

## SISUKORD

### 1 SELETUSKIRI

1 Üldosa.....	.....
1.1 Detailplaneeringu koostamise alused.....	.....
1.1.1 Kirjavahetus.....	.....
1.1.2 Olemasolevad geodeetilised alusplaanid ja geodeetilised uuringud.....	.....
1.2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk.....	.....
1.3 Asjast huvitatud isiku andmed.....	.....
1.4 Planeeringu koostajate andmed.....	.....
2 Olemasolev olukord.....	.....
3 Planeeringuala kontaktvööndi linnaehituslik analüüs ja funktsionaalsed seosed.....	.....
4 Planeerimislahendus.....	.....
4.1 Tehnilis-majanduslikud näitajad.....	.....
4.2 Kruntide karakteristika ja ehitusõigused.....	.....
4.3 Tuleohutus. Tulekaitse abinõud.....	.....
4.4 Servituutide ja naabusõiguste seadmise vajadus.....	.....
4.5 Liikluskorraldus.....	.....
5 Tehnovõrgud ja rajatised.....	.....
6 Keskkonnakaitse.....	.....
6.1 Haljastus ja heakorrastus.....	.....
6.2 Keskkonnamõju ja jäätmekäitlus.....	.....
7 Kuritegevuse ennetamine.....	.....
8 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	.....
9 Planeeringu rakendamise võimalused.....	.....

### 2 JOONISTE LOETELU

AS-001 Situatsiooniskeem.....	.....
AS-002 Geodeetiline alusplaan M 1:500.....	.....

AS-003 Olemasolev olukord M 1:500.....

AS-004 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M 1:500.....

AS-005 Põhijoonis M 1:500.....

### **3 LÄHTEMATERJALID**

1.Topogeo Baltic OÜ poolt teostatud topo-geodeetiline mõõdistus M 1:500.....

2.Narva Linnavolikogu otsus 17.04.2014 nr 52.....

### **4 TEHNILISED TINGIMUSED**

### **5 PLANEERINGU KOOSKÖLASTAJATE KIRJAD NING KOOSKÖLASTUSTE KOONDNIMEKIRI**

## **1 SELETUSKIRI**

### **1 Üldosa**

Käesolev detailplaneering on algatatud Narva Linnavolikogu korraldusega 17.04.2014 nr 52

Planeeritav maa-ala asub Ida-Virumaal, Narva linnas, Kalevi linnaosas A.Puškini tn 23a maaüksusel (Ühiskondlike ehitiste maa 100%, tunnus 51101:004:0126).

Planeeritava ala suuruseks on ca 0,8 ha.

Kehtiva Narva linna üldplaneeringu järgi on antud maa ala maakasutuse sihtotstarbeks üldkasutatavate hoonete maa.

#### **1.1 Detailplaneeringu koostamise alused**

- Lähteseisukohtade koostamise alused on Planeerimisseadus, Narva linna üldplaneering
- Keskkonnaministeeriumi poolt välja antud soovituslike tingmärkide alused ET-2 0104-0174
- Maakasutuse juhtfunktsioonid vastavalt kehtivale üldplaneeringule (Planeerimisseadus § 8 lg 3 p3)
- Lubatud/keelatud ehitise kasutamise otstarbed määratakse vastavalt kehtivale üldplaneeringule
- EV Planeerimisseaduse terminoloogia
- EVS 809-1:2001 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“
- Olemasolevad piirkonna vee-ja kanalisatsiooniskeemid
- Narva Linnavolikogu otsus 17.04.2014 nr 52
- Tehnovõrkude tehnilised tingimused
- Eesti Standard prEVS 907 „Rajatise Ehitusprojekt“
- Seadusandlusest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus
- 23.05.2001 Narva Linnavolikogu otsusega nr 201/32 kehtestatud Tallinna mnt 7-13a detailplaneering
- 22.05.2009 Narva Linnavolikogu otsusega nr 79 kehtestatud Tallinna mnt 55,55d,55e,55f,55g ja 57, 57a ning nende lähiala detailplaneering

#### **1.1.1 Kirjavahetus**

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega esitatakse peale avaliku arautelu toimumist eraldi detailplaneeringu koosseisus.

#### **1.1.2 Olemasolevad geodeetilised alusplaanid ja geoloogilise uuringud**

Topogeo Baltic OÜ

Tegevuslitsentsid nr 677 MA

Reg. nr 11605077

Kaera tn 22/303, 10318 TALLINN

Telefon +372 56677255

### 1.2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

-maakasutuse sihtotstarbe määramine

-ehitusõiguse määramine

-liikluskorralduse (juurdepääsude ja parkimise), heakorrastuse ja haljastuse lahendamine

-tehnovõrkude asukohtade määramine

### 1.3 Asjast huvitatud isiku andmed

OÜ Fama Invest

Äriregistrikood 11135542

Viljandi mnt 13, 50412 Tartu

Telefon +372 50 11363

e-post [tarmo@astri.ee](mailto:tarmo@astri.ee)

### 1.4 Planeeringu koostajate andmed

TÜ Merelähedane

Äriregistrikood 11434871

Joala 11-64, 20103 NARVA

Telefon +372 52 39 474

e-post [tmsmagi@gmail.com](mailto:tmsmagi@gmail.com)

## 2 Olemasolev olukord

Käesoleva detailplaneeringu ala asub Ida-Virumaal, Narva linnas, Kalevi linnaosas, A.Puškini 23a maaüksusel. Planeeritav maa-ala on ühiskondlike ehitiste maa 100% sihtotstarbega ning käesoleval hetkel hoonestamata (2014 aasta esimeses pooles lammutati olemasoleva tellistest honed), kaetud suures osas murukattega ning osaliselt asfaltbetoonkattega.

