

NARVA LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Narva

31.03.2021 nr.....

Projekteerimistingimuste kinnitamine

(Kiriku tn 9 krundil asuva Narva Aleksandri kiriku hoone laiendamine ning Igor Grafovi tänav T2 kinnistule kõnnitee rajamine)

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

25.01.2021. a taotles (linnavalitsuse dokumendiregistris taotluse nr 806/1-14) PROJEKT O2 OÜ (registrikood 10913931) Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt (edaspidi: pädev asutus) projekteerimistingimusi Kiriku tn 9 krundil asuva Narva Aleksandri kiriku hoone laiendamiseks ning Igor Grafovi tänav T2 kinnistule kõnnitee rajamiseks. Kavandatakse ka jalgrattaparkla rajamist Igor Grafovi tänav T2 kinnistule. Projekteerimistingimuste taotlusele on lisatud eskiis, võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilised tingimused, muinsuskaitse eritingimused.

Projekteerimistingimuste taotluse ese on Narva Aleksandri kirik (ehitisregistri kood 118009125), mis asub Narva linna Joaoru linnaosas, Kiriku tn 9 krundil. Hoone on riiklikult kaitstav ehitismälestis nimetusega "Narva Aleksandri kirik, 1881-1884" (mälestise reg. nr 14005). Tööde eesmärk on riikliku tähtsusega ehitismälestis restaureerida sündmus- ja kontserdisaaliks (500 kohta, millele lisaks rõdudel istekohad), hoone jääb toimima ka kirikuna. Samuti on eesmärgiks kõigi tehnosüsteemide rekonstrueerimine ja territooriumi (sh haljastuse) uuendamine.

Kirikuhoonele juurdeehitatav hooneosa (edaspidi: juurdeehitus) ehitatakse kiriku loodenurka. Juurdeehituse põhikorrus on maa-alune, maapinnal on nähtav kolmnurkne sissepääsuala. Kiriku hoone laiendamise projektiga vaadeldakse olemasolevat restaureeritavat hooneosa ja juurdeehitust kui ühtset tervikut. Juurdeehitus on uputatud maastiku sisse, maapinna serv on üles tõstetud, moodustades sissepääsu. Maastik on tagasihoidlik ja laseb särada kaunil kirikul. Samuti inspireerub sissepääs torni plastilistest viilkatustest. Juurdeehitus on ühendatud kirikuga maa-aluste ühenduste kaudu. Juurdeehituses paiknevad kontserdikülastajate jaoks fuajee, meenete müügikoht, garderoob ja tualettruumid. Kiriku töötajatele on kasutamiseks kontoriruumid abiruumidega ja suur koosolekute saal ning tehnoruum. Esinejatele on eraldi üksus garderoobide ja riietusruumidega. Inva ligipääs on tagatud kahe liftiga, sealjuures pikendatakse kiriku tornis paiknevat olemasolevat lifti. Uute sissepääsudena kirikusse on kaks kirikupõrandasse projekteeritud treppi, mis ühendavad kirikut juurdeehitusega. Samuti projekteeritakse kellatorni ja kuppelsaali vahelise ruumi lae alla uus orelirõdu ja orel. Taastatakse/restaureeritakse hävinenud ajaloolised rõdud ja rõdupiirded.

Parkimine ja uus juurdepääsutee on lahendatud Igor Grafovi tn 24 ja Kiriku tn 9 kinnistul eraldi ehitusprojektiga. Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet esitas 14.12.2020. a

ehitusloa taotluse nr 2011271/31799 Igor Grafovi tn 24 krundile parkla ja juurdepääsutee rajamiseks. Ehitusloa taotlus on võetud menetlusse pädeva asutuse poolt.

Juurdeehitus ja kõnnitee on planeeritud üldplaneeringus sätestatud olemasoleva sõidutee kohale. Kiriku tn 9 krundil asuv tee ühendab Igor Grafovi tänav T2 ja Kiriku tänav L1 kinnistutel asuvaid teid omavahel. Kuna olemasolevat liiklusskeemi „Igor Grafovi tänav T2 – Kiriku tn 9 - Kiriku tänav L1“ muudetakse „Igor Grafovi tn 24 parkla ja juurdepääsutee“ ehitusprojektiga ja uus juurdepääsutee üle Igor Grafovi tn 24 kinnistu tagab sarnase liiklusskeemi, siis kohalik omavalitsus võib lubada juurdeehituse ja kõnnitee ehitamist sellele kohale.

Vastavalt kinnistusraamatule, Kiriku tn 9 krunt (katastritunnus 51101:007:0048) on ühiskondlike ehitiste maa. Narva Linnavolikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringuga on Kiriku tn 9 maakasutuse sihtotstarbeks määratud üldkasutatavate hoonete maa. Narva Aleksandri kiriku hoone laiendamine ei ole Narva linna üldplaneeringuga vastuolus, kuna kinnistu sihtotstarvet ei muudetaks.

Vastavalt kinnistusraamatule, Igor Grafovi tänav T2 krunt (katastritunnus 51101:001:0520) on transpordimaa. Narva Linnavolikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringuga on Igor Grafovi tänav T2 maakasutuse sihtotstarbeks määratud teemaa. Igor Grafovi tänav T2 kinnistule kõnnitee rajamine ei ole Narva linna üldplaneeringuga vastuolus, kuna kinnistu sihtotstarvet ei muudetaks.

