

# Soldina põhikooli maa-ala detailplaneering - ESKIISLAHENDUS

Narva linn

**I Köide**



Töö nr: 25012DP1

Huvitatud isik: Narva Linnavalitsus

Projekti juht ja koostaja, volitatud ruumilise keskkonna planeerija: Mart Hiob

Koostaja, volitatud maastikuarhitekt-ekspert, tase 8: Tanel Breede



Esilehel: Maa-ameti kaldaerofoto.

## Sisukord

### SELETUSKIRI

1	Üldosa.....	5
1.1	Sissejuhatus .....	5
1.2	Planeeringu lähtedokumendid .....	6
1.3	Vastavus üldplaneeringule.....	6
1.4	Arvestatud detailplaneeringud .....	6
1.5	Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	6
1.6	Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed .....	7
2	Planeeringulahendus.....	8
2.1	Planeeringulahenduse põhjendus .....	8
2.2	Planeeringuala kruntideks jaotamine .....	8
2.3	Krundi hoonestusala ja ehitusõigus.....	8
2.4	Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused .....	8
2.5	Liikluskorralduse põhimõtted .....	8
2.6	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted, vertikaalplaneerimine .....	9
2.7	Tehnovõrgud.....	9
2.7.1	Üldosa .....	9
2.7.2	Sidevarustus.....	10
2.7.3	Elektrivarustus .....	10
2.7.4	Veevarustus ja tuletõrje veevarustus .....	10
2.7.5	Kanaliseerimisvarustus .....	10
2.7.6	Sademevee kanalisatsioonivarustus.....	10
2.7.7	Soojavarustus.....	10
2.7.8	Kaugjahutus .....	10
2.7.9	Gaasivarustus.....	10
2.7.10	Taastuvenergia .....	10
2.8	Kujud .....	10
2.9	Kuritegevuse riski vähendavad tingimused .....	10
2.10	Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused.....	10
2.11	Servituutide ja/või sundvalduse seadmise vajadus.....	11
2.12	Planeeringu elluviimine .....	11
3	Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte.....	13
4	Joonised ( <i>esitatud eraldi failidena</i> ) .....	15





