

Töö nr 11410-0018 Tallinna mnt 30a ja Tallinna mnt 30b maa-ala detailplaneering

**Käesoleva köite koostajad**

<b>Amet</b>	<b>Nimi</b>	<b>Allkiri</b>
Planeeringute üksuse juht	Einike Laidsaar	
Maastikuarhitekt	Martin Allik	
Insener	Marko Kuusik	

## SISUKORD

### I SELETUSKIRI

1	Üldosa .....	3
2	Olemasolev olukord.....	3
3	Planeeringuala kontaktvööndi linnaehituslik analüüs ja funktsionaalsed seosed .....	3
3.1	Ettepanek üldplaneeringu muutmiseks .....	4
4	Planeerimislahendus .....	4
4.1	Kruntide maakasutus .....	4
4.2	Andmed kruntide moodustamiseks .....	5
4.3	Kruntide ehitusõigus.....	5
4.4	Arhitektuuritingimused .....	5
4.5	Tehnilis-majanduslikud näitajad .....	5
4.6	Servituutide vajadus.....	6
5	Teed, parkimine, vertikaalplaneerimine .....	6
6	Haljastus, heakorrastus, keskkonnakaitse.....	6
7	Tuletõrje veevarustus .....	7
8	Kuritegevuse ennetamine.....	7

### II LISAD

#### III JOONISED

1.	Situatsiooniskeem	1:4000	AS-001
2.	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	1:2000	AS-002
3.	Tugiplaan	1:500	AS-003
4.	Põhijoonis	1:500	AS-004

### IV KOOSKÕLASTUSED

#### V MENETLUSDOKUMENDID

1. Narva Linnavolikogu otsus 26.01.2012. a nr 10

**SELETUSKIRI****1 Üldosa**

Tallinna mnt 30a ja Tallinna mnt 30b maa-ala detailplaneering on koostatud Narva LV Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti tellimusel ja on algatatud Narva Linnavolikogu 26.01.2012.a. otsusega nr 10.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maa-alal krundipiiride moodustamine, maakasutuse sihtotsarvete ning ehitusõiguse määramine. Lisaks antakse planeeringuga heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Kehtestatud planeeringud ja muud arvesse võetavad dokumendid:

1. Narva linna üldplaneering aastatel 2000-2012
2. Koostamisel olev Narva linna üldplaneering (AS Entec Eesti)
3. Olemasolevad piirkonna tehnovõrkude skeemid
4. Erinevad standardid ja normid
5. Tellija ja huvitatud isiku poolt kooskõlastatud esialgne eskiis.

**2 Olemasolev olukord**

Planeeritav territoorium asub Narva linnas Soldino linnaosas Tallinna mnt ja Võidu prospekti ristmiku vahetus läheduses.

Detailplaneeringuga haaratud ala suurus on ca 1,5 ha.

Ala hõlmab kahte kinnistut:

Tallinna mnt 30a, katastri üksuse tunnus 51102:005:0003, 646 m<sup>2</sup>, ärimaa;

Tallinna mnt 30b, katastri üksuse tunnus 51102:005:0033, 10607 m<sup>2</sup>, ärimaa;

ja osaliselt Tallinna mnt ning Võidu prospekti äärde jäävat liiklusmaad.

Planeeritav maa-ala jaguneb peaaegu võrdselt pooleks haljasala ja asfaltkattega ala vahel. Viimane on eelkõige kasutuses ümbritsevate kaupluste ja meelelahutusasutuste parklana, kuid siia jääb ka takso- ja bussipeatus. Planeeringuala on väheselt kõrghaljastatud ning kogu haljasmass asub Tallinna mnt 30b kinnistu kesk- ja lõunaosas. Ala läbivad mitmed nii eesmärgipäraselt rajatud kõvakattega kui ka isetekkelised jalgteed, mis peamiselt ühendavad lõunasse jäävat elamuala ja põhjas Tallinna mnt ääres asuvaid kaubandusettevõtteid. Sõidukite juurdepääs alale toimub Võidu prospektilt.

**3 Planeeringuala kontaktvööndi linnaehituslik analüüs ja funktsionaalsed seosed**

Kehtiva Narva linna üldplaneeringu (2000-2012) järgi jaguneb antud ala maakasutuse sihtotstarvete järgi liiklusmaaks ja üldmaaks. AS Entec Eesti poolt koostatava uue Narva linna üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala kavandatud ärimaana.