Vastavalt Narva linna üldplaneeringule hooneid ei tohi püstitada krundi piirile lähemale, kui 5,0 m. Vastavalt juurdeehituse eskiisile kaugus Kiriku tn 9 juurdeehitusest kuni Igor Grafovi 24 kinnistu piirini on ca 1,5 m. Kuna Igor Grafovi 24 linnamaale planeeritakse kiriku hoonet teenindav parkla, siis kohalik omavalitsus võib lubada juurdeehituse ehitamist lähemale, kui 5,0 m.

Vastavalt Narva linna üldplaneeringu seletuskirja punktile 2.2.2.1 „Arhitektuurikonkursside koostamise nõuded“ on esitatud tingimus: soovitatav on läbi viia arhitektuursed konkursid linnaruumis domineerivatele avaliku funktsiooniga hoonetele. Kiriku tn 9 kiriku juurde ehitatavale osale ei ole vajalik läbi viia arhitektuurikonkurssi järgmistel põhjustel: ca 200m² juurdeehitus, millest valdav osa on maa-alune ja linnaruumis tajumatu, pole piisav maht arhitektuurivõistluse korraldamiseks; võistluse läbiviimise kulu on võrreldav projekteerimissummaga; kiriku peahoone ja juurdeehitus moodustavad funktsionaalse ning ehitusliku terviku mille laiem eesmärk on kiriku kompleksi terviklik arhitektuurne ansambel; mitme projekterija kaasamine ühele objektile muudab tervikliku lahenduse kujundamise keerukamaks nii arhitektuurselt kui ehitus-tehniliselt.

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. Vastavalt projekteerimistingimuste taotlusele lisatud eskiisile laiendatud kiriku hoone maht on 26623 m³. Vastavalt ehitisregistrile olemasoleva kiriku hoone maht on 21793 m³. Kiriku hoone laiendamise protsent on ca 22,2%. Kuni 33% laiendamise korral projekteerimistingimusi ei ole vaja.

Tallinna Halduskohus on teinud 25.08.2020. a otsuse haldusajajas nr 3-20-1042, milles on leidnud, et kohalik omavalitsus võib väljastada projekteerimistingimused ka sellisele

ehitisele, mille ehitamiseks ei ole EhS kohaselt projekteerimistingimusi vaja. Projekteerimistingimused on kaalutusotsus ja seega peab omavalitsus põhjendama, miks ta väljastab just selliste tingimustega projekteerimistingimusi. Esimene põhjendus: projekteerimistingimustega antakse taotlejale teada piirangutest, mis kavandatava projekteerimistöoga seonduvad. Projekteerimistingimustesse koondatakse kõik selle ehitusobjekti suhtes kohalduvad õiguslikud nõuded. Teine põhjendus: esitatud taotlus.

Haldusmenetluse sedause § 46 lõike 1 alusel pädev asutus otsustas ka projekteerimistingimuste andmise menetluse korraldada avatud menetlusena, kuna sellele objektile eeldatakse aktiivset avalikku huvi. Eeldatakse, et suure külastajate hulgaga ehitisest tulenev mõju ulatub mitmele kinnisasjale.

Teade avaliku väljapaneku kohta avaldati ajalehes „Gorod“ nr 7 (857), Narva linna veebilehel <http://www.narva.ee/ee/linnakodanikule/> ja pädeva asutuse kodulehel <http://www.narvaplann.ee>. Projekteerimistingimuste eelnõu, taotluse ja eskiisiga oli võimalik tutvuda Narva Linnavalitsuse 1. korruse fuajees aadressil Peetri plats 5, Narva linn ajavahemikul 16.02.2021. a kuni 03.03.2021. a.

EhS § 31 lõigete 3 ja 4 alusel kaasas pädev asutus (linnavalitsuse dokumendiregistris 15.02.2021. a kiri nr 1-13.1/452) projekteerimistingimuste menetluse taotleja, menetluse eseme kinnistu omaniku, menetluse eseme kinnisasjaga piirnevate kinnisasjade omanikud:

kinnisasja aadress ja katastritunnus	kooskõlastaja või arvamuse avaldaja	saadetud e-posti teel	kättesaamise kinnitus
Kiriku tn 9 (51101:007:0048)	siseministeerium kui riigivara valitseja	15.02.2021. a	15.02.2021. a
Igor Grafovi tänav T2 (51101:001:0520), Igor Grafovi tn 24 (51101:001:0939)	Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet kui linnavara valdaja	15.02.2021. a	15.02.2021. a
Kiriku tn 6 (51101:007:0094)	Viru Gerberei OÜ (10108721)	15.02.2021. a	15.02.2021. a
Kiriku tn 7 (51101:007:0110)	OÜ KODUINVEST (10054563)	15.02.2021. a	15.02.2021. a
Kiriku tn 8 (51101:001:0595)	välisministeerium kui riigivara valitseja	15.02.2021. a	17.02.2021. a
Kiriku tn 11 (51101:007:0070)	OÜ SATA (10093480)	15.02.2021. a	15.02.2021. a
Kiriku tn 13 (51101:007:0062)	OÜ Rosehill (10972543)	15.02.2021. a	17.02.2021. a
Projekteerimistingimuste taotleja	Projekt O2 OÜ	15.02.2021. a	16.02.2021. a