# 1 Üldosa

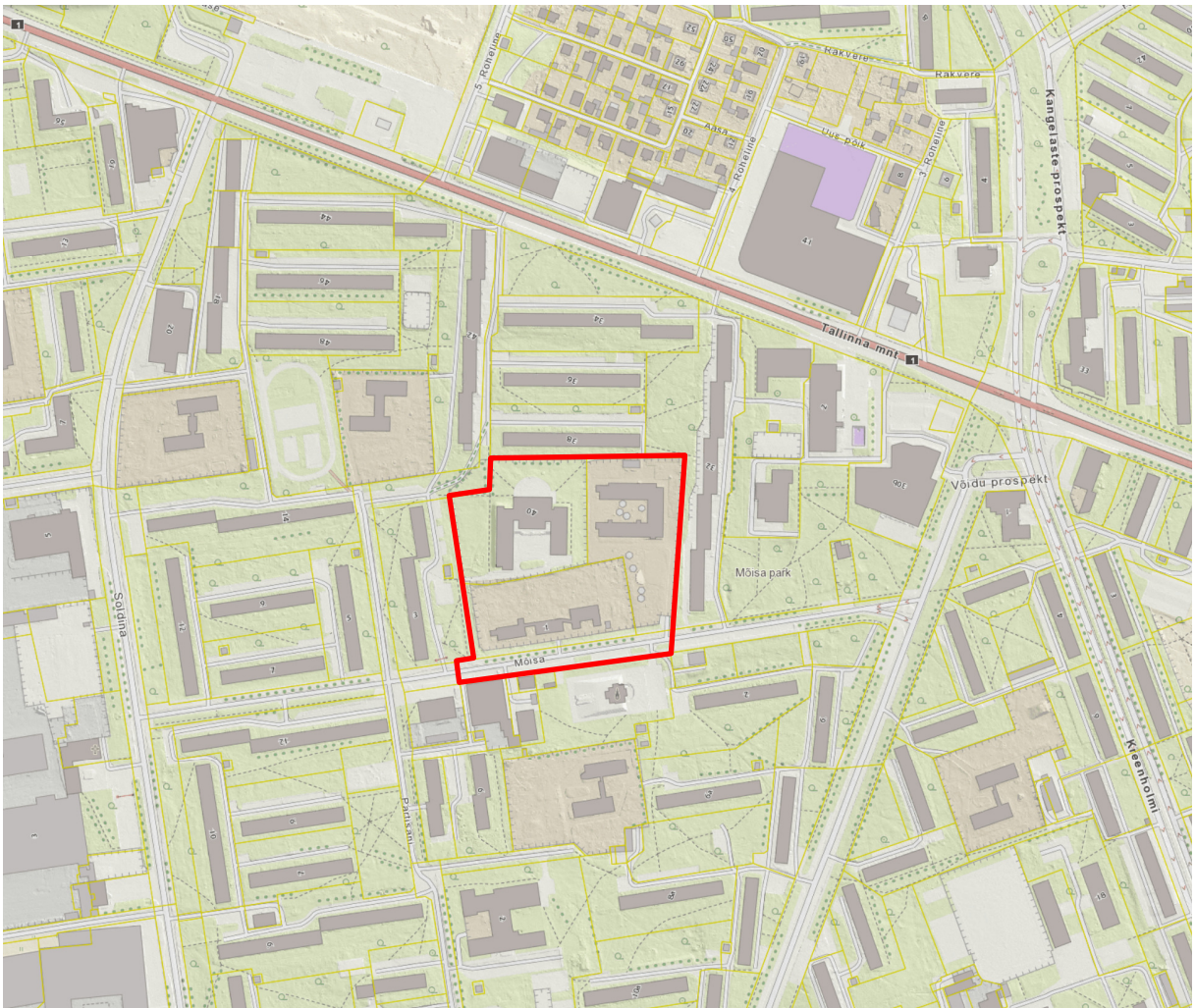
## 1.1 Sissejuhatus

Detailplaneering hõlmab Narva linnas Soldina linnaosas kinnistuid Mõisa tn 1 (pindala 10 795 m<sup>2</sup>, katastriüksuse sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa), Mõisa tn 1a (pindala 519 m<sup>2</sup>, katastriüksuse sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa) ja Tallinna mnt 40 (pindala 12 881 m<sup>2</sup>, katastriüksuse sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa).

Planeeringuala suuruseks on u 4 ha.

Planeeringu eesmärk on planeeringualal krundipiiride muutmine, ehitusõiguse määramine uue põhikooli (sh erivajadustega laste), seda teenindavate spordi- ja ajaveetmise rajatiste ning juurde kuuluva taristu ehitamiseks. Samuti lahendatakse detailplaneeringuga liikluskorralduse (sh juurdepääsud ja parkimine), maa-ala heakorrastuse ja haljastuse küsimused ning määratakse planeeringu elluviimiseks vajalikud keskkonnatingimused.

Maa-ala funktsionaalse idee ja hoonestus- ja lahenduse saamiseks korraldatakse arhitektuurivõistlus, mille tulemusi detailplaneeringu koostamisel arvestatakse.



Skeem 1. Asukohaskeem (skeemi alus: Maa-ameti kaardirakendus).



## 1.2 Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokument on Narva linnavolikogu 26.09.2024. a otsus nr 40 *Soldina põhikooli maa-ala detailplaneeringu koostamise algatamine*.

Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud Infraekspert OÜ 2024. a detsembris koostatud alusplaani täpsusastmega 1:500 töö nr 1486T. Maa-ala on mõõdistatud süsteemis L-EST'97 ja kõrgused EH2000 süsteemis.

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega ning muud materjalid asuvad planeeringu II köites „Lisad“.

## 1.3 Vastavus üldplaneeringule

Narva linna üldplaneeringu järgi on antud ala maakasutuse juhtotstarbeks üldkasutatavate hoonete maa. Üldkasutatavate hoonete maale (üldplaneeringu kaardil tähisega A) võib rajada avalikku funktsiooni täitvaid (ehk üld- või sotsiaalmaa sihtotstarbega haakuvaid) hooneid: valitsus- ja ametiasutusi, teadus-, haridus- ja meediaasutusi, spordi- ja kultuuriasutusi, avalikus kasutuses olevaid haljastuid, haljakuid või parke ning kasumi teenimisele mitte orienteeritud vaba aja veetmisega seotud asutusi. Planeeringus ei eristata üldkasutatavate hoonete maid kuuluvuse järgi omavalitsuse, riigi või eraomandisse.

