



SILLAMÄE LINNAVALITSUS

K O R R A L D U S

Sillamäe

02. aprill 2020. a nr 197

Projekteerimistingimuste andmine detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel

14. veebruaril 2020. a esitas aselinnapea Aleksei Stepanov Sillamäe Linnavalitsuse nimelt (registrikood: 75003909) projekteerimistingimuste taotluse nr 2011002/01993 projekteerimistingimuste andmiseks eesmärgiga koostada ehitusprojekt V. Tškalovi tn 6 (katastritunnus: 73501:010:0095) kinnistul Sillamäe Vanalinna Kooli uue koolihoone ja selle teenindamiseks vajalike rajatiste ehitamiseks ning olemasolevate rajatiste rekonstrueerimiseks. Projekteerimisega hõlmataavad on osaliselt ka järgmised kinnisasjad: Jõe tänav (katastritunnus: 73501:001:0521) ja Valeri Tškalovi tänav L1 (katastritunnus: 73501:001:0518).

Nimetatud territooriumil kehtib Sillamäe Linnavolikogu 26. septembri 2002. a määrusega nr 43/102-m „Sillamäe linna üldplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud Sillamäe linna üldplaneering. Ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks linnas tuleb üldjuhul koostada detailplaneering („Planeerimisseaduse“ § 125 lõike 1 punkt 1). „Planeerimisseaduse“ § 125 lõike 5 järgi võib kohaliku omavalitsuse üksus lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui: 1) ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi; 2) 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.

Antud juhul võib lubada Sillamäe Vanalinna Kooli uut hoonet püstitada, samuti selle teenindamiseks vajalikke rajatise püstitada või rekonstrueerida projekteerimistingimuste alusel seoses sellega, et tegemist on olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavate rajatiste kavandamisega (osaliselt rekonstrueerimisega). Detailplaneeringu koostamine ei ole ruumilise planeerimise seisukohalt vajalik ega otstarbekas. Üldplaneeringus on sätestatud piisavalt ammendavad tingimused ja soovitakse ehitada olemasoleva hoonestusega sarnast hoonet, kusjuures krundi kasutus ei muutu – koolihoone ja koolistaadion. Projekteerimistingimuste taotlus on kooskõlas Sillamäe linna üldplaneeringuga, mis näeb kinnistule ette haridus- ja lasteasutuste maa-ala funktsiooni, veelgi konkreetsemalt Sillamäe Vanalinna Kooli asukoha ning uus hoone olemasoleva kooli kinnistule sellele sama kooli jaoks rajataksegi (maakasutuse plaan (skeem 3)), haridus- ja lasteasutused (skeem 5); seletuskiri). Kalda-ala kooli kui linna asutuse maana kasutamine vastab ka kalda kasutustingimustele (seletuskirja lk 31). Ühtlasi järgib senise maakasutuse jätkamine kalda kasutamise põhimõtteid („Looduskaitseaduse“ § 34). Üldplaneering kajastab tingimusest piirkonnas kehtivat ehituskeeluvööndit (50 m). Kuivõrd Sillamäe linna

Üldplaneering näeb alale ette Sillamäe Vanalinna Kooli, siis tuleb arvestada ka seda, et kooli hoone ehitamisel ja maa-ala korraldamisel tuleb lähtuda seda liiki ehitistele kehtestatud regulatsioonist – riigi poolt on samuti paljuski sisustatud kooli rajamisega seotud tingimused, st määratud on nõuded kooli hoonele, maa-alale, sh välirajatistele, samuti kooli ruumidele ja sisustusele. Need nõuded tulenevad „Põhikooli- ja gümnaasiumiseaduse“ § 7 lõikest 1, § 19 lõikest 1 ja § 44 lõikest 1, Vabariigi Valitsuse 6. jaanuari 2011. a määruse nr 1 „Põhikooli riiklik õppekava“ § 6 lõigetest 1, 4 ja 5 ning Vabariigi Valitsuse 30. mai 2013. a määrusest nr 84 „Tervisekaitse nõuded koolidele“, samuti teiste ohutusnõuetest. Seega on eeldab kehtiv õigus kooli hoone juures maa-ala teede ja muude õppekava täitmiseks vajalike rajatistega. Ehitis sobib mahuliselt piirkonna väljakujunenud keskkonda, lahendus lähtub arhitektuurikonkursi tingimustest, on maksimaalselt hästi kohandatud nii keskkonna kui ümbritsevate hoonetega. Ehitis sobib otstarbalt väljakujunenud keskkonda, sest ehitise otstarve ei muutu ja sisuliste muutusteta püsivad ka ehitisest linnaruumile avalduvad linnaehituslikud mõjud. Olemasolev koolistaadion rajatisena rekonstrueeritakse. Kavandatavate ehitiste püstitamine ja rekonstrueerimine ei ole vastuolus üldplaneeringu muude tingimustega, seejuures lammutatakse amortiseerunud ja tänapäeva õpikäsitlusele mittesobivad ehitised, rekonstrueeritakse vananenud ja amortiseerunud teed, kokkuvõttes parandatakse oluliselt linnakeskkonda ning luuakse õpilastele ja kooli personalile kaasaegne, energiaefektiivne ning tänapäeva õpikäsitlust toetav keskkond nii kooli sise- kui väliruumis. Tegevus toetab Sillamäe jätkusuutlikku arengut. Eeltoodu alusel on võimalik lubada koolihoone ja rajatised rajada projekteerimistingimuste alusel.