Enne projekteerimistingimuste menetluse alustamist esitas Kiriku tn 7 kinnistu omanik OÜ KODUINVEST oma arvamuse (linnavalitsuse dokumendiregistris 20.01.2021. a kiri nr 1-12.2/650 ning 26.01.2021. a kiri nr1-12.2/650-3) «Igor Grafovi 24 parkla ja juurdepääsutee» ehitusprojekti ja «Kiriku 9 juurdeehitus» eskiisi läbivaatamise käigus. Kirjas on toodud: „„I. Grafovi 24 parkla ja juurdepääsutee“ ja „Kiriku 9 juurdeehitus“ projekti realiseerimisel palun ette näha olemasoleva, Kiriku 1, Kiriku 3, Kiriku 7, Kiriku 9, I. Grafovi tn T2 krundi läbiva ja edasi kuni I. Grafovi tänavani kulgeva sadeveekanalisatsiooni säilitamine või üleviimine (vt lisa 1 joonist TL-4-01 markeriga

märgitud sadeveekanaliseerimiseks, vt lisa 2 Kiriku 1, Kiriku 3, Kiriku 7 krundi geodeesia ja lisa 3 üldist geodeesiajoonist). Oleks võimalik olnud viia osa kanaliseerimisest Kiriku tn 9 krundilt üle näiteks I. Grafovi tn 24 territooriumile.

Nimetatud sadeveekanaliseerimiseks ei tohi mingil juhul likvideerida, kuna likvideerimise tulemusel tekib reaalne Kiriku 3 keldri ja kõrvalasuvate kruntide üleujutuse oht. Kui pisut ajalukku süveneda, siis Kiriku 1, 3, 7 ja 9 kinnistu krunt kuulus pikka aega ühele omanikule – Eesti Luteri Kiriku Narva kogudusele. Seda territooriumit läbib sadeveekanaliseerimine kuulus sisuliselt samale omanikule, kes kasutas seda Narva Vesi AS otstarbel, ja ei ole selle sadeveekanaliseerimise omanik ning seetõttu ka ei hoolda seda. Pärast Eesti Luteri Kiriku Narva koguduse pankroti väljakuulutamist OÜ Koduinvest omandas 16.06.2016 pankrotihaldurilt Kiriku 1, 3, 7 aadressil asuva kinnistu. Kiriku 3 territooriumi ja keldri üleujutuse tõttu pöördusime Narva Vesi AS poole tehnilise probleemi võimalikuks lahendamiseks (vt lisa 4). Samuti saadan teile Kiriku tn 7 kinnistu 23.09.1998 koostatud erastamise akti (lisa 5 Kiriku 7 maaüksuse plaan), millele see trass on osaliselt kantud, mis omakorda kattub üldise geodeesia andmetega (lisa 3). Vastavalt ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse määrusele loetakse kõnealune, enne 1. aprilli 1999 rajatud sadeveekanaliseerimine, seaduslikul alusel ehitatuks, sõltumata ehitisregistri puuduvatest või mittetäielikest andmetest“.

21.01.2021. a saatis Projekt O2 OÜ projektijuht / taotleja oma arvamuse (linnavalitsuse dokumendiregistris kiri nr 1-14/806-4). Kirjas on jutt: "Selle sajuveetrassi osas suhtlesime ettevõttega Narva Vesi ja saime info et see on *mahajäetud* torustik. Kas Kiriku 7 kinnistu omanikul on selle tehnotrassi paigutamiseks Kiriku 9 või uue parkla kinnistule olemas tehnoservituut vms? Ehk kas peame seda trassi nõ enda kinnistule lubama?"

26.01.2021. a saatis pädev asutus Narva Vesi AS-le järelepäringu (linnavalitsuse dokumendiregistris kiri nr 1-14/806-2) Kiriku tn 1, 3, 7, 9 ja Igor Grafovi tänav T2 kinnistutel olemasoleva sademeveekanaliseerimise kohta.

27.01.2021. a esitas Narva Vesi AS vastuse (linnavalitsuse dokumendiregistris kiri nr 1-14/806-3). Kirjas on toodud: „Vastuseks Teie kirjale teavitame, et
-Kas kõnealune rajatis on Narva Vesi AS-i bilansil? - Kõnealune rajatis (toru) ei kuulu AS-le Narva Vesi.
-Kas kõnealune rajatis on töökorras? - Meil ei ole infot.
-Kas kõnealune rajatis on ehitatud Narva Vesi AS poolt? Millal? - AS Narva Vesi seda rajatist ei ehitanud. Meie meelest see rajatis oli ehitatud enne 1960 aasta“.

Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 27 lõike 5 kohaselt enne 1999. aasta 1. aprilli ehitatud tehnorajatised loetakse *õiguspäraselt ehitatuks*, olenemata nende kohta käivate andmete puudumisest või puudulikkusest ehitisregistris.

Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 152 lõike 1 kohaselt kinnisasja omanik on kohustatud taluma olemasolevat tehnovõrku või -rajatist, mis on püstitatud *enne maa esmakinnistamist*“.

Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 53 lõigete 1 ja 2, § 54 lõike 1 kohaselt asja oluline osa on selle koostisosa, mida ei saa asjast eraldada, ilma et asi või sellest eraldatav osa häviks või oluliselt muutuks. *Asi ja selle olulised osad ei saa olla eri isikute omandis*. Asja ja selle olulisi osasid ei saa koormata erinevate asjaõigustega, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

Kinnisasja olulised osad on sellega püsivalt ühendatud asjad, nagu ehitised, kasvav mets, muud taimed ja koristamata vilid.