Soldina põhikooli maa-ala detailplaneering ei eelda muudatusi ei kehtivas üldplaneeringus ega vastuvõetud uues üldplaneeringus.

## 1.4 Arvestatud detailplaneeringud

Kontaktvööndis on kehtestatud detailplaneeringud, millega on käesoleva detailplaneeringu koostamisel arvestatud:

1. Tallinna mnt 30a ja Tallinna mnt 30b maa-ala detailplaneering (kehtestatud Narva linnavolikogu 18.04.2013 otsusega nr 35);
2. Mõisa tn (Partisani tn - Tiimani tn) teelõigu detailplaneering (kehtestatud Narva linnavolikogu 15.11.2007 otsusega nr 399);
3. Mõisa tn 1b detailplaneering (kehtestatud Narva linnavolikogu 09.10.2003 otsusega nr 129122).
4. Mõisa tänava äärse maa-ala detailplaneering (kehtestatud Narva linnavolikogu 17.12.2009 otsusega nr 192).

## 1.5 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Mõisa tn 1a kinnistul asub Narva lasteaed Pingviin. Kahekorruseline lasteaiahoone on renoveeritud ning vastab kaasaegse lasteaiahoone nõuetele. Samuti on renoveeritud lasteaia õueala, kus on olemas mänguvahendid, varjualused ja haljastus. Juurdepääs kinnistule on Mõisa tänavalt.

Tallinna mnt 40 kinnistul asub Narva Soldina kool. Koolimaja on kuni viiekorruseline hoone. Hoone on amortiseerunud ning ei vasta kaasaegse koolimaja nõuetele ning on suletud. Õuealal asub parkimine vahetult hoone kõrval, mänguväljak on õueala lääneservas, peasissepääs asub hoone põhjaküljel. Juurdepääs kinnistule on Tallinna maantee J2 transpordimaalt.

Mõisa tn 1 kinnistul asuvad 1...2-korruselised amortiseerunud hooned, millest keskmine, 2-korruseline on kasutusel pagaritöökojana. Samuti on amortiseerunud õueala taristu. Juurdepääs kinnistule on Mõisa tänavalt. Sõidutee servas on 90-kraadise nurga all sõidukite parkimiskohad,

mistõttu tekib parkimiskohalt välja sõites potentsiaalselt konfliktiolukord tänaval sõitjatega ning see lahendus ei ole seetõttu soositud.

Planeeringuala reljeef on ühtlase kaldega lõuna suunas, suurim kõrguste vahe on u 2 m.

Planeeringuala haljastuse ülevaade antakse pärast dendroloogilise hinnangu koostamist edasise planeerimise käigus.

## 1.6 Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Narva linna Soldina linnaosas, Tallinna mnt, Võidu prospekti, Soldina tänava ja Kerese tänava vahelises sisekvartalis. Tegemist on vabaplaneeringulise, valdavalt nõukogudeaegsete 5- ja 9-korruseliste korterelamutega hoonestatud kvartali sisse jääva alaga.

Kvartalit piiravad neli Narva põhitänavat – Tallinna mnt, Võidu prospekt, Soldina tn ja Kerese tn. Kvartali sisse jäävad kaks peamist jaotustänavat - Mõisa tänav, mis kulgeb ida-lääne suunaliselt kvartali keskelt Võidu prospekti ja Soldina tänava vahel ning Partisani tänav, mis omakorda kulgeb põhja-lõuna suunaliselt kvartali keskelt alates Kerese tänavast kuni Tallinna maantee J2 kinnistuni.

Lisaks on kvartalis Narva lasteaed Potsataja, Geneva kontserdimaja, Narva spordikooli Energia ujula ja Maxima esmatarbekauplus. Kaubandus- ja sotsiaalfunktsiooniga hooned on 1...2-korruselised.

