

# SELETUSKIRI

## 1. EESSÕNA.

Kruntide 3. Roheline tn.6 ja 3. Roheline tn.8, Narva linn, detailplaneeringu projekti koostatakse alale, mis on piiratud 3. Roheline ja Uus põik tänavatega.

## 2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK.

- krundipiiride muutmine;
- maakasutuse sihtotstarbe määramine;
- ehitusõiguse määramine;
- liikluskorralduse (juurdepääsude ja parkimise), heakorrastuse ja haljastuse lahendamine;
- tehnovõrkude asukohtade määramine.

## 3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS.

- 3.1 Narva Linnavolikogu otsus nr.129 13.10.2011.a.
- 3.2 Geodeesiamöödistus (M 1:500). Kooskõlastatud 12.2011a. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri-ja Linnaplaneerimise Ameti poolt.

## 4 ARVESSE VÕETUD TÖÖD.

- 4.1 Lähteseisukohtade koostamise alused on Planeerimisseadus, Narva linna üldplaneering.
- 4.2 Detailplaneering vormistatakse Keskkonnaministeeriumi poolt välja antud soovituslike tingmärkide alusel (ET-2 0104-0174).
- 4.3 Maakasutuse juhtfunktsioonid vastavalt kehtivale üldplaneeringule (Planeerimisseadus § 8 lg 3 p 3).
- 4.4 Lubatud/keelatud ehitise kasutamise otstarbed määratakse vastavalt kehtivale üldplaneeringule. Planeeringu teksti koostamisel juhinduda EV Planeerimisseaduse terminoloogiast.
- 4.5 Planeeringute koosseis vastavalt Narva Linnavalitsuse 18.10.2001 määrusega nr 1745 kinnitatud juhendile "Detailplaneeringu koosseis ja vormistamise nõuded". Kehtestatud detailplaneering on aluseks projekteerimisele ja maakorralduslike toimingute tegemisele.
- 4.6 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused: lahendada vastavalt Eesti Standardile EVS 809-1:2002.
- 4.7 Seadusandlusest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.
- 4.8 Narva Linnavolikogu 24.01.2013 otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneering.
- 4.9 Olemasolevad piirkonna vee- ja kanalisatsiooniskeemid, piirkonna tehnovõrkude projektid.

OÜ ARTTON GRUPP, Reg.Nr 10554633-0001. 3. Roheline tn 6 ja 3. Roheline tn 8 maa-ala detailplaneering, Narva linn ; töö nr 09/2013; väljaandmise aeg 25.09.2013.

- 4.10 Linnavolikogu 25.09.2009 otsusega nr 128 kehtestatud Tallinna mnt 35 maa-ala detailplaneering.
- 4.11 Linnavolikogu 26.11.2009 otsusega nr 183 kehtestatud Tallinna mnt 41 ja selle lähiala (v.a. 4 Roheline 9 ja 4 Roheline 9a) detailplaneering.
- 4.12 Linnavolikogu 26.08.2010 otsusega nr 126 kehtestatud Tallinna mnt 37 ja selle lähiala detailplaneering.

## **5 PLANEERITAVA ALA SEOS PIIRNEVATE ALADEGA JA OLUSTIKUGA.**

Planeeritav maa-ala asub Narva linnas Pähklikimäe linnaosas Astri Keskuse vahetuses läheduses.

Maa-ala piirneb äripindade, individuaalelamute ning korruselamutega Kangelaste prospekti poolses osas.

## **6 OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.**

Kinnistute 3. Roheline tn 6 (51102:001:0134) ja 3. Roheline tn 8 (51102:001:0133) omanik on OÜ Viira Pluss.

Narva linna üldplaneeringu järgi on käesoleva maa-ala maakasutuse sihtotstarbeks: 100% ärimaa.

Algatatav 3. Roheline tn 6 ja 3. Roheline tn 8 maa-ala detailplaneering ei too kaasa kehtiva Narva linna üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

### **6.3 HOONESTUS**

Projekteeritaval maa-alal krundil 3. Roheline tn.6 on suvi kohviku plats, pöösad ja ajapuud. Krundil 3. Roheline tn.8 asub kolmekorruseline külalistemaja mõõtmetega plaanis 16,0x16,0m ja kõrgusega maapinnast 10m, hea olukorras, tegev.

### **6.4.TÄNAVAD JA LIIKLUSKORRALDUS**

Juurdesõit planeeritava maa-alale on 3.Rohelise ja Uus põik tänavate poolt. Kõikidel tänavatel on võimalik kahesuunaline liiklus. Kõnniteed pole ettenähtud.

### **6.5.RELJEEF**

Planeeritav ala on tasane. Kõrguste vahe on umbes 0,3m.

