

Raudsilla tn 1 maa-ala detailplaneering

Narva linn

I KÖIDE: PLANEERING



Töö nr: 1666DP3

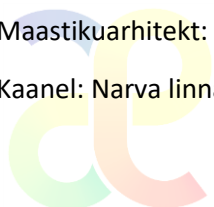
Tartu 2018

Huvitatud isik: Vallikraavi Kinnisvara AS

Projekti juht: Heiki Kalberg

Maastikuarhitekt: Karl Hansson

Kaanel: Narva linna plaan 1905. a, ERA.T-7.1.955 leht 1



Sisukord

1.	Üldosa ja analüüs	5
1.1.	Sissejuhatus	5
1.2.	Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus	5
1.3.	Olemasoleva olukorra kirjeldus	5
1.4.	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	5
2.	Planeeringulahendus	6
2.1.	Üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanek ja põhjendus	6
2.2.	Üldplaneeringu teksti ja jooniste muudatuste ettepanek	7
2.3.	Maa-ala kruntideks jaotamine	8
2.4.	Kruntide ehitusõigus	8
2.5.	Arhitektuurinõuded ehitistele	8
2.6.	Tänavate maa-ala ning liiklus- ja parkimiskorraldus	8
2.7.	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	8
2.8.	Ehitistevahelised kujud	9
2.9.	Tehnovõrgud ja rajatised	9
2.9.1.	Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa	9
2.9.2.	Veevarustus	9
2.9.3.	Kanaliseatsioon ja sademevesi	9
2.9.4.	Elektrivarustus ja tänavavalgustus	10
2.9.5.	Soojavarustus	10
2.9.6.	Gaasivarustus	10
2.9.7.	Telekommunikatsioonivarustus	11
2.10.	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	11
2.11.	Servituutide seadmise vajadus	11
2.12.	Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused	12
2.13.	Planeeringu rakendamise võimalused	12
3.	Joonised	13
1.	Situatsiooniskeem M 1:10 000	14
2.	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M 1:2000	15
3.	Olemasolev olukord M 1:1000	16
4.	Planeeringu põhijoonis M 1:1000	17
5.	Tehnovõrgud M 1:1000	18
4.	Koostöö ja kooskõlastused planeeringu koostamisel	19
4.1.	Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte	19



1. Üldosa ja analüüs

1.1. Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala suurusega u 1,6 ha hõlmab Narva linnas Joaoru linnaosas Raudsilla tn 1 krunti ning sellega piirnevat Raudsilla tänava ala. Planeeringu ülesanne on maa-alale korterelamute planeerimine ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtete määramine.

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek kehtiva Narva linna üldplaneeringu muutmiseks krundi maakasutuse juhtotstarbe osas.

1.2. Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

Planeeringu lähtedokument on Narva linnavolikogu 20.10.2016 otsus nr 240 „Raudsilla tn 1 maa-ala detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.

Detailplaneeringu jooniste koostamisel on aluseks Hades Geodeesia OÜ 2018. a oktoobris koostatud digitaalne geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500, töö nr G1308.

Planeeringualal on Rakendusgeodeesia ja Ehitusgeoloogia Inseneribüroo OÜ poolt 2017. a jaanuaris läbi viidud ehitusgeoloogiline uurimistö, töö nr GE-2203.

1.3. Olemasoleva olukorra kirjeldus

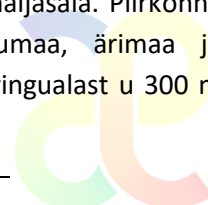
Planeeritaval Raudsilla tn 1 krundil asus Narva Juhkentali Kooli hooned, kool lõpetas tegevuse 2006. a. Kooli hooned on osaliselt lammutatud, alles on vundament ning seinad u 1 m kõrguseni maapinnast. Planeeringuala asub Narva jõe läänekalda järsul kaldaastangul. Krundil on rohkelt kõrghaljastust. Raudsilla tänava ääres on pärnade ning hobukastanite read, krundi lõunaservas, Juhkentali tänava ääres, on eriliigiline puuderida (harilik vaher, pärn, harilik tamm, remmelgas), krundi põhjaosas on viljapuuaed. Krundil on asfaltkattega teed. Maapind on suhteliselt tasane langedes edelast kirde suunas, absoluutkõrguste vahemik on 21.90...18.60. Ehitusgeoloogilise uuringu kohaselt on ehitusgeoloogilised tingimused krundile hoonete projekteerimiseks soodsad, maa-alal puuduvad eeldused liikeprotsesside tekkeks.