Juurepääs planeeringualale on Mõisa tänavalt. Mõisa tänaval on kahel pool kõnniteed. Mõisa tänaval on asub olemasolev ühiskasutatav jalgratta- ja jalgte. Samuti on ühiskasutatavad jalgratta- ja jalgteed on kõikidel suurematel kontaktvööndis asuvatel tänavatel – Tallinna mnt, Soldina tn, Võidu prospekt, Kreenholmi.

Lähiala piiravatel põhitänavate ääres, ligikaudu planeeringualaga kohakuti, asuvad bussipeatused, neist Kerese tänaval asuvat „Kerese 36“ ja Soldina tänaval asuvat „Tiimani“ peatust läbivad kõik Narva bussiliinid. Peatused jäävad kavandatavast uuest koolist ca 400 – 600 m kaugusele. Võistlusala serval Mõista tänava ääres asub „Mõisa“ bussipeatus, mida hetkel ühistranspordi liinid ei läbi, kuid mis ilmselt võetakse samuti kasutusse peale kooli valmimist. Võistlusala jääb mõistliku jalakäigu/jalgratta teekonna kaugusele suuremast osast Narva kesklinnast (kuni 1,5 km) ja kogu linna elamuelamualadest (suurim võimalik vahemaa 2,4 km). Uue põhikooli kavandatav teeninduspiirkond jääb siiski 800-900 m raadiusesse.

Planeeringuala ühendus Tallinna maantee bussipeatustega toimub läbi kitsa transpordi koridori, kus kõnniteed puuduvad ning jalakäijad kasutavad kõndimiseks parkla ala. Kasutusel on ka otseühendused läbi naaberkinnistute. Ühendus Mõisa tänava bussipeatustega on hea, ülekäigurada asub vahetult bussipeatuse juures. Ühendused bussipeatustega on esitatud kontaktvööndi joonisel (joonis 1).

Planeeringuala ühendus tõmbepunktidega (staadionid, loomemaja ja ujula) on erinev. Loomemaja ja ujula ning planeeringuala vahel asuvad kõnniteed ja ülekäigurada ning juurdepääs on hea. Samuti on hea kõnniteedega juurdepääs Potsataja lasteaia kõrval oleva staadionini. Kerese tn 20/22 staadionini on juurdepääs halb, kuna on tarvis kõndida pikem maa (ca 1 km) ning viimase 300 m osas puuduvad ka kõnniteed ning kasutada tuleb kvartalisisesid juurdepääsuteid ja parklaid. Vajalik on luua parem ühendus staadioni ja Võidu prospekti kõnniteede vahel. Ühendused tõmbepunktidega on esitatud kontaktvööndi joonisel (joonis 1).

Planeeringuala kontaktvöönd on kajastatud joonisel 1.



## 2 Planeeringulahendus

### 2.1 Planeeringulahenduse põhjendus

Planeeringualal olev Soldina koolimaja on amortiseerunud ning selle renoveerimine ei ole otstarbekas. Samuti on Mõisa tn 1 krundil kasutuseta amortiseerunud hooned. Käesoleva planeeringu eesmärgiks on krundipiiride muutmine ning uuele koolimajale ehitusõiguse määramine.

### 2.2 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Planeeringuga muudetakse krundipiire. Mõisa tn 1 krunt jagatakse kaheks ning suurem osa liidetakse Tallinna mnt 40 krundiga (POS 1) ja väiksem osa liidetakse Mõisa tn 1a krundiga (Pos 2).

### 2.3 Krundi hoonestusala ja ehitusõigus

Krundi hoonestusala ja ehitusõigus on esitatud joonisel 3.

Krundi ehitusõigus määratakse edasisel planeerimisel peale arhitektuurivõistluse läbiviimist.

Krundi ehitusõiguse määramisel on lähtutud üldplaneeringust ja detailplaneeringu algatamise otsuse tingimustest.

Hoone ehitamine on lubatud põhijoonisel esitatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele. Hoonestusala piires on lubatud ka jalgtee, sõidutee, parkla ja haljasala ehitamine. Krundile on lisaks lubatud abihoonete ehitamine (nt prügimaja, jalgrataste jms varjualused, alajaam, elektriautode laadimistaristu, mängu- ja spordirajatised jne). Hoonete ja rajatiste ehitamisel tuleb järgida kujadest tingitud nõudeid ning haljastuse osakaalu tagamise nõuet.