„Ehitusseadustiku“ (edaspidi EhS) § 26 lõike 1 kohaselt on projekteerimistingimused vajalikud ehitusloakohustusliku hoone või olulise avaliku huviga rajatise ehitusprojekti koostamiseks, kui puudub detailplaneeringu koostamise kohustus. Vastavalt EhS § 26 lõike 2 punktile 1 annab pädev asutus projekteerimistingimused hoone või olulise rajatise püstitamiseks või rajamiseks. Tulenevalt sellest, et V. Tškalovi tn 6 kinnistule soovitakse püstitada uus hoone, samuti eeltoodust põhjendustest on võimalik väljastada projekteerimistingimused.

Tulenevalt EhS §-st 30 ja Sillamäe Linnavalikogu 17. detsembri 2015. a määruse nr 48 „Ehitusseadustikus sätestatud ülesannete delegeerimine“ § 1 lõikest 1 kontrollis Sillamäe Linnavalitsus projekteerimistingimuste taotluse saamisel taotluse nõuetele vastavust ning leiab, et projekteerimistingimuste taotlus vastab EhS § 29 lõigetele 1 ja 2 ning Majandus- ja taristuministri 2. juuli 2015. a määruse nr 84 „Projekteerimistingimuste taotluste ja projekteerimistingimuste vorminõuded“ lisale 1. Samuti kandis Sillamäe Linnavalitsus projekteerimistingimuste taotluse ja sellega seonduvate dokumentide andmed ehitisregistrisse.

Alates 1. jaanuarist 2020. a ei kuulu projekteerimistingimused enam selliste tegevuslubade hulka, mille puhul oleks keskkonnamõju hindamine vajalik (EhS § 31 lõike 1 ja „Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse“ § 7 punkti 1 uus sõnastus). Kavandataval tegevusel ei ole ka sisuliselt olulist keskkonnamõju, mis eelduslikult nõuaks keskkonnamõju hindamist. Seega pole seda vajadust ette näha ka ehitusloa menetluses.

Tulenevalt EhS § 31 lõikest 1 ning seoses uue koolihoone olulise avaliku huviga korraldas Sillamäe Linnavalitsus projekteerimistingimuste andmise avatud menetlusena: projekteerimistingimuste eelnõu avaldati Sillamäe linna veebilehel alates 17. veebruarist 2020. a kuni 9. märtsini 2020. a ja 20. veebruaril 2020. a linna ajalehes „Sillamäeski Vestnik“ (nr 8 (3637)) linna elanike arvamuste esitamiseks, millega on tagatud avalikkuse võimalus menetluses osaleda ning sellest õigeaegselt teada saada. Tähtajaks ettepanekuid ega

vastuväiteid pole esitatud. Seega puudub vajadus korraldada avaliku arutelu projekteerimistingimuste arutamiseks.

Tulenevalt Ehs § 31 lõikest 3 kaasab Sillamäe Linnavalitsus menetlusse kinnisasja omaniku, kui taotlust ei ole esitanud omanik, ja vajaduse korral kinnisasjaga piirneva kinnisasja omaniku. Projekteerimistingimuste andmise otsustamiseks kaasas Sillamäe Linnavalitsus projekteerimistingimuste andmise menetlusse kinnistuga V. Tškalovi tn 6 piirnevate kinnisasjade Jõe tänav, Valeri Tškalovi tänav L1, V. Tškalovi tn 4, V. Tškalovi tn 8, V. Tškalovi tn 10, V. Tškalovi tn 12 ja Jõe tn 8 omanike: 1) Sillamäe linn; 2) V. Tškalovi tn 4, V. Tškalovi tn 8, V. Tškalovi tn 10 ja V. Tškalovi tn 12 omanike esindaja Aktsiaselts MEKE SILLAMÄE (registrikood: 10337120); 3) Natalja Fedotova.

V. Tškalovi tn 6, Jõe tänav ja Valeri Tškalovi tänav L1 kinnistute omanik on Sillamäe linn (esitas projekteerimistingimuste taotluse). Sillamäe linna poolt kooskõlastasid Sillamäe Linnavalitsuse linnamajanduse osakonna juhataja Juri Petrenko, arenguosakonna arhitekt-linnaplaneerija Anatoli Špakovs ja keskkonnaspetsialist Alina Nevent projekteerimistingimuste andmise eelnõu märkusteta. V. Tškalovi tn 4, V. Tškalovi tn 8, V. Tškalovi tn 10 ja V. Tškalovi tn 12 omanike esindaja Aktsiaselts MEKE SILLAMÄE ja Jõe tn 8 omanik Natalja Fedotova ei ole kümne päeva jooksul projekteerimistingimuste andmise eelnõu saamisest arvates arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, seega eeldatakse, et nemad ei soovi projekteerimistingimuste andmise eelnõu kohta arvamust avaldada.

Tulenevalt Ehs § 31 lõikest 4 esitab Sillamäe Linnavalitsus projekteerimistingimuste andmise eelnõu vajaduse korral kooskõlastamiseks asutusele, kelle õigusaktist tulenev pädevus on seotud projekteerimistingimuste taotluse esemega ning arvamuse avaldamiseks asutusele või isikule, kelle õigusi või huve võib ehitise või ehitamine puudutada. Sillamäe Linnavalitsuse ehitusjärelvalve insener Irina Uljanova esitas ehitisregistri kaudu projekteerimistingimuste andmise eelnõu läbivaatamiseks ja kooskõlastamiseks Terviseametile (registrikood: 70008799), Päästeametile (registrikood: 70000585) ja Keskkonnaametile (registrikood: 70008658).

