

# KÖITE SISUKORD

<b>I SELETUSKIRI .....</b>	<b>3</b>
<b>1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS .....</b>	<b>3</b>
<b>2 LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED JA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID ....</b>	<b>3</b>
2.1 Planeeringu koostamise eesmärk.....	3
2.2 Ruumilise keskkonna analüüsi järeldused .....	3
2.3 Planeeritud ala ruumilise arengu eesmärgid .....	4
<b>3 PLANEERINGUS KAVANDATU .....</b>	<b>4</b>
3.1 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted ..	4
3.2 Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad.....	4
3.3 Vertikaalplaneerimise põhimõtted .....	4
3.4 Haljastuse kavandamise põhimõtted .....	5
3.5 Jäätmehoolduse põhimõtted .....	5
<b>4 TÄNAVATE JA TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED .....</b>	<b>5</b>
4.1 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted .....	5
4.2 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted .....	5
4.3 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted .....	6
4.3.1 Veevarustus ja kanalisatsioon.....	6
4.3.2 Elektrivarustus .....	7
4.3.3 Sidevarustus .....	8
4.3.4 Soojusvarustus.....	8
<b>5 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED .....</b>	<b>9</b>
5.1 Kehtivad kitsendused .....	9
5.2 Planeeritud kitsendused .....	9
5.2.1 Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks.....	9
<b>6 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS .....</b>	<b>10</b>
6.1 Täiendava koostöö vajadus.....	10
6.2 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded.....	10
6.3 Haljastuse projekteerimise, rajamise ja hoolduse nõuded .....	10
6.4 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.....	11
6.4.1 Liikluskorralduse alased nõuded.....	11
6.4.2 Keskkonnavalased nõuded.....	11
6.4.3 Tuleohutusnõuded .....	12
6.4.4 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud .....	12
6.4.5 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas...12	

## **7 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE ..... 13**

7.1	Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele .....	13
7.2	Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele, avalikele huvidele ja väärtustele .....	13
7.3	Vastavus Narva üldplaneeringule .....	14
7.4	Kehtiva detailplaneeringu kehtetuks muutmine .....	14
7.5	Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele.....	14
7.6	Vastavus lähtedokumenditele.....	14
7.6.1	Vastavus riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded” .....	14
7.6.2	Vastavus Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad” .....	14
7.6.3	Vastavus siseministri 02.06.2015 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele” .....	14
7.6.4	Vastavus Eesti Standardile EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine” .....	15
7.7	Eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekute arvestamine.....	15

## **II JOONISED**

1. Asukohaskeem	DP-1
2. Põhijoonis	DP-2
3. Tehnovõrgud	DP-3
4. VKV ja EL skeem	DP-4
5. Tugiplaan	DP-5
6. Ruumilise keskkonna analüüs	DP-6

## I SELETUSKIRI

### 1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritav maa-ala asub Narvas, Kreenholmi linnaosas, Kreenholmi tänava ääres. Idast külgneb planeeringuala Kreenholmi staadioniga, lõunasse jääb haljasala, millel asub ka Joala mõisakompleksi kuulunud kuivatihoone. Planeeringuala piirab läänest Kreenholmi tänav ning teisele poole Kreenholmi tänavat jääb elamuala ja Narva haigla. Põhjapoolisel krundil asub kauplusehoone.

Kreenholmi tn 54a maa-ala on praegu kasutusel osaliselt asfalteeritud parkimisplatsina. Platsi väravas asub valvuriputka. Alal on vähest juhuslikku haljastust ning see on ümbritsetud piirdeaiaaga.

Maa-ala olemasolevat olukorda kirjeldav joonis on toodud DP-5.

Maa-alal asuv kinnistu:

Nr	Aadress	Pindala m <sup>2</sup>	Registri- osa nr	Katastri- tunnus	Siht- otstarve	Omanik
1	Kreenholmi 54a	11888	3621109	51105:003:0211	Ärimaa 100%	Kaarsilla Kinnisvara OÜ

Planeeritud krundi kohta kehtib Narva Linnavolikogu 17.06.2010 otsusega nr 98 kehtestatud Kreenholmi tn 54a maa-ala detailplaneering, milles on planeeritud alale määratud ehitusõigus kahe kuni 2-korruselise ärihoone ehitamiseks. Detailplaneeringu lahendus on ellu viimata. Kinnistu on vahetanud omanikku ning uue omaniku arendusplaan kehtiva detailplaneeringu alusel ellu viia ei saa, mistõttu tehti ettepanek uue detailplaneeringu algatamiseks.