Ülaltoodud informatsioonist ja seadustest lähtub, et Kiriku 1, 3, 7, 9 ja Igor Grafovi tänav T2 kinnistutel olemasolev sademeveekanaliseerimise torustik on *peremehe* ehitise, mis on ehitatud enne maa esmakinnistamist. Enne 1999. aasta 1. aprilli (ehk õiguslikul alusel) püstitatud ehitise ja selle olulised osad ulatuvad eri isikute omandis olevatele maadele: ca 1/3 torustikust asub Kiriku 1, 3, 7 eramaal, 1/3 – Kiriku 9 riigimaal, 1/3 – Igor Grafovi tänav T2 linnamaal.

Selleks, et hoonestusalast viia üle sademeveekanaliseerimise torustik, on vaja tehnovõrgu valdajalt väljastatud tehnilisi tingimusi. Kuna ehitisel ei ole valdajat, siis kohalik omavalitsus peab määrama ehitisele hooldaja vastavalt Vabariigi Valitsuse 08.08.1996. a määruse nr 211 „Peremehe ehitise hõivamise korra kinnitamine“ punktile 8. Vara peremeheks tunnistamise ja hooldaja määramise protsess kestab mõned kuud ja võib projekteerimistingimuste menetluse peatada. Seega, pädev asutus pakub Kiriku tn 9 omanikule, kui huvitatud isikule, ümber paigutada sademeveekanaliseerimise torustiku oma kuludega. See on kajastatud projekteerimistingimuste punktis 4.13: „Ümber paigutada osa sademeveekanaliseerimisest Kiriku tn 9 krundilt mujale. Kiriku tn 9 kinnisasja omanik hüvitab tehnovõrgu ümberpaigutamisega seotud kulud“.

21.01.2021. a esitas Kiriku tn 11 kinnistu omanik OÜ SATA oma arvamuse (linnavalitsuse dokumendiregistris kiri nr 1-14/403-2) «Kiriku 9 juurdeehitus» eskiisi läbivaatamise käigus. Kirjas on toodud: „Pärast ehitustööde teostamist taastada Kiriku tn 11 krundi pinnas“. See on kajastatud projekteerimistingimuste punktis 4.27.

28.01.2021. a esitas Kiriku tn 6 kinnistu omanik Viru Gerberei OÜ oma arvamuse (linnavalitsuse dokumendiregistris kiri nr 1-14/403-3) «Kiriku 9 juurdeehitus» eskiisi läbivaatamise käigus. Kirjas on toodud: „Viru Gerberei OÜ (Kiriku tn 6) teeb järgmise ettepaneku: vahetada tee asfaltkate uue asfaltkate vastu, samuti piirata tee mõlemalt poolt äärekiviga; vahetada kõnnitee asfaltkate piki sõiduteed betoonkivist kate (nagu teisel pool teed kiriku juures) vastu“. Pädev asutus jätab arvestamata Viru Gerberei OÜ arvamuse järgmisel põhjusel: see ettepanek ei vasta projekteerimistingimuste punktis 4.14 toodud linnapoolsele ettepanekule kavandada Kiriku tänava teelõik Kiriku tn 9 krundi lõunapoolse piiri ulatuses betoonkivist kattega. Projekteerimistingimuste punktis 4.14 on toodud: „Vahetada Kiriku tänava teelõigu asfaltkate Kiriku tn 9 krundi lõunapoolse piiri ulatuses betoonkivist kate vastu. Kiriku tn 9 kinnistu kivikatend laiendada lõunapiirini“.

09.02.2021. a esitas Kiriku tn 13 kinnistu omanik OÜ Rosehill oma arvamuse (linnavalitsuse dokumendiregistris kiri nr 1-14/403-5) «Kiriku 9 juurdeehitus» eskiisi läbivaatamise käigus. Kirjas on toodud: „Kas on võimalik Kiriku tn 13 ja kiriku vahele püstitada näiteks sepistatud dekoratiivpiire? Meie arvamus on, et kuna kiriku ümbrusesse tuleb jalakäijate ala, siis meie Kiriku tn 13 asuv muruplats tallatakse küllastajate poolt ära“. Pädev asutus jätab arvestamata OÜ Rosehill arvamuse järgmisel põhjusel: see ettepanek ei vasta projekteerimistingimuste punktis 4.28 toodud linnapoolsele ettepanekule mitte ümbritseda Kiriku tn 9 kinnistut piiretega. Kuna kiriku hoone ümber tuleb lai betoonkividest väljak, siis ei ole vajadust sinna paigaldada piiret. Samuti ei sobi kruntidevaheline piirdeaed kiriku kompleksi terviklikule arhitektuursele ansamblile arhitektuursest seisukohast. Projekteerimistingimuste punktis 4.28 on toodud: „Piirdeaedade rajamine kinnistute piiridele ei ole lubatud“.

Projekteerimistingimuste eelnõu kohta võis arvamust avaldada ajavahemikul 16.02.2021 kuni 03.03.2021 projekteerimistingimuste andmise avatud menetluse raames.