27. veebruaril 2020. a kooskõlastas Päästeameti Ida Päästkeskuse esindaja Kristina Kazmin projekteerimistingimuste andmise eelnõu märkusega, et planeeritav ehitise jääb Sillamäe sadama territooriumil asuvate suurõnnetuse ohuga ettevõtete ohualasse ning suurõnnetuse ohuga seotud ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda „Kemikaaliseaduse“ §-st 32. Ohualasse ehitamisel tuleb ära kirjeldada tehnoloogilised parameetrid, vahendid ja kontrollmehhanismid, mis aitavad õnnetusi ennetada või varases faasis tuvastada. Samuti tuleb kirjeldada millisesse tsooni planeeritav ehitise jääb ning koostada ülevaatlik riskianalüüs. Märkused on arvesse võetud ja lisatud projekteerimistingimustesse.

23. märtsi 2020. a kirjaga nr 9.3-1/20/1044-4 kooskõlastas Terviseameti Ida Talituse esindaja Marje Muusikus projekteerimistingimuste andmise eelnõu järgmiste märkustega: 1) puudub informatsioon, millised õigusaktid on võetud projekteerimisel aluseks; 2) esimese ja teise korruse plaanidelt selgub, et klassiruumid on üldjuhul 44 m² suurused ning igasse klassi paigutatakse 24 õpilast – see tähendab, et iga õpilase kohta on ruumi vähem kui 2 m². Vastavalt Vabariigi Valitsuse 30. mai 2013. a määruse nr 84 „Tervisekaitseõuded koolidele“ § 7 lõikele 3 õpperuumi kõrgus peab olema vähemalt 2,5 m ja pindala vähemalt 2,0 m² põhikooli õpilase kohta; 3) esimese ja teise korruse plaanidelt on näha, et osad tualettruumid on suuremad kui teised, lisaks on majas lift. Kui kool kohandatakse liikumispuudega õpilaste jaoks, tuleb seletuskirja lisada vastav kirjeldus, milliseid abinõusid kasutusele võetakse vastavalt Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 29. mai 2018. a määrusele nr 28 „Puudega

inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele“; 4) plaanidel on märgitud söökla piirkonda, kodundusklassi ja igasse tualettruumi valamud. Valamuid ei ole märgitud meditsiinikabinetti, koristusvahendite ruumi, käsitööklassi, loodusainete klassi, metalli- ja puidutöö klassi, kunstiklassi ning mujale klassidesse, kus võib vajalikuks osutuda käte pesemine (algklasside koduklassid). Vastavalt Vastavalt Vabariigi Valitsuse 30. mai 2013. a määruse nr 84 „Tervisekaitse nõuded koolidele“ § 6 lõikele 5 ruumis, kus tegevus eeldab käte pesemist või kus käed õppetöö käigus määrduvad, peab saama sooja veega käsi pesta. Kätepesuvalamute juures peavad olema vahendid hügieeniliseks kätepesuks ja kuivatamiseks; 5) teise korruse plaanil on kujutatud loodusainete klassi ja selle abiruumi. Antud juhul tuleb eeldada, et klassi kasutatakse ka keemiaklassina. Abiruumi viib ainult üks uks. Vastavalt Vastavalt Vabariigi Valitsuse 30. mai 2013. a määruse nr 84 „Tervisekaitse nõuded koolidele“ § 8 lõikele 1 keemiakabineti abiruum peab asuma klassitahvli poolel. Abiruum peab olema kahe uksega, millest üks avaneb keemiakabinetti ja teine koridori. Abiruumi mõlemad ukсед peavad olema avatavad evakuatsiooni suunas. Kõik märkused on arvesse võetud ja lisatud projekteerimistingimustesse.

25. veebruaril 2020 esitas Keskkonnaameti esindaja Maret Vildak kirjaga nr 7-9/20/2660-2 seisukoha projekteerimistingimuste andmise eelnõu kohta. Keskkonnaamet on seisukohal, et ideekavandi kohaseid rajatisi on ehituskeeluvööndisse võimalik rajada ainult planeeringu alusel. Sillamäe Linnavalitsus saatis Keskkonnaametile 17. märtsil 2020. a vastuse nr 7-6/459-2, et võtab arvesse Keskkonnaameti märkusi ning teavitab, et ebaselguste vältimiseks täpsustatakse projekteerimistingimuste eelnõud muu hulgas ka selles osas, et ideekavandis ehituskeeluvööndis näidatud laudteed, jõepromenaadi projekteerimistingimuste alusel ei projekteerita. 20. märtsil 2020. a esitas Keskkonnaamet kirjaga 7-9/20/2660-6 projekteerimistingimuste andmise eelnõu kohta korduva seisukoha koos märkusega, et tuleb täpsustada projekteerimistingimusi ja lisada ehituskeeluvööndi (ehituskeeluvööndi laius 50 meetrit) lähtejoone arvestamine. Sillamäe Linnavalitsus arvestab Keskkonnaameti märkust osas, et ehitusprojekti joonisele kantakse ehituskeeluvöönd. Ehituskeeluvöönd kantakse joonisele vastavalt seadusest lähtuvale ja riigi poolt fikseeritud kitsenduse ulatusele, arvestades konkreetse asukoha tingimusi. Ehituskeeluvööndi arvestamisel juhendatakse olemasolevast olukorrast ja seadusest ning selle meetodikat ei ole vajalik projekteerimistingimustes eraldi sätestada. Lisaks on otstarbekas joonisele kanda varem väljakujunenud ehitusjoon.