Krundi olemasolevad andmed on esitatud joonisel 3.

1.4. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Joaoru linnaosas, mis 20. saj alguses oli tööliste linnaosa, mille hoonestus enamjaolt hävis 1919. a pommirünnakus. Piirkonna praegune hoonestus on peamiselt nõukogude perioodist – leidub 2...3-korruselisi stalinistlikke hooneid ning ka hilisemaid 4-korruselisi ja 9-korruselisi kortermaju. Piirkonna vanim hoone on 1881. a ehitatud Narva Aleksandri kirik (ehitismälestis reg nr 14005). Hoonete välisviimistluses on peamiselt kasutatud krohvi ja silikaattellist, leidub ka üksikuid laudvoodriga hooneid. Hooned asuvad peamiselt ühtsel ehitusjoonel tänavaäärsel krundipiiril või sellest väikse tagasiastega.

Planeeringualast põhja ja ida suunda jääb Narva jõgi ning seda ääristav Joaoru haljasala. Piirkonna maakasutus on mitmekesine, peamiseks juhtotstarveteks on korruselamumaa, ärimaa ja üldkasutatavate hoonete maa ning jõe kaldaalal puhke- ja virgestusmaa. Planeeringualast u 300 m kaugusel edela suunas asuvad raudteejaam ning bussijaam.



Planeeringuala kontaktvöönd on kajastatud joonisel 2.

2. Planeeringulahendus

2.1. Üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanek ja põhjendus

Käesolev detailplaneering sisaldab Narva linna üldplaneeringu muutmise ettepanekut:

- Raudsilla tn 1 krundi üldkasutatavate hoonete maa juhtotstarve soovitakse muuta korruselamumaa juhtfunktsiooniks;
- veekogu kalda ehituskeeluvööndi piiri muutmise planeeringuala piires.

Üldplaneeringu muutmise põhjendatud järgnevat:

- krundil asunud kool on likvideeritud ja hoone osaliselt lammutatud ning Narva linnal ei ole vajadust antud asukohas kooli ega muu üldkasutatava funktsiooniga hoone ehitamiseks;
- asukoht on kesklinna krundina sobiv elamute ehitamiseks – sellele on head juurdepääsud nii jalgsi kui (ühis)sõidukitega, lähipiirkonnas on olemas igapäevaseks eluks vajalikud teenused;
- krundile on olemas juurdepääsud avalikelt teedelt;
- ala on maastikuliselt atraktiivne asudes kaldaastangul avanevate vaadetega Narva jõe orule ning üle jõe asuvale Jaanlinna linnusele;
- planeeritav tänav tagab avaliku juurdepääsu võimalikule Narva jõe äärse promenaadi pikendusele;
- väljaspool praegust ehituskeeluvööndit on olnud hoonestus ka 20. saj esimeses pooles.

Narva jõest tulenev ehituskeeluvöönd soovitakse muuta vastavalt joonisel 4 esitatule. Looduskaitseaduse § 35 lg 5 järgselt koosnevad üle viie meetri kõrgusel ja tavalisele veepiirile lähemal kui 200 meetrit oleval kaldaastangul ranna või kalda piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd kaldaastangu alla kuni veepiirini jäävast alast ja sama seaduse §-des 37–39 sätestatud vööndi laiusel. Looduskaitseadusest tulenevalt on planeeringuala ehituskeeluvööndi ulatus 50 m Narva jõe kaldaastangust. Sama seaduse § 38 lg 4 p 1¹ alusel ehituskeeld ei laiene tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele. Keskkonnaamet on oma 01.03.2018 e-kirjaga esitanud oma nägemuse väljakujunenud ehitusjoonest, mis kulgeb Juhkentali tn 18, Raudsilla tn 1 ning Raudsilla tn 1 hoonete jõe poolsete välispiiride vahel. Planeeritud hoonestusala järgib suuremas osas nimetatud välja kujunenud ehitusjoont. Osaliselt tehakse planeeringuga ettepanek ehituskeeluvööndi muutmiseks jõe ja astangu suunas.

