

Tellija:

Nimi: Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet
Aadress: Peetri plats 5, Narva, Ida-Viru maakond, 20308
Registrikood: 75029820
Telefon: +372 359 9050
E-post: info@narvaplan.ee

Objekt: Vestervalli tn 29a

Asukoht: Ida-Virumaa, Narva linn, Vestervalli tn 29a

Mälestise liik ja nimi (reg.nr.):

Arheoloogiamälestis, asulakoht (27276);

Ehitismälestis, Narva linnakindlustused, 14.saj.-1863 (13999).

VESTERVALLI TN 29A MAA -ALA DETAILPLANEERING



Juhataja: Aivo Raud / /

Edise, 2016.a.

Käesoleva köite koostasid:

| Amet | Nimi | Allkiri |
|-------------------------------|---|----------------|
| OÜ Zoroaster juhataja | Aivo Raud ehitusinsener IV Muinsuskaitseameti tegevusluba nr. VS89/2003 | |
| OÜ Zoroaster arhitekt | Vladimir Orlov volitatud arhitekt IV Muinsuskaitseameti tegevusluba nr. VS456/2010 | |
| OÜ Zoroaster maastikuarhitekt | Darja Šunina diplomeeritud maastikuarhitekt | |
| OÜ Zoroaster insener | Tõnu Kasikov diplomeeritud elektriinsener V kutsetunnistus 077729 volitatud ehitusinsener V kutsetunnistus 067784 | |
| OÜ Zoroaster projekteerija | Tatjana Špitaljova diplomeeritud nr. EB001658 | |

1. SELETUSKIRI

| | |
|--|----|
| 1. ÜLDOSA | 5 |
| 1.1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS | 5 |
| 1.2. DETAILPLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID | 5 |
| 1.3. OLEMASOLEVAD GEODEETILISED ALUSPLAANID | 6 |
| 1.4. DETAILPLANEERINGU TELLIJAD JA KOOSTAJAD | 6 |
| 2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS | 6 |
| 3. PLANEERIMISETTEPANEK..... | 8 |
| 3.1. PLANEERINGUALA JA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED | 8 |
| 3.2. KRUNDIJAOTUSE ETTEPANEK JA KAVANDATAVAD SIHTOTSTARBED | 8 |
| 3.3. KRUNDI EHITUSÕIGUS..... | 9 |
| 3.4. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE | 10 |
| 3.5. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUS..... | 10 |
| 3.6. HALJASTUS JA HEAKORD | 11 |
| 3.7. PROJEKTALA DENDROLOOGILINE HINNANG, PUISTU NORMALISEERIMINE | 12 |
| 3.7.1. Puude hindamise meetodika..... | 12 |
| 3.7.2. Puistu hindamise tulemused | 13 |
| 3.7.3. Kokkuvõte ja ettepanekud | 17 |
| 3.8. TEHNOVÕRGUD..... | 17 |
| 3.8.1. Veevarustus | 17 |
| 3.8.2. Reoveekanaliseerimine | 18 |
| 3.8.3. Sademevesi..... | 18 |
| 3.8.4. Soojavarustus | 19 |
| 3.8.5. Elektrivarustus, sh välisvalgustus | 19 |
| 3.8.6. Sidevarustus | 19 |
| 3.8.7. Gaasivarustus | 20 |
| 3.9. KITSENDUSED JA SERVITUUDID..... | 20 |
| 3.10. TULEOHUTUSABINÕUD | 21 |
| 3.10.1. Krundi skeem | 22 |
| 3.11. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS | 22 |
| 3.12. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED | 23 |
| 3.13. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED JA PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA | 23 |
| 4. KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED | 25 |