Sillamäe Linnavalitsus esitas projekteerimistingimuste andmise eelnõu arvamuse avaldamiseks järgmistele juriidilistele isikutele, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitist või ehitamine puudutada: 1) Silpower Aktsiaselts (registrikood: 10266472); 2) Telia Eesti AS (registrikood: 10234957); 3) Osühing A.V.R. ELEKTER (registrikood: 10445708); 4) Aktsiaselts Sillamäe-Veevärk (registrikood: 10339515); 5) Osühing VKG ELEKTRIVÕRGUD (registrikood: 10855041); 6) Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus (registrikood: 90010094).

14. veebruaril 2020. a kooskõlastas Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse esindaja Annika Matson projekteerimistingimuste andmise eelnõu märkusega, et sihtasutuse sidevõrgu ümberpaigaldamiseks tehniliste tingimuste saamiseks tuleb esitada tehniliste tingimuste taotlus. Märkus on arvesse võetud ja lisatud projekteerimistingimustesse. 19. veebruaril 2020. a kooskõlastas Aktsiaseltsi Sillamäe-Veevärk esindaja Aimeli Laasik projekteerimistingimuste andmise eelnõu märkusega, et vee- ja kanalisatsioonitorustik tuleb ühenda olemasolevate liitumispunktidega. Märkus on arvesse võetud ja lisatud projekteerimistingimustesse. 20. veebruaril 2020. a kooskõlastas Osühingu VKG ELEKTRIVÕRGUD esindaja Andrei Dmitrijev projekteerimistingimuste andmise eelnõu märkusteta. 26. veebruaril 2020. a kooskõlastas Silpower Aktsiaseltsi esindaja Arkadi Kislitsõn projekteerimistingimuste andmise eelnõu märkusega, et projekteerija taotleb

tehniliste tingimuste väljastamist soojusvõrkudega liitumiseks. Märkus on arvesse võetud ja lisatud projekteerimistingimustesse. 26. veebruaril 2020. a kooskõlastas Telia Eesti AS esindaja Andrei Kudrjašov projekteerimistingimuste andmise eelnõu märkusega, et enne projekteerimistööde alustamist tuleb võtta tehnilised tingimused Telia Eesti AS-lt. Märkus on arvesse võetud ja lisatud projekteerimistingimustesse. Osaühing A.V.R. ELEKTER pole kümne päeva jooksul projekteerimistingimuste andmise eelnõu saamisest arvates arvamust avaldanud ega pole taotlenud tähtaja pikendamist, seega eeldatakse, et tema ei soovi projekteerimistingimuste andmise eelnõu kohta arvamust avaldada.

Eeltoodust lähtuvalt on Sillamäe Linnavalitsus kontrollinud projekteerimistingimuste taotluse õigusaktidest tulenevatele nõuetele vastavust ning viinud läbi projekteerimistingimuste andmiseks vajaliku avatud menetluse, mille käigus on muu hulgas kaasatud kinnisasja omaniku, kinnisasjaga piirneva kinnisasja 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.

Sillamäe Linnavalitsus ei ole projekteerimistingimuste menetluse käigus tuvastanud EhS § 32 projekteerimistingimuste andmisest keeldumise aluseid ega projekteerimistingimuste kehtivuseks pikema tähtaja sätestamiseks vastavalt EhS § 33 lõikele 1.

Eeltoodust lähtudes ning EhS § 26 lõike 1 ja lõike 2 punkti 1, § 28, § 33, Sillamäe Linnavolikogu 17. detsembri 2015. a määruse nr 48 „Ehitusseadustikus sätestatud ülesannete delegeerimine“ § 1 lõike 1 alusel ja kooskõlas Majandus- ja taristuministri 2. juuli 2015. a määruse nr 84 „Projekteerimistingimuste taotluste ja projekteerimistingimuste vorminõuded“ lisaga 3,

linnavalitsus annab k o r r a l d u s e:

1. Anda Sillamäe Vanalinna Kooli uue koolihoone ja selle teenindamiseks vajalike rajatiste ehitusprojekti koostamise projekteerimistingimused vastavalt korralduse lisale.
2. Käesoleva korralduse peale võib esitada Sillamäe Linnavalitsusele (Kesk 27, Sillamäe 40231) vaide „Haldusmenetluse seaduses“ sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saada või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule (Jõhvi kohtumaja, Kooli 2a, Jõhvi 41532) „Halduskohtumenetluse seadustikus“ sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

Tõnis Kalberg
linnapea

Andrei Ionov
linnasekretär

**Sillamäe Vanalinna Kooli uue koolihoone ja selle teenindamiseks
vajalike rajatiste ehitusprojekti koostamise
PROJEKTEERIMISTINGIMUSED**

I. Ehitustegevuse liigi täpsustus

Sillamäe Vanalinna Kooli uue koolihoone ehitamine ning koolihoone teenindamiseks vajalike rajatiste ehitamine ja rekonstrueerimine.

II. Projekteerimistingimuste andja

Asutus: Sillamäe Linnavalitsus.
Asutuse registrikood: 75003909.
Ametniku nimi: Irina Uljanova.
Ametniku ametinimetus: ehitusjärelvalve insener.

