

OTSUS

Narva

26.01.2023 nr 9

Tallinna mnt 43 ja selle lähiala detailplaneeringu kehtestamine

1. Asjaolud ja menetluse käik

Detailplaneeringu algatamise ettepaneku on esitanud AS Astri-Narva. Detailplaneering algatati Narva Linnavalikogu 17.06.2021 otsusega nr 64 „Tallinna mnt 43 ja selle lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine“.

Planeeringuala asub Pähklimäe linnaosas ja selle pindala on ca 0,32 ha. Kehtiva Narva üldplaneeringu järgi on antud ala maakasutuse juhtotstarbeks ärimaa. Seega Tallinna mnt 43 ja selle lähiala detailplaneering ei too kaasa muudatust kehtiva üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbe osas.

Antud juhul on tegemist detailplaneeringuga, mille alusel kavandatav tegevus ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 ja 2 ning § 6 lõike 4 alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ nimetatud loetellu. Ning antud detailplaneering ei satu planeerimisseaduse § 124 lõike 6 ja § 125 lõike 1 punkti 4 ja § 142 lõike 1 punktide 1 või 3 reguleerimisalasse.

25.11.2021 toimus veebikeskkonnas Tallinna mnt 43 ja selle lähiala detailplaneeringu eskiisi avalik arutelu. Arutelul leidsid osapooled, et detailplaneeringu eskiislahenduse koostamise ja menetlemisega võib jätkata, kuid planeeringu põhijoonisel tuleb näidata suuremõõtmeliste sõidukite pöörderaadiused.

Tallinna mnt 43 ja selle lähiala detailplaneering oli esitatud kooskõlastamiseks Päästeametile. Päästeamet kooskõlastas detailplaneeringu 22.06.2022 kirjaga nr 7.2-3.3/3311-2. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet kinnitas, et detailplaneering vastab õigusaktidele ja linna ruumilise arengu eesmärkidele. Narva Linnavalitsuse 06.07.2022 korraldusega nr 465-k võeti Tallinna mnt 43 ja selle lähiala detailplaneering vastu ning suunati avalikule väljapanekule. Planeeringu avalik väljapanek toimus ajavahemikul 08.07.-11.08.2022.

12.08.2022 toimunud Tallinna mnt 43 ja selle lähiala detailplaneeringu avalikul arutelul väljendas naaberkinnistu omanik Servin Arendus OÜ oma mittenõusolekut detailplaneeringu lahendusega. Samuti 03.10.2022 esitas Servin Arendus OÜ planeeringulahendusele kirjaliku vastuväite, kus tegi ettepaneku näha 4. Roheline tn 8 restorani väidetava peasissepääsu ette madala äärekiviga kõnnitee ning seada servituuti 4. Roheline tn 8 hoone ees asuvale kaheksale parkimiskohale Servin Arendus OÜ kasuks. AS Astri-Narva nõustus esitatud ettepanekuga ning lisaks 24.11.2022 sõlmis Servin Arendus OÜ-ga notariaalse lepingu nõutud servituudi seadmiseks. Kuna 28.11.2022 Servin Arendus OÜ

kirjalikult esitatud teatega loobus vastuväidetest Tallinna mnt 43 ja selle lähiala detailplaneeringu lahenduse kohta, ei suunata planeeringut Rahandusministeeriumisse järelevalve teostamiseks.

Kehtestatava Tallinna mnt 43 ja selle lähiala detailplaneeringu koostamise eesmärk on määrata Tallinna mnt 43 krundile ehitusõigus lisaks olemasolevale automaattanklale kiirtoidurestorani hoone ja seda teenindavate rajatiste ning parkla ehitamiseks. Kavandatav hoonete arv krundil on 2 (olemasolev automaattankla ja kavandatav kiirtoidurestoran), kavandatava kiirtoidurestorani ehitisealune pindala on kuni 600 m². Detailplaneering lahendab liikluskorralduse (juurdepääsud ja parkimine), maa-ala heakorrastuse ja haljastuse küsimused ning määrab tehnovõrkude asukohad. Samuti määratakse detailplaneeringuga servituutide vajadusega alad juurdepääsu- ja parkimisservituutidele Tallinna mnt 47, Tallinna mnt 47a, Tallinna mnt 47b ja 4. Roheline tn 8 kinnistute kasuks.

2. Õiguslikud alused


- 2.1. Planeerimisseaduse § 139 lõike 1 kohaselt kehtestab detailplaneeringu kohaliku omavalitsuse üksus.
- 2.2. Narva linna põhimääruse punkti 4.4.30 kohaselt on detailplaneeringu kehtestamine linnavolikogu pädevuses.

3. Otsus

Kehtestada Tallinna mnt 43 ja selle lähiala detailplaneering pindalaga ca 0,32 ha (K-Projekt AS-i töö nr 21042) vastavalt lisatud detailplaneeringu põhijoonisele ja seletuskirjale.

4. Rakendussätted

- 4.1. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametil avaldada otsus ajalehes, milles Narva linn avaldab ametlikke teateid, maakonnalehes (Põhjarannik) ning linna ja ameti veebilehel.
- 4.2. Käesolev otsus jõustub teatavakstegemisest.
- 4.3. Käesolevat otsust on võimalik vaidlustada Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajas 30 päeva jooksul jõustumisest.