2. JOONISED

| Jrk nr | Joonise nimetus | Eriosa tunnusjoonise nr | Faili nimi | Kuupäev | Seisund |
|--------|---|-------------------------|--|------------|---------|
| 1 | Situatsiooniskeem | | | 05.11.2015 | Kehtiv |
| 2 | Olemasolev olukord | DP-001 | DP-001_Olemasolev olukord.dwg | 05.11.2015 | Kehtiv |
| | Dendroloogiline hindamine | DP-002 | DP-002_Dendroloogiline hindamine.dwg | 05.11.2015 | Kehtiv |
| 3 | Planeeringuala kontaktvõõndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed | DP-003 | DP-003_Planeeringuala kontaktvõõndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.dwg | 05.11.2015 | Kehtiv |
| 4 | Põhijoonis | DP-004 | DP-004_Pohijoonis.dwg | 15.05.2016 | Kehtiv |
| 5 | Tehnovõrkude koondplaan | DP-005 | DP-005 Tehnovõrkude koondplaan.dwg | 19.01.2016 | Kehtiv |
| | | | Lisa 1_Kiudoptilise kaabli ühendus.dwg | 05.11.2015 | Kehtiv |
| | | | Lisa 2_Side kaabelliini ühendus.dwg | 05.11.2015 | Kehtiv |
| | | | Lisa 3_Gaasitorustiku ühendus.dwg | 19.01.2016 | Kehtiv |
| 6 | 3D vaade | | | 05.11.2015 | Kehtiv |

3. PLANEERINGU LISAD

1. Narva Linnavolikogu 20.06.2013 otsus nr. 52 "Vestervalli tn 29a maa-ala detailplaneeringu koostamise algatamine".
2. Tehnilised tingimused
3. Geodeetiliste tööde aruanne
4. Arheoloogiline aruanne
5. Muinsuskaitse eritingimused
6. Keskkonnaameti soovitus
7. Kooskõlastus Ida-Eesti Päästkeskus
8. Kooskõlastus AS Narva Vesi
9. Kooskõlastus VKG Elektrivõrgud OÜ
10. Kooskõlastus AS Gaasivõrgud
11. Kooskõlastus Telia Eesti AS
12. Narva peaarhitekti eskiisi kooskõlastus
13. Kooskõlastus Narva Soojusvõrk
14. Kooskõlastus Muinsuskaitseamet

1. ÜLDOSA

1.1. Detailplaneeringu koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Narva Linnavolikogu 20.06.2013 otsus nr. 52 "Vestervalli tn 29a maa-ala detailplaneeringu koostamise algatamine".

Detailplaneeringu eesmärgiks on:

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

Detailplaneeringuala, ca 1131m², asub Narva Vanalinna linnaosas. Kehtiva Narva linna Vanalinna linnaosa üldplaneeringu järgi on antud ala maakasutuse sihtotstarbeks ärimaa. Algatava Vestervalli tn 29a maa-ala detailplaneeringuga ei kavandata kehtiva Narva linna Vanalinna linnaosa üldplaneeringu muutmist. Planeeritav ala jääb tervikuna ehitismälestise territooriumile, millele kehtivad õigusaktidest tulenevad planeerimise erinõuded.

1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Ida-Viru maavanema 21.01.1999.a korraldusega nr 282 kehtestatud Ida-Viru maakonnaplaneering;
- Narva Linnavolikogu 22.11.2012.a otsusega nr 132 kehtestatud Narva linna Vanalinna linnaosa üldplaneering;
- Muinsuskaitse eritingimused Vestervalli tn 29a kinnistu detailplaneeringu koostamiseks. OÜ Zoroaster. 2014.a;
- Ehitusseadustik, RT I, 05.03.2015, 1;
- Planeerimisseadus, RT I, 30.06.2015, 4;
- Tuleohutusseadus, RT I, 23.03.2015, 4
- Muinsuskaitse seadus, RT I 23.03.2015, 3.

Detailplaneeringu vormistamisel on kasutatud Keskkonnaministeeriumi väljaandes "Planeeringute leppemärgid" toodud tähistust.

1.3. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid

Detailplaneeringu alusplaaniks on Infraekspert (MTR: EEG000340) poolt koostatud „Narva linn Vestervalli tn 29a, topograafiline plaan tehnovõrkudega”, M 1:500, töö nr. T0007, mõõdistatud detsembris 2014 aastal.