### **6.6.HALJASTUS**

Käesoleval etapil asub alal mitu lehtpuud ning muruplats.

## 7. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISOTSUS.

7.1. Detailplaneeringu lahendused vastavad kõikidele eesti seadustele. Detailplaneering vastab Narva linna üldplaneeringule.

7.2. Kruntide Roheline 6 (katastritunnusega 51102:001:0034) ja Roheline 8 (51102:001:0033) maa kasutamise sihtotstarve kavandatakse – toitlus- ja majutushoonete maa (Ä). Vastavalt sihtotstarvele kruntidel planeeritakse hotelli hoone koos toitlusettevõtetega, konferentsaalidega, SPA-ruumidega. Hoonestuse täiskoosseis täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis.

Projekteeritav hoone on neljakorruseline keldriga. Katuse tüüp - lamekatuse. Katuse kalde vahemik on  $0^{\circ}$  –  $5^{\circ}$ . Hoone seinte välisviimistlus on krohvitud, betoonist ja klaasitud pinnad kombineeritud värvilahendusega (hoovi poolt võib kasutada ka metallplekki), katusekate – metallplekk või rullkate. Hoone kõrgus maapinnast on määratud +18,0m. Hoone  $\pm 0,00$  kõrgus on määratud +0,50m maapinnast (täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis).

7.3. Planeeritud hoonestusalal arvestatakse olemasolevat hoonestust, hoonete vahekaugust ja nende sihtotstarvet ning parkimisplatside ehitamise ja läbisõidu võimalust. Hoone peasissekäik on suunatud 3. Roheline tänava poole, abisissekäik – Uus põik tänavalt. Hoone ehitusala ette nähtud krundi piirides, kus igas pool on jäetud kuni 1,5m vahe kõnniteede ehitamiseks.

7.4. Planeeritav haljastus ja heakorrastus näeb ette muruplatsi rajamise ja väikevormide (lillekastid, prügikastid) paigutamise. Kõrg haljastus näeb ette puud potides või dekoratiivsed kõrged lillepeenrad.

Krundil Uus põik tänava poolt paigutatakse käsitsi teiseldatava ratastel väikekonteineri, kus vahemaa jäätmeveoki lähimast võimalikust peatumiskohast määratakse jäätmeveolepinguga (alus - «NARVA JÄÄTMEHOOLDUSEESKIRI» 14.02.2008 nr 9).

### 7.5. KRUNDI MOODUSTAMINE

| Aadress      | Maakasutuse sihtotsarve | Planeeritud krundi pindala m <sup>2</sup> | Lubatud hoonestusala pindala m <sup>2</sup> | Lubatud ehitiste arv krundil tk | Servituudi vajadus |
|--------------|-------------------------|---|---|---------------------------------|--------------------|
| 3.Rohelise 6 | äärimaa                 | 1172                                      | 980   | 1                               | Teed, trassid      |
| 3.Rohelise 8 | äärimaa                 | 622                                       | 456   | 1                               | Teed, trassid      |

## 7.6. MAA BILANSS

| Aadress      | Planeeringu eelne maa pindala m <sup>2</sup> | Planeeringu eelne omandivorm | Planeeringu eelne maakasutamise sihtots-tarve | Planeeringu järgne krundi pindala m <sup>2</sup> | Planeeringu järgne omandivorm | Planeeringu järgne maakasutamise sihtotstarve |
|--------------|--|------------------------------|---|--|-------------------------------|---|
| 3.Rohelise 6 | 1172   | eraomand                     | äärimaa                                       | 1172   | eraomand                      | äärimaa                                       |
| 3.Rohelise 8 | 622  | eraomand                     | äärimaa                                       | 622  | eraomand                      | äärimaa                                       |

## 8.LIIKLUSE KORRALDAMINE.

### 8.1 PLANEERITAVAD TEED.

Planeeritava ala liiklusskeem, teed ja katted on planeeritud vastavalt "Tallinna mnt 41 hoone laiendamine detailplaneeringu alusel. Tee-ehitusprojektile" Nr. 1302. 13.03.2013..

Planeeritav sisesõit kruntidele on 3.Rohelise ja Uus põik tänavate poolt. Parkimisplatsid on ettenähtud linna alal 3.Rohelise tänaval (10kht) ja Uus põik 2 krundil (vastavalt lepingule AS Astri-Narva - 19kht. Vt. lisa). Sõiduteede kate on asfalt, jalakäijateteed – betoonkivid.