Planeeringu ala piirneb põhjast Fama tn L2 (transpordimaa 100%, tunnus 51101:004:0127), lõunast Fama põik tn L2 (transpordimaa 100%, tunnus 51101:004:0107), idast A.Puškini tn 23 (elamumaa 100%, tunnus 51101:004:0024) ning läänest A.Puškini tn 23f (üldkasutatav maa 100%, tunnus 51101:004:0114).

Planeeringu ala reljeef on stabiilse kaldega põhjast-lõunasse.

### 3 Planeeringuala kontaktvööndi linnaehituslik analüüs ja funktsionaalse seosed

Käesoleva detailplaneeringu kontaktala moodustavad linnaehituslikust aspektist lähtuvalt põhja poolsel osas kahe kuni nelja kordsed ärihooned koos parkimisaladega ning juurdesõiduteedega, ida-ja lõuna poolt viie kordsed korterelamud koos juurdepääsuteedega ja läänest linnatänavad.

### 4 Planeerimislahendus

Käesoleva detailplaneeringu lahendus näeb ette olemasoleva kinnistu A.Puškini tn 23a (ühiskondlike ehitiste maa 100%, tunnus 51101:004:0001) idapoolsema osa hoonestamist 5 korruselise hoonestusega koos osalise 20 korruselise hoone osaga (maa-aluse parkimisega). Lääne poolsesse alasse on kavandatud maapealne parkimisala.

Kinnistule on kavandatud 3 juurdepääsu (1 pääs maa-alusesse parklasse) Fama tänavalt ning 2 juurdepääsu 2014.a kevadel valminud Fama põik tänavalt.

Samuti kaasneb planeeringulahendusega ettenähtud hoonestusmahu kasvuga tehnovõrkude ja rajatiste uuendamine ning ümberplaneerimine.

#### 4.1 Tehnilis-majanduslikud näitajad

Planeeritava maa-ala suurus ca 0.8 ha

Kavandatud kruntide arv 1 tk

Krunditud maa bilanss:

POS 1 Ärimaa      Ä 90% -21 361 m<sup>2</sup>/ Elamumaa 10%-2374 m<sup>2</sup>

#### 4.2 Kruntide karakteristik ja ehitusõigused

Positsioon 1

Ehitusõigus: krundi planeeritud/olemasolev suurus 5276 m<sup>2</sup> ning sihtotstarbeks ärimaa 90%/elamumaa 10%

Arhitektuurinõuded: hoone fassaadid profileeritud metalli,krohvi, puidu ja klaasi komponeeritud lahendused. Värvitoonideks röömsate ja pastelsete toonide pikitud lahendused visuaalse arhitektoonika saavutamiseks. Hoonestusviis kinnine, katusekalded 5°-35°, harjajoon risti või paralleelne tänavaga.

#### 4.3 Tuleohutus. Tulekaitse abinõud

Käesolev detailplaneering arvestab järgmiste normdokumentidega:

Vabariigi Valitsuse määrus 27.oktoobrist 2004 nr.315 "Ehistele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded"

Eesti Standard EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus“, Osa 6 „Tuletõrje veevarustus“

Eesti Standard EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõuded, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“

Eesti Standard EVS 812-5:2005 Ehitiste tuleohutus , Osa 5 Kütuseterminalide ja tanklate tuleohutus

Eesti Standard EVS 812-8:2011 Ehitiste tuleohutus , Osa 8: Kõrghoonete tuleohutus

Planeeringualale on ettenähtud viie-kuni kahekümne kordne ärihoone ehitusmaht kõrgusega kuni 85 meetrit ning ning maa-alune parkla.

Kavandatud hoone tuleohutusabinõud täpsustatakse detailplaneeringu koosseisus peale käesoleva eskiislahendusega esitatud ehitusmahtude kooskõlastamist kohaliku omavalitsuse poolt.

#### 4.4 Servituutide ja naabusõiguste seadmise vajadus

Servituutide ja naabusõiguste seadmise vajadus selgub peale detailplaneeringu eskiislahenduse kooskõlastamist.

#### 4.5 Liikluskorraldus

Käesoleva detailplaneeringu liikluskorralduse lahenduse määramisel on lähtutud Eesti Standard EVS 843:2003 „Linnatänavad“ nõuetest ning EPN 17 Linnatänavad. Osa 7. Väljakud. Parklad. Terminaalid.