III. Taotluse andmed

Liik: projekteerimistingimuste taotlus detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel.

Number: 2011002/01993.

Kuupäev: 14. veebruar 2020. a.

IV. Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed

Katastritunnus ja koha-aadress: 73501:010:0095 V. Tškalovi tn 6; 73501:001:0521 Jõe tänav (osaliselt); 73501:001:0518 Valeri Tškalovi tänav L1 (osaliselt), Sillamäe V. Tškalovi 6 kinnistul asuvad ehitisregistri andmetel järgmised ehitised:

| Ehitisregistri kood | Ehitis | Ehitise nimetus | Esmane kasutus | Korruste arv | Ehitisealune pind (m ²) |
|---------------------|---------|--|----------------|--------------|-------------------------------------|
| 220440919 | Rajatis | kan.kaevud | | | |
| 102029627 | Hoone | kuur | | 1 | 80 |
| 102029626 | Hoone | Vanalinna kool | 1965 | 4 | 1 986 |
| 220432769 | Rajatis | Kasvuhoone | | | 99 |
| 220662215 | Rajatis | Veetorustik | 2014 | | 3 429 |
| 220859722 | Rajatis | Mikrotorustikus fiiberoptiline sidekaabel | 2018 | | 665,5 |
| 220628476 | Rajatis | Kanalisatsioon- ja veetorustik | 2012 | | 169 |
| 221332018 | Rajatis | Stadion | 1965 | | 1 800 |

Lisaks on alal olemasolevad teed (sh tänavavalgustus), mida ehitisregistrisse ei kanta. Jõe tänava kinnistul asub olemasolev tee, mida ehitisregistrisse ei kanta. Valeri Tškalovi tänav L1 kinnistul asub olemasolev tee (sh tänavavalgustus), mida ehitisregistrisse ei kanta.

V. Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused

1. Üldandmed:

1.1. Tellija: Sillamäe Linnavalitsus (registrikood: 75003909).

- 1.2. Projekteeritav ehitis: Sillamäe Vanalinna Kooli uus koolihoone ja selle teenindamiseks vajalikud rajatised.
- 1.3. Projekteerija: Symptom Arhitekt OÜ ja Lauder Architects SIA.
- 1.4. Lähteandmed:
 - 1.4.1. ideekavand „ÜKI KAKI KOMMI“;
 - 1.4.2. „Ehitusseadustik“;
 - 1.4.3. „Looduskaitseadus“;
 - 1.4.4. „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus“;
 - 1.4.5. „Kaugkütteseadus“;
 - 1.4.6. Majandus- ja taristuministri 25. juuni 2015. a määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“;
 - 1.4.7. Majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015. a määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“;
 - 1.4.8. Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11. detsembri 2018. a määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“;
 - 1.4.9. Majandus- ja taristuministri 30. aprilli 2015. a määrus nr 36 „Nõuded energiamärgise andmisele ja energiamärgisele“;
 - 1.4.10. Sillamäe Linnavolikogu 26. septembri 2002. a määrusega nr 43/102-m „Sillamäe linna üldplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud Sillamäe linna üldplaneering;
 - 1.4.11. Sillamäe Linnavolikogu 30. jaanuari 2007. a määrus nr 46 „Sillamäe linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise eeskiri“;
 - 1.4.12. Sillamäe Linnavolikogu 29. augusti 2006. a määrus nr 32 „Sillamäe linnas kaugküttepiirkonna määramine“;
 - 1.4.13. Eestis kehtivad normatiivid, EPN, Eesti Standardid.
2. Projekti eesmärk:

Sillamäe Vanalinna Kooli uue koolihoone ja selle teenindamiseks vajalike rajatiste (välisvõrgud, piirdeaed, juurdesõiduteed ja parklad jne) ehitamine ja rekonstrueerimine (sh staadion).
3. Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused
 - 3.1. Hoone kasutamise otstarve: põhikooli või gümnaasiumi õppehoone, kood: 12632;
 - 3.2. Maakasutuse sihtotstarve: 73501:010:0095 – ühiskondlike ehitiste maa 100%, ei muutu; 73501:001:0521 - transpordimaa 100%, ei muutu; 73501:001:0518 - transpordimaa 100%, ei muutu.
 - 3.3. Suurim lubatud hoonete arv maa-alal – vastavalt ideekavandi „ÜKI KAKI KOMMI“ lahendusele;
 - 3.4. Hoone ja rajatiste asukoht – vastavalt ideekavandi „ÜKI KAKI KOMMI“ lahendusele;
 - 3.5. Hoone kõrgus – vastavalt ideekavandi „ÜKI KAKI KOMMI“ lahendusele;
 - 3.6. Arhitektuurilised lisatingimused.
 - 3.6.1. Ehitusprojektiga tuleb ideekavandi „ÜKI KAKI KOMMI“ täpsustada:
 - 3.6.2. Asendiplaani osas:
 - 3.6.2.1. Eraldada maksimaalsel jalakäijate ja sõidukite liiklus;
 - 3.6.2.2. Täpsustada jalakäijate liikumisteede kulgemist ja laiust, mh suunal V. Tškalovi ja M. Rumjantsevi tänavate ristmik. Jalakäijate juurdepääsudena markeerida ka ala põhjaosa liikumisteed elamukruntide vahel – sellest lähtuvalt näha ette jalakäijatele juurdepääs peasissekäiguni;
 - 3.6.2.3. Alternatiivina kaaluda (osade) parkimiskohtade paigutamist Jõe tänava krundile.