## 2 LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED JA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

### 2.1 Planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kavandada Kreenholmi tn 54a kinnistule linnaehituslikult sobiv hoonestus ning määrata krundile ehitusõigus kuni 2-korruselise ärihoone ehitamiseks ning heakorrastada ülejäänud planeeringuala.

### 2.2 Ruumilise keskkonna analüüsi järeldused

Planeeringuala kontaktvööndiks on linna üldplaneeringus linna eelisarendatav piirkond. Eelisarendatava piirkonna keskusalas on teenused ja ärid, rohkem rahvast ning tegevusi. Kontaktvööndis kehtestatud detailplaneeringud on mitmekesised – on nii ärisid, elamuid kui ka spordirajatisi. Kavandatavate ärifunktsioonide realiseerimisega muutub planeeringuala ja selle lähiümbrus elavamaks.

Lähipiirkonnas on kehtestatud ja realiseeritud Kreenholmi tn 52 ja 54 maa-ala detailplaneering ning kehtestatud Kreenholmi staadioni detailplaneering. Praegu on kaupluste ja äride front kujunenud Kreenholmi ja Juuli tänava ristmiku ümbrusesse ning sellest põhja poole, Kreenholmi tn 54a planeeringu realiseerumine võimaldaks aktiivsemaks muuta ka ristmikust lõuna poole jäävat ala ja muuta piirkonda laiemalt tõmbekeskuseks.

Koos Kreenholmi tn 64 rajatud jalgpallihalliga on piirkonda juba täiendavat elavust toodud ning surve avaliku ruumi kvaliteedi tõstmisele on tõusnud – muuhulgas tänavaruumi korrastamisele ning jalakäijate ja jalgratturite liikumistingimuste parandamisele.

Kuivõrd planeeringuala moodustab praegu peamiselt avalikkusele suletud territoorium, siis avaneb linnaelanikele uus, seni kasutuseta seisnud ala.

Ruumilise keskkonna analüüsi joonis on toodud DP-7.

## 2.3 Planeeritud ala ruumilise arengu eesmärgid

- Keskusala on uushoonestuse eelistatud asukohaks, seal paiknevad teenused ja ärid ning sinna on koondunud tegevuspaigad.
- Tõsta avaliku ruumi kvaliteeti.
- Korrastada tänavaruum jalakäijatele.
- Rajada atraktiivne ja keskkonda sobituv uushoonestus.

## 3 PLANEERINGUS KAVANDATU

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kavandada Kreenholmi 54a kinnistule linnaehituslikult sobiv hoonestus ning määrata krundile ehitusõigus kuni 2-korruselise ärihoone ehitamiseks ning heakorrastada ülejäänud planeeringuala.

### 3.1 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Planeeringualale kavandatud ärihoone on paigutatud samale joonele Kreenholmi tn 52 ja 54 kruntidel paikneva Maxima kauplusehoonega.

Laadimis- ja teenindusala on kavandatud hoone põhjakülge. Selleks on ette nähtud eraldi juurdepääs Kreenholmi tänavalt. Sellisel moel paiknevad mõlema kaubandushoone teenindusjuurdepääsud ühes kohas.

Kavandatud krundi täisehituse protsent on 42,5%, mis vastab üldplaneeringus lubatule.

### 3.2 Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad

**Pos 1** Kreenholmi tn 54a

Krundi kasutamise sihtotstarve:	ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	5055 m <sup>2</sup>
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	15 m (abs 38,3 m)

Krundile on määratud ehitusõigus kuni 2 maapealse korrusega ärihoone ehitamiseks. Juurdepääs krundile on Kreenholmi tänavalt.

Hoonestustihedus planeeringualal on 0,9.

### 3.3 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Maapind Kreenholmi 54a kinnistul on suhteliselt tasane, mõningase kaldega ida suunas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 21,9 – 23,3 m.

Vertikaalplaneerimisega juhitakse sademevesi hoonetest eemale sademeveekanalisatsiooni. Kõvakattega krundiosal kogutakse sademevesi restkaevudesse, sademeveed puhastatakse liiva- ja õlipüüdjas.

### 3.4 Haljastuse kavandamise põhimõtted

Arhitektuurse lahenduse koostamisel tuleb alale rajada uut haljastust – kavandatavad parkimiskohad liigendatakse haljastusega ning Kreenholmi tänava serva rajatakse haljasribad. Ala lõunaserva rajatakse parkla ja naaberkindistuse piirile põõsarivi. Kreenholmi tänava äärsed kõrghaljastust säilitatakse maksimaalses võimalikus mahus.

