026 nr 18)</li> <li>• Hoone eskiis</li> <li>• Rahu tänava detailplaneering (kehtestatud 17.06.2010 Narva Linnavolikogu otsusega nr 99)</li> </ul>
ÜLDNÕUDED	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Projekti koostamisel juhinduda Eestis kehtivatest seadustest, standarditest, normdokumentidest ja juhenditest, samuti Narva linnas kehtivatest õigusaktidest, sealhulgas: ehitusseadustiku alusel ehitusprojektile esitatavad nõuded; Narva linna üldplaneering; Eesti Standard EVS 932: 2017 „Ehitusprojekt” ning teised asja puudutavad õigusaktid.</li> <li>2. Ehitusprojekti (selle osad) peab koostama või kontrollima vastava pädevusega vastutav spetsialist.</li> <li>3. Ehitusloa taotlus koos ehitusprojektiga vähemalt eelprojekti staadiumis esitada digitaalselt riikliku ehitisregistri elektroonilise keskkonna (www.ehr.ee) kaudu.</li> <li>4. Esitada naaberkruntide omanikega kooskõlastatud projekt, kui ehitis projekteeritakse naaberkrundile lähemale kui 4,0 m. Arvamused esitada ehitusprojekti lisana.</li> <li>5. Narva Linnavalitsuse korraldusega kinnitatud projekteerimistingimused esitada ehitusprojekti lisana.</li> <li>6. Ehitusprojekti alusplaani kasutada ajakohast M 1:500 geodeetilist alusplaani, mis on eelnevalt registreeritud Narva geodeesia ja maakorralduse osakonna geomõõdistuste infosüsteemis (geoarhiiv.narva.ee). Projekti asendiplaani ja seletuskirjas tuleb viidata geodeetilise alusplaani tegijale (ettevõtja, töö number, töö tegemise aeg, kõrgussüsteem). Geodeetiline alusplaan esitada ehitusprojekti lisana.</li> <li>7. Võtta arvesse tuleohutuse seadust ja selle alusel kehtestatud määrusi.</li> <li>8. Naaberkinnistute omanike õiguste ja huvide kaitseks tuleb projektis ära näidata ka lume koristamine katuselt ja platsidelt, vihma- ja sulavee äravool, piirde korrashoid jne, lähtuvalt võimalikest mõjudest naaberkinnisasjadele.</li> <li>9. Esitada ehitiste tehnilised näitajad vastavalt Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“.</li> <li>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”.</li> </ol>

PROJEKTI KOOSSEIS

11. Esitada eraldi situatsiooniskeem, millel näidata ehitusjoon ja selle ligikaudne seotus naaberhoonete kaugusega tänavajoonest.
12. Asendiplaan esitada mõõtkavas 1:500. Asendiplaanil esitada projekteeritava 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 liiklusuunad, prügikonteineri või -maja asukoht jne. Määratleda pinnakatted. Määrata krundi täisehituse ja haljastuse protsent. Anda ehitise vertikaalsidumine. Lahendada sadevee äravool (sadevett mitte juhtida kõrvalasuvatele kruntidele). Asendiplaanil esitada lisaks tabel „Ehitiste eksplikatsioon” ning kinnistu tehnilised näitajad.
13. Ehitiste vaated esitada mõõtkavas 1:50. Vaadetel 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.
14. Vajadusel esitada lammutatavate ehitiste (sh piirete) loetelu, lammutustööde korraldamise kirjeldus, lammutusjäätmete kava koos käitluskohtade määramisega. Lammutuskava peab sisaldama ehitismaterjalide ja demonteeritavate seadmete taaskasutamise osa. Ehitusloa kohustusega ehitiste lammutamise kavandamisel tuleb ehitisregistri kaudu esitada koos projektiga ehitusloa taotlus ehitise lammutamiseks.
15. Piirete rajamise korral esitada piirde vaade, asendiplaan ja tehnilised näitajad (rajatise ehitise pind, kõrgus, pikkus). Vaatele tuleb märkida piirde värvitoon ja värvikood koos viitega kataloogile. Piirde betoonaluse korral esitada vundamendiosa lõige. Piirde asendiplaanil näidata piirdeaia ja selle postide asukohad, postide vahelised mõõtmed.
16. Kruntide vaheliste piirete puhul on vajalik võtta nõusolek naaberkruntide omanikelt juhul, kui piire rajatakse naaberkruntide piirile või piirde hooldamiseks tuleb kasutada naaberkrundi territooriumi.
17. Hoone ja piirdeaedade lahendus kooskõlastada Narva Linnavalitsusega eskiisi staadiumis.
18. Hoone aadress: näha ette aadressisilt tänava poolsel 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“.
19. Jäätmekäitlus: lahendada projekti osana vastavalt jäätmeseaduse ja Narva linna jäätmehoolduseeskirja nõuetele.