Narva linna üldplaneeringu joonisel on ehituskeeluvöönd määratud 50 m tavalisest veepiirist. Narva linna olemasolev hoonestus ulatub kuni kaldaastanguni ning ka astangust jõe suunas (rannahoone) (vt joonis 2). Planeeringualast lõuna poole jääv olemasolev hoonestus asub kaldaastangu servas, samuti planeeringualast põhja suunas planeeritud ärimaa kruntide hoonestusalad. Lisaks endise kooli hoonetele on planeeritud krundil veekogu ehituskeeluvööndis – ka hoonetest jõe suunas – olemasolevad asfaltkattega spordiväljak ning platsid, mistõttu enamik planeeritud hoonestusala pinnast on juba hetkel tehniliku kattega ning uute hoonete rajamisega keskkonnatingimusi ei halvendata. Ajalooliste kaartide järgi on 20. saj esimeses pooles ulatunud planeeringuala asukohas ka sõjajärgne hoonestus kuni astangu servani (vt skeemid 1 ja 2, lk 7).

Eelnevast lähtuvalt on ka käesoleval planeeringualal ehituskeeluvööndi vähendamine põhjendatud.

Looduskaitseaduse § 34 järgi on kalda kaitse eesmärk kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Planeeringuga ei kahjustata kalda kaitse eesmärke. Ala on ajalooliselt olnud hoonestatud ning inimtegevusest mõjutatud taimekooslusega, kaldale tagatakse avalik juurdepääs kavandatava rannapromenaadi pikenduse kaudu.



Skeem 1. Väljavõte Narva linna 1905. a kaardist (ERA.T-7.1.955, leht 1).

Skeem 2. Väljavõte Narva linna 1927. a kaardist (EAA.2110.1.4813, leht 1).

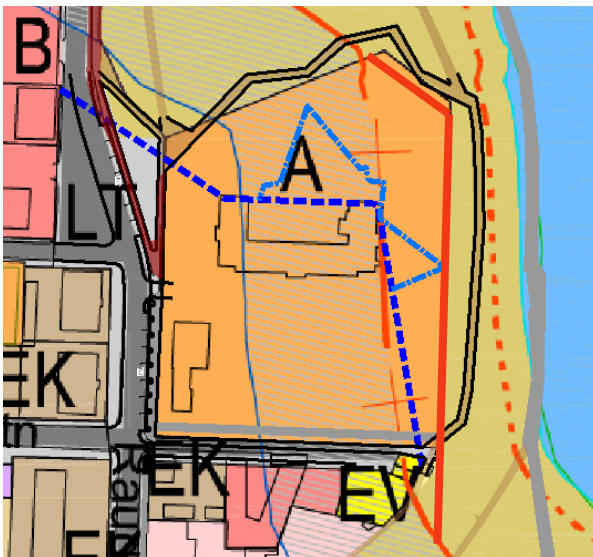
Skeem 3. Väljavõte Eesti 1924. a topograafilisest kaardist (Maaameti veebirakendus).

Planeeringuala asukoht on skeemidel tähistatud punase ringiga.

2.2. Üldplaneeringu teksti ja jooniste muudatuste ettepanek

Üldplaneeringu teksti muutmise vajadus puudub.

Üldplaneeringu joonisel 4 „Üldplaneeringu kaart“ on vajalik tähistada Raudsilla tn 1 krundi maa-ala korruselamumaa juhtotstarbele vastava tingmärgiga (pruun värv ning tähis EK) ning korrigeerida ehituskeeluvööndi piir vastavalt planeeringulahendusele.



Skeem 4. Väljavõte Narva linn üldplaneeringu joonisest 4 „Üldplaneeringu kaart“. Raudsilla tn 1 ala on tähistatud oranži värviga ning tähisega A, väljakujunenud ehitusjoon on esitatud tumesinise punktiirjoonega ning ehituskeeluvööndi piiri muutmise ettepanek on esitatud helesinise punktiirjoonega.

2.3. Maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuala on kavandatud säilitada olemasolevad krundipiirid. Planeeritud krundi pindala ja kasutamise sihtotstarve on esitatud joonisel 4.

