
Töö number:	528-2018
Töö nimetus:	3.Roheline tn 7 maa-ala detailplaneeringu eskiis
Krundi aadress:	3.Roheline tn 7 Narva linn, Ida-Virumaa
Koostaja:	Narva Ehitusprojekt OÜ
Töö väljaandmise aeg:	28.08.2018
Staadium:	ESKIIS

SELETUSKIRI

1. EESMÄRK JA KOOSTAMISE ALUSED

Planeeringu objektiks on Ida-Virumaal Narva linnas 3.Roheline tn 7 maaüksus. Planeeritava maa-ala suurus on ca 0,2 ha. Detailplaneeringu eskiis on koostatud Lillebutik OÜ tellimusel.

Planeeringu koostamisel arvestamisele kuuluvad seadusaktid, planeeringud, tööd, juhendid ja standardid:

1. Narva Linnavolikogu 22.02.2018 otsus nr 14 3. Roheline tn 7 maa-ala detailplaneeringu koostamise algatamise kohta.
2. 28.01.2015a vastu võetud Planeerimisseadus koos hilisemate muudatuste ja täiendustega
3. 11.02.2015a vastu võetud Ehitusseadustik
4. Narva linna üldplaneering (Pöyry Entec AS, töö nr 850/08, 2012.a) kehtestatud Narva Linnavolikogu poolt 24.01.2013.a. otsusega nr 3
5. Topogeodeetiline alusplaan koostatud Infraekspert OÜ poolt 2018 aastal.
6. Metoodiline juhend "Planeeringute leppemärgid" koostatud Keskkonnaministeeriumi poolt 2003 aastal
7. Metoodiline juhend "Soovitused detailplaneeringu koostamiseks" koostatud arhitektibüroo Siim & Põllumaa OÜ poolt Keskkonnaministeeriumi Planeeringute osakonna tellimisel 2003 aastal
8. Eesti Standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“
9. Tallinna mnt 37 ja selle lähiala detailplaneering kehtestatud Narva Linnavolikogu 26.08.2010 otsusega nr 126
10. 3. Roheline tn 6 ja 3. Roheline tn 8 maa-ala detailplaneering kehtestatud Narva Linnavolikogu 25.09.2014 otsusega nr 114

vastutav spetsialist: arhitekt Tatiana Zhuravleva
koostaja Dmitri Sahharov

Töö number:	528-2018
Töö nimetus:	3.Roheline tn 7 maa-ala detailplaneeringu eskiis
Krundi aadress:	3.Roheline tn 7 Narva linn, Ida-Virumaa
Koostaja:	Narva Ehitusprojekt OÜ
Töö väljaandmise aeg:	28.08.2018
Staadium:	ESKIIS

11. Tallinna mnt 41 ja selle lähiala detailplaneering (osaliselt kehtiv) kehtestatud Narva Linnavolikogu 26.11.2009 otsusega nr 183

12. Tallinna mnt 35 maa-ala detailplaneering (osaliselt kehtiv) kehtestatud Narva Linnavolikogu 25.09.2009 otsusega nr 128

13. Tallinna mnt 41 detailplaneering (osaliselt kehtiv) kehtestatud Narva Linnavolikogu 28.07.2005 otsusega nr 128/59

14. Kangelaste prospekt 2 detailplaneering (osaliselt kehtiv) kehtestatud Narva Linnavolikogu 26.02.2004 otsusega nr 21/28

Käesoleva detailplaneeringu põhieesmärgid:

1. maakasutuse sihtotstarbe määramine;
2. ehitusõiguse määramine;
3. liikluskorralduse (juurdepääsude ja parkimise), heakorrastuse ja haljastuse lahendamine;
4. tehnovõrkude asukohtade määramine.

2. PLANEERITAVA ALA SEOSSED KÜLGNEVATE ALADEGA.

Planeeritav ala asub Narva linnas Pähklimäe linnaosas Astri Keskuse vahetuses läheduses. Kehtiva Narva linna üldplaneeringu järgi on antud ala maakasutuse sihtotstarbeks ärimaa.

Lääne poolt planeeritav ala piirneb 3. Roheline tänav T1 transpordimaa krundiga (hooned krundil puuduvad), lõuna poolt – Kangelaste prospekt 2 ärimaa krundiga (krundil on 4-korruselise ärihoone), põhja poolt – 3. Roheline tn 9 ärimaa krundiga (hooned krundil puuduvad), ida poolt – Kangelaste prospekt 4 elamumaa (krundil on 5-korruselise korterelamu) krundiga ning Kangelaste prospekt 4a tootmismaa krundiga (krundil asub alajaam).

Planeeritava ala kontaktvööndis paiknevad 5- ja 9-korruselised korterelamud, 1-2 korruselised üksikelamud, kaubanduskeskuse hoone, hotelli hoone, ärihoone.