Vladimir Žavoronkov
Linnavolikogu esimees

KÖITE SISUKORD

I SELETUSKIRI.....	3
1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS	3
2 PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS	3
3 LINNAEHITUSLIK SITUATSIOON JA SELLE ANALÜÜS	3
4 PLANEERINGUS KAVANDATU	5
4.1 Kavandatud kruntide ehitusõigus ja kasutamise tingimused	5
4.2 Vertikaalplaneerimise põhimõtted	6
4.3 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted.....	6
4.4 Jäätmehoolduse põhimõtted	6
4.5 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted	6
4.6 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted	7
5 TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED.....	8
5.1 Veevarustus ja kanalisatsioon	8
5.1.1 Veevarustus	8
5.1.2 Tuleohutusveevarustus.....	9
5.1.3 Kanalisatsioon	9
5.2 Elektrivarustus.....	10
5.3 Sidevarustus.....	11
5.4 Gaasivarustus	11
6 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED	12
6.1 Kehtivad kitsendused	12
6.2 Planeeritud kitsendused	12
7 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS.....	13
7.1 Olulisemad arhitektuurinõuded.....	13
7.2 Tuleohutusnõuded	13
7.3 Nõuded tänavarajatiste projekteerimiseks	13
Vastavalt avalikul väljapanekul tehtud ettepanekule tuleb 4.Roheline tn 8 hoones paikneva restorani 4.Rohelise tänava poolse sissepääsu ees projekteerida kõnnitee madala äärekiviga võimaldamaks pidulikema ürituste puhul sõidukitel vahetult banketisaali sissepääsu ees peatuda.	13
7.4 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas	13
7.4.1 Veevarustus ja kanalisatsioon.....	13
7.4.2 Sidevarustus	13
7.4.3 Gaasivarustus	14

7.5	Kuritegevuse riske vähendavad abinõud	14
8	KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE	14
8.1	Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele	14
8.2	Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele, avalikele huvidele ja väärtustele	15
8.3	Vastavus Narva linna üldplaneeringule	15
8.4	Vastavus algatamise otsuses esitatud tingimustele	15
8.5	Vastavus Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“	15
8.6	Vastavus Eesti standardile EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“	16
8.7	Vastavus siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“	16
8.8	Eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekute arvestamine	16
8.9	Avalikul väljapanekul tehtud ettepanekute arvestamine	16

II JOONISED

1.	Asukohaskeem	DP-1
2.	Planeeritud maa-ala kontaktvöönd	DP-2
3.	Tugiplaan	DP-3
4.	Põhijoonis	DP-4
5.	Tehnovõrkude koondplaan	DP-5

I SELETUSKIRI

1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Maa-ala asub Narva linnas Pähklimäe linnaosas Tallinna maantee ja 4. Rohelise tänava nurgal. Krundil paiknevad Alexela automaattankla ja elektriautode laadimispunkt. Ülejäänud krunt on kasutusel parklana.

Planeeritud ala suurus on 3212 m².

2 PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on määrata Tallinna mnt 43 kinnistule täiendav ehitusõigus kiirtoidurestorani hoone ehitamiseks, lahendada liikluskorraldus, sh juurdepääsud ja parkimiskorraldus, heakorrastuse ning haljastuse põhimõtted. Eesmärk on määrata tehnovõrkude põhimõttelised asukohad ning juurdepääsu- ja parkimisservituutide vajadus naaberkiinnistute igakordse omaniku kasuks.

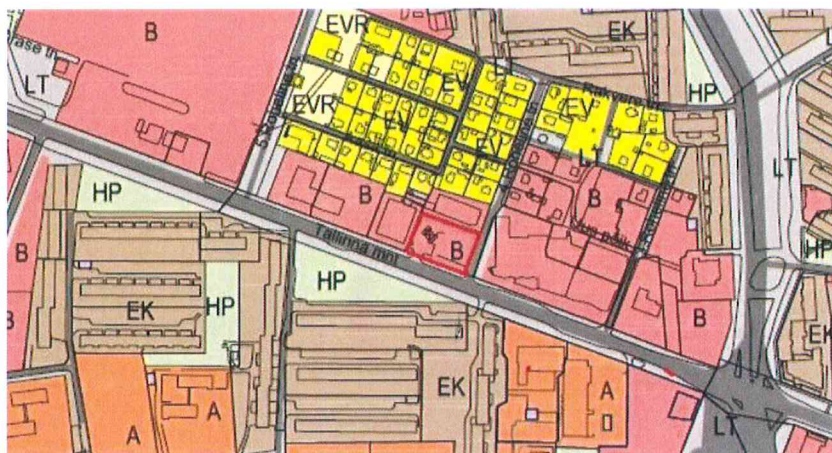
- Hoone ehitamisega tihendada linnaruumi ning vähendada domineeriva avaparkla visuaalset mõju;
- maakasutuse ökonoomse korraldamisega tagada võimalikult suur parkimiskohtade arv ümbritsevate ärihoonete klientide teenindamiseks;
- rajada Tallinna maantee ja 4. Rohelise tänava äärde kiirtoidurestoraniga piirneval alal atraktiivsem linnaruum kergliiklejatele.