Ehitusjoon on planeeritud Mõisa tänav 7 korterelamuga ühele joonele.

### 2.4 Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused määratakse edasisel planeerimisel pärast arhitektuurivõistluse läbiviimist.

Hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Kogu planeeringuala arhitektuurne lahendus tuleb koostada terviklikult. Kavandatav hoonestus peab olema liigendatud.

### 2.5 Liikluskorralduse põhimõtted

Juurdepääs planeeringualale on kavandatud Mõisa tänavalt.

Liikluskorralduse, sh parkimise lahendus määratakse edasisel planeerimisel pärast arhitektuurivõistluse läbiviimist.

Planeeritud krundi mootorsõidukite parkimine ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada vastavalt kehtivale standardile EVS 843, üldplaneeringule ning muudele parkimisvajadust puudutavatele asjaoludele.





Tabel 1 Näitlik autoparkimise arvutus lähtuvalt standardist EVS 843:2016 Linnatänavad.

Krundi aadress	Brutopind (m <sup>2</sup> )	Sõidukite normatiiv ja arvutuslik parkimiskohtade arv vastavalt suletud brutopinnale	Planeeritud sõidukite parkimiskohtade arv	Jalgrataste normatiiv ja arvutuslik parkimiskohtade arv vastavalt suletud brutopinnale	Planeeritud jalgrataste parkimiskohtade arv
Pos 1		<i>määratakse edasisel planeerimisel pärast arhitektuurivõistluse läbiviimist</i>			
Pos 2		<i>määratakse edasisel planeerimisel pärast arhitektuurivõistluse läbiviimist</i>			

## 2.6 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted, vertikaalplaneerimine

Planeeringuala täpsem haljastuse osa antakse pärast dendroloogilise hinnangu koostamist.

Planeeringuga seatakse tingimus, et vähemalt 25% krundi pindalast peab olema kõrghaljastatud. Parklad tuleb liigendada haljastusega maksimaalselt 12-kohalisteks osadeks.

Täpne haljastuse lahendus ja liigid tuleb anda projekteerimisel, mille alusel võib kujundada alale sihipäraselt reljeefi ja taimestikuga arvestav puhkeala puhkeotstarbeliste ja mänguliste rajatistega. Liikumisteede katendi määramisel tuleb arvestada kõigi liiklejarühmadega. Maastikuarhitektuurne projekt tuleb koostada koos hoone(te) projektiga ning välialad koos haljastusega tuleb rajada koos hoone(te)ga. Välialade projekteerimisse tuleb kaasata volitatud maastikuarhitekt tase 7 või tase 8.

Kui istutatava puu alune haljasala laius on alla 3 m, tuleb kasvupinnase mahtu suurendada kõvakatte alla rajatava tugipinnasega või teisel viisil (vt EVS 843:2016, ptk 8.3 p 13). Juurestikule vajalik kasvupinnase ulatus kuupmeetrites ja kasvupinnase sügavus olenevalt puu suurusest (madala-, keskmise-, suurekasvuline puu) on esitatud EVS 939–4:2020 *Puuhooldustööd*. Võimaluse korral tuleb suuremad platsid liigendada ja vähem kasutatavad alad katta vett läbilaskvate pinnakattematerjalidega (tagades vajadusel konstruktsiooni kuivenduse). Eelistatud on kasutada sellist katusekatte lahendust, mis vähendaks kuumasaarte tekkimise riski (vajadusel kombineerides katusehaljastusega, hele materjal jms).

Piirded peavad olema läbipaistvad ja sobima kavandatava arhitektuuriga.

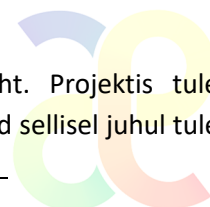
Prügikonteinerite asukoht määratakse projektis. Prügikonteinerid peavad olema avalikust ruumist varjestatud (näiteks asuma jäätmemajas).