## 9. PARKIMISE PÕHIMÕTTED.

Krundi parkimisnormatiivid määratakse vastavalt standardi EVS 843, 2003 „Linnatänavad“ punktile 10.2.2 (tabel 10.1), punktile 10.2.2.3,

PARKIMISKOHTADE KONTROLLARVUTUS

| EHITUSE AADRESS              | EHITUSE OTSTARVE   | NORM ARVUTUS $P=A \times n$                            | NORM PK ARV | PLANEERITUD PK ARV |
|------------------------------|--|--|-------------|--------------------|
| 3Roheline tn., 6, Narva linn | HOTELL 2850m <sup>2</sup> brutop<br>RESTORAN/KOHVIK 950m <sup>2</sup> brutop | $P=2850 \times 1/200=14,2$<br>$P=980 \times 1/150=6,5$ | 21          | -                  |
| 3Roheline tn., 8 Narva linn  | HOTELL 1245m <sup>2</sup> brutop<br>RESTORAN/KOHVIK 415m <sup>2</sup> brutop | $P=1245 \times 1/200=6,2$<br>$P=456 \times 1/150=3,0$  | 10          | -                  |

Kruntide 3.Roheline tn. 6 ja 8 parkimiskohtade arv: nõutav – 31 kohta, planeeritud 3.Rohelise tänaval – 10 kohta, kaasaarvatud 1 koht invaliidile;  
Uus põik 2 krundil vastavalt lepingule (vt. Lisa) - 19kht.

Turistibussid peatuvad parkimisplatsil Kangelaste 2 krundil vastavalt lepingule (vt. Lisa) – 1 kht.

## **10. TEHNOVÕRKUDE JA - RAJATISTE ASUKOHT.**

### **10.1. VEEVÄRK.**

Planeeritavat maa-ala ühendatakse olemasoleva veetorustikuga 3.Rohelise tänaval. Tehnilised tingimused „Narva Vesi“ 22.11.2011 C/1768 -1

### **10.2. TULETÕRJE VEETORUSTIK.**

Tuletõrjehüdrant on projekteeritav 3.Rohelise tänaval vastavalt “Tallinna mnt 41 hoone laiendamine detailplaneeringu alusel. Tee-ehitusprojektile“ Nr. 1302. 13.03.2013..

### **10.3. KANALISATSIOON.**

Planeeritakse uued kanalisatsiooni ja drenaaži torud, mis ühendatakse olemasolevaga 3Roheline tänaval asuva kaevu.  
Tehnilised tingimused „Narva Vesi“ 22.11.2011 C/1768 -1. Tingimustega nr 22.11.2011 C/1768 -1 ettenähtud rasvapüüduuri paigaldamine tootlusettevõttest äravoolava heitvee puhastamiseks enne ühiskanalisatsiooni juhtimist lahendatakse põhiprojekti staadiumil.

### **10.4. SIDE.**

Planeeritavatel kruntidel on olemas sideliin „Elion Ettevõtted“ AS

### **10.5. ELEKTRIVARUSTUS.**

Planeeritavate kruntide elektriliin on olemasolevast liitumiskilbis, mis asub hoone 3.Roheline 8 kõrval.  
Tehnilised tingimused VKG Elektrivõrgud OÜ 15.12.2011 nr NEV/28328-1.

### **10.6. GAASIVÕRK.**

Planeeritavatel kruntidel pole ettenähtud gaasitorustiku ühendamine.

### **10.7. SOOJUSVÕRK**

Planeeritavat maa-ala ühendatakse olemasoleva soojustrassiga DN 150 3. Roheline tänaval. Tehnilised tingimused AS „Narva Soojusvõrk“ 23.11.2011 nr 1-12/291-1.

## **11. KESKKONNAKAITSE TINGIMUSED.**

### **11.1. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine ja riskianalüüs.**

Planeeringualale ja selle lähedusse ei jää keskkonnatundlike objekte või teisi saasteallikaid.

Keskkonnamõjude hindamise ja riskianalüüsi läbiviimise vajadus projekteeritaval alal puudub.

### **11.2. HALJASTUS.**

Planeeritaval alal võetakse ära olemasolevad lehtpuud (10tk) ja osaliselt muruplatsid.

### **11.2. ÕHK.**

Automootorite töötamiseaeg parkimisplatsidel on piiratud kuni 2minutini.

### **11.3. JÄÄTMED.**

Alus: Jäätmeseadus. ET-1 1101-0242

Ehitusprahi kotistamiseks paigaldatakse planeeritava krundi siseõues prügikonteinerid, mida tühjendatakse nende täitumise määral jäätmete käitlemislicentsi omava firma poolt.

Ohtlikud jäätmed, mis võib tekkida lahtivõtmistöõde ajal tuleb koguda muudest jäätmetest eraldi. Ohtlike jäätmeid võib käidelda ohtlike jäätmete käitlemise litsentsi omav isik. Vastava litsentsi annab välja Keskkonnaministeerium. Ohtlike jäätmete kogumiseks peavad olema suletavad ja valvatavad mahutid.