3.Roheline tänav on asfaltkattega kahesuunalise liiklusega sõidutee laiussega umbes 8 m. Kiiruse piirang planeeritava ala juures on 50 km/h. Liiklussagedus on keskmine. Kõnniteed on betoontänavakivi

vastutav spetsialist: arhitekt Tatiana Zhuravleva
koostaja Dmitri Sahharov

Töö number:	528-2018
Töö nimetus:	3.Roheline tn 7 maa-ala detailplaneeringu eskiis
Krundi aadress:	3.Roheline tn 7 Narva linn, Ida-Virumaa
Koostaja:	Narva Ehitusprojekt OÜ
Töö väljaandmise aeg:	28.08.2018
Staadium:	ESKIIS

kattega.

Hetkel käib Kangelaste prospekt ja 3.Roheline tänav vahelise tee projekteerimine. Eskisi järgi tee projekteeritakse 2-suunalise liiklusega, kiirusepiiranguga 30 km/h. Mõlemalt poolt teed kavandatakse kõnniteed.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeringu alal asub olemasolevas situatsioonis üks kinnistu:

- 3. Roheline tn 7, katastritunnusega 51102:001:0145, pindalaga 673 m², sihtotstarbega 100% ärimaa;

Krunt on hoonestamata. Tehnovõrkudest krundil ja vahetuses läheduses on maa-alused elektrikaablid, kanalisatsioon ja soojusvarustuse torustik. Krundil kasvab üks lehtpuu.

Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud joonisel DP-4-02.

Krundi reljeef on väikese kaldega põhja suunas. Maksimaalne maapinna kõrguste vahe on 0,8m.



FOTO 1. Vaade planeeritavale alale Kangelaste prospekt 2 krundi poolt.

vastutav spetsialist: arhitekt Tatiana Zhuravleva
koostaja Dmitri Sahharov

Töö number:	528-2018
Töö nimetus:	3.Roheline tn 7 maa-ala detailplaneeringu eskiis
Krundi aadress:	3.Roheline tn 7 Narva linn, Ida-Virumaa
Koostaja:	Narva Ehitusprojekt OÜ
Töö väljaandmise aeg:	28.08.2018
Staadium:	ESKIIS



FOTO 2. Vaade planeeritavale alale Kangelaste prospekti poolt.



FOTO 3. Vaade planeeritavale alale 3.Roheline tänava poolt.

vastutav spetsialist: arhitekt Tatiana Zhuravleva
koostaja Dmitri Sahharov

Töö number:	528-2018
Töö nimetus:	3.Roheline tn 7 maa-ala detailplaneeringu eskiis
Krundi aadress:	3.Roheline tn 7 Narva linn, Ida-Virumaa
Koostaja:	Narva Ehitusprojekt OÜ
Töö väljaandmise aeg:	28.08.2018
Staadium:	ESKIIS

4. KRUNDIJAOTUS, MAAKASUTUSE SIHTOTSTARBED

Säilitatakse olemasolevad krundipiirid.

5. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE.

Kehtiva Narva linna üldplaneeringu järgi on planeeritava maa-ala maakasutuse sihtotstarbeks ärimaa. Käesolev detailplaneering vastab üldplaneeringule, vaid täpsustab maa-ala kasutamise sihtotstarvete osakaalu osas.

6. KRUNDI EHTUSÕIGUS, HOONESTUSALAD.

Planeeritavale krundile on määratud üks ehitusala. Ehitusõigusega on määratud:

Pos.1:

1. Krundi planeeritav pindala – 673 m².
2. Krundi kasutamise sihtotstarve – Ärimaa 50%, Elamumaa 50%.
3. Hoonete suurim lubatud arv – 1 hoone.
4. Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala – 556 m².
5. Hoonete suurim lubatud kõrgus (maapinnast harjajooneni): 14,0m.
6. Hoonete suurim lubatud korruselisus – 3 maapealset korrust.

7. OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED EHTISELE

(1) Ehitis peab olema projekteeritud ja ehitatud heade ehitustavade ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi.

(2) Projekteerimisel ja ehitamisel on vaja arvestada ehitisele seadustes ja nende alusel kehtestatud õigusaktides sätestatud kohustuslike nõuetega ning asjaõigusseaduses sätestatud naabusõigustega.

(3) Hoone maht paigutatakse planeeringuga ette nähtud hoonestusala piires krundil POS.1. Hoonestusalast ei tohi üle ulatuda ükski ehitise osa, välja arvatud trepp, trepi varikatus, rõdu, lodža, ärkel või katuseräästas.