1.4. Detailplaneeringu tellijad ja koostajad

| | |
|----------------------------|---|
| Tellija: | Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet Peetri plats 5, Narva, Ida-Viru maakond, 20308 Registrikood: 75029820 Telefon: +372 359 9050 info@narvaplan.ee |
| Huvitatud isik: | Gradiens OÜ Narva mnt 148-55, Tallinn, Harju maakond, 13628 Registrikood: 12422195 Telefon: +372 5524343 gradiens.narva@gmail.com |
| Koostaja: | OÜ Zoroaster Edise, 41543 Jõhvi vald, Ida-Virumaa Registrikood: 11001126 Telefon: +372 33 66 191 Faks: +372 33 66 190 E-post: info@zoroaster.ee |
| Objekti asukoht: | Vestervalli tn 29a, Narva linn, Ida-Viru maakond |
| Katastriüksuse tunnus: | 51101:003:0039 |
| Mälestise registri number: | 27276, 13999 |

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Detailplaneeringuga haaratud ala paikneb Narva Vanalinna linnaosas. Detailplaneeringu järgi piirinaabrid koos katastriüksuse tunnuse ja maakasutuse sihtotstarvetega on:

läänes, loodes, põhjas

- Gloria vallikraav (51101:003:0062, üldkasutatav maa 100%)

kirdes, idas

- Sepa tänav (51101:003:0072, transpordimaa 100%)

OÜ Zoroaster

Reg.kood 11001126

Address: Jõhvi vald 41543 Edise, Ida-Virumaa

Telefon ☎ : 372 336 6191, Faks ☎ : 372 336 6190, E-post ✉ : info@zoroaster.ee

Tegevusluba E 117/2004, MTR registr. EP11001126-0001

kagus, lõunas

- Vestervalli tn 29 (51101:003:0029, ärimaa 100%)

edelas

- Vestervalli tn 25 (51101:003:0083, ärimaa 100%)

Planeeritav ala on hoonestatud. Riikliku Kuultuurimälestiste registri andmeil jääb planeeringualale kaks mälestist: arheoloogiamälestise (reg. nr. 27276) territoorium ja ehitismälestise (reg. nr. 13999) territoorium.

Vestervalli 29a kinnistu asub Narva vanalinna põhjaosas. Vestervalli 29a krundi territooriumil asub endise katlamaja ühekorruseline kivihoone. Aastatel 2008-2009 läbiviidud Narva kindluse bastionide uurimiste andmete järgi peavad eelnimetatud hoone vahetus läheduses olema Honori bastioni eskarp seina vasakpoolse fasi ja flanki kasemattide jäänused.

Narva muuseumi fondides on säilinud 1930–ndatel aastatel tehtud mõõtmisjoonised, kus on fikseeritud krundi sõjaeelne ehitiste paigutus. Vestervalli tn 29a krundi ja sellega piirnevate Sepa ja Vestervalli tänava kruntide ajaloolise täisehitamise jooniste ühendamine kaasaegse geodeetilise plaaniga näitab, et olemasolev hoone Vestervalli 25 (hambapolikliiniku hoone) langeb osaliselt kokku ajalooliste hoonetega Vestervalli 46 (endise Vladimiri kiriku hoone, vana numeratsioon) ja Vestervalli 48. Vestervalli 29 paiknev hoone on endine Vladimiri kirikukooli hoone (vana numeratsiooniga Vestervalli 50-Sepa 24), mis on tervikuna tänaseni ka säilinud. Kirikukooli hoone on ehitatud 1895. aastal, selle arhitekt oli N. Nikonov. Vestervalli 29 kõrval Sepa tänava poolsel küljel tänapäeval Vestervalli 29A ja osaliselt Vestervalli 29 kruntide kohal paiknes enne sõda Vladimiri Vennaskonna hoone (vana numeratsiooniga Sepa 26). See oli rajatud tõenäoliselt samuti 1890-ndatel ja võimalik, et selle arhitekt on samuti N. Nikonov. Hoone hävis II maailmasõja käigus, pärast sõda selle varemed lammutati ja arvatavasti osa selle materjalist on kasutatud Vestervalli 29a krundil asuva katlamaja ehituseks.