2.4. Kruntide ehitusõigus

Krundi ehitusõigus on esitatud joonisel 4. Raudsilla tn 1 krundile on planeeritud kuni kuue kuni kuuekorruselise hoone ehitamine. Kõikidel planeeritud hoonetel on lubatud ka keldrikorruse ehitamine. Keldrikorrust võib rajada kogu joonisel 4 planeeritud hoonestusala tingmäärgiga tähistatud ala ulatuses, keldrikorruse pindala võib olla suurem kui krundi suurim lubatud ehitisealune pindala.

2.5. Arhitektuurinõuded ehitistele

Nõuded hoonete kõrgusele ning korruste arvule on esitatud joonisel 4. Hoonete välisviimistluses on keelatud kasutada imiteerivaid ja ajutiselt kasutatavaid materjale.

2.6. Tänavate maa-ala ning liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeritud korterelamumaa krundile on planeeritud lääne suunast Raudsilla tänavalt. Tänavatele planeeritud jalgratta- ja jalgteed on planeeritud ühendada perspektiivse Joaoru promenaadiga planeeringuala ida- ja põhjaküljel, promenaadi teede piirjooned on planeeringu joonisele kantud vastavalt varem koostatud projektile.

Korrukelamukrundi parkimine tuleb lahendada krundi siseselt. Vastavalt detailplaneeringu algatamise otsuses esitatud lähteseisukohtadele tuleb parkimiskohtade arvu lahendamisel normatiividest aluseks võtta vahevööndi norm planeeringu algatamise ajal kehtinud normide (EVS 843:2003) alusel. Vastavalt normatiivile on 1-2 toalise korteri kohta vajalik minimaalselt 0,8 parkimiskohta ning ≥ 3 -toalise korteri kohta minimaalselt 0,9 parkimiskohta. Lisaks näha ette parkimiskohad külalistele. Korteri arv ning sellest tulenev parkimiskohtade arv ja paigutus lahendatakse projekteerimisel. Parkimiskohtade rajamine on lubatud joonisel 4 planeeritud hoonestusala tingmäärgiga tähistatud alal, lubatud on ka maa-aluse parkimiskorruse ehitamine ning parkimismaja ehitamine.

Projekteerimisel tuleb ette näha normide kohased jalgrataste parkimiskohad vastavalt Eesti standardile EVS 843:2003 „Linnatänavad“. Jalgrataste parkimiskohad peavad olema võimalikult hoone sissepääsude lähedal, raamist lukustamise võimalusega ning soovitatavalt varju all. Jalgrataste parkimiskohad lahendatakse projektiga.

Teede projekteerimisel tuleb arvestada päästetehnika pööramisraadiusega. Päästetehnika juurdepääsuteed kuni hooneteni tuleb rajada päästetehnika massi arvestava kandevõimega ning vähemalt 4 m laiusena.

2.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringu põhijoonisel on näidatud võimalik säilitatav kõrghaljastus. Lisaks tuleb säilitada heas tervislikus seisukorras puud, mis ei jää projekteeritavate hoonete, teede, parklate ega muude rajatiste alale ega tehnovõrguliinide kaitsevööndisse. Planeeritud hoonestatavatelt aladelt ning väljakute ja teede alalt tuleb olemasolev kõrghaljastus eemaldada. Täiendava haljastuse rajamine on lubatud kogu planeeringuala piires. Minimaalselt 15% krundi pindalast peab olema haljastatud. Planeeritud haljasala leppemärgi ulatuses on lubatud jalakäijaid ja jalgrattaid teenindavate teede, väikevormide, mänguväljaku jms virgestava ja esteetilise ehitamine. Piirdeid ei ole krundile planeeritud, soovi korral võib väikelaste mänguväljaku piiretega piirata.

Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Kruntidele tuleb projekteerimisel ette näha prügikonteinerite asukoht.

2.8. Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt siseministri 30. märtsi 2017. a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Kui kõrvuti asetsevate hoonete vahekaugus kavandatakse alla 8 m, tuleb projekteerimisel ette näha vastavad tule levikut piiravad ehituslikud abinõud.