Töö nr 11410-0018 Tallinna mnt 30a ja Tallinna mnt 30b maa-ala detailplaneering

Planeeritava ala kontaktvööndisse jääv hoonestus on segahoonestus, kus äri- ja sotsiaalhoonete kõrval on kerges ülekaalus korterelamud. Hoonestus on peamiselt 5-korruseline, kuid on ka madalamaid kaubandus- ja sotsiaalfunktsiooniga hooneid (1-2 korruselised) ning kõrgemaid 9-korruselisi eluhooneid. Viimased paiknevad just planeeringuala lähistel Tallinna mnt, Kreenholmi tn ja Kangelaste prospekti ristmikul, kuhu on Tallinna mnt 35 maa-ala detailplaneeringuga (kehtestatud 17.04.2008) kavandatud veel üks 9-korruseline hoone.

Jalakäijate juurdepääs planeeritavale alale on hetkel väga hea ent sõidukitel on see mitterahuldav, sest ainus ühendus on Võidu prospektilt.

Planeeringualale jääb kaks bussipeatust, millest Võidu prospektil asuv peatus on planeeritud säilitada ning teise asukoht ümber tõsta.

### 3.1 Ettepanek üldplaneeringu muutmiseks

Kehtiv Narva linna üldplaneering sätestab, et planeeritava ala juhtfunktsiooniks on üldmaa ja liiklusmaa, samas kui koostatav üldplaneering märksa ajakohasemalt näeb antud kruntidele ette ärimaa sihtotstarbe.

Tallinna mnt 30a ja Tallinna mnt 30b krundid asuvad Narva linna tuiksoone, Tallinna maantee, ääres. Seega senine juhtfunktsioon, mille kohaselt asus planeeringu alal osaliselt parkla ja osaliselt haljasala, on nii linnaehituslikult kui ka Narva arenguperspektiive arvestades aegunud.

Detailplaneeringu lahendus teeb seega ettepaneku muuta ala sihtotstarve ärimaaks.

## 4 Planeerimislahendus

Esitatud planeerimislahendus on kooskõlas koostatava Narva linna üldplaneeringuga ja kujunenud hoonestusega.

Detailplaneeringuga haaratud alale on ette nähtud:

- maa-ala krundipiiride täpsustamine;
- ehitusala määramine;
- parklad;
- bussipeatuste asukoha täpsustamine, parendamine;
- territooriumi heakorrastamine ;
- kavandatava hoonete varustamine vajalike tehnovõrkudega vastavate tehniliste tingimuste alusel;
- prügikonteinerite paiknemine.

Planeeringu lahendus näeb ette kahe olemasoleva krundi liitmise ning uuele äri- ja kaubandushoonele hoonestusala määramise ja parkimiskorralduse lahendamise.

Kavandatav ehitus koosneb kuni 9-korruselisest ärihoonest ja kuni 2-korruselisest kaubandushoonest. Hoone väljaehitamisel võivad erineva funktsiooniga mahud olla üksteisest selgelt eristatavad. Selleks võib muuhulgas kasutada 9-korruselise osa tagasiastet või näiteks erinevaid fassaadilahendusi.

Planeeringu lahendus ei muuda olevate tänavate asukohti ja piire.

### 4.1 Kruntide maakasutus

Planeeringu lahendusega liidetakse Tallinna mnt 30a ja Tallinna mnt 30b krundid.

Töö nr 11410-0018 Tallinna mnt 30a ja Tallinna mnt 30b maa-ala detailplaneering

Positsioon 01 - Tallinna mnt 30a; moodustatakse olemasolevatest Tallinna mnt 30a ja 30b kruntidest; alale nähakse ette hoonestusõigus ühe kuni 9-korruselise äri- ja kaubandushoone rajamiseks, samuti lahendatakse parkimise ja heakorraga seonduvad küsimused.

