

Kreenholmi tn 14c, Kreenholmi tn 14d, Kreenholmi tn 20,
Paul Kerese tn 23c, Paul Kerese tn 23e, Paul Kerese tn 23f maa-alade

DETAILPLANEERING



Töö nr: 151015

Stadium: **DETAILPLANEERING**

Köide : I

Kaust: 1

Huvitatud isik
Kinnistu omanik
OÜ Larossa Grupp
Äriregistrikood 10246050
A.Puškini tn 25-1, 20303 NARVA
Telefon +372 56603589
e-post info@larossa.ee

Töö teostaja: TÜ MERELÄHEDANE
reg nr 11434871
Joala 11-64, 20103 NARVA
tel +372 52 39 474
tmsmagi@gmail.com

Vast spets. Toomas Mägi

Kuupäev: 30.03.2016.a

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.....

AS-005 Planeeringu põhijoonis M 1:500.....

AS-006 Tehnovõrkude koondplaan M 1:500.....

3 LÄHTEMATERJALID

1. Narva Linnavolikogu otsus 25.02.2016 nr 43

4 PLANEERINGU KOOSKÖLASTAJATE KIRJAD NING KOOSKÖLASTUSTE KOONDNIMEKIRI

1 SELETUSKIRI

1 Üldosa

Käesolev detailplaneering on algatatud Narva Linnavolikogu korraldusega 25.02.2016 nr 43

Planeeritav maa-ala asub Ida-Virumaal, Narva linnas, Kreenholmi linnaosas, kinnistutel Kreenholmi tn 14c (51101:005:0049), Kreenholmi tn 14d (51101:005:0050), Kreenholmi tn 20 (51101:005:0043), Paul Kerese tn 23c (51101:005:0064), Paul Kerese tn 23e (51101:005:0062), Paul Kerese tn 23f (51101:005:0063).

Planeeritava ala suuruseks on ca 0,5 ha.

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

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused

- Lähteseisukohtade koostamise alused on planeerimisseadus, Narva linna üldplaneering.
- Maakasutuse juhtfunktsioonid vastavalt kehtivale üldplaneeringule (PlanS § 6 p 9).
- Lubatud/keelatud ehitise kasutamise otstarbed määratakse vastavalt kehtivale üldplaneeringule. Planeeringu teksti koostamisel juhinduda planeerimisseaduse terminoloogiast.
- Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused: lahendada vastavalt Eesti Standardile EVS 809-1:2002.
- Seadusandlusest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.
- Olemasolevad piirkonna vee- ja kanalisatsiooniskeemid, piirkonna tehnovõrkude projektid.
- Narva Linnavolikogu 17.06.2010 otsusega nr 91 kehtestatud Kerese tn maa-ala detailplaneering.
- Narva Linnavolikogu 23.01.2014 otsusega nr 15 kehtestatud Paul Kerese tn 25 ja Paul Kerese tn 25a maa-alade detailplaneering.
- Narva Linnavolikogu 19.06.2014 otsusega nr 76 algatatud Paul Kerese tn 21 maa-ala detailplaneering.

1.1.1 Kirjavahetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega esitatakse peale avaliku arutelu toimumist eraldi detailplaneeringu koosseisus (vt.lähteandmed).

1.1.2 Olemasolevad geodeetilised alusplaaniid ja geoloogilise uuringud

Hades Geodeesia OÜ

Tegevuslitsentsid nr 546 MA-k, 411 MA

Reg. nr 10570307

Valdeku tn 132, 11216 TALLINN

Telefon +372 671 18530

E-post hades@hades.ee

1.2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

- Maakasutuse sihtotstarbe määramine;
- krundipiiride täpsustamine;
- ehitusõiguse määramine;
- liikluskorralduse (juurdepääsude ja parkimise), heakorralduse ja haljastuse lahendamise;
- tehnovõrkude asukohtade määramine.

1.3 Asjast huvitatud isiku andmed

OÜ Larossa Grupp

Äriregistrikood 10246050

A.Puškini tn 25-1, 20303 NARVA

Telefon +372 56603589

e-post info@larossa.ee

1.4 Planeeringu koostajate andmed

TÜ Merelähedane

Äriregistrikood 11434871

Joala 11-64, 20103 NARVA

Telefon +372 523 9474

e-post tmsmagi@gmail.com

2 Olemasolev olukord

Käesoleva detailplaneeringu ala asub Ida-Virumaal, Narva linnas, Kreenholmi linnaosas, Kreenholmi tn 14c (51101:005:0049), Kreenholmi tn 14d (51101:005:0050), Kreenholmi tn 20 (51101:005:0043), Paul Kerese tn 23c (51101:005:0064), Paul Kerese tn 23e (51101:005:0062), Paul Kerese tn 23f (51101:005:0063) maaüksustel.