- 3.6.2.4. Kaaluda tuleks jalgrattaparkla jagamist – osade kohtade paigaldamist hoone peafassaadi juures ida pool (Rumjantsevi -Tškalovi tänava juurdepääsu poolt).
- 3.6.2.5. Vaadata üle teenindava transpordi juurdesõit, et võimalusel lühendada teekonda territooriumil (Tškalovi tänavalt otse juurdesõit), vähendada pöördeid ja manöövreid, tagada tuleb pöörderaadiused ja vältida tagurdamisi, eriti nn pimedate nurkade juures).
- 3.6.2.6. Täpsustada kõõgi teeninduspääsu ja prügiruumi asukohta ja lahendada ohutu ligipääs kaubaautoga.
- 3.6.2.7. Võimlasse näha ette spordiplatsi serva pealtvaatajate ala (klassidevaheliste) võistluste ajaks või leida muu lahendus, et oleks tagatud võistlustele kaasaelamise koht.
- 3.6.2.8. Täpsustada territooriumi tsoonide eesmärki ja otstarvet: positsioonid 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12. Märgitud tsoonide varustus ja ka kõik territooriumile paigaldatavad väike arhitektuurid vormid ja konstruktsioonid töötada välja hoone arhitektuurilise lahenduse arvestusega individuaalsete projektide alusel.
- 3.6.2.9. Maa-ala perimeetril projekteerida umbes 1.8 meetrine piirdeaed individuaalse projekti alusel tüüpelementide kasutamiseta (võrk jms). Piirdeaia arhitektuur peab toetama hoone arhitektuurilist lahendust. Korrigeerida lõunapoolse piirdeaia asukohta ning selles osas näha ette mitte rohkem kui 2 sissepääsu.
- 3.6.2.10. Vajaduse korral leida võimalus vähendada rekonstrueeritava staadioni suurus. Võib täpsustada jooksuraja ringi pikkust, kui seda on võimalik lühendada, siis võiks kaaluda ühel sirgel 1 ... 2 jooksurea lisamist.
- 3.6.2.11. Projekteerida ala valgustus. Valgustus peab vastama normatiividele ning tagama ala turvalisuse ja sobiliku kujunduse.
- 3.6.2.12. Ehituskeeluvööndisse võib uusi rajatise kavandada seaduses ettenähtud juhtudel ja ulatuses. Ideekavandis näidatud laudteed, jöepromenaadi (positsioon 13) projekteerimistingimuste alusel ehituskeeluvööndisse mitte kavandada. Projekteerimisel pidada silmas kalda kaitse eesmärke.
- 3.6.3. Arhitektuuri osas:
 - 3.6.3.1. Analüüsida koolihoone kolmest mahust koosnevat arhitektuuri lahendust, et tugevdada tuleneva arhitektuurse vormi kompositsioonilist veenvust ja terviklikkust.
 - 3.6.3.2. Vältida avatud tehniliste seadmete ja läbiviikude paigaldamist katusele.
 - 3.6.3.3. Analüüsida ja võimalusel välja pakkuda lõunapoolse fassaadi akende päikesevarjestus. Pakkuda välja meetmed liginullenergia hoone kriteeriumide täitmiseks. Vajadusel vähendada klaasfassaadide osakaalu välisseinas.
 - 3.6.3.4. Aknad tuleks projekteerida nii, et jääks alles fassaadide eskiislahendus, kuid et klaasimine ei ulatuks põranda pinnani. Vähemalt üks aken ruumis peaks olema avatav.
 - 3.6.3.5. Esitada fassaadide värvilahendus.
 - 3.6.3.6. Projekteerida fassaadide valgustus. Valgustus peab tagama sobiliku kujunduse.
 - 3.6.3.7. Projekteerida peafassaadil asuv kooli nimetus „Sillamäe Vanalinna Kool“ kooli sümbolika ja värvide kasutamisega.
- 3.6.4. Funktsionaalne ülesehituse ja sisearhitektuuri osas:
 - 3.6.4.1. Leida võimalus sissepääsu mahu ühiskasutuses ruumide laiendamiseks.
 - 3.6.4.2. Üle vaadata keskse astmestiku lahendus.
 - 3.6.4.3. Alklassidel võiks olla eraldi garderoob ja otsepääs õuealale.
 - 3.6.4.4. Vaadata üle WC-ruumide ja koristusruumide hulk, suurus ja jaotus hoone korruste vahel, sh näha ette personali WC.
 - 3.6.4.5. Analüüsida ja vajadusel suurendada tehniliste ruumide mahtu ja asukohta, sh pöörata tähelepanu ventilatsiooniseadmete asukohale. Võimalusel paigutada