#### 4.2 Andmed kruntide moodustamiseks

Pos nr	Krundi aadress (soovituslik)	Maa sihtotstarve (kü liik)	Krundi suurus m <sup>2</sup>	Moodustatakse kinnistutest (nr) või riigi maale	Liidetavate-lahutatavate osade suurus m <sup>2</sup>	Osade senine sihtotstarve (kü liik)
01	Tallinna mnt 30a	Ä 100%	11253	01a Tallinna mnt 30a	+10607	Ä 100%
					+646	
				01b Tallinna mnt 30b	-10607	Ä 100%
KOKKU			11253			

#### 4.3 Kruntide ehitusõigus

Pos nr	Krundi aadress	Krundi suurus m <sup>2</sup>	Ehitus-alune pind m <sup>2</sup>	Korru-sus/harja kõrgus	Hoonete arv krundil	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (DP kaup)	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (KÜ kaup)	Suletud brutopind KÜ sihtotstarvete kaup m <sup>2</sup>
01	Tallinna mnt 30a	11253	4150	+9 / 39m	1	Ä 100	Ä 100	Ä 16280
KOKKU		11253						

#### 4.4 Arhitektuuritingimused

Planeeritavad hooned:

Kandekonstruksioonid	- raudbetoon, väikeplok, teraspostid
Piirdekonstruksioonid	- raudbetoon, väikeplok, klaas, puitprofiil
Välisviimistlus	- kivi, betoon, metall, puit, krohv, klaas.
Katusekate	- betoonplaat, bituumen.
Katusekalle	- 5° - 40°
Katuseharja suund	- vaba

Varikatuste või sildade rajamisel tuleb arvestada eriotstarbeliste sõidukite gabariitidega (vabakõrgus h = 5m).

#### 4.5 Tehnilis-majanduslikud näitajad

1. Planeeritava maa-ala suurus	ca 1,5 ha
2. Kruntide arv	1

Töö nr 11410-0018 Tallinna mnt 30a ja Tallinna mnt 30b maa-ala detailplaneering

3. Krunditud maa bilanss		
ärimaa	Ä 100%	11253 m <sup>2</sup>
4. Parkimiskohtade arv		
planeeritud	109	
normatiivne	109	
5. Suletud brutopind	Ä 16280 m <sup>2</sup>	

#### 4.6 Servituutide vajadus

Kinnistu valdajatel tuleb arvestada olemasolevate ja tulevikus rajatavate tehnovõrkudega seonduvate piirangutega. Servituudivajadused määratakse planeeringu järgmises staadiumis.

Planeeringuga nähakse ette juurdepääsuservituut Võidu prospekt 2 kinnistu omaniku kasuks.

#### 5 Teed, parkimine, vertikaalplaneerimine

Olemasolev sõidukite pääs planeeritavale alale on võrdlemisi keeruline. Seega on lisaks olevale juurdepääsule Võidu prospektilt kavandatud ka sisse- ja väljasõit Tallinna mnt-lt. Lahendus näeb ette Tallinna mnt-le parempöövet võimaldava täiendava sõiduraja loomise ja vastavalt ka Tallinna mnt-le kiirendusraja loomise. Planeeringu ala lõunapiiril jääb kavandatava kaubandushoone laadimisala ning sellele on ette nähtud eraldi juurdepääs Võidu prospektilt. Antud juurdepääsu normide kohaseks võimaldamiseks on olemasolevat bussipeatust nihutatud 15 meetri võrra põhja suunas. Tallinna mnt 30b asuvad bussi- ja taksopeatused tõstetakse uutele asukohtadele.

Vertikaalplaneeringu lahenduses on lähtutud olemasolevate katete kõrgusmärkidest ja teede normatiivsetest piki- ja põikikalletest. Vertikaalplaneerimise lahendus tuleb täpsustada järgmises projekteerimisstaadiumis.

#### 6 Haljastus, heakorrastus, keskkonnakaitse

Alal on teostatud visuaalne dendroloogiline inventeerimine. Vaadeldavatel kinnistutel domineerivad perekondade *Tilia*, *Malus* ja *Populus* liigid ning nende peamiselt keskealised isendid. Antud puid ei ole tõenäoliselt aastaid hooldatud ning nende üldine seisukord on rahuldav. Säilitamist ja täiendamist läbi uusistutuste väärrib ala idapiiril kulgev 3-realine pärnaallee. Arvestades kõrghaljastuse olulist linnakeskkonda kujundavat mõju ja puude suurt biomassi on võimalusel püütud säilitada võimalikult palju elujõulisemaid puid.