Avatud menetluse käigus määratud tähtjaks (03. märtsiks 2021. a) ei ole arvamust esitanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist projekteerimistingimuste taotleja ning Kiriku tn 9, 7, 8, 13, Igor Grafovi tn 24, Igor Grafovi tänav T2 kinnistute omanikud. Pädev asutus loeb, et arvamuse andjad ei soovinud projekteerimistingimuste eelnõu kohta arvamust avaldada.

01.03.2021. a esitas Kiriku tn 11 kinnistu omanik OÜ SATA oma nõusoleku projekteerimistingimuste eelnõu kinnitamiseks (digidoc-boks on pandud linnavalitsuse dokumendiregistri kirjavahetuse loetellu, mis on seotud kirjaga nr 1-13.1/452).

03.03.2021. a laekus 3 vastuväidet (linnavalitsuse dokumendiregistris kiri nr 1.17/2001, 1.17/2001-2, 1-12.1/2034) projekteerimistingimuste eelnõu kohta.

Sergey Tsvetkovi kirjas (linnavalitsuse dokumendiregistris kiri nr 1.17/2001) on toodud: „... ettepanekud:

- Kinnitada projekteerimistingimused alles pärast arhitektuurimälestise ulatuslikku uurimist, lisada projekteerimistingimustesse kõik piirangud, mis tulenevad uue ehitise kavandamisest arhitektuurimälestise territooriumile.
- Kinnitada projekteerimistingimused ainult pärast linna peaarhitektiga kooskõlastamist, mitte peaarhitekti puudumise tingimustes.
- Projekteerimistingimusega näha ette kahe skulptuuri püstitamise kiriku läänepoolse seina orvades (mis flankeerivad pääsu kiriku põhiosast torni), säilitades samal ajal 1880. aastatele iseloomulikke ajaloolist tootmistehnikat.
- Projekteerimistingimustega näha ette 1880. aastatele iseloomuliku ajaloolise tootmistehnika järgimine kiriku restaureerimisel.
- Taastada ajaloolised aiad kogu väljakul, kus ei asu olemasolevaid rajatisi, rajada sinna kogu territooriumi ulatuses ökoloogilised liivakattega alleed, samuti säilitada olemasolevad puud ja murukate.
- Vastupidiselt kiriku kõrvalhoone alale jäävate puude langetamisele kavandada täiendavate puude istutamine ajalooliste aedade taastamise eesmärgil.
- Ajalooliste aedade territooriumile - Kiriku tn 9 ja 13 vahelisele krundile - teeme ettepaneku püstitada mälestusmärk kommunistliku režiimi ohvritele“.

09.03.2021. a esitas pädev asutus oma seisukoha (linnavalitsuse dokumendiregistris kiri nr 1-12.1/2001-3) Sergey Tsvetkovi ettepanekute kohta. Kirjas on toodud: „...Vastused Teie ettepanekutele:

1. Muinsuskaitse nõuded on kirjas muinsuskaitse eritingimustes, nende koostamise raames viidi hoones läbi ka vajalikud uuringud.
2. Asjaolu, et linnal ei ole hetkel peaarhitekti, ei takista projekteerimistingimuste väljastamist, kuna peaarhitekti ülesandeid täidab teine inimene ehk peaarhitekti kohustused on täidetud.
3. Koostatav projekt ei näe hetkel skulptuuride taastamist ette, kuid skulptuurinišid jäävad alles ning tulevikus on võimalik koostatavast ehitusprojektist sõltumata niššidesse kunstiteoste paigaldamine, ükskõik, kas kopeerides hävinud skulptuure või luua sinna uued taiesed.
4. Kõik vajalikud nõuded, mis käsitlevad interjööre, on kirjas muinsuskaitse eritingimustes.
5. Hõlbustamiseks ratastooliga külastajate liikumist on kirikuhoone ümber kavas rajada platvorm, sellise võimaluse annavad ka muinsuskaitse eritingimused. Kirikuhoone ümber olev ruum otsustati vormistada taas väljakuna, nii nagu see oli ka enne 1944. aastat, piirde

rajamine hoone ümber oleks kujunduslikult liigne ning lõhuks nii visuaalselt kui füüsiliselt väljakuruumi. Likvideeritavate puude asendamiseks nähakse ette asendusistutus selleks sobivasse kohta.

6. Linnaosas on piisavalt rohelist, kirikuhoone piiramine täiendava kõrghaljastuse ja rohealaga ei ole põhjendatud.

7. Kommunismiohvrite monumendi rajamine kirikuhoone ümber rajatavale väljakule ei ole kohane. Juhul, kui on soov selleteemaline monument rajada, siis selleks on kõige õigem koht Siivertsis, kohas, kuhu erinevate režiimide, sh ka kommunismi, ohvreid on hulgaliselt ka maetud.“

Art Republic Krenholmia MTÜ kirjas (linnavalitsuse dokumendiregistris kiri nr 1.17/2001-2) on toodud: „Üldiselt me toetame projektiga ettenähtud Aleksandri kiriku rekonstrueerimist, juurdeehituse rajamist ja territooriumi heakorrastamist, kuid me oleme kiriku ümbruse ajalooliste aedade kohale rajatavate ulatusliku betoonist monoliitse katte ehitamise vastu. Samuti on projekteerimistingimustega ette nähtud kiriku ümbruse ajaloolise aia kõigest viie puu säilitamine selgelt ebapiisav. Meie ettepanekud:

-Taastada ajaloolised aiad kogu väljakul, kus ei asu olemasolevaid rajatisi, rajada sinna kogu territooriumi ulatuses ökoloogilised liivakattega alleed, samuti säilitada olemasolevad puud ja murukate.