Krundi olemasolev maapinna kõrgus üldjuhul säilib. Olemasolevate säilitatavate teede kõrgus säilib. Planeeritud teede ja parklate maapinna kõrgus on planeeritud sarnane ümbritsevate teede kõrgusega. Planeeritud teed viiakse kõrguslikult kokku olemasolevate teedega. Täpne vertikaalplaneeringu lahendus antakse ehitusprojektis.

## 2.7 Tehnovõrgud

### 2.7.1 Üldosa

Detailplaneeringus on määratud tehnovõrkude ja -rajatiste võimalik asukoht. Projektis tuleb tehnovõrkude asukohta täpsustada. Vajadusel võib võrgu asukohta ka muuta, kuid sellisel juhul tuleb



tagada kõigile planeeritud võrkudele piisav ruum. Kasutusest välja jäävad tehnovõrgud on märgitud likvideeritavaks.

### **2.7.2 Sidevarustus**

*Lahendatakse edasisel planeerimisel.*

### **2.7.3 Elektrivarustus**

*Lahendatakse edasisel planeerimisel.*

### **2.7.4 Veevarustus ja tuletõrje veevarustus**

*Lahendatakse edasisel planeerimisel.*

### **2.7.5 Kanalisatsioonivarustus**

*Lahendatakse edasisel planeerimisel.*

### **2.7.6 Sademevee kanalisatsioonivarustus**

*Lahendatakse edasisel planeerimisel.*

### **2.7.7 Soojavarustus**

*Lahendatakse edasisel planeerimisel.*

### **2.7.8 Kaugjahutus**

*Lahendatakse edasisel planeerimisel.*

### **2.7.9 Gaasivarustus**

*Lahendatakse edasisel planeerimisel.*

### **2.7.10 Taastuenergia**

*Lahendatakse edasisel planeerimisel.*

## **2.8 Kujad**

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Planeeritud hoone tulepüsivusklass on TP1.

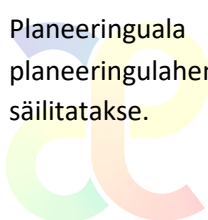
## **2.9 Kuritegevuse riski vähendavad tingimused**

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb tagada:

- jälgitavus (videovalve);
- hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja teed, suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

## **2.10 Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused**

Planeeringuala müra pärineb eeskätt Mõisa tänava autoliiklusest, mille olukord planeeringulahenduse realiseerimisel ei muutu kuna kavandatud funktsioonid alal sisuliselt säilitatakse.



Projekteerimisel arvestada keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“. Kuna planeeringualal kasutusfunktsioon ei muutu, siis ei muutu ka mürasituatsioon ümbritsevatele korterelamutele.

Projekteerimisel ja ehitamisel tuleb tagada radoonikaitse meetmed vastavalt Eesti standardile EVS 840:2017 "Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes". Narva linna radooni kaardi järgi asub üks mõõdistuspunkt Mõisa tn 1a kinnistul, kus mõõdeti pinnase radoonisisalduseks 60 kBq/m<sup>3</sup>, mis näitab kõrgemat radoonisisaldust.

Planeeritud alale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte. Kõvakattega aladelt tulev sademevesi tuleb kokku koguda, parklast lähtuv sademevesi vajadusel puhastada õlipüüduriga ning juhtida sademeveekanaliseerimise, mitte lasta valguda naaberkruntidele.

Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Jäätmekonteinerid (soovitavalt jäätmemajad) on planeeritud paigaldada parkla sissesõidutee juurde.

### **2.11 Servituutide ja/või sundvalduse seadmise vajadus**

*Lahendatakse edasisel planeerimisel.*

### **2.12 Planeeringu elluviimine**

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojektide koostamisel ja maakorralduslike toimingute teostamisel.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt ehitusõiguse teostaja ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatav hoone ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Võimalikud ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb vastava krundi igakordsel omanikul hüvitada.





### 3 Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

Jrk. nr	Arvamust avaldav organisatsioon/ planeeritud krundi omanik/ planeeritud maa-ala piirinaaber	Number ja kuupäev	Tingimused
1			
2			
3			

*Täidetakse edasisel planeerimisel.*





#### **4 Joonised (*esitatud eraldi failidena*)**

1. Kontaktvööndi joonis
2. Olemasolev olukord
3. Põhijoonise eskiis