Planeeritud alal on haljastuse osakaal on 10%, mis vastab Narva linna üldplaneeringule.

### 3.5 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 ettevalmistatud. Ohtlikud jäätmed koguda liigiti, muudest jäätmetest eraldi. Ehitamisel tekkivate jäätmete käitlemiseks peab omama jäätmeluba või tuleb sõlmida prügiveo leping vastavat litsentsi omava firmaga.

Jäätmemahutite asukohad ja arv täpsustatakse ehitusprojektiga.

## 4 TÄNAVATE JA TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

### 4.1 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Detailplaneeringus on kavandatud ehitusõigus uue ärihoone ehitamiseks, mis koos naaberkrundil paikneva ärihoonega elavdab linnaruumi Kreenholmi tänaval ja lähipiirkonnas ning moodustab aktiivsema ja avarama tänavafondi.

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: poolemetsiku parkla asemele kujundatakse heakorrastatud linnaruum. Kavandatud hoones pakutakse avalikkusele suunatud teenuseid.

### 4.2 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Planeeringuala paikneb Kreenholmi tänaval ning juurdepääsud kindistule on Kreenholmi tänavalt.

Piirkond on hästi varustatud ühistranspordiga. Lähimad bussipeatused on Jäähall ja Kutseõppekeskus.

Juurdepääs klientide sõidukitele on kavandatud krundi lõunaossa. Kaubaveoks on teine sissepääs kavandatud krundi põhjaserva. Juurdepääsud eristatakse liikluskorralduslike vahenditega. Selliselt moodustatakse koos põhjapoolse ärihoonega sarnane hoonekülg, mis on ette nähtud nt kaupade laadimiseks. Lisaks aitab see tagada liiklusohutust, hoides eri tüüpi liiklejad üksteisest eraldatuna. Jalakäijate ja jalgratturite juurdepääsud kavandatakse peamiselt kolmest suunast Kreenholmi tänava poolt.

Parkimiskohad on kavandatud krundile. Jalgrataste parkimiskohad on ette nähtud võimalikult hoone sissepääsude lähedal. Jalgrattaparklad peavad võimaldama raamkinnitust ja võimalusel kaitset ilmastiku eest.

Parkimiskohti on kavandatud 132, sh elektriautode laadimistaristuga parkimiskohad. Parkimiskohad on kavandatud lähtuvalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetest. Täpsem laadimistaristuga parkimiskohtade lahendus antakse edasisel projekteerimisel.

### 4.3 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

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

Krundi tehnovõrkudega varustamine lahendatakse detailplaneeringu koostamisel võrguvaldajate väljastatud tehniliste tingimuste järgi.

#### 4.3.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Projekteerimisel on arvestatud järgmiste normide ja nõuetega:

- Eesti Standard EVS 921 Veevarustuse välisvõrk;
- Eesti Standard EVS 848 Väliskanalisatsioonivõrk;
- Eesti standard EVS 812-6 Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus;
- Eesti Standard EVS 843 Linnatänavad.

Lahendus on koostatud vastavalt AKTSIASELTS NARVA VESI 02.10.2024 tehnilistele tingimustele nr TTN-029.

#### Veevarustus

##### Olemasolev olukord

Kreenholmi tänaval paikneb De200 ja De450 ühisveetoru. Veetorus De200 on normaalolukorras vabarõhk 3,5 bar.

##### Planeeritud veevarustuse üldpõhimõtted

Arvutuslik vooluhulk  $q=3$  l/s;  $q=4,0$  m<sup>3</sup>/h; 7 m<sup>3</sup>/d.

Planeeringuala majandus-joogivee vooluhulk täpsustatakse järgmises projekteerimise staadiumis.

Planeeritud kinnistule rajatakse veeühendus olemasolevast Kreenholmi tänava De200 veetorust Kreenholmi tänava ja Haigla tänava ristmikul.

Liitumispunktiks ühisveevarustusega on planeeritud sulgarmatuur, mis paikneb kuni 1 m kaugusel kinnistu piirist.

Välistulekustutusvesi 30 l/s on tagatud Kreenholmi tänaval De450 veetorul paiknevatest hüdrantidest (veevõtukohtadest). Välistulekustutuseks vajalik vooluhulk täpsustatakse ehitusprojekti.