Planeeringu koostamisel ilmnes vajadus krunti jagada. Omanik soovib sõlmida hoonestusõiguse lepingud mõlema kasutajaga eraldi ning selleks on vajalik krunt jagada.

3 LINNAEHITUSLIK SITUATSIOON JA SELLE ANALÜÜS

Planeeritav krunt paikneb Narva populaarses ärikeskuses: vahetult Tallinna mnt 43 krundiga piirnevatel kruntidel paikneb Narva Centrumi hoonestus, üle 4. Rohelise tänava Astri kaubanduskeskus.

Narva linna üldplaneeringu järgi paikneb planeeritav krunt ärimaa juhtotstarbega piirkonnas. Ärihoonestuse taga, 4. Rohelise tänava ja 5. Rohelise tänava vahelisel alal paikneb kompaktne väikeelamute piirkond, vahetult üle Tallinna maantee korterelamute ala.



Naaberkruntide kohta on kehtestatud mitmed detailplaneeringud, mis käesolevaks ajaks on valdavalt ellu viidud:

- Tallinna mnt 45,47,49,51,53 kinnistute detailplaneering (kehtestatud Narva Linnavolikogu 19.06.2003 otsusega nr 76/18). Kavandati ehitusõigus ärihoonete ehitamiseks. Ellu viidud. Ehitatud on Centrumi kaubanduskeskus ja Stokkeri kaubanduskeskus.
- Tallinna mnt 41 detailplaneering (kehtestatud Narva Linnavolikogu 28.07.2005 otsusega nr 128/59). Detailplaneeringus määrati ehitusõigus olemasoleva kaubanduskeskuse laiendamiseks. Ellu viidud.
- Tallinna mnt 41 ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Narva Linnavolikogu 26.11.2009 otsusega nr 183). Detailplaneeringus kavandati Tallinna maantee-3. Roheline tänav-Uus põik- 4. Roheline tänav vahelises kvartalis ümberkruntimine ning ehitusõigus kaubanduskeskuse laiendamiseks võimalusega kuni 9 korruselise hoone ehitamiseks. Valdavalt ellu viidud: maa-ala on ümber krunditud ning kaubanduskeskust on laiendatud. Realiseerimata on maksimaalne korruselisus.

Planeeritud krundi kohta varem detailplaneeringut koostatud ei ole.

Narva linna kehtivas üldplaneeringus on sõnastatud eesmärk tagada linnaruumi toimivus ja võimalikult kompaktne areng, mis soodustab olemasoleva infrastruktuuri efektiivset kasutamist.

Suurte kaubanduskeskuste ehitamisega seoses on välja ehitatud vajalik infrastruktuur tehnilise taristu ja tänavavõrgu osas.

Linna ühe peatänavaa ääres ei ole linnaehituslikult mõistlik hoida linnapildis suuri parkimisalasid.

4 PLANEERINGUS KAVANDATU

Planeeringus on kavandatud jagada krunt kaheks eelkõige eesmärgil täpsustada hoonestusõiguse ala. Ühele planeeritud kruntidest jääb olemasolev Alexela automaattankla, teisele olemasolev elektriautode laadimispunkt ning kavandatud kiirtoidurestorani hoone.

Kiirtoidurestoranidel on valdavalt olemas brändile omased tüüpsed hooned.

Esialgsest sooviti kiirtoidurestorani hoone paigutada pikema küljega Tallinna maantee poole, mis võimaldaks kõige ökonoomsemalt lahendada autost toidu kaasaostmise teenust. Linnaehituslikel kaalutlustel otsustati hoone paigutada otsaga Tallinna maantee poole. Sellisel juhul jääb peatänava poole hoone esinduslik fassaad peauksega, mis on linnapildis atraktiivsem ning võimaldab jalakäijatele mugavama juurdepääsu. Lisaks jääb Tallinna tänava poole võimalus täiendava madalhaljastuse rajamiseks ning suvisel ajal välilaudade paigutamiseks.

4.1 Kavandatud kruntide ehitusõigus ja kasutamise tingimused

Detailplaneeringus on kavandatud jagada Tallinna mnt 43 krunt kaheks ärimaa sihtotstarbega krundiks.

Pos 1

Tallinna mnt

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1 + 1 rajatis: elektriautode laadimispunkt
Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala:	400 m ² (maapealne)
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:	9 m+ püloon kõrgusega 15,5 m maapinnast

Krundile on määratud ehitusõigus kuni kahekorruselise kiirtoidurestorani hoone ehitamiseks. Hoone on paigutatud esinduslikuma fassaadiga Tallinna maantee poole. Hoone ette kujunevale platsile saab paigutada välilaudu. Sellisel kujul on jalakäijate pääs restorani ning autoliiklus toidu kaasaostmise alale eraldatud, mis võimaldab hoida ära liiklusohutlikke olukordi.

Krundil paikneb elektriautode laadimispunkt.

Juurdepääs krundile on olemasolevalt juurdepääsult 4. Roheliselt tänavalt.