-Vastupidiselt kiriku kõrvalhoone alale jäävate puude langetamisele kavandada täiendavate puude istutamine ajalooliste aedade taastamise eesmärgil.

-Ajalooliste aedade territooriumile - Kiriku tn 9 ja 13 vahelisele krundile - teeme ettepaneku püstitada mälestusmärk kommunistliku režiimi ohvritele“.

09.03.2021. a esitas pädev asutus oma seisukoha (linnavalitsuse dokumendiregistris kiri nr 1-12.1/2001-4) Art Republic Krenholmia MTÜ ettepanekute kohta. Kirjas on toodud: „... Vastused Teie ettepanekutele:

1. Hõlbustamiseks ratastooliga külastajate liikumist on kirikuhoone ümber kavas rajada platvorm, sellise võimaluse annavad ka muinsuskaitse eritingimused (väljastatud Muinsuskaitseameti poolt 25.01.2021, haldusakti nr. 1.1-7/54-1). Kirikuhoone ümber olev ruum otsustati vormistada taas väljakuna, nii nagu see oli ka enne 1944. aastat, piirde rajamine hoone ümber oleks kujunduslikult liigne ning lõhuks nii visuaalselt kui füüsiliselt väljakuruumi. Likvideeritavate puude asendamiseks nähakse ette asendusistutus selleks sobivasse kohta.

2. Juhkentali linnaosas, kus kirik paikneb, on piisavalt rohelist, kirikuhoone piiramine täiendava kõrghaljastuse ja rohealaga ei ole põhjendatud.

3. Kommunismiohvrite monumendi rajamine kirikuhoone ümber rajatavale väljakule ei ole kohane. Juhul, kui on soov selleteemaline monument rajada, siis selleks on kõige õigem koht Siivertsis, kohas, kuhu erinevate režiimide, sh ka kommunismi, ohvreid on hulgaliselt ka maetud“.

Viru Gerberei OÜ kirjas (linnavalitsuse dokumendiregistris kiri nr 1-12.1/2034) on toodud: „Vastuseks Teie e-kirjale anname teada, et me ei ole nõus projekteerimistingimuste punktis 4.14 toodud linnapoolse ettepanekuga ja palume jätta meie 28.01.2021. a esitatud ettepanek jõusse (linnavalitsuse dokumendiregistris kiri nr 1-14/403-3)“.

10.03.2021. a esitas pädev asutus oma seisukoha (linnavalitsuse dokumendiregistris kiri nr 1-12.1/2034-2) Viru Gerberei OÜ vastuväitele ning saatis koostatava ehitusprojekti asendiplaani. Kirjas on toodud: „Juhkentali linnaosa planeeriti ja hoonestati peamiselt 19. sajandi lõpuveerandil samaaegselt sinna rajatud Kreenholmi manufaktuuri kirikutega. Täna

on mõlemad kirikud ka alles, neist üks on kõnealune Aleksandri kirik. Kirikud rajati linnaosa maamärkidena ning neist lähtus ka linnaosa tänavate planeeringuline lahendus. Aleksandri kirik paigutati Juhkentali asumi idaosa keskmesse ja et rõhutada hoone dominantsust ja paraadlikkust, rajati selle ümber avar väljak, kuhu igast küljest suubusid tänavad. Arvestades asjaolu, et Narva sõjajärgsetest kihistustest on tänaseks vähe alles, on iga ajaloolise linnaehitusliku struktuuri säilitamine ja võimalusel taastamine väga oluline. Aleksandri kiriku ümber olevat väljakut on selle sõjajärgsetes gabariitides võimalik täna taastada, see tooks olulise elemendi Juhkentali linnaosa osaliselt säilinud tänavate struktuuri (mille alla käib ka väljakuruum) tagasi ja väärib esinduslikul moel Narva ühte olulisemat ja väärtuslikumat ehitismälestist. Ühtlustamaks kiriku ümber oleva ruumi üldilmet on oluline haarata väljaku alla ka Kiriku tänava lõik kuni Kiriku 9 krundi lõunapiirini ning katta see väljakuga sarnaselt kivikatendiga. See teeb hoone ümbruse rahulikumaks ja lisab alale terviklikku soliidust.

Vastavalt väljaku taastamise kontseptsioonile likvideeritakse olemasolev Kiriku tänava asfaltkatend ja olemasolev kõnnitee antud asukohas, ning seetõttu ei saa ka teie ettepanekut lahenduse kavandamisel arvestada. Küll aga arvestatakse lahenduses nii tavapärase väljakujunenud liikumise/liikluse võimalustega, kui ka muudetakse oluliselt avaramaks jalakäijate liikumisvõimalused. Vastavalt arhitektuursele kontseptsioonile muudetakse tänavakatendi konstruktsiooni (asfaltkatendi asemel kivikatend), et oleks võimalik visuaalselt tekitada väljaku terviklikku visiooni ning kogu kiriku ümbruses tekib terviklik jalakäijate liikumisala (kivikatendiga väljak). Väljaku äärtesse kavandatakse vajalikud äärekiivid. Terviklahendusega muudetakse kaunimaks kogu piirkond, ala korrastamine toob kaasa paremini funktsioneeriva ja kaunima linnaruumi.