Hoone sisetulekustutusvee lahendus koostatakse ehitusprojektiga.

#### Kanalisatsioon

##### Olemasolev olukord

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem töötab lahkvoolsena. Kreenholmi tänava ja Mihhail Maslovi tänava ristmikul paikneb De250 reovee ühiskanalisatsioonitoru.

Kreenholmi tänaval paikneb De400-458 sademevee kanalisatsioonitoru.

##### Planeeritud reovee kanalisatsioon

Planeeringuala reovesi juhitakse Mihhail Maslovi tänava De250 reovee kanalisatsioonitorusse. Planeeritud liitumispunkt (vaatluskaev) ühiskanalisatsiooniga planeeritakse tänava maa-alale kinnistu piirist väljaspoole.

Arvutuslik vooluhulk  $q=4,0 \text{ m}^3/\text{h}$  ;  $q=7 \text{ m}^3/\text{d}$

Reovee arvutusäravool täpsustada järgmises projekteerimise staadiumis.

Krundisisene reoveekanaliseerimise välisvõrgu lahendus töötatakse välja ehitusprojekti. Hoone köögist tulevad reoveed tuleb puhastada rasvapüüdjas enne kinnistu kanalisatsiooni juhtimist.

#### Sademevee kanalisatsioon

Sademeveetorusse juhitava sademevee reostusnäitajate piirväärtused peavad vastama Keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 "Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused" (Lisa 1 "Saasteainete piirväärtused ja reovee puhastusastmed").

Pos 1 sademeveekanaliseerimise eelvooluks on olemasolev Kreenholmi tn De458 sademevee kanalisatsioonitoru, ühenduskohaks vastavalt tehnilistele tingimustele on Kreenholmi tänava ja Proletariaadi tänava ristmikul olev De315 sademevee kanalisatsioonitoru.

Liitumispunktiks sademevee kanalisatsiooniga planeeritakse vaatluskaev tänava maa-alale kinnistu piirist väljaspoole.

Kinnistult on lubatud äravoolutoru läbimõõt kuni liitumispunktini De110, maksimaalne lubatud vooluhulk 10 l/s.

Kinnistu sademeveed keskendatakse kinnistul kasutades suuremõõdulisi sademevee kanalisatsioonitorusid. Parkla sademeveed puhastatakse liiva- ja õlipüüdjas.

Arvutuslik vooluhulk arvutatakse vastavalt EVS 848:2021, korduvus 3 a, 10 min, arvutuslik intensiivsus  $q=271,3 \text{ L}/(\text{sek} \cdot \text{ha})$

Katuse pindala  $5013 \text{ m}^2$ , arvutuslik vooluhulk  $q=136 \text{ l/s}$

Asfaltkatte pindala kokku  $4726 \text{ m}^2$ +kõnnitee ümber maja  $601 \text{ m}^2$ , arvutuslik vooluhulk  $q=114 \text{ l/s}$

Haljasala pindala  $1254 \text{ m}^2$ , arvutuslik vooluhulk  $q=6,8 \text{ l/s}$ . Haljasalal sademevesi immutatakse.

Arvutuslik vooluhulk kokku  $q=250 \text{ l/s}$

Kinnistu sademevee keskendamise kogumaht on  $V=199 \text{ m}^3$ , kui äravool sademeveekanaliseerimise on 10 l/s.

### **4.3.2 Elektrivarustus**

Detailplaneeringu projekti elektrivarustuse osa lahenduse aluseks on Viru Elektrivõrgud OÜ (endine Osaühing VKG ELEKTRIVÕRGUD) 23.02.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr VEV.07-7/24, täiendatud 12.12.2024 tehniliste tingimustega VEV.07-7/40.

#### **Elektrikoormuste tabel**

Pos. nr	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus, Pa/Ia (kW/A)	Planeeritav liitumine
		Planeeritud alajaama nr 1 baasil	
1	Äri- või tootmishoone	500 / 760	Liitumine alajaama madalpinge seadmes

Arvutuslik elektri koormus (koos eriaegsusteguriga)	500 / 760	
--	-----------	--

Objekti 0,4 kV tarbija elektrivarustus on ettenähtud planeeritud 6-10/0,4 kV kahetrafolise alajaama baasil.

Planeeritud alajaama toide on ettenähtud uute keskpinge maakaabelliinidega alates Kreenholmi tn 72 asuvast keskpinge jaotlast kuni olemasoleva keskpinge kaablini Kreenholmi tn 54a kirdenurga vahetus läheduses, mis saab alguse Kreenholmi alajaamast. Olemasolev keskpinge maakaabelliin antud lõigus asendatakse uuega.