• Pos 2

Tallinna mnt 43

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1 rajatis: automaattankla
Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala:	70 m ² (varikatus)
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:	6 m + olemasolev püloon kõrgusega 8 m

Krundil paikneb automaattankla. Täiendavat ehitusõigust ei ole määratud. Juurdepääs krundile on 4.Roheliselt tänavalt läbi pos 1 krundi. Kütuseautodel on võimalik kasutada ka juurdepääsu Tallinna maanteelt.

4.2 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Vertikaalplaneerimisega ei tohi juhtida täiendavat sademevett naaberkinnistule. Kõvakattega krundiosal kogutakse sademevesi restkaevudesse. Vertikaalplaneerimise ja sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustatakse ehitusprojektis.

4.3 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted

Planeeringualal praegu haljastust ei ole. Krunt on suuremas osas kasutusel parklana Narva Centrumi klientide jaoks. Tallinna maantee ääres on planeeringualaga ulatuses istutatud madalhaljastust. Detailplaneeringus ei ole kavandatud krundile suures mahus uut haljastust, kuna hoonestusest vabaks jääv ala jääb endiselt valdavalt parkimisalaks. Siiski on kavandatud haljastust planeeritud hoone ümbrusse: Tallinna maantee poole ja ka 4. Rohelise tänava äärde.

4.4 Jäätmehoolduse põhimõtted

Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda jäätmeseadusest ja Narva linna jäätmehoolduseeskirjast. Vastavalt jäätmeseadusele tuleb jäätmete kogumisel ja hoidmisel jäätmed nende tekkekohas paigutada liikide kaupa eraldi mahutitesse või selleks ettenähtud kohtadesse. Jäätmete kogumise koht on ette nähtud krundile väljaspool hoonet. Täpne asukoht määratakse ehitusprojektis.

4.5 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Planeeringuala paikneb Tallinna maantee ja 4.Rohelise tänava nurgal.

Tallinna maanteel on korraldatud ühistransport. Planeeringuala läheduses paiknevad bussipeatused KK Geneva (Astri keskuse ees) ja Tallinna mnt 34.

Juurdepääs krundile on praegu 4. Roheliselt tänavalt ning Tallinna maanteelt.

Seoses kiirtoidurestorani põhimõttega tagada ka autost toidu kaasaostmise võimalus, on kavandatud krundisisene liiklus ümber korraldada ühesuunaliseks: juurdepääs jääb ka edaspidi 4. Roheliselt tänavalt olemasolevast asukohast, väljasõit on kavandatud Tallinna maanteele. Kütuseautodel jääb ka edaspidi võimalus juurdesõiduks Tallinna maanteelt, sest tankla on rajatud nii, et kasutada saab kütuseautosid, mille tankimisseadmete ühendus täitekapiga on paremal pool.

Parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Normatiivsete parkimiskohtade vajaduse arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	restoran	$800:230=2,6$	3	24
2	automaattankla	-	-	15
	kokku		3	39

Parkimiskohtade vajadus on arvutatud vastavalt Eesti standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ sätestatud parkimisnormatiividele.

Parkimisnormatiiv tugineb hoone suletud brutopinnale, mistõttu ei ole automaattankla juurde normatiivseid parkimiskohti arvestatud.

Kuna naaberkruntidele on ärihooned ehitatud nii, et juurdepääsude ees puuduvad parkimiskohad, on nende külastajad valdavalt kasutanud parkimiseks Tallinna mnt 43 krundil olevaid parkimiskohti. Pärast restoranihoone ehitamist väheneb parkimiskohtade arv. Säilivatest parkimiskohtadest on 3 parkimiskoha ulatuses seatud isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ kasuks elektriautode laadimise tagamiseks. 4. Rohelisel tänaval paikneva ärihoone ette kavandatud 9 parkimiskoha ulatuses on määratud servituudivajadusega ala kinnistu igakordse omaniku kasuks, Tallinna mnt 47 hoone ees paikneva 10 parkimiskoha ulatuses on määratud servituudivajadusega ala kinnistu igakordse omaniku kasuks. Kiirtoidurestorani jaoks on vajalik 3 normatiivset parkimiskohta. Ülejäänud 13 parkimiskohta, sh laiem parkimiskoht, mida saab kasutada invasõidukite või ka pereautode parkimiseks, on avalikult kasutatavad ning nende kasutamiseks piiranguid ei seata. Lähialal asub ka Astri keskuse 450 kohaline parkimismaja, kus on võimalik kõigil soovijatel, sh Narva Centrumi klientidel autot parkida.

Arvestades seda, et kiirtoidukohta külastavad kindlasti eelkõige kaubanduskeskuse külastajad ning tulenevalt juba asutuse olemusest ei pargita seal pikemat aega, jääb naabritele ka edaspidi võimalus parkimiskohti kasutada.

Standard näeb ette ka vajaduse jalgrataste parkimiskohtade rajamiseks. Norm toitlustusasutuste jaoks on seatud istekohtade arvuga (iga 10 istekohta kohta 1 parkimiskoht). Täpset istekohtade arvu ei ole käesolevas etapis teada. Normikohane parkimiskohtade arv, eeldatavalt 6-10 kohta, tuleb projekterida võimalikult hoone sissepääsu lähedale.

Detailplaneeringu joonistele on kantud Narva üldplaneeringu kohane jalgrattateede põhivõrgustik.