Detailplaneeringu liikluskorraldus on lahendatud selliselt, et kinnistule oleks vastavalt hoone funktsionaalsusele tagatud juurdepääsud ja parkimisalad.

Parkimiskohtade kontrollarvutus arvutus:

pos. nr.	ehitise otstarve (näiteks elamu, kool jne)	norm. arvutus	normatiivne parkimiskohtade arv	planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Ärihoone	1/300	$21\ 361/300=71$	90
2	Korterid	1 auto korteri kohta	30 korterit= 30	44
Planeeritud maa-alal kokku			101	134

### 5 Tehnovõrgud ja rajatised

Tehnovõrkude lahendused määratakse peale eskiislahendusega kavandatud hoonestuse ja parkimislahenduse heakskiitmist kohaliku omavalitsuse poolt.

### 6 Keskkonnakaitse

#### 6.1 Haljastus ja heakorrastus

Planeeritaval alal puudub kaitsealune kõrghaljastus, käesoleva planeeringu lahendusega on ettenähtud osaline kõrghaljastuse likvideerimine ja uue kõrghaljastuse rajamine kinnistu lõunapoolsesse osasse Fama põik tänava äärde.

#### 6.2 Keskkonnamõju ja jäätmekäitlus

Jäätmete sorteerimine toimub vastavalt kehtivale seadusandlusele. Jäätmed kogutakse eraldi liikidena ettenähtud mahutitesse. Ohtlikud jäätmed kogutakse eraldi ja viiakse selleks ette nähtud kohta.

Kinnisvara arendaja kohustuseks on kindlustada regulaarne jäätmete äravedu jäätmeluba omava firma poolt.

Vertikaalplaneerimisega nähakse ette sadevete äravool sadevee kanalisatsiooni, seega ei teki põhjavee reostusohu.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise KSH programm on esitatud käesoleva detailplaneeringu koosseisus (vt Alkranel OÜ töö 01.09.2014).

## **7 Kuritegevuse ennetamine**

Kuritegevuse riske vähendavate abinõude valikul on lähtutud dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“

Hea nähtavus ja valgustus vähendab kuriteohirmu. Nähtamatud sihtmärkide tugevdamise meetodid vähendavad kuriteohirmu (pole vaja agressiivsetena väljanägevaid piirdeid). Korrashoid vähendab kuriteohirmu. Jälgitavus vähendab kuriteohirmu. Hea nähtavus vähendab sissemurdmiste, vandalismi, vägivalda, autodega seotud kuritegude, varguste ja süütamise riski ja kuriteohirmu. Valduse sissepääsude arvu piiramine kella üheni öhtuti ja nädalavahetustel vähendab sissemurdmiste riski. Tugevad ukse-ja aknaraamide, lukud ja klaasid vähendavad vandalismi ja sissemurdmiste riski. Sissemurdmiste või vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine peale rünnakut vähendab intsidentide kordumise riski. Hinnates vandalismi kahjude piiramise võimalusi võiks isegi kaaluda sihtmärgi täielikku eemaldamist. Ohustatud sissepääsude jälgimine, milles kasutatakse soovitatavalt ka videovalvet vähendab sissemurdmise riski. Läbi valduse kulgevate noorukite läbikäigukohtade piiramine vähendab vandalismiriski. Üldkasutatava ala ja ühiskasutatava ala selge eristatavus vähendab vandalismi ja sissemurdmiste riski. Kiired parandustööd vähendavad edaspidiste rünnakute riski. Ohustatud paikade juures korraldatav jälgimine vähendab vandalismi riski. Juurdepääsuteede jälgimine vähendab vägivaldsete kuritegude riski, eriti juhul kui kasutatakse ka videovalvet. Parklate sissepääsu kontroll vähendab autodega seotud kuritegude riski. Parklate jälgimine, soovitatavalt videojälgimise abil vähendab autovarguste ja autodega seotud kuritegude riski. Vandalismiaktide võimalike sihtmärkide jälgimine vähendab vandalismi riski. Süütamisohtlike kohtade jälgimine vähendab süütamise riski. Korrashoid, eriti kergesti süütava prügi kiire eemaldamine vähendab süütamise ohtu. Vajalik pidev järelevalve.

Funktsionaalne mitmekesisus on ala elavuse tekitamise olulisim tegur. Elava kasutusega ala vähendab kuriteohirmu, vähendab graffiti ja vandalismiriski.

Atraktiivne tänavate planeering, kõnniteed, haljasalad ja tänavamööbel ning korrashoiu kõrge tase suurendavad heaolutunnet, luues mulje järelevalvest ja vähendavad seega hirmu. Hea vaade ühiskasutatavatele aladele akendest ja selge, hästi valgustatud tänav vähendavad kuriteohirmu ning sissemurdmiste, vandalismi, vägivalda, autodega seonduva kuritegevuse ja süütamise riske. Haljastuse projekteerimise lähtuda sellest, et ei tekiks kurjategijatele varjumisvõimalusi.

## **8 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasaarvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb vastava krundi igakordsel omanikul hüvitada koheselt.

## **9 Planeeringu rakendamise võimalused**

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.