Analoogset väljaku kavandamine on väga kaunilt lahendatud Kuressaare keskväljaku kavandamisel ja ehitamisel, kus väljak visuaalselt on lahendatud linnakeskuses hoonestuse vahel ning sama aegselt saab seal liikuda kogu vajalik transport- nõ „jagatud linnaruum“.

Antud lahendusega seame eelkõige eesmärgiks meeldiva ja toimiva linnaruumi, Narva Aleksandri kiriku rõhutamise ja ajaloolise väljaku taastamise. Samas tagame kogu senise piirkonna funktsionaalsuse ning kasutusmugavuse“.

Pädev asutus oma kirjaga (linnavalitsuse dokumendiregistris kiri nr 1-12.1/2001-3, nr 1-12.1/2001-4, nr 1-12.1/2034-2) selgitas linnapoolset seisukohta ning tegi ettepaneku õigusakti andmiseks ilma avalikul istungil arutamisetä, kui sellistest selgitustest piisab Sergey Tsvetkovile, Art Republic Krenholmia MTÜ-le, Viru Gerberei OÜ-le ning neil ei ole mingeid ettepanekuid või vastuväiteid. Haldusmenetluse seaduse § 50 lõike 2 kohaselt õigusakti andmise võib otsustada ilma avalikul istungil arutamisetä, kui tähtaja jooksul ettepanekuid või vastuväiteid ei esitatud ja menetlusosalised loobusid asja arutamisest avalikul istungil. Pädev asutus palus neid 15. märtsiks 2021. a kirjalikult teavitada, kas nad vajavad asja täiendavat arutamist avalikul istungil või mitte.

12.03.2021. a esitas Sergey Tsvetkov (linnavalitsuse dokumendiregistris kiri nr 1-12.1/2001-5) vastuväite linnapoolse seisukoha kohta ning teavitas sellest, et ta vajab asja täiendavat arutamist avalikul istungil. Kirjas on toodud: „Me ei nõustu teie vastuväidetega. Eelkõige on Narvas palju Punaarmee mälestusmärke, aga miks Vabadusristi rüütlite mälestusmärk pole linnas väärilist kohta väärt? Kuidas on võimalik ehitada monumendi juurde uus hoone, samas teadmata, millal skulptuurid taastatakse? Kiriku ümbruse betoneerimisele pole ka mingit õigustust“.

12.03.2021. a esitas Art Republic Krenholmia MTÜ (linnavalitsuse dokumendiregistris kiri nr 1-12.1/2001-6) vastuväite linnapoolse seisukoha kohta ning teavitas sellest, et Art

Republic Krenholmia MTÜ vajab asja täiendavat arutamist avalikul istungil. Kirjas on toodud: „Me ei nõustu teie vastuväidetega. Eelkõige on Narvas palju Punaarmee mälestusmärke, aga miks Vabadusristi rüütelite mälestusmärk pole linnas vääriks kohta väärt? Kiriku ümbruse betoneerimisele pole ka mingit õigustust“.

15.03.2021. a vastas Viru Gerberei OÜ (linnavalitsuse dokumendiregistris kiri nr 1-12.1/2034-3) järgmise: „Palume kaaluda pollarite tagant lume puhastamise võimalust. Täiendava avaliku arutelu vajadus puudub“.

Kuna 16.02. - 03.03.2021. a toimunud eelnõu avalikul väljapanekul laekus projekteerimistingimuste eelnõu kohta 3 vastuväidet, korraldas kohalik omavalitsus projekteerimistingimuste eelnõu avaliku arutelu, mis toimus 25. märtsil 2021. a.

.....

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. Kavandatav juurdeehitus oma mõõtmetelt, kujult, mahult sobitub juba olemasolevasse keskkonda, arvestades piirkonna hoonestuslaadi. Lähtudes eeltoodust, võib kohalik omavalitsus anda projekteerimistingimused Kiriku tn 9 krundil asuva Narva Aleksandri kiriku hoone laiendamiseks ning Igor Grafovi tänav T2 kinnistule kõnnitee rajamiseks.

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 Kiriku tn 9 krundil asuva Narva Aleksandri kiriku hoone laiendamiseks ning Igor Grafovi tänav T2 kinnistule kõnnitee rajamiseks.