- tehnilised seadmed hoone gabariidi sisse, keldrisse, orvadesse või lahendada kaetult.
- 3.6.4.6. Vastavalt ümberpaigutatud majandussisepääsule täpsustada kõõgiosa planeeringut.
 - 3.6.4.7. Leida võimalus sensoorse toa paigutamiseks. Lisapind on võimalik saada teise korruse töökodade ruumi vähendamise arvelt – ruumid 2.05, 2.06.
 - 3.6.4.8. Võimla ja huviringide ruumid peavad olema muust koolihoonest selgelt eraldi kasutatavad.
 - 3.6.4.9. Näha hoone lääneseinas ette eraldi sissepääs sporditsooni.
 - 3.6.4.10. Määrata tuletõkketsoonid ja vajadus eraldada sportimis- ning huvitegevustsooni selle iseseisvaks kasutamiseks.
 - 3.6.4.11. Kontrollida evakuaatsiooniteede laiusi (arvestades koridoridesse avanevaid uksi).
 - 3.6.4.12. Kaaluda auditooriumi tummade seinte asendamist/täiendamist klaasidega, mis tekitaks avarama ruumi ja helgema meeleolu klassiesistes koridorides.
 - 3.6.4.13. Vaheseinte projekteerimiseks ei kasutata kipskarkassi seinu.
 - 3.6.4.14. Algklasside ruumides projekteerida interaktiivsed seinad ja põrandad (faktuur, värv jne). Põrandal kasutada soojustunnet tekitavaid materjale.
 - 3.6.4.15. Esitada ruumide siseviimistluse värvilahendus.
 - 3.6.4.16. Esitada uksestide ja majajuhi lahendused.

4. Insenertehnilised nõuded

- 4.1. Esitada geodeetiline alusplaan mõõtkavas M 1:500 (mitte vanem kui 2 aastat). Geoalus tuleb kooskõlastada kõikide tehnovõrkude valdajatega (Osühing VKG ELEKTRIVÕRGUD, Telia Eesti OÜ, Aktsiaselts Sillamäe-Veevärk, Silpower Aktsiaselts, Osühing A.V.R. ELEKTER).
- 4.2. Tehnovõrkudega liitumiseks taotleda tehnilised tingimused vastavalt võrguvaldajalt, sh vajadusel välisvõrkude ning välisvalgustuspostide üleviimiseks (lisada projekti mahtu).
- 4.3. Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse sidevõrgu ümberpaigaldamiseks tehniliste tingimuste saamiseks tuleb esitada tehniliste tingimuste taotlus. Taotluse blanketi saab alla laadida Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse kodulehelt või Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse sidevõrkude haldaja ja hooldaja, AS Connecto Eesti, kodulehelt.
- 4.4. Hoone kaugküttesüsteemi projekteerimiseks peab taotlema Silpower Aktsiaseltsilt tehniliste tingimuste väljastamist vastavalt „Kaugkütteseaduse“ §-le 10.
- 4.5. Enne ehitustööde alustamist vormistada kaaveluba. Näha ette tööde käigus rikutavate murupindade taastamine. Tänavakatte taastamisel arvestada Sillamäe Linnavolikogu 20. mai 2004. a määrust nr 22/51-m „Kaevetööde eeskiri“.
- 4.6. Projektis näidata olemasolevate ja projekteeritavate tehnovõrkude ja tehnorajatise kaitsevööndite piirid.
- 4.7. Täpsustada kommunikatsioonitrasside (elekter, side, vesi, kanalisatsioon, gaas jmt) paiknemine projekteeritaval alal ja ulatumine teekaitsevööndisse.
- 4.8. Lahendada juurdesõiduteelt ja parklalt sademevee kogumine ja ärajuhtimine taotledes eelnevalt tehnilised tingimused Aktsiaseltsilt Sillamäe-Veevärk. Sademetevesi ei tohi valguda naaberkruntidele.
- 4.9. Vee- ja kanalisatsioonitorustik ühenda olemasolevate liitumispunktidega.
- 4.10. Asendiplaanil näidata tänava ehitusjoon ja hoonestuse asukohad, ehitise mõõtmed, kaugus lähimate piiride ja ehitisteni, tehnovõrgud, pinnakatted, lahendada väljasõit krundilt, anda parkimise lahendus. Asendiplaanil näidata ehituskeeluvöönd vastavalt riigi poolt fikseeritud kitsenduse ulatusele ning väljakujunenud ehitusjoon, arvestades konkreetse asukoha tingimusi.

- 4.11. Koostada vertikaalplaneerimise joonised M 1:500.
- 4.12. Projektis kajastada maastikukujunduse ja haljastuse osa, arvestada optimaalsete kulutustega hooldele ning mehhaniseeritud hooldamisega.
- 4.13. Koostada kasutus-ja hooldusjuhendid, milles tuua eraldi välja rajatiste, tehnovõrkude ja haljastuse osa.
- 4.14. Keskkonnakaitsemeetmed, jäätmekäitlus ja tuleohutusmeetmed: lahendada projekti koosseisus. Esitada jäätmekäitluskava.
- 4.15. Projekti koosseisus esitada hoone energiamärgis.
- 4.16. Enne ehitusloa väljastamist tuleb esitada Sillamäe Linnavalitsusele ehitusprojekti ekspertiis.
- 4.17. Esitada eskiisprojekt Sillamäe Linnavalitsusele heakskiidu saamiseks.
- 4.18. Planeeritav ehitus jääb Sillamäe sadama territooriumil asuvate suurõnnetuse ohuga ettevõtete ohualasse ning suurõnnetuse ohuga seotud ehitusprojekti koostamisel lähtuda „Kemikaaliseaduse“ §-st 32. Ohualasse ehitamisel tuleb ära kirjeldada tehnoloogilised parameetrid, vahendid ja kontrollmehhanismid, mis aitavad õnnetusi ennetada või varases faasis tuvastada. Samuti tuleb kirjeldada, millisesse tsooni planeeritav ehitus jääb ning koostada ülevaatlik riskianalüüs. Abimaterjal eelpoolnimetatud andmete kajastamiseks on leitav siit <https://www.rescue.ee/et/kemikaaliseaduse-32-juhendid>.