Kesk- ja madalpinge toitevõrgud ehitatakse kaabelliinidena.

Lahendus on põhimõtteline. Planeeritavate hoonete sisestus- liitumiskilpide asukohad täpsustatakse tööjooniste mahus (arvestades hoonete arhitektuuriga). Konkreetsete objektide elektrivarustuse tööjooniste koostamine toimub võrguvaldajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Elektrienergia saamiseks tuleb kehtestatud detailplaneeringu olemasolul Viru Elektrivõrgud OÜ-le (endine Osaühing VKG ELEKTRIVÕRGUD) esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

### 4.3.3 Sidevarustus

Detailplaneeringu sidevarustuse lahenduse aluseks on võetud Telia Eesti AS poolt 21.03.2024 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38744945.

Kreenholmi tn 54a hoone sidevarustus on ettenähtud 1x100 mm toruga lähtuvana Kreenholmi tänava olemasolevast sidekaevust nr ND2122. Fiiberoptiline kaabel planeeritakse alates sidekaevust nr ND2045.

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

Lahendus on põhimõtteline. Planeeritud sidekaablite maht ja ühendus põhivõrguga täpsustatakse ehitusprojektide koostamisel. Konkreetsete hoonete sidevarustuse ehitusprojektide koostamine toimub võrguvaldajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

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

Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda järgmistest dokumentidest:

- Majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrus nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded”;
- Telia dokument „Liinirajatiste projekteerimine ja maakasutuse seadustamine. v4.”;
- Telia dokument „Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks liinirajatiste kaitsevööndis”.

### 4.3.4 Soojusvarustus

Soojusvarustuse lahenduse alus on ASi Narva Soojusvõrk 28.02.2024 tehnilised tingimused nr 02-24.

Planeeritud ala soojusvarustus on lahendatud kaugkütte baasil.

Ühenduspunkt kaugküttevõrguga on olemasolev soojuskamber TK-14.

Kreenholmi tn 54a kinnistu liitumispunkt asub soojuskambris TK-14.

Ühendatav soojuskoormus on 900 kW. Hoone soojavarustus on ette nähtud lahendada sõltumatu soojuskoormuse ühendusskeemi baasil.

Soojuskandja parameetrid:



- Pealevoolu liini maksimaalne temperatuur 120°C (soojusallikatest väljumisel Balti EJ)
- Tagasivoolu liini maksimaalne temperatuur 60°C
- Pealevoolu liini maksimaalne töö rõhk 7 baari

Planeeritud torustiku täpsed koormused ja läbimõõdud ning täpne kulgemine täpsustatakse ehitusprojektis vastavalt väljakujunenud olukorrale ja reaalselt rajatavatele mahtudele.

## 5 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED

### 5.1 Kehtivad kitsendused

Kreenholmi 54a:

- Kinnistu asub Eesti Vabariigi piirivööndis.

### 5.2 Planeeritud kitsendused

#### 5.2.1 Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks

Detailplaneeringus tehakse ettepanekud krundi kasutamist kitsendavate servituutide seadmiseks: servituudid on vaja seada olemasolevate tehnovõrkude kasutamise ja hooldamise tagamiseks ning kavandatud tehnovõrkude paigaldamiseks ning kasutamiseks. Kinnistule ulatuvad kehtivad isiklikud kasutusõigused tehnovõrkude haldamiseks.

Pos 1:

- Planeeritud kinnistule ulatub Juuli tn 4 kinnistul paikneva soojustorustiku kaitsevöönd 5 m ulatuses
- Planeeritud kinnistul paikneva võrgu valdajale kuuluva elektrikaabli kaitsevöönd 1,5 m ulatuses
- Trafoalajaama ehitamiseks ja hooldamiseks võrgu valdaja kasuks
- Kaablikanaliseerimise ehitamiseks ja hooldamiseks võrgu valdaja kasuks 1 m äärmistest kaablitest
- Juurdepääsuks trafoalajaamale võrgu valdaja kasuks, koridor laiusega 3 m

Kreenholmi tn 56

- Kaablikanaliseerimise ehitamiseks ja hooldamiseks võrgu valdaja kasuks 1 m äärmistest kaablitest