2.9. Tehnovõrgud ja rajatised

2.9.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa

Planeeringuala ja selle lähiümbrus on varustatud elektri, side, vee, kanalisatsiooni, kaugkütte ning tänavavalgustuse liinidega. Planeeritud tehnovõrkude asukohta on lubatud projekteerimisel kooskõlastatult vastava võrgu valdaja ning puudutatud maaomanikega vajadusel muuta. Joonisel 5 on näidatud tehnovõrkude paiknemine kuni planeeritud hoonestusalani. Krundi sisene tehnovõrkude paiknemine tuleb lahendada projekteerimisel vastavalt hoonete, teede, parkimisalade ning muude rajatiste paiknemisele ning arhitektursele lahendusele. Gaasi ja telekommunikatsiooni liinide liitumiskohad olemasolevate liinidega väljaspool planeeringuala on esitatud joonisel 1.

2.9.2. Veevarustus

Planeeritud hoonete veevarustus on planeeritud vastavat AS Narva Vesi väljastatud tehnilistele tingimustele nr C/462-1. Planeeritud hoonete ühendus ühisveevõrguga on planeeritud Raudsilla tänava olemasolevast veetorustikust. Iga ehitatava korrusmaja vastas näha projekteerimisel ette linna maale kinnistu piirile maakraan ja veemõõdusõlm. Võimalik on hoonete ühendamine ühisveevõrguga ka olemasoleva maakraani kaudu kinnistu piiril. Vajadusel näha projekteerimisel ette rõhutõstepumpade paigaldamine hoonetesse.

Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada standardis EVS 812-6:2012 *Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus* esitatud nõuetega. Olemasolevad lähimad tuletõrjehüdrandid asuvad Juhkentali ja Raudsilla tänava ristmikul ning Raudsilla tänaval Igor Grafovi 30 krundi vastas. Raudsilla tänava äärde on planeeritud uue hüdrandi asukoht. Projekteerimisel tuleb tagada, et mis tahes hoone osas ei jää päästemeeskonna taktikaliselt loogiline sisenemistee kaugemale kui 100 m lähimast tuletõrjehüdrandist ning tuletõrje veevõtukohta minimaalne kaugus hoonest või hoone osast ei ole vähem kui 30 m. Sõltuvalt rajatavate hoonete kasutusviisist ning tuletõrjekesktsiooni piirpindalast on vajalik tagada väliskustutusvee normvooluhulk vastavalt standardi tabelile 1. Kui hüdrantide vooluhulk ei vasta normvooluhulgale, tuleb projekteerimisel ette näha normvooluhulga tagamiseks vastavad tuletõrjevee mahutid.

2.9.3. Kanalisatsioon ja sademevesi

Planeeritud hoonete reoveekanaliseerimine on planeeritud vastavat AS Narva Vesi väljastatud tehnilistele tingimustele nr C/462-1 suunata Raudsilla tänava ühis- ja isevoolsesse kanalisatsioonikollektorisse. Ühendus teha Raudsilla-Kiriku tänava ristmikul asuvas pöördkaevus K00679 või olemasolevas kanalisatsioonikaevus K00678 kinnistu piiril.



Planeeringuala sademevesi on planeeritud suunata Narva jõkke. Jõkke juhitud sademevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 29.11.2012.a. määruses nr. 99 *Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed* sätestatud nõuetele. Parklatest kokku kogutav sademevesi on planeeritud puhastada liiva- õlipüüduriga. Sademevee jõkke juhtimise tehniline lahendus tuleb kooskõlastada täiendavalt Keskkonnaametiga.

Projekteerimisel tuleb vajadusel ette näha drenaaži rajamine. Drenaaži vesi tuleb suunata sademeveekanalisatsiooni.

2.9.4. Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Elektrivarustus on planeeritud vastavalt VKG Elektrivõrgud OÜ tehnilistele tingimustele nr NEV/42712-1.