4.6 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Detailplaneering on koostatud eravalduses oleva maa kohta ning olemasolevast krundist ei ole kavandatud eraldada maa-ala avaliku tänavaruumi laiendamiseks. Seega on mõju avalikule ruumile eelkõige visuaalne: Tallinna maantee äärde

kavandatakse kiirtoidurestoran, mille esinduslikum fassaad on pööratud peatänava poole. Väheneb avatud parkla mõju linnaruumis, kiirtoidurestorani ümber on kavandatud rajada täiendavat haljastust.

Jalakäijate liikumistingimuste parandamiseks on kavandatud 4.Rohelise tänava äärne kõnnitee 2,7 m ulatuses määrata avalikult kasutatavaks.

5 TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning seda täpsustatakse ehitusprojekti tehnavõrkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

5.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustuse ja kanalisatsiooni ning sademeveekanaliseerimise lahenduse koostamiseks on AS Narva Vesi 27.07.2021.a väljastanud tehnilised tingimused nr C/331-1.

Projekteerimisel on arvestatud järgmiste normide ja nõuetega:

- Eesti Standard EVS 921:2014 Veevarustuse välisvõrk
- Eesti Standard EVS 848:2021 Väliskanalisatsioonivõrk
- Eesti Standard EVS 812-6:2012 Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus
- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad

5.1.1 Veevarustus

Olemasolev olukord

Olemasolev ühisveevärgi torustik on 4.Rohelisel tänaval paiknev De63-110 ühisveetorustik.

Planeeritud veevarustuse üldpõhimõtted

Planeeritud hoonele vajaliku vooluhulga tagamiseks projekteeritakse veetoru 4.Rohelise tänava veevõrgust De63.

Liitumispunktiks ühisveevõrguga on sulgarmatuur 1 m kaugusel kinnistu piirist.

Hoone arvutuslik vooluhulk $q=0.4$ l/s; $q=1.4$ m³/h

Majandus-joogivee vooluhulk täpsustada järgmises projekteerimise staadiumis.

Kinnistuses veevarustuse välisvõrgu lahendus töötatakse välja ehitusprojekti koostamisel.

Torustikud ja armatuur

- Plasttorud peavad vastama standardile EVS-EN12201.
- Planeeritud veetorud paigaldatakse veevarustuse survetorudest PE PN10.
- Plastmassist survetorude käsitlemine, transport ja ladustamine vastavalt RIL77 p.2 „Torud ja toruliitmikud ja kanalisatsioonikaevud“ nõuetele.
- Veetoru paigaldatakse min 1.80 m sügavusele toru peale maapinnast.

5.1.2 Tuletõrjerveevarustus

Hoonesisese tulekustutusvee vajadus puudub.
Veevajadus ehitiseväliseks tulekustutuseks on 20 l/s 3 tunni jooksul.
Väline tulekustutusvesi võetakse olemasolevast 4.Rohelise tänava hüdrantist.

5.1.3 Kanalisatsioon

Olemasolev olukord

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem töötab ühisvoolsena. 4.Rohelisel tänaval paikneb De315 reovee ühiskanalisatsioonitoru alates olemasolevast kaevust K484, mis on vastavalt tehnilistele tingimustele liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga.

Tallinn mnt 43 kinnistu kanalisatsioon juhitakse praegu 4.Rohelisel tänaval paiknevasse Astri keskusele kuuluvasse kanalisatsioonitorusse De315. 4.Rohelisel tänaval paiknevad Astri keskusele kuuluvad De200-315 kanalisatsioonitorud.

Planeeritud kanalisatsiooni üldpõhimõtted

Hoone reovee kanalisatsiooni arvutuslik vooluhulk $q=0.9$ l/s; $q=3.2$ m³/h

Reovee kanalisatsiooni vooluhulk täpsustatakse järgmises projekteerimise staadiumis.

Toitlustuskohale tuleb paigaldada rasvapüüdur enne reovee kinnistult kanalisatsioonitorustikku juhtimist.

Planeeringuala kanaliseerimiseks kasutatakse olemasolevaid Astri kaubanduskeskusele kuuluvaid kanalisatsioonitorusid.

Planeeringuala reovesi juhitakse Astri kaubanduskeskusele kuuluvasse 4.Rohelise tänava olemasolevasse kanalisatsioonitorustikku De315.

Planeeritud kõvakattega ala pindala kinnistul jääb samaks. Kinnistult tulev sademevee kanalisatsiooni vooluhulk $q=36$ l/s. Sademevee vooluhulga arvestamisel on kasutatud valingvihma korduvuse tõenäosust 3 aastat, intensiivsus 223,7 l/s /ha.

Planeeritud kinnistu parklast tulev sademevesi juhitakse läbi olemasoleva õlipüüdja mis paikneb 4.Rohelisel tänaval ja mis omakorda suubub olemasolevasse Astri kaubanduskeskusele kuuluvasse kanalisatsioonitorustikku De315. Puhastamist mittevajav sademevesi juhitakse kinnistul ühisvoolsesse reoveekanalisatsiooni.

Kinnistuseisene kanalisatsiooni välisvõrgu lahendus töötatakse välja ehitusprojekti koostamisel.

Liitumispunkt kanalisatsiooniga on 4.Rohelisel tänaval olev kaev K484.