<p>LINNAEHITUSLIKUD NÕUDED</p>	<p>20. Narva linna üldplaneeringu kohaselt asub Rahu tn 4d Soldina linnaosas äri- ja tootmise maa juhtfunktsiooniga alal.</p> <p>21. Krundi täisehitus: lähtuda üldplaneeringu nõuetest haljastusele ning arvestada parkimisvajaduse ja sõidukite manööverdamiseks vajaliku ruumiga.</p> <p>22. Ehitusjoon: hoone orineteerida Rahu tänava suhtes, mitte kaugemale kui 20m krundi piirist. Hoone ja tänava vahele näha krundi piires ette haljastatud riba.</p> <p>23. Hoonestusala: kõik projekteeritavad hooned ja rajatised peavad paiknema ainult Rahu tn 4d kinnistu piirides. Hoonete paiknemine kinnistul peab vastama sanitaar- ja tuleohutusnõuetele ning arvestama asjaõigusseadusest tulenevaid kinnisomandi kitsendusi.</p> <p>24. Minimaalne nõutav haljastuse osakaal: vähemalt pool hoonestamata alast, st et hoonestamata alal paiknevate rajatiste, sh ka teede jm sillutatud alade ning kasvuhoonete, lehtlate jm pindala kokku ei tohi ületada haljastatud ala pindala.</p> <p>25. Haljastatav ja/või looduslik osa peab moodustama vähemalt 10% kinnistu pindalast, sellest vähemalt pool kõrghaljastusena.</p> <p>26. Haljastuse rajamisel tuleb ennekõike luua töötavatele inimestele mugav, esteetiline ning ohutu välisruum, sh ka õues paiknevad haljastatud puhkekohad/taskupargid. Puhkekohad peavad jääma eemale müra- ja saasteallikatest, kuid paiknema võimalikult hoonete sissepääsude lähedal. Puhkekohad peaksid reeglina olema kasutatavad ka ebasoodsate ilmadega, st pakkuma vihma- ja päikesevarju ning olema suletud külgtuule eest. Territooriumile rajatav haljastus vähendab tuule tugevust hoonete vahel, luues meeldivamad töötingimused laoplatstil töötavate või puhkepausil olevate inimeste jaoks.</p>
<p>ARHITEKTUURSED NÕUDED</p>	<p>27. Hoone kõrgus: kuni 10 meetrit.</p> <p>28. Korruste arv: kuni 2.</p> <p>29. Hoone arhitektuur peab arvestama asukohta magistraaltänavaga ääres ja korterelamute naabruses. Põhja- ja läänekülje fassaadid peavad olema käsitletavad peafassaadidena ning viimistletud kvaliteetsete ja vastupidavate materjalidega (nt krohv, tellis, metall, puit, kivi vmt).</p> <p>30. Materjalid: kasutada hoone elukaarest lähtuvalt võimalikult väikese ökoloogilise jalajäljega esinduslikke materjale.</p> <p>31. Piirded: Lähtuda tänaval väljakujunenud piirdeaedade kõrgusest ja iseloomust. Tänavapoolsed rajatised peavad olema kooskõlas kavandatava hoonega. Piirded on soovitatav kavandada läbipaistvatena (nt lippaed, varbaed, võrkpiire vms). Piirdeaiaid tuleb rajada üldjuhul krundipiirile. Juhul, kui piirdeaed paigutatakse krundi piirist sissepoole oma kinnistule, peab piirdeaia kaugus olema krundi piirist minimaalselt 0,5 m, et võimaldada piirdevälise ala hooldust.</p>

<p>NÕUDED VEEVARUSTUSE JA KANALISATSIOONILE</p>	<p>32. Tehnovõrkudega liitumiseks taotleda tehnilised tingimused. 33. Sadevee imbumine: lahendada krundi piires. 34. Vastavalt ehitusseadustiku lisale nr 1 kinnistu veevärgi- ja kanalisatsioonitorustiku (sh abiseadmete) rajamisel, ümberehitamisel, laiendamisel, asendamisel või demonteerimisel välja arvatud juhul, kui selle kohta kehtib hoone või muu rajatise ehitusluba, tuleb esitada kohaliku omavalitsuse üksusele või otse ehitusregistri kaudu ehitusteatis ja ehitusprojekt. 35. Täita Narva linna reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskirja nõudeid (<a href="https://www.riigiteataja.ee/akt/428092022028?leiaKehtiv">https://www.riigiteataja.ee/akt/428092022028?leiaKehtiv</a>)</p>
<p>NÕUDED LIIKLUSELE</p>	<p>36. Parkimine (sh külalisparkimine) lahendada krundi piires. Ehitiste projekteerimisel ja krundiplaani koostamisel tuleb kogu krundi kasutamiseks vajalik parkimine korraldada nii, et see ei sulge tänavaid ega teid ega takista liiklust. 37. Hoone ja Rahu tänava vahelisele alale näha ette üksnes klientide parkimine. 38. Autoparklates on iga 10 parkimiskoha kohta vaja rajada ühe parkimiskoha ulatuses mitmerindelise haljastust. Parklad kavandada vastavalt Narva linna üldplaneeringus kehtestatud nõuetele. 39. Näha ette nõuetekohane kergliiklusvahendite taristu. 40. Ligipääs: transpordi juurdepääs lubatud Vahtra tänavalt (Kinnistult Vahtra tänav J3) ning Rahu tänavalt, vastavalt kehtivale detailplaneeringule. Rahu tänava poolne ligipääs nõuab kooskõlastust Narva Linna Arenduse ja Ökonoomika Ametiga, kuna see on seotud TEN-T projekti raames rajatud ligipääsuteega. 41. Krundisiseste teede ja juurdepääsude materjalid: soovitame kasutada vett läbilaskvaid materjale, nagu murukivi, sõelmed vms.</p>
<p>ASJAÕIGUSSEADUSEST TULENEVAD NÕUDED</p>	<p>42. Juhul, kui kavandatav ehitise või rajatise (sh sissepääsutee, värav, piire, tehnovõrkude trassid või muu taristu) ulatub linna omandis olevale maale, tuleb sõlmida kasutusõiguse leping linna kui kinnistu omaniku ja taotleja vahel. 43. Projekteerimisel tuleb teha koostööd krundi osas kehtivate kitsenduste omanikega, sh võrguvaldajatega.</p>