Elektrienergiaga varustamine on planeeritud lahendada iga korruselamu juurde planeeritavast liitumiskilbist, kus hakkab paiknema korruselamu peakaitse. Liitumiskilpide asukohad tuleb määrata projekteerimisel lähtuvalt hoonete paiknemisest ja arhitektuursest lahendusest, joonisel 5 on esitatud kaabli asukoht kuni planeeritud hoonestusalani. Liitumiskilpide toide näha ette ringtoitena madalpinge (0,4 kV) maakaabelliinidega olemasolevast kahetrafolisest alajaamast AJ-13 (Juhkentali 12b). Vajalikud ümberehitustööd alajaamas ja keskpinge võrgus lahendatakse edaspidiselt projekteerimise käigus. Liitumiskilbid peavad jääma ööpäevaringselt vabalt teenindatavaks.

Detailplaneeringu realiseerimisega seoses kõik uue võrguühenduse väljaehitamise ja/või olemasolevate elektrivõrkude ümberehitamisega (likvideerimine, ümbertõstmine, ehitusalast väljaviimine jt) seotud tööd teostab VKG Elektrivõrgud OÜ eraldi projekti alusel. Kulutused tööde teostamiseks tasub klient vastavalt liitumismetoodikale.

Raudsilla tänaval asuvad tänavavalgustusmastid on planeeritud säilitada. Juhkentali tänavale ning jalakäijate promenaadile on planeeritud võimalik tänavavalgustuse elektrikaabli asukoht, valgustite paiknemine tuleb määrata projekteerimisel. Raudsilla tn 1 krundi hooviala valgustamisel tuleb arvestada, et valgusvihk ei tohi olla suunatud väljapoole krundi piire. Hoovi valgustus lahendada vastavalt vajadusele ja normatiividele projekteerimisel.

2.9.5. Soojavarustus

Planeeritud hoonetele on planeeritud kaugküttega liitumise võimalus. Vastavalt AS Narva Soojusvõrgu tehnilistele tingimustele nr NS-JUH-12/35-2 on uute hoonete võimalik liitumine soojustrassiga soojuskambris TK-22-4-16 Kiriku tänaval. Soojuskambrist kuni planeeritud hoonestusalani on kavandatud kaugküttetorustiku asukoht. Soojuspunkt näha ette eraldi ruumis ja varustada automatiseeritud soojussõlmega sõltumatu küttesüsteemiga. Soojussõlme ruumis peab olema vee ärajuhtimine kanalisatsiooni. AS Narva Soojusvõrk soojusarvesti peab olema paigaldatud etteandvale torustikule.

2.9.6. Gaasivarustus

Vastavalt AS Gaasivõrgud tehnilistele tingimustele nr PJ-934/18 on planeeritud hoonete gaasivarustus võimalik kavandada 1. Mai ja Juhkentali tänavate ristmikul asuvast AS-le Eesti Gaas kuuluvast B-kategooria maa- alusest gaasitorustikust. Olemasolevast torustikust on planeeritud B-kategooria maa- alune gaasitorustik kuni planeeritud krundi piiri juurde planeeritud gaasirõhuredutseerimise kapini.

Gaasirõhuredutseerimise kapist kuni planeeritud hooneteni on ette nähtud A-kategooria maa-alune gaastitorustik.

2.9.7. Telekommunikatsioonivarustus

Vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 30707548 on planeeritud hoonete valguskaablite võrguga sidumiseks planeeritud sidekanali ehitus alates sidekaevust PEL096 kuni kõigi kortermajadeni. Joonisel 5 on telekommunikatsiooniliin näidatud kuni hoonestusalani, krundi sisene liini asukoht tuleb määrata projekteerimisel vastavalt hoonete paiknemisele. Valguskaabli ehitus on planeeritud alates sidekaevust PEL053.

Raudsilla 1 krundi läbib olemasolev telekommunikatsiooniliin, mis tuleb säilitada või vajadusel ümber tõsta hoonestamisest huvitatud isiku kulul.

2.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritud alale ei kavandata keskkonnaohtlikke objekte. Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Kruntidele tuleb projekteerimisel ette näha prügikonteinerite asukoht. Parklate alalt kogunev sademevesi tuleb puhastada õli-liivapüüduriga.