Olme- ja segaolmejäätmed, muud kergestiriknevad ja halvastilõhnavad jäätmed tuleb paigutada mahutitesse paber- või kilekottidesse pakitult ning selliselt, et need ei leevitaks lõhna, ei põhjustaks ohtu inimestele ega määraks mahuteid.

Klaastara tuleb paigutada eraldi selleks ettenähtud sõltumata kogusest.

Vanametall tuleb anda üle vanametalli kogumisega tegelevale ettevõttele või toimetada jäätmekäitluskohta.

Käsitsi teisaldatava ratastel väikekonteineri korral määratakse vahemaa jäätmeveoki lähimast võimalikust peatumiskohast jäätmeveolepinguga.

## **12. KURITEGEVUSE ENNETAMINE.**

### **12.1. KURITEGEVUSE RISKID.**

Kuritegevuse riske vähendavaid nõudeid rakendatakse vastavalt standardile EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linna-planeerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“, 29.11.2002.a.

### **12.2. STRATEEGIA KURITEGUDE JA KURITEOHIRMU VÄHENDAMISEKS.**

#### **12.2.1. VALGUSTUS JA HEA NÄHTAVUS.**

Kruntidel kavandatud jalgteed muudavad jalakäijate liiklusnähtavuse paremaks.

#### **12.2.2. ÖHTUNE AEG, NURGATAGUSED ALAD, PARKLAD.**

Pimedal ajal toimub planeeritava ala ja selle lähiümbruse valgustamine hoone seintelt. Tänavate sirged jooned ja parklate avatud ruum võimaldab valgustada territooriumi maksimaalselt.

#### **12.2.3. SELGE LIIKLUSKEEM.**

Transpordi ja jalakäijate selge liikluskorraldus vähendab riskimäära autojuhtidele ja jalakäijatele.

#### **12.2.4. HEAKORRASTUS.**

Territooriumi puhastamine prahtist, haljastuste ja jalgteede korraldamine, valgustuse korraldamine pimedal ajal – kõik see vähendab kuritegevuse riski ja autojuhtide ja jalakäijatega toimuvate õnnetusjuhtumite arvu.

## **13. KEHTIVAD PIIRANGUD.**

### **13.1. KAITSEVÖÖND.**

Kanaliseerimise võrkude kaitsevööndi ulatus – 1,0 m trassist mõlemale poole.

Soojusvõrku kaitsevööndi ulatus – 1,0 m trassist mõlemale poole.

Tänavakaitsevöönd (parkimisplatside osad 3.Roheline tn6 ja 8 kruntidel) – 1,0m.

#### **14. TULEOHUTUSNÕUDED.**

Projekteerimisalused: Vabariigi Valitsuse 27.10. 2004.a määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“; EVS 812-7:2008 „Ehitiste Tuleohutus“ osa 7 „Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“;

Määrus nr 315 §19. «Tule naaberehitistele leviku takistamine», lõige 1

«Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju.» ja lõige 2

“Lõikes 1 nimetatu täitmiseks peab hoonetevaheline kuja takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega”.

Tuleohutuskujad vaadeldava hoone ja naaberkruntide hoonete vahel vastavad EVS 812-7:2008 „Ehitiste Tuleohutus“.

3.Rohelise ja Uus põik tänavate poolt asuvate hoonete ja 3.Rohelise 6,8 maa-alal projekteeritava hoonega vahekaugus on rohkem kui 8m.

Planeeritaval alal on projekteeritav tuletõrjehüdrant, mis asub 3.Rohelise tänaval kaugusel kuni 5m. Tuletõrje-veevõrgu veeandmisvõime tõhusust kontrollitakse vähemalt üks kord aastas.

Planeeritava hoone 3.Rohelise 6,8 kruntidel tulepüsivusklass on TP-1. Hoone kõrgus pinnast kuni 18,0m.

Projekteeritav hoone on neljakorusseline keldriga.

Kasutusviisi poolest kuulub hoone III klassi (põlemiskoormus alla 600MJ/m<sup>2</sup>).

Krundil on olemas juurdesõid hoonele.

Territooriumi sõidutee, juurdepääs ehitisele ja ladustatud materjalile ning tuletõrje-veevõtukohtadele hoitakse vaba ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras.

Objekti territoorium hoitakse alaliselt puhas põlevmaterjali jäätmetest. Territooriumi puhastamise sageduse kehtestab objekti valdaja. Põlevmaterjali jäätmeid kogutakse ja hoitakse selleks määratud kohas või taaras. Põlevmaterjali taaras hoidmisel selle kaas või kork suletakse. Jäätmete hoiukoht paikneb põlevmaterjalist või süttiva pinnakihi ehitisest või mis tahes tulepüsivusega ehitise välisseinas olevast ukse-, akna- või muust avast vähemalt 2m kaugusel.