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:
 - muinsuskaitse seadus,
 - tuleohutuse seadus;
 - ehitusseadustikuga ehitusprojektile esitatavad nõuded;
 - Narva Linnavolikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva Linna üldplaneering;
 - ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 29.05.2018. a määrus nr 28 „Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele“;
 - 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 05.06.2015. a määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“. Soovitatavalt vormistada tabelite abil.
- 4.5. Esitada iga ehitise kasutamise otstarve ja kood vastavalt Majandus- ja taristuministri 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. Asendiplaanel näidata projekteeritava ala piirid, olemasolevate välisvõrkude asukohad ja nende tingmärgid, tehnovõrkude kaitsevööndid ja nende tingmärgid, planeeritavate ehitiste asukohad ja mõõtmed, likvideeritavad ehitised, juurdepääs avalikult kasutatavale teele, sisse- ja väljasõit krundilt, transpordi liiklussuunad, prügikonteineri asukoht jne. Määratleda pinnakatted. Anda hoone vertikaalne sidumine. Asendiplaanel 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. Juurdeehituse hoonestusala, arhitektuurne kontseptsioon, gabariidid: vastavalt taotlusele lisatud eskiisile.
- 4.10. Vaadelda olemasolevat restaureeritavat hooneosa ja juurdeehitust kui ühtset tervikut.
- 4.11. Tagada puuetega inimeste liikumisvõimalused. Seletuskirja esitada detailne informatsioon invanõuete kohta. Vältimaks sissepääsude juurde vajalike eraldiseisvate invapanduste rajamist on lubatud hoone perimeetrile rajada sobiva kõrgusega trepistiku-platsvorm, mis ühendaks samas tasapinnas kõik kasutatavad sissepääsud.
- 4.12. Rakendada radoonikaitse erimeetmed.
- 4.13. Ümber paigutada osa sademeveekanalatsioonist Kiriku tn 9 krundilt mujale. Kiriku tn 9 kinnisasja omanik hüvitab tehnovõrgu ümberpaigutamise seotud kulud.
- 4.14. Vahetada Kiriku tänava teelõigu asfaltkate Kiriku tn 9 krundi lõunapoolse piiri ulatuses betoonkivist kate vastu. Kiriku tn 9 kinnistu kivikatend laiendada lõunapiirini. Eraldada jalakäiguliiklus autoliiklusest tänavaliiklust korraldavate vahendite (nt liikluspostide, pollarite jne) abil. Projekti lisana esitada tänavaliiklust korraldava vahendi näidis.
- 4.15. Kõnniteede ja sõidutee üleminekud kavandada alla lastud äärekividega.
- 4.16. Parklat kinnistule ei rajata. Kirikut teenindav parkimine lahendatakse Igor Grafovi tn 24 kinnistule rajatava parkla mahus.
- 4.17. Projekteerimisel võtta arvesse „Igor Grafovi tn 24 parkla ja juurdepääsutee“ ehitusprojekti. Korraldada koostöö „Igor Grafovi tn 24 parkla ja juurdepääsutee“ ehitusprojekti koostaja ning Narva Linnavalitsuse Linnamajandusameti spetsialistidega ning teavitada plaanitavatest lahendustest.
- 4.17.1 Vastavalt elektri kaabli valdaja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele kavandatakse elektri kaabli likvideerimist Kiriku tn 9 juurdeehituse projekteerimise raames. Likvideerimine puudutab Igor Grafovi tn 24 – Kiriku tn 9 juurdepääsuteed.

- 4.17.2 Kavandatakse Kiriku tn 1, 3, 7, 9 ja Igor Grafovi tänav T2 kinnistutel olemasoleva sademeveekanaliseerimise ümberpaigutamist. See puudutab Igor Grafovi tn 24 ja Kiriku tn 9 kinnistutele planeeritavaid rajatisi.
- 4.18. Teekate peab vastama Narva linna heakorra eeskirja § 4 lõike 3 nõuetele. Esitada projekteeritavate teede konstruktiivsed ristprofiilid ning vertikaalplaneerimise joonis.
- 4.19. Lahendada Kiriku tn 9 territooriumi ja Grafovi tänav T2 kinnistule planeeritava kõnnitee tänavavalgustus. Tagada optimaalne funktsionaalne valgustus, mis vastaks normatiividele. Kavandada energiasäästlikke LED-lampe vastavalt Narva Linnavalitsuse 27.05.2013. a korraldusele nr 494-k. Esitada valgustimastide ja välisvalgustite näidised.
- 4.20. Jäätmete käitlemine: vastavalt jäätmeseaduse ja Narva jäätmehoolduseeskirja nõuetele.
- 4.21. Vajadusel esitada lammutatavate ehitiste loetelu, lammutustööde korraldamise kirjeldus, lammutusjäätmete kava koos käitluskohtade määramisega.
- 4.22. Projekt kooskõlastada projekti tellijaga.
- 4.23. Projekti ehitulosa taotlus tuleb esitada digitaalselt EHR-i süsteemi kaudu.
- 4.24. MTM 08.06.2015. a määruses nr 62 „Nõuded ehitusprojekti ekspertiisile” sätestatud juhul esitab kinnistu omanik projekti sõltumatu ekspertiisi.
- 4.25. 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.
- 4.26. Projekteerimisel ja tööde läbiviimisel arvestada naaberkinnistute omanike arvamusi. Arvamused on esitatud käesoleva korralduse punktis 1. Seletuskirjas esitada informatsioon selle kohta.
- 4.27. Näha ette ehitustööde käigus rikutud eramaade katete taastamine. Plaanil näidata rikutud katete taastamise võõndid, eristades neid viirutusega. Esitada katete taastamise konstruktiivsed lõiked.
- 4.28. Piirdeaedade rajamine kinnistute piiridele ei ole lubatud.
- 4.29. Muud nõuded: vastavalt muinsuskaitse eritingimustele, projekti tellija lähteülesandele, Narva linna üldplaneeringu nõuetele, Eesti Vabariigis kehtivate seaduste, määruste, standardite ning kohaliku omavalitsuse poolt vastuvõetud õigusaktide nõuetele.

5. RAKENDUSSÄTTED

- 5.1. Käesolevad projekteerimistingimused on kehtivad kuni 30.03.2026. 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