Kanalisatsioonitorude paigaldus

Ehitustehnilised tööd teostada vastavalt RIL 77 ja KT-02 viimase väljaannete nõuetele ning valmistajatehase poolsetele soovitud torude, ühenduste ja seadmete paigaldamiseks.

Torustike materjalid

Rajatavad isevoolsed reeve kanaliseatsioonitorud ehitada PVC või PP reeve kanaliseatsioonitorudest tugevusklass SN8 ja sademeveetorud PP või PE sademevee kanaliseatsioonitorudest mis vastavad Euroopa Standardile EN1401. Plastrassist isevoolsed kanaliseatsioonitorud peavad vastama RIL77 p.2 „Torud ja toruliitmikud ja kanaliseoonikaevud“ nõuetele.

Toru materjal peab vastama standardile EN 13476-3.

Kaevud

Vaatluskaevudena kasutada tehases valmistatud reeve ja sademevee kanaliseoonikaevusid PE või PP.

Kaevud peavad vastama standardile EVS-EN 13598-2, kaevu tõusu- ja teleskoopitoru min rõngasjäikus SN2 kN/m².

Kaevuluugid peavad olema malmist ja vastama standardile EVS-EN 124.

5.2 Elektrivarustus

Detailplaneeringu elektrivarustuse osa lahenduse aluseks on VKG Elektrivõrgud OÜ 25.06.2021 välja antud tehnilised tingimused nr VEV.01-03/664-1

Elektrikoormuste tabel

Pos nr.	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus alajaama nr 250 baasil, Pa/Ia (kW/A)	Planeeritud liitumine
1	Planeeritud ärihoone	100 /160	Liitumiskilp kinnistu piiril
2	Olemasolev ärihoone		Olemasolev elektriliitumine

Planeeritud ala madalpinge tarbijate elektrivarustus on ette nähtud alajaama nr 250 baasil (Tallinna mnt 47a).

Objekti elektrivarustuseks kinnistu piirile on ette nähtud 0,4 kV liitumis- ja jaotuskilp. Elektrikilp peab olema alati vabalt teenindatav. 0,4kV toitevõrk ehitatakse kaabelliinina.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Planeeritud liitumiskilbi asukoht täpsustatakse ehitusprojekti mahus (arvestades objekti arhitektuuriga). Konkreetse objekti elektrivarustuse ehitusprojekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb VKG Elektrivõrgud OÜ-le esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

5.3 Sidevarustus

Objekti sidevarustuse planeerimisel on aluseks võetud Telia Eesti AS 07.07.2021 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 35332212.

Planeeritud hoonete sidevarustus on ette nähtud lähtuvana lähimast sidekaevust ND6070.

Uus sidekanalisatsioon ehitatakse plasttorudest 100mm läbimõõduga, planeeritud kinnistule on ette nähtud individuaalne sidekanalisatsiooni sisestus. Sidekanalisatsiooni hargnemistel kasutatakse r/b sidekaevusid.

Kaabli torude normide kohane paigaldussügavus sõidutee all on minimaalselt 1,0 m, väljaspool sõiduteed 0,7 m maapinnast.

Sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas lahendatakse ehitusprojekti mahus. Sidevarustuse ehitusprojekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Telia siderajatistega ühendamine on lubatud teostada ainult sidetööde litsentsi omaval firmal ja Telia poolt väljastatud tööloa alusel.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda järgmistest dokumentidest:

- Majandus- ja taristuministri 14. aprilli 2016.a määrus nr 34 „Topogeodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded“;
- Telia Eesti AS dokument „Telia Eesti AS nõuded ehitusgeodeetilistele uurimistödele“;
- Telia Eesti AS „Liinirajatiste projekteerimine ja maakasutuse seadustamine. v4.“;
- Telia Eesti AS dokument „Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks liinirajatiste kaitsevööndis“.

5.4 Gaasivarustus

Gaasivarustuse lahenduse alus on AS Gaasivõrk 09.09.2021 väljastatud tehnilised lähteandmed nr 3-5/293-21.

AS-le Gaasivõrk kuuluv A-kategooria ST d273x8 mm gaasitorustik, millega on ette nähtud liituda, paikneb Tallinna mnt 41 kinnistul (gaasitorustiku nimetus: Narva-põhja A20, EHR kood: 220591745; MOP 0,05 bar).

Krundile on planeeritud A-kategooria gaasitorustik liitumispunktiga krundi piiril.

6 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED

6.1 Kehtivad kitsendused

Tallinna mnt 43 kinnistu on koormatud :

- hoonestusõigusega tähtajaga 50 aastat (alates 23.03.2001) AS Alexela kasuks;
- tasuta ja tähtajatu isikliku kasutusõigusega Elektrilevi OÜ kasuks elektriautode laadimispunkti ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks.
- Hoonestusõiguse registriosasse on kantud parklaservituut kinnistu nr 1979 (Tallinna mnt 43) igakordse omaniku (praegu Astri Narva AS) kasuks.
- Tallinna mnt 43 kinnistule on seatud parkimisservituut üheksa parkimiskoha kasutamiseks 4.Roheline tn 8 kinnistu igakordse omaniku kasuks

Hoonestusõiguse leping vaadatakse üle detailplaneeringu realiseerimisel.