Põhijoonisel on näidatud säilitatav, eemaldatav ja kavanadatav kõrghaljastus. Kokku likvideeritakse planeeringu rakendumisel 27 puud ning uusistutustena on kavandatud 48 puud. Arvestades ala senist liigilist koosseisu, on alleepuudena lubatud linnatingimustesse sobilikud perekonna *Tilia* isendid (nt läänepärn, hõbepärn) ja vabakujuliste istutustena ala lõunaosas perekonna *Pinus* isendid (nt harilik mänd, keerdokkaline mänd).

Planeeritava territooriumi heakorrastus näeb ette:

Töö nr 11410-0018 Tallinna mnt 30a ja Tallinna mnt 30b maa-ala detailplaneering

- muruplatside rajamist
- uute teede ja kõnniteede rajamist

Teesillutus täpsustatakse projekteerimise järgmises staadiumis. Kõnniteed on soovituslik rajada betoonplaatidest, -kividest või muust vett läbilaskvast materjalist.

Soovituslik on koos ehitusprojektiga teostada ka haljastusprojekt.

Vältimaks keskkonnakaitseliste probleemide tekkimist, tuleb lähtuda järgnevatest seadustest:

- Looduskaitseseadus
- Jäätmeseadus

Olmeprügi tuleb koguda konteineritesse, mis paiknevad kavandatud kinnistu lõunaosas laadimisalal. Prügi viiakse välja konteinerites linnakommunaalettevõttega sõlmitud lepingu alusel. Jäätmekäitlus peab vastama Narva Linnavolikogu 14.02.2008.a määrusega nr 9 kehtestud „Narva linna jäätmehoolduseeskiri“ nõuetele.

Parkimiskohtade vihmavee äravoolud varustada õlipüüduritega. Ehitustööde tegemise ajaks tuleb puud katta kaitsekilpidega.

## **7 Tuletõrje veevarustus**

Tuleohutuseosa on planeeritud vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 315 2004 a „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“.

Hoonete planeerimisel on lähtutud kehtivatest tulekaitse normidest, vastavalt millele on tagatud juurdepääsud ja ümbersõidud tuletõrjemasinale. Vastavalt EVS 812:6:2005 on planeeritavate hoonete ühe tulekahju normvooluhulk välistulekustutuseks 15 L/s. Väline tuletõrjeveevarustus lahendatakse olemasolevate tuletõrjehüdrantide baasil. Tulekustutusvesi peab vastama EVS 812-6 nõuetele.

Minimaalne tulepüsivusklass uushoonestusel on soovitavalt TP1.

## **8 Kuritegevuse ennetamine**

Kuna linnaplaneerimine avaldab mõju erinevatele kuriteoliikidele ning kuriteohirmule läbi kurjategijate, ohvrite, politsei ja elanike käitumise, hoiakute, valikute ja tunnete, siis tuleb ka käesolevas detailplaneeringus neid aspekte käsitleda.

Vastavalt EVS 809-1, 2002, 4.2.3. on käsitletava piirkonna tüüp – linnakeskus. Vastavalt sellele on olemasolev keskkond, kus teoreetiliselt vastavalt 4.3.1. võimalikud kõik kuus kuriteoliiki ja ka vastavalt 4.3.2. kuriteohirm.

Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik vaid teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

- nähtavus

Töö nr 11410-0018 Tallinna mnt 30a ja Tallinna mnt 30b maa-ala detailplaneering

- territoriaalsus
- vastupidavus

Detailplaneeringus on neid strateegiaid rakendatud, aga põhilised on 5.2.3. loetletud juhtimisstrateegiad, mida saavad rakendada asjatundjad ning need aitavad leevendada ka kuriteohirmu.

Käesolevas detailplaneeringus antakse soovitused tagada:

- hea valgustus hoonetele ja pääsudel nendesse (eriti hoone tagaosas)
- haljastuse rajamine, milline ei soodustaks kurjategijatele varjumisvõimalusi
- vastupidavad uksed, aknad, lukud
- videovalve
- turvasüsteem (signalisatsioon)
- tänavavalgustus

Ülejäänu oleneb juhtimisstrateegiate rakendamisest.