Ehitusgeoloogilise uuringu kohaselt on ehitusgeoloogilised tingimused krundil hoonete projekteerimiseks madalvundamendile soodsad. Pindmiselt leviv halbade geotehniliste omadustega täitepinnas ja palju kokkusurutav savimõll tuleb vundamentide alt eemaldada. Püsiv pinnaseveetase jääb sügavale ning ehitustöid ei takista. Maa-alal puuduvad eeldused lihkeprotsesside tekkeks. Narva jõe kaldaastangus avanevad aluspõhja kaljupinnased, mille kaldenurk on lõunasse, jõest eemale. Visuaalsel hinnangul jõe kaldaastangul varingu- ja lihkenähtused puudusid.

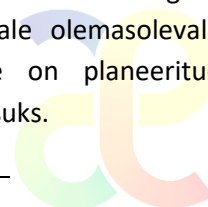
Muinsuskaitseamet juhtis oma 25.08.2016 kirjaga nr 1.1-7/1688-1 tähelepanu, et Raudsilla tn 1 vahetusse lähedusse (ida suunas asuval Narva jõe poolsaarel) jäävad riikliku kaitse all olevad arheoloogiamälestused „Kiviaja asulakoht“ (reg nr 9136) ja „Kindlustatud asula“ (9135). Kiviaegne ja varase metalliaja arheoloogiline kultuurikiht on mattunud paksude liivaste settekihtide alla. Arvestades nimetatud asjaolu tuleb pinnasetöödel ka väljaspool mälestist ja selle kaitsevööndit arvestada kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§§ 30-33, 44³) on leiu ilmnemisel leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teavitama sellest Muinsuskaitseametit.

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek Narva jõest tuleneva ehituskeeluvööndi muutmiseks vastavalt joonisel 4 esitatule – muutmise taustinfo on esitatud ptk 2.1.

Narva jõkke juhitud sademevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 29.11.2012.a. määruses nr. 99 *Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed* sätestatud nõuetele. Parklatest kokku kogutav sademevesi on planeeritud puhastada liiva- õlipüüduriga.

2.11. Servituutide seadmise vajadus

Planeeritud Raudsilla tn 1 krundi läbivatel Joaoru promenaadi osaks olevatel jalgratta- ja jalgteedel tuleb tagada avalik kasutus, vajadusel tuleb nimetatud teedele ette näha isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus kohaliku omavalitsuse kasuks. Raudsilla tn 1 krundi läbivale olemasolevale telekommunikatsiooni liinile ning planeeritud tänavavalgustuse elektriliinile on planeeritud liiniservituuni või isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus vastava võrgu valdaja kasuks.



2.12. Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- teede, platside ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetset ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine);
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- jälgitavus (videovalve);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusel sissepääsu piiramine;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja kõnniteed; suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

2.13. Planeeringu rakendamise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Krundile jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krundi teenindavate vajalike juurdepääsuteede jms väljaehitamise kohustus on vastava krundi igakordsel omanikul.

Tehnovõrkude rajamine toimub koostöös võrguvaldajatega vastavalt liitumistingimustele ning tehniliste tingimuste alusel koostatud projektidele.

Kaevetöodel arvestada kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§§ 30-33, 44³) on leiu ilmnmisel leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teavitama sellest Muinsuskaitseametit.



3. Joonised

- | | |
|--|------------|
| 1. Situatsiooniskeem | M 1:10 000 |
| 2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed | M 1:2000 |
| 3. Olemasolev olukord | M 1:1000 |
| 4. Planeeringu põhijoonis | M 1:1000 |
| 5. Tehnovõrgud | M 1:1000 |

4. Koostöö ja kooskõlastused planeeringu koostamisel

4.1. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

- AS Gaasivõrgud, Dmitri Makarov 12.09.2018: digitaalselt allkirjastatud planeeringu failid (digitaalallkirjade kinnitusleht vt planeeringu lisad);
- Telia Eesti AS, Andrei Kudrjašov 12.09.2018: digitaalselt allkirjastatud koostöö kiri (vt planeeringu lisad);
- VKG Elektrivõrgud OÜ, Erik Raal 02.11.2018: digitaalselt allkirjastatud koostöö kiri (vt planeeringu lisad);
- AS Narva Soojusvõrk, Gennadi Ossiptsov 12.09.2018: digitaalselt allkirjastatud planeeringu failid (digitaalallkirjade kinnitusleht vt planeeringu lisad);
- AS Narva Veski, 12.09.2018: koostöö kiri (vt planeeringu lisad).