5. Projekti koosseis ja vormistamine

- 5.1. Projekti staadiumid:
 - 5.1.1. eskiis;
 - 5.1.2. eelprojekt (EP);
 - 5.1.3. tööprojekt (TP).
- 5.2. Projekti osad:
 - 5.2.1. asendiplaan;
 - 5.2.2. arhitektuur, sh sisearhitektuur ja maastikuarhitektuur;
 - 5.2.3. konstruktsioonid;
 - 5.2.4. tehnosüsteemid: küte- ja ventilatsioon, jahutus ja soojusvarustus, veevarustus- ja kanalisatsioon;
 - 5.2.5. elektripaigaldis: tugevvoolu-, nõrkvoolu- ja automaatikapaigaldis;
 - 5.2.6. tuleohutus,
 - 5.2.7. energiatõhuses;
 - 5.2.8. sisustus ja seadmed.
- 5.3. Projekteerimise käigus tuleb arvestada Terviseameti poolt 23. märtsi 2020. a kirjaga nr 9.3-1/20/1044-4 esitatud märkused:
 - 5.3.1. lisada informatsioon, millised õigusaktid on võetud projekteerimisel aluseks;
 - 5.3.2. Vastavalt Vabariigi Valitsuse 30. mai 2013. a määruse nr 84 „Tervisekaitse nõuded koolidele“ (edaspidi määrus nr 84) § 7 lõikele 3 õpperuumi kõrgus peab olema vähemalt 2,5 m ja pindala vähemalt 2,0 m põhikooli õpilase kohta;
 - 5.3.3. Kui kool kohandatakse liikumispuudega õpilaste jaoks, siis tuleb seletuskirja lisada vastav kirjeldus, milliseid abinõusid kasutusele võetakse vastavalt Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 29. mai 2018. a määrusele nr 28 „Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele“;
 - 5.3.4. Vastavalt määruse nr 84 § 6 lõikele 5 ruumis, kus tegevus eeldab käte pesemist või kus käed õppetöö käigus määrduvad, peab saama sooja veega käsi pesta. Kätepesuvalamute juures peavad olema vahendid hügieeniliseks kätepesuks ja kuivatamiseks;
 - 5.3.5. Vastavalt määruse nr 84 § 8 lõikele 1 keemiakabineti abiruum peab asuma klassitahvli poolel. Abiruum peab olema kahe uksega, millest üks avaneb

keemiakabinetti ja teine koridori. Abiruumi mõlemad ukсед peavad olema avatavad evakuatsiooni suunas.

- 5.4. Ideekavandis ehituskeeluvööndis näidatud laudteed, jõepromenaadi projekteerimistingimuste alusel ei projekteerita.
- 5.5. Ehitusprojekti joonisele kantakse ehituskeeluvöönd. Ehituskeeluvöönd kantakse joonisele vastavalt seadusest lähtuval ja riigi poolt fikseeritud kitsenduse ulatusele, arvestades konkreetse asukoha tingimusi.
- 5.6. Projekt esitada mahus, mis on sätestatud Majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015. a määrusega nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“.
- 5.7. Projekt ja selle osad koostada eesti keeles.
- 5.8. Riiklikule ehitisregistrile esitada andmed vastavalt Majandus- ja taristuministri 19. juuni 2015. a määrusele nr 67 „Teatiste, ehitus- ja kasutusloa ja nende taotluste vorminõuded ning teatiste ja taotluste esitamise kord“.
- 5.9. Projekt (ja selle osad) peavad olema koostatud või kontrollitud pädeva vastutava spetsialisti poolt. Kinnitusel on projektijuhi nimi, allkiri ja kuupäev.
- 5.10. Väljastatud projekteerimistingimused lisada projekti kausta.

VI. Vormistusnõuded

Kooskõlastatud ja projekteerimistingimustele vastav projekt esitada Sillamäe Linnavalitsusele digitaalselt Ehitisregistri kaudu. Lisaks tuleb esitada projekt ja kõik projektiga seonduv informatsioon digitaalselt ühes eksemplaris CD kettal (dvg. ja pdf. failina) ning kahes eksemplaris paber kandjal. Digitaalsed joonised esitatakse *.dwg (AUTOCAD) formaadis ja täiendavalt kõik ka *.pdf formaadis. Tekstidokumendid (seletuskirjad, spetsifikatsioonid jms) nii töödeldavas vormingus (*.doc või *.docx formaadis või kui osa on eraldiseisev tabel, siis *.xls või *.xlsx formaadis) kui ka *.pdf vormingus. Dokumendid (näiteks kooskõlastused, load jms) tuleb skaneerida ja esitada täiendavalt ka elektroonses vormis.

VII. Keskkonnamõju hindamise algatamise vajadus puudub: Kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõigetes 1 ja 2 nimetatute hulka. Arvestades KeHJS § 6 lõikes 3 toodud kriteeriumeid, ei ole kavandataval tegevusel ka sisuliselt olulist keskkonnamõju.

VIII. Projekteerimistingimuste kehtivus: projekteerimistingimused kehtivad viis aastat alates nende väljastamisest.

Tõnis Kalberg
linnapea

Andrei Ionov
linnasekretär