(4) Ehitis peab olema projekteeritud ja ehitatud nii, et oleks tagatud vaba juurdepääs selle ehitise ja vahetus läheduses asuvate teiste hoonete remondiks, teenindamiseks, tulekahjude ja muude avariide

vastutav spetsialist: arhitekt Tatiana Zhuravleva
koostaja Dmitri Sahharov

Töö number:	528-2018
Töö nimetus:	3.Roheline tn 7 maa-ala detailplaneeringu eskiis
Krundi aadress:	3.Roheline tn 7 Narva linn, Ida-Virumaa
Koostaja:	Narva Ehitusprojekt OÜ
Töö väljaandmise aeg:	28.08.2018
Staadium:	ESKIIS

ning õnnetuste likvideerimiseks.

(5) Piirete rajamine krundil on keelatud.

(6) Hoone kõik fassaadid peab olema atraktiivne ja linnaelanikele avatud. Hoone on soovitatav tänava äärde paigutada nii, et seda teenindavad laoplatsid ja parklad jääks hoone lääne poolt.

(7) Hoone maksimaalne kõrgus – 14,0 m maapinnast parapeetini. Hoone kavandada lamekatusega, lubatud välisviimistluse materjalid: krohv, betoon, puit, telliskivi, klaas.

8. JUURDEPÄÄSUD KRUNTIDELE JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.

Transpordi juurdepääs hoonestusalale planeeritakse krundi lääne poolt 3. Roheline tänav T1 krundilt. Jalakäiate juurdepääs planeeritud hoonesse on võimalik lääne ja lõuna poolt. Krundisisesed teed puuduvad. Parkimine pakutakse korraldada kõrvalasuval krundil 3. Roheline tänav T1. Parkla korraldamise põhimõttelise skeem on näidatud põhijoonisel. Sissesõit parklale toimub lõuna poolt hetkel projekteeritavalt läbisõiduteelt Kangelaste prospekt ja 3. Roheline tänava vahel. Liiklus parklas on ühesuunaline, parkimine on 90 kraadi all. Väljasõit on lubatud 3. Roheline tänavale mõlemas suunas. Normatiivne parkimiskohtade arv – 15. Kokku planeeritakse 17 parkimiskohta, neist 1 puudega inimestele.p

vastutav spetsialist: arhitekt Tatiana Zhuravleva
koostaja Dmitri Sahharov

Töö number:	528-2018
Töö nimetus:	3.Roheline tn 7 maa-ala detailplaneeringu eskiis
Krundi aadress:	3.Roheline tn 7 Narva linn, Ida-Virumaa
Koostaja:	Narva Ehitusprojekt OÜ
Töö väljaandmise aeg:	28.08.2018
Staadium:	ESKIIS

9. HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

Planeeringuga lubatakse likvideerida puu, mis sattub hoonestusalasse. Kokku likvideeritakse 1 puu. Krundi reljeefi olulist muutmist ei ole ette nähtud. Lubatud maapinna kõrgsumärkide muutmise 0,5m piires. Valgustusena on planeeritud paigaldada hoone fassaadidel valgustid vastavalt vajadusele. Välisvalgustus lahendada ehitusprojekti koostamisel sissepääsude kohal. Vajalikud kõnniteed ja platsid projekteerida ja rajada kõvakattega. Krundile paigaldada jäätmete liigiti kogunemiskonteinerid.

10. TEHNOVÕRKUDEGA VARUSTATUS

Elektrivarustus

Olemasolevad elektri kaablid ümbertõstetakse ja paigaldatakse kaitetoorudes planeeritud hoone all. Uue hoone elektrivarustus lahendatakse vastavalt VKG Elektrivõrgud OÜ väljastatud tehnilistele tingimustele olemasolevalt naaberkrundile paikenalt alajaamalt.

Soojusvarustus

Vastavalt AS Narva Soojusvõrk poolt väljastatud tehnilistele tingimustele 23.05.2018 nr NS-JUH-12/19-2. Liitumispunkt – olemasolev eelisoleeritud soojustrass DN 150 3.Roheline tänaval. Uus soojusvarustuse trass planeeritakse 3. Roheline tänav T1 krundil.

Side

Vastavalt Telia Eesti AS poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 30298296. Telia võrguga liitumiseks on ette nähtud uue sidekanali ehitus alates sidekaevust NA4197 kuni planeeritava hooneni. Valguskaabli ehitus on ette nähtud olemasolevas sidekanalis alates Kangelaste 5 juures asuvast sidekaevust NA4131.

Liinirajatise kaitsevööndis teostada kaevetöid käsitsi. Lahtikaevatud torud kaitsta mehhaaniliste vigastuste vältimiseks. Sõidutee all kasutada 4,8 mm paksuse seinaga A-kategooria torusid.