Planeeringu ala piirneb põhjast Paul Kerese tänav J1 transpordimaaga (51101:005:0053), Kreenholmi tn 18a tootmiskaaga (51101:005:0012), Kreenholmi tn 18 tootmiskaaga (51101:005:0034) ja Kreenholmi tn 16a ärimaaga (51101:005:0003). Lõunast raudtee maaalaga, idast Kreenholmi tn 14b tootmiskaaga (51101:005:0048) ning läänest Kreenholmi tn 20b elamumaaga (garaažid, 51101:005:051).

Kreenholmi tn 20 (51101:005:0043) on hoonestatud ühe kordse tootmushoonega, Kreenholmi tn 14c (51101:005:0049) on hoonestatud kahekorruselise tootmishoone (ehitusregistrisse kandmata hoone), Kreenholmi tn 14d (51101:005:0050) on hoonestatud ühekorruselise tootmishoonega (ehitusregistrisse kandmata hooneosa), Paul Kerese tn 23c (51101:005:0064) on hoonestatud ühekorruselise tootmishoone (ehitusregistrisse kandmata hooneosa), Paul Kerese tn 23f (51101:005:0063) kinnistu on hoonestamata asfaltbetoon –ja killustikkattega kaetud (kinnistul asuvad osaliselt vundamendid), Paul Kerese tn 23e (51101:005:0062) on hoonestamata kaetud asfaltbetoon-ja murukattega.

Planeeringu ala reljeef on tasase kaldega põhjast-lõunasse.

3 Planeeringuala kontaktvööndi linnaehituslik analüüs ja funktsionaalse seosed

Käesoleva detailplaneeringu kontaktala moodustavad linnaehituslikust aspektist lähtuvalt kinnistut piiravad tootmis- ja ärihooned.

4 Planeerimislahendus

Käesoleva detailplaneeringu lahendus näeb ette olemasolevate kinnistute Kreenholmi tn 14c (51101:005:0049), Kreenholmi tn 14d (51101:005:0050), Kreenholmi tn 20 (51101:005:0043), Paul Kerese tn 23c (51101:005:0064), Paul Kerese tn 23e (51101:005:0062), Paul Kerese tn 23f (51101:005:0063) liitmist üheks kinnistuks (aadressi ettepanek Kreenholmi tn 20). Moodustatud kinnistu on ette nähtud hoonestada lisaks olemasolevatele ehitistele ühe kuni kahekordse äri- ja tootmishoonega (ehituslune pind 535m²) ning ühekordse tootmishoonega (ehituslune pind 375 m²). Kinnistu lõuna osasse (kahe uushoone vahel) on ette nähtud parkimisala 8 autole. Sissepääsud säiluvad olemasolevad Paul Kerese tänav J1 tänavalt läbi kinnistute Kreenholmi 18a, Kreenholmi 18 (määratakse teeservituut laiusega 5m).

4.1 Tehnilis-majanduslikud näitajad

-Planeeritava maa-ala suurus ca 0,5 ha

-Kavandatud kruntide arv 1 tk.

Krunditud maa bilanss (katastriüksuse liikide alusel):

Positsioon 1

Ä-ärimaa 2084.5m² =50%

Th-tootmismaa 2084.5m² =50%

4.2 Kruntide karakteristik ja ehitusõigused

Positsioon 1

Ehitusõigus: krundi planeeritud/olemasolev suurus on 4169 m² ning sihtotstarbeks ärimaa 50% / tootmismaa 50%.

Krundile on kavandatud 4 hoonet (2 olemasolevat+2 planeeritavat), kokku ehitusaluse pinnaga 2080 m².

Kavandatavate hoonete maapealsete korruste arv on kuni 2, lubatud kõrgus maapinnast 10m.

Krundi täisehituse protsent on 49,9% ning haljastuse protsent on 10,1%. Kinnistule on kavandatud 8 parkimiskohta (normatiivne 7.5 kohta).

Arhitektuurinõuded: hoone fassaadid profileeritud metalli ja klaasi komponeeritud lahendused. Värvitoonideks rõõmsate ja pastelsete toonide pikitud lahendused visuaalse arhitektoonika saavutamiseks. Hoonestusviis kinnine, katusekalded 0°-35°, harjajoon risti või paralleelne tänavaga.