Kreenholmi tänav L6

- Kaablikanaliseerimise ehitamiseks ja hooldamiseks võrgu valdaja kasuks 1 m äärmistest kaablitest
- Trafoalajaama ehitamiseks ja hooldamiseks võrgu valdaja kasuks
- Veetorustiku ehitamiseks ja hooldamiseks võrgu valdaja kasuks, kaitsevöönd ulatuses 4 m
- Soojustorustiku ehitamiseks ja hooldamiseks võrgu valdaja kasuks, kaitsevöönd ulatuses 4,5 m

- Sademeveekanaliseerimise torustiku ehitamiseks ja hooldamiseks võrgu valdaja kasuks, kaitsevöönd ulatuses 5 m
- Kanalisatsioonitorustiku ehitamiseks ja hooldamiseks võrgu valdaja kasuks, kaitsevöönd ulatuses 5 m

Kreenholmi tänav L7

- Kaablikanaliseerimise ehitamiseks ja hooldamiseks võrgu valdaja kasuks 1 m äärmistest kaablitest
- Kanalisatsioonitorustiku ehitamiseks ja hooldamiseks võrgu valdaja kasuks, kaitsevöönd ulatuses 5 m

## 6 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

Narva linnal on õigus tunnistada detailplaneering kehtetuks või keelduda detailplaneeringualal uute ehituslubade andmisest, kui detailplaneeringust huvitatud isik ei ole Narva linna ja huvitatud isiku vahel planeerimisestamise § 131 lõike 2 alusel sõlmitud halduslepinguga võetud kohustusi lepingus määratud tähtajaks täitnud. Nimetatud tingimus kehtib ka isikute suhtes, kes omandavad detailplaneeringu alal asuva kinnisasja pärast detailplaneeringu kehtestamist.

### 6.1 Täiendava koostöö vajadus

- Detailplaneering esitatakse koostöö tegemiseks Päästeametile, Politsei- ja Piirivalveametile ja Kaitseministeeriumile.

### 6.2 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded

- Kohustuslik ehitusjoon tuleneb Kreenholmi tn 54 krundil asuvast kaubandushoone ehitusjoonest
- Hoone fassaadilahendus kujundada piirkonna miljöösse sobiv, mitte kavandada suuri klaasipindu või kasutada lahendusi, mis muudavad klaasi lindudele nähtavaks.
- Katusekalle 0-15°.
- Jalgrataste parkimiskohad näha ette tänavatasandile või teise mugavalt ligipääsetavas asukohta.

### 6.3 Haljastuse projekteerimise, rajamise ja hoolduse nõuded

Haljastuse säilitamiseks, hoolduseks ja täiendamiseks on antud järgnevad soovitusel:

- Täiendavat kõrghaljastust kavandada ennekõike ala lõunaossa. Uushaljastusena sobivad miljöösse näiteks männi liigid, pärnad ja künnapuu ning madalhalbastusena dekoratiivpõõsad, sh igihaljad.
- Madalhalbastust kavandada parkimisalade liigendustesse ja nende vahelt kulgeva kõnnitee äärde.
- Istikud ja istutustööd peavad vastama standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ja EVS 939:2020 „Puittaimed halbastuses.“ osa 1-4 nõuetele.
- Puudel ja põõsastel tuleb teostada hoolduslõikust, eemaldades kuivanud oksad ja oksatükid.

## 6.4 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

### 6.4.1 Liikluskorralduse alased nõuded

- Teed, parkimiskohad jm liiklusrajatised peavad vastama Eesti Standardi EVS 843 „Linnatänavad“ nõuetele.
- Parklast väljasõitude ja kergliiklusteede ristumiskohtades tagada hea nähtavus ning jalakäijate turvalisus.
- Sisehoovi kavandatud parkla ja selle juurdepääs kavandada õuealana, rakendades liikluse rahustamise meetmeid ning projekteerides näiteks haljastusega liigendatud ja vett läbilaskva katendiga parkimiskohti.
- Projekteerida kõnniteede katend jätkuvana ristumistel krundile või parklasse sissesõiduga. Ristmikel projekteerida ratta- ja kõnniteele 0 cm kõrgused äärekivid või äärekivideta lahendus.

### 6.4.2 Keskkonnavalasid nõuded

#### Liiklusrumade hinnangust tulenevad nõuded:

- Bürooruumide ja nendega võrdsustatud tööruumide (administratiivruumid) rajamisel Ld 66-70 dB müratsooni on välispiirde ühisisolatsiooni nõue minimaalselt 35-40 dB. Sama nõuet on äripindade puhul soovitatav rakendada ka hoone vaikesemadel külgedel.
- Kui aken moodustab  $\geq 50\%$  välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.
- Hoone kõrgema mürafooniga külgedel (eelkõige Kreenholmi tänava poolse külje alumisel korrusel) on võimalusel soovitatav maksimaalselt ette näha müra suhtes vähem tundlikke äripindasid.