Planeeringuala on hetkel osaliselt kaetud kõrghaljastusega. Krundi reljeef on langusega põhja suunas. Sepa tänavalt on piiratud krunt paekivist tugimüüriaga.

Tehnovõrkudest asuvad planeeringu maa-alal kanalisatsiooni, kaugkütte, ühisveevärgi, side, elektri ning tänavavalgustuse võrgud.

Planeeringualale ulatuvad järgmised kitsendused:

- Arheoloogiamälestise (asulakoht, reg.nr.27276) kaitsevöönd

3. PLANEERIMISETTEPANEK

Detailplaneering käsitleb Vestervalli tn 29a 1131 m² suurust kinnistut. Planeeringuga määratakse maakasutuse sihtotstarve, ehitusõigus, tehnovõrkude asukoht ning lahendatakse liikluskorraldus.

3.1. Planeeringuala ja kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Detailplaneeringuala asub Narva vanalinna linnaosas. Vastavalt Narva linna Vanalinna linnaosa kehtivale üldplaneeringule planeeritav maa-ala on määratud ärimaa sihtotstarbega. Planeeringuala kontaktvööndisse jäävad nii ärimaad, kui ka üldkasutatavad maad ja ühiskondlike ehitiste maad.

Ligipääsetavus alale on hea ainult jalakäijatele, kuna detailplaneeringusse kuuluv krunt asub Sepa tänava ääres, kuid käsitletava ala ja teepinna kõrguste vahe on umbes 2 meetrit. Sellepärast autode juurdepääs alale toimub Vestervalli tänava poolt ning läbib kõrvalkrunte. Detailplaneeringuga on ettenähtud juurdepääs krundile nii jalakäijatele, kui ka autodele Sepa tänava poolt.

Käesoleval alal on Sepa tänav tulenevalt oma asukohast suhteliselt tiheda liiklusega tänav. Kontaktvööndi olulisematest kohtadest kuuluvad lasteaed ja hambapolikliinik, ning tulevane promenaad Narva linnas asuvate bastionide Gloria, Honor ja Victoria ning bastionide müürides olevate kasemattide kindlustamise, restaureerimise ja konserveerimise ehitusprojekti järgi (Zoroaster OÜ, projekti nr: 280709/EP).

3.2. Krundijaotuse ettepanek ja kavandatavad sihtotstarbed

Võttes aluseks Narva Vanalinna linnaosa üldplaneeringu ning lähtudes Vestervalli tn 29a maa-ala detailplaneeringu koostamise eesmärkidest ei ole Vestervalli tn 29a maa-ala krundijaotus kavandatud. Käsitletav planeeringuala koosneb ühest krundist, mis jääb samaks:

- **Vestervalli tn 29a** - planeeringu ala sihtotstarve on ärimaa, mis jääb muutmata. Kinnistu suuruseks on 1131 m². Detailplaneeringu põhijoonisel on näidatud olemasoleva kinnistu piir, ning olemasoleva hoone ja planeeritud rajatiste asukohad.

Tabel 1. Kruntide maakasutus

| Planeeringueelsed maaüksused | | | Planeeringujärgsed krundid | | |
|-------------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Nimetus või asukoha kirjeldus | Pindala (m ²) | Maakasutuse sihtotstarve | Katastriüksuse nimetus | Pindala (m ²) | Maakasutuse sihtotstarve |
| Vestervalli tn 29a | 1131 | Ä100% | Vestervalli tn 29a | 1131 | Ä100% |

Maakasutuse sihtotstarbe esitamisel on aluseks Eesti Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008. a määrus nr 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise kord": Ä (002) - ärimaa. Maakorralduslike tööde käigus võivad planeeritud kruntide pindalad täpsustuda.

3.3. Krundi ehitusõigus

Käesoleva