6.2 Planeeritud kitsendused

Pos 1 krundil määratakse avalikult kasutatavaks 4.Rohelise tänava äärne kõnnitee ca 2,7 m laiuselt

Pos 1:

- tasuta ja tähtajatu isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ kasuks elektriautode laadimispunkti ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks (kandub üle kinnistu jagamisel).
- juurdepääsuservituut 4.Roheline tn 8 , Tallinna mnt 47 ja pos 2 krundile, igakordse omaniku kasuks;
- parkimisservituut 4 parkimiskoha (pos 1 krundile ulatuvas osas) kasutamiseks 4.Roheline tn 8 igakordse omaniku kasuks;
- servituudivajadus elektri kaablite ehitamiseks ja kasutamiseks võrgu valdaja kasuks, servituudiala ulatus 1 m äärmisest kaablist mõlemale poole;
- servituudivajadus elektrikilpide ehitamiseks ja kasutamiseks võrgu valdaja kasuks, kaitsetsooni ulatus 2 m.

Pos 2:

- juurdepääsuservituut 4.Roheline tn 8 ja pos 1 krundile, igakordse omaniku kasuks
- parkimisservituut 10 parkimiskoha (krundile ulatuvas osas) kasutamiseks Tallinna tn 47 igakordse omaniku kasuks;
- parkimisservituut 5 parkimiskoha (pos 2 krundile ulatuvas osas) kasutamiseks 4.Roheline tn 8 igakordse omaniku kasuks;
- servituudivajadus elektri kaablite ehitamiseks ja kasutamiseks võrgu valdaja kasuks, servituudiala ulatus 1 m äärmisest kaablist;
- servituudivajadus sidekanalisatsiooni ehitamiseks ja kasutamiseks võrgu valdaja kasuks, servituudiala ulatus 1 m välisseinast mõlemale poole.

Planeeringualast väljapoole kavandatud tehnovõrkude servituudivajadused võrgu valdaja kasuks:

4. Roheline tänav T1

- planeeritud gaasitorustik 1 m välimisest mõõtmest väljapoole;
- planeeritud veetorustik 2 m teljest mõlemale poole.

Tallinna mnt 41

- planeeritud gaasitorustik 1 m välimisest mõõtmest väljapoole.

Tallinna mnt 47:

- planeeritud sidekanalisatsioon 1 m välisseinast mõlemale poole;

7 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

7.1 Olulisemad arhitektuurinõuded

Kasutatakse kiirtoidurestorani keti tüüplahendust, mille puhul on määratud nõue paigutada hoone krundile pikema küljega 4.Rohelise tänava äärde ning peasissepääsuga Tallinna maantee poole.

7.2 Tuleohutusnõuded

- Tule leviku takistamiseks projekteerida uus hoone TP-2 tuleohutusklassile vastavana.
- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega vastavalt Eesti standardile EVS 812-7:2018 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“

7.3 Nõuded tänavarajatiste projekteerimiseks

Vastavalt avalikul väljapanekul tehtud ettepanekule tuleb 4.Roheline tn 8 hoones paikneva restorani 4.Rohelise tänava poolse sissepääsu ees projekteerida kõnnitee madala äärekiviga võimaldamaks pidulikema ürituste puhul sõidukitel vahetult banketisaali sissepääsu ees peatuda.

7.4 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehno võrkude osas

Tehno võrkude projekteerimiseks tuleb taotleda võrguvaldajatelt tehnilised tingimused

7.4.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

- Ehitusprojekti koostamise ajal kooskõlastada reoveekanaliseerimise liitumispunkt.

7.4.2 Sidevarustus

- Sideehitiste kaitsevööndis ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70ja §78 nõuetele;

- ehitustöödel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 nõuetest; MTM 25.06.2015 määrusest nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest;
- ehitustöödel tuleb pidada kinni sideehitiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast;
- töid võib teostada vaid võrgu valdaja volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel pärast sideehitise käppenäitamist järelevalve töötja poolt ning selle fikseerimist kahepoolset allkirjastatud aktis;
- Tööde käigus tagada kujud, sideehitise terviklikkus ja kaitsemeetmete rakendamine, kaitsemeetmete muudatused kooskõlastada enne tööde algust võrgu valdaja järelevalve töötajaga;
- kõik sideehitise kaitsmise/säilitamisega seotud kulud kannab huvitatud isik.

7.4.3 Gaasivarustus

- Tehniliste tingimuste ja nõusolekute saamiseks gaasi jaotustorustike kaitsevööndis kavandatud ehitustöödeks tuleb esitada vajalik geodeetiline alusplaan aadressile geoprojekt@gaas.ee;
- gaasitorustikke ja -paigaldisi võib projekteerida ja ehitada vaid ettevõtte, mis on registreeritud majandustegevuse registris gaasi projekteerijana/gaasitööde teostajana. Nõutav on vastava 7. taseme kutse omamine;
- gaasivõrguga liitumiseks tuleb esitada avaldus võrgu valdajale.

7.5 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on rakendatud Eesti Standardis EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ soovitusi:

- kavandatud linnaehituslikud muudatused säilitavad lähiala sotsiaalse keskkonna ja võrgustiku;
- planeeringus käsitletud hoonestus ei muuda piirkonna üldist funktsionaalset tasakaalu.