#### Hüdrogeoloogilistest tingimustest tulenevad nõuded:

- Kavandatav tegevus paikneb looduslikult kaitsmata põhjaveega alal. Seega on oluline pöörata tähelepanu ehitusaegse veereostuse ohu vältimisele. Ehitustegevuse ajal peavad ehitusmasinate parkimine, tankimine ja hooldus toimuma selleks ette nähtud kõvakattega pindadel. Samuti peab ehitaja ehitamise ajal täitma kehtivaid Narva linna heakorraeskirja nõudeid.

#### Radooniriskist tulenevad nõuded:

- Hoonete projekteerimisel hinnata radooniriski ning vajadusel rakendada radoonikaitse meetodeid lähtudes Eesti standardist EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

#### Nõuded vertikaalplaneerimiseks:

- Vertikaalplaneerimisega ei tohi juhtida sademeveett naaberkinnistutele.
- Haljastatud krundiosadele sattunud sademevesi immutada osaliselt pinnasesse.
- Kõvakattega krundiosal koguda sademevesi restkaevudesse.
- Nii vertikaalplaneerimise kui ka sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustada ehitusprojekti.

#### Üldised nõuded ehitustööde korraldamiseks:

- Detailplaneeringu realiseerimiseks vajalike teede ja tehnovõrkude (sh ümbertõstetavad tehnorajatised) ehitusloa/ehitusteatised peavad olema välja antud enne või samal ajal detailplaneeringu kohaste hoonete ehituslubadega. Hoone ehitustöödega alustatakse pärast tehnovõrkude ümberehitamist.

### 6.4.3 Tuleohutusnõuded

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

- Tule leviku takistamiseks projekteerida uus hoone TP-1 tuleohutusklassile vastavalt.
- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega vastavalt Eesti standardile EVS 812-7:2018 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.
- Hoones kasutada tulekahjusignalisatsioonisüsteemi.
- Tuleohutuskuja vähendamisel alla 8 meetri tagada piisav tulekindlusklass.

### 6.4.4 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

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 hoonestus ei muuda piirkonna üldist funktsionaalset tasakaalu;
- jalgteede võrgustik on planeeritud selgelt arusaadav ning autode ja jalakäijate teed on omavahel lähestikku. Hoone sissepääsud on vahetult ühendatud peamiste jalgradadega. Elava liiklusega tänavaid pidi kulgev kõnnitee vähendab kuriteohirmu.

### 6.4.5 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas

Tehnovõrkude projekteerimiseks tuleb võrguvaldajalt taotleda tehnilised tingimused.

Notariaalsed lepingud servituutide seadmiseks tuleb sõlmida enne tehnovõrkude ehitamist.

#### Veevarustus ja kanalisatsioon:

- Veevarustuse ning reovee ja sademevee ärajuhtimise lahendused (sh kinnistuväliste vee- ja kanalisatsiooni ühisorustike väljaehitamise mahud, torustike kõrgusmärgid ühendus- ja ümberühendussõlmedes, liitumispunktide asukohad) tuleb täpsustada ehitusprojekti koostamisel.
- Ühenduse ühisveevarustuse ja -kanalisatsioonivõrku teostavad Aktsiaselts Narva Vesi töötajad või Aktsiaselts Narva Vesi esindaja juuresolekul.
- Seada servituut kõikidele ehitatud torustikele, mis hakkavad asuma riigimaal.
- Sõlmida Aktsiaseltsiga Narva Vesi veevarustamise ja heitvee ärajuhtimise leping.
- Projekt kooskõlastada Aktsiaseltsiga Narva Vesi.

#### Elektrivarustus:

- Olemasolevad madalpinge kaablid tuleb likvideerida.
- Tööjoonised tuleb kooskõlastada täiendavalt võrguvaldajaga.
- Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.

### **Sidevarustus:**

- Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS § 70 ja § 78 nõuetele.
- Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest.
- Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis.
- Uue hoone sideühendus tuleb projekteerida olemasolevast sidekaevust nr ND2045 või ND2122.
- Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.
- Tööjoonised tuleb kooskõlastada täiendavalt võrguvaldajaga.