4.3 Tuleohutus. Tulekaitse abinõud

Käesolev detailplaneering arvestab järgmiste normdokumentidega:

- Tuleohutuse seadus
- Majandus- ja taristuministri määrus nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Siseministri määrus nr 44 "Põlevmaterjalide ja ohtlike ainete ladustamise tuleohutusnõuded"
- Siseministri määrus nr 37 "Nõuded tuletõrjehüdrandi tüübi valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule"
- EVS 812-4:2011 – Ehitiste tuleohutus: Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus
- EVS 812-6:2012+A1:2013 – Ehitiste tuleohutus: Tuletõrje veevarustus
- EVS 812-7:2008/AC:2011 – Ehitiste tuleohutus: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus
- EVS 812-6:2012+A1:2013 “ Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus
- EVS 812-7:2008 “Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus
- EVS 812-7:2008/AC:2011 “Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus

Hoonete vahelised tuleohutuskujad

Planeeritavad hooned (k.a olemasolevad) on ette nähtud TP-1 tulepüsivusklassiga. Kinnistu loodest-edelasse ulatuv hoonestus ala ja kirdest-kagusse ulatava ehitusala vahelised tuleohutuskujad on põhjapoolsel alal 12.5m, kinnistu keskosas ja lõuna osas 28m. Kinnistu loodest-edelasse ulatuv hoonestus on eraldatud naaberkinnistul (Kreenholmi tn 20b, 51101:005:0051) asuvast garaažihoonest tulemüüri REI 120. Kinnistu kirdest-kagusse ulatuv hoonestus on eraldatud naaberkinnistul asuvast tootmishoonest (Kreenholmi tn 14b, 51101:005:0048) tulemüüri REI 120.

Välise kustutusvee saamise võimalused

Välise tuletõrjeveevarustus on ette nähtud olemasoleva Kreenholmi tn 7 asuva tuletõrjehüdrandiga H0144 (kaugus hoonestusest 149m) ja Kreenholmi tn 3 asuva tuletõrjehüdrandiga H0142 (kaugus hoonestusest 114m). Planeeritavate hoonete ühe tulekahju normvooluhulk välistulekustutuseks 30 L/s , mis tagatakse 3 tunni jooksul.

Päästetehnika juurdepääsu võimalused

Päästetehnika juurdepääs kinnistule on tagatud kinnistu põhjapoolselt alalt, Paul Kerese J1 tänavalt läbi kinnistute Kreenholmi tn 18a (51101:005:0012) ja Kreenholmi tn 18 (51101:005:0034). Juurdepääsu tee laius 3,8 m, kinnistule juurdepääsu laius 9.9m.

Hädaolukorra riskianalüüs

Planeeritava maa-ala läheduses ei asu suurõnnetuse ohuga ettevõtteid ning nende ohualasid.

4.4 Servituutide ja naabrusõiguste seadmise vajadus

Kinnistule sissesõiduks on vajalik seada teeservituudi alad Kreenholmi tn 20 kasuks kinnistutele Kreenholmi tn 18a (servituudi laius 5m, pindala 98m²) ja Kreenholmi tn 18 (servituudi laius 5m, pindala 94m²).

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 hoonete funktsionaalsusele tagatud juurdepääsud ja parkimisalad.

Parkimiskohtade kontrollarvutus :

pos. nr.	ehitise otstarve (näiteks elamu, kool jne)	norm. arvutus	normatiivne parkimiskohtade arv	planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Tööstusettevõtte, ladu	1/400	3000/400=7.5	8
Planeeritud maa-alal kokku			7.5	8

Kinnistule sissesõidu säiluvad olemasolevad Paul Kerese tänav J1 tänavalt läbi kinnistute Kreenholmi 18a, Kreenholmi 18. Kinnistu hoonestus on lahendatud selliselt, et hoonestuse keskele on ette nähtud asfaltbetoonkattega teenindusala sõidukitele.

5 Tehnovõrgud ja rajatised

Käesoleva planeeringuga on tehnovõrgud lahendatud olemasolevate võrguühenduste baasil.

6 Keskkonnakaitse

6.1 Haljastus ja heakorrastus

Planeeritaval alal puudub kaitsealune kõrghaljastus.

6.2 Keskkonnamõju ja jäätmekäitlus

6.2.1 Keskkonnamõju

Käesoleva planeeringu lahendusega on antud objekti keskkonnaohtlikkus minimaalne, kuna kinnistule planeeritav hoonestus ei oma tootmisprotsesse. Hoonestus on kavandatud suuremas osa laohooneteks (metalltooted) ning seda teenindavateks kontoripindadeks. Teenindav transpordi koormus ei muutu olemasolevast koormusest tähelepanuväärselt suuremaks.

6.2.2 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.

6.2.1 Sademevee käitlemine

Lahendatakse peale hoonestusala eskiisi heakskiitmist.

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 kergestisüttiva 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.