8 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE

8.1 Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele

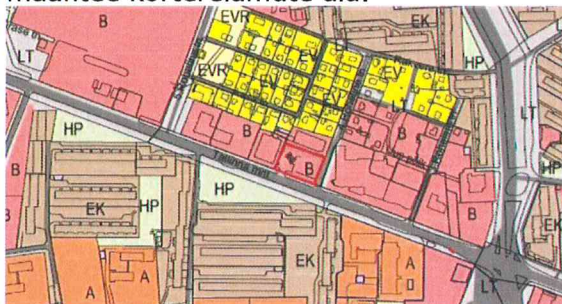
- kavandatud on uus hoone, mille ehitamisega tihendatakse linnaruumi ning vähendatakse domineeriva avaparkla visuaalset mõju;
- maakasutuse ökonoomse korraldamisega on kavandatud võimalikult suur parkimiskohtade arv ümbritsevate ärihoonete klientide teenindamiseks;
- Tallinna maantee ja 4.Rohelise tänava äärde on kiirtoidurestoraniga piirneval alal kavandatud atraktiivsem linnaruum kergliiklejatele.

8.2 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele, avalikele huvidele ja väärtustele

Planeeringu realiseerimise järel muutub Tallinna maantee ja 4.Rohelise tänava nurk korrastatumaks ja atraktiivsemaks. Lisaks tänavanurga hoonestamisele avalikkusele suunatud kasutusotstarbega restoranihoonega korraldatakse ümber parkla kasutus.

8.3 Vastavus Narva linna üldplaneeringule

Narva linna üldplaneeringu järgi paikneb planeeritav krunt ärimaa juhtotstarbega piirkonnas. Ärihoonestuse taga, 4. Rohelise tänava ja 5. Rohelise tänava vahelisel alal paikneb kompaktne väikeelamute piirkond, vahetult üle Tallinna maantee korterelamute ala.



Narva linna kehtivas üldplaneeringus on sõnastatud eesmärk tagada linnaruumi toimivus ja võimalikult kompaktne areng, mis soodustab olemasoleva infrastruktuuri efektiivset kasutamist.

Suurte kaubanduskeskuste ehitamisega seoses on välja ehitatud ka vajalik infrastruktuur tehnilise taristu ja tänavavõrgu osas.

Planeeringulahendus vastab nii kasutusotstarbe kui linnaruumi efektiivsema kasutuse kavandamise poolest Narva linna üldplaneeringu tingimustele.

8.4 Vastavus algatamise otsuses esitatud tingimustele

Detailplaneeringu dokumentatsioon järgib riigihalduse ministri 17.10.2019 määrust nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ ning algatamisotsuses esitatud vormistusnõudeid.

Planeeringu koostamisel on tehtud koostööd algatamisotsuses määratud isikutega.

8.5 Vastavus Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“

Detailplaneeringu liikluslahenduse koostamisel on arvestatud standardi nõuetega.

8.6 Vastavus Eesti standardile EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on rakendatud Eesti Standardis EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ toodud soovitusi:

- kavandatud linnaehituslikud muudatused säilitavad lähiala sotsiaalse keskkonna ja võrgustiku;
- planeeringus käsitletud hoone ehitamise järel korrastub linnaruum. Restorani lahtiolekuaegadel on tagatud inimeste kohalolek piirkonnas pikema aja vältel, mis tagab turvalisuse aspektist vajaliku elavuse piirkonnas ja suurendab kontrolli avaliku ruumi üle.

8.7 Vastavus siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“

Ehitusprojekti koostamiseks on määratud järgmised nõuded:

- tule leviku takistamiseks projekteerida hoone TP-2 tuleohutusklassile vastavaks;
- päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega vastavalt Eesti standardile EVS 812-7:2018 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;

8.8 Eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekute arvestamine

Eskiislahenduse avalikul arutelul soovisid naaberkinnistute ning AS Alexela omanike esindajad teada, kas uues olukorras on võimalik kinnistul manööverdada suuremõõtmeliste autodega. Autode manööverdamisvõimalusi kontrolliti *Autoturn* programmi abil ning lahendust korrigeeriti pöörderaadiuste tagamiseks.

8.9 Avalikul väljapanekul tehtud ettepanekute arvestamine

Detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitas vaide Servin Arendus OÜ, kelle arvates halvendab kavandatud planeeringulahendus juurdepääsu 4.Roheline tn 8 hoones töötava restorani banketisaalile. Edasisel arutelul esitas Servin oma tingimused planeeringulahendusega nõustumiseks, mis olid Aktsiaselts Astri Narvale vastuvõetavad.

Lähtuvalt tingimustest on ehitusprojekti koostamiseks määratud tingimus (seletuskirja punkt 7.3) 4.Roheline tn 8 hoones paikneva restorani banketisaali

ees rajada kõnnitee madala ääre kiviga võimaldamaks sõidukitel vajadusel vahetult banketisaali ees peatuda.

Üheksa 4.Roheline tn 8 hoone ees asuva parkimiskoha kasutamiseks on seatud reaalservituut 4.Roheline tn 8 igakordse omaniku kasuks.

Konsultant

Ülle Kadak