### **Soojusvarustus:**

- Ühendus olemasoleva soojusvõrguga tuleb teha olemasolevast maa-alusest soojuskambrist TK-14.

## **7 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE**

### **7.1 Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele**

- Keskusala on uushoonestuse eelistatud asukohaks, seal paiknevad teenused ja ärid ning sinna on koondunud tegevuspaigad.

Kavandatav ärihoone paikneb Narva eelisarendatud keskuslalal ning kavandatud tegevused aitavad realiseerida keskusalale seatud eesmärgid. Keskusala eelisarendamine võimaldab ülejäänud linnaruumi „kokku tõmmata“.

- Tõsta avaliku ruumi kvaliteeti.

Kavandatav ärihoone mitmekesistab maakasutust ning seeläbi täiendab avalikku ruumi ja soodustab selle arendamist.

- Korrastada tänavaruum jalakäijatele.

Kavandatav ärihoone pakub avalikku kasutust ja aitab avaliku ruumi kvaliteedi tõstmisele kaasa. Jalakäijatele ja jalgratturitele kavandatakse mugavad juurdepääsud.

### **7.2 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele, avalikele huvidele ja väärtustele**

- Koos hoone projekteerimisega lahendatakse ka krundi väliruum.
- Piirkonda elavneb ning koos Kreenholmi tn 64 rajatud jalgpallihalliga suureneb avaliku ruumi kasutajate arv
- Piirkonda lisandub täiendavaid töökohti, mis annab võimaluse piirkonna elanikele leida töökoht kodule lähemal, vähendades nii pendelrännet teistesse linnaosadesse.

- Äriklastri suurenemisega kaasneb positiivne mõju avalikule ruumile ning inimeste ootused sellele
- Keskusalana muutub kontaktvõõnd tervikuna suuremaks tõmbekeskuseks.

### 7.3 Vastavus Narva üldplaneeringule

Narva üldplaneeringu kohaselt on planeeritava ala juhtotstarbeks äri maa-ala (B). See tähendab äri-, teenindus-, kaubandus-, tootlustus-, büroo-, või majutushoone ja äri eesmärgil kasutatava meelelahutus-, haridus-, tervishoiu-, puhke-, või spordihoone ning neid teenindavate rajatiste maa-ala ning muu toetava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala.

Detailplaneering vastab Narva üldplaneeringule..

### 7.4 Kehtiva detailplaneeringu kehtetuks muutmine

Planeeritud alal kehtib Narva Linnavolikogu 17.06.2010 otsusega nr 98 kehtestatud Kreenholmi tn 54a maa-ala detailplaneering, milles on planeeritud alale määratud ehitusõigus kahe kuni 2-korruselise ärihoone ehitamiseks. Detailplaneeringu lahendus on ellu viimata.

Pärast detailplaneeringu kehtestamist muutub Narva Linnavolikogu 17.06.2010 otsusega nr 98 kehtestatud Kreenholmi tn 54a maa-ala detailplaneering kehtetuks.

### 7.5 Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele

Detailplaneering vastab lähteseisukohtades antud detailplaneeringu koostamise eesmärgile ning arvestab selles toodud dokumente ja lisatingimusi, sh planeerimisseadust ja Narva linna üldplaneeringut.

### 7.6 Vastavus lähtedokumenditele

#### 7.6.1 Vastavus riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“

Detailplaneering on koostatud ja vormistatud vastavalt määrusele.

#### 7.6.2 Vastavus Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“

Planeering on kooskõlas Eesti standardiga EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

#### 7.6.3 Vastavus siseministri 02.06.2015 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“

Tuleohutusnõuded ja meetmed määratakse 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-1 tuleohutusklassile vastavaks;
- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega vastavalt Eesti standardile EVS 812-7:2018 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

#### **7.6.4 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 hoonestus on mitmeotstarbeline ning planeeritud otstarbega hoone ei muuda piirkonna üldist funktsionaalset tasakaalu;
- jalgteede võrgustik on planeeritud selgelt arusaadav ning autode ja jalakäijate teed on omavahel lähestikku. Hoone sissepääsud on vahetult ühendatud peamiste jalgradadega. Elava liiklusega tänavaid pidi kulgev kõnnitee vähendab kuriteohirmu.

#### **7.7 Eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekute arvestamine**

Detailplaneeringu eskiisi avalikul arutelul ettepanekuid planeeringu täpsustamiseks ei esitatud.

Projektijuht

Eerik Kask