Veevarustus- ja kanalisatsioon

Vastavalt AS Narva Vesi poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Veevarustuse ja kanalisatsiooni liitumiskohad on 3. Roheline tänaval. Sadeveed suunatakse linna kanalisatsioonivõrku.

vastutav spetsialist: arhitekt Tatiana Zhuravleva
koostaja Dmitri Sahharov

Töö number:	528-2018
Töö nimetus:	3.Roheline tn 7 maa-ala detailplaneeringu eskiis
Krundi aadress:	3.Roheline tn 7 Narva linn, Ida-Virumaa
Koostaja:	Narva Ehitusprojekt OÜ
Töö väljaandmise aeg:	28.08.2018
Staadium:	ESKIIS

11. TULEOHUTUSE TAGAMINE, HOONETE TULEPÜSIVUS JA KUJAD, TULETÕRJEHÜDRANTIDE PAIKNEMINE.

Detailplaneeringu koostamisel on võetud aluseks Siseministri 30.03.2017. a määrus nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Planeeringuga on lubatud rajada hoone tulepüsivusklassiga vähemalt TP-1. Tuletõrjevesi saadakse olemasolevatelt hüdrantidelt 3.Roheline tänaval ning Kangelaste prospektil. Kaugus hüdrantidelt hooneteni on kuni 150m (vt joonisel Asendiskeem).

Kustutusvee normvooluhulkad:

Planeeritud ärihoone puhul (IV kasutusviis) – 30 l/s, arvestuslik tulekahju kestus – 3 t. Hoone paikneb vähemalt kahe hüdranti töötsoonis. Vajalik tuletõrjeveehulk on tagatud.

Naaberkruntidel paiknevate hooneteni tuleohutuskujad on üle 8m v.a. põhja poolt asuva alajaama hooneni. Planeeritud hoone välissein peab vastama tule müüri nõuetele kauguseni 8,0m alajaama hoonelt. Tule müüri klass ja tehniline lahendus määratakse ehitusprojekti koostamisel.

12. KESKKONNAKAITSE ABINÕUD

Käesolevast detailplaneeringust lähtuvalt tuleb välistada selliste tegevuste lubatavus, mis tooks kaasa keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse alusel keskkonnamõju hindamise. Hoone kütmisel ei ole lubatud kasutada küttaaineid, mis tekitavad lubatust enam õhuheitmeid (kivisüsi, pruunsüsi ja põlevkivi). Vajaduse korral reoveed suunata linna kanalisatsioonivõrku läbi rasva-, õli- ja liivapüüdurit. Ehitusprojekti ette näha jäätmete liigiti kogumiskonteinerite koht.

13. SERVITUUTIDE JA MUUDE KITSENDUSTE ULATUSE MÄÄRAMINE PLANEERITAVAL ALAL.

Tehnovõrkude läbimisel krundile seada tehnovõrgu servituut.

14. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD

Aluseks on võetud Eesti Standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1 Linnaplaneerimine“

Kuritegevuse ennetamisel tuleb tagada:

1. Tänaval ja hoovivalgustuse rajamine ja korrashoid, mis vähendab elanike kuriteohirmu ja pidurdab

vastutav spetsialist: arhitekt Tatiana Zhuravleva
koostaja Dmitri Sahharov

Töö number:	528-2018
Töö nimetus:	3.Roheline tn 7 maa-ala detailplaneeringu eskiis
Krundi aadress:	3.Roheline tn 7 Narva linn, Ida-Virumaa
Koostaja:	Narva Ehitusprojekt OÜ
Töö väljaandmise aeg:	28.08.2018
Staadium:	ESKIIS

kurjategijaid.

2. Piirkonna hea jälgitavus, nt. naabri – ja videovalve.

3. Elanikes omanikutunde tekitamine, tihe koostöö naabrite vahel nõnda, et elanikud eristaksid omasid võõrastest.

4. Võimalike varjumiskohtade rajamise vältimine. Erilist tähelepanu pöörata planeeritava hoone ja alajaama hoone vehelisele alale. Sel alal tuleb kasutada videovalvet.

5. Varguste ja sissebustmistest riski vähendamiseks soovitada hoonetel kasutada turvalisemaid aknaid, uksi jm. võtteid.

15. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE KORD

Detailplaneeringu elluviimise kord:

1. 2018-2019 aastate jooksul koostatakse ehitusprojektid hoonetele, teedele ja välisvõrkudele vastavalt detailplaneeringule. Samal ajal peab olema koostatud parkla ehitusprojekt naaberkrundil 3.Roheline tn T1.

2. 2019-2020 aastal algab tehnovõrkude ja hoone ehitamine.

Koostas: projekterija Dmitri Sahharov /allkirjastatud digitaalselt/

Kontrollis: arhitekt Tatjana Zhuravleva /allkirjastatud digitaalselt/

vastutav spetsialist: arhitekt Tatiana Zhuravleva
koostaja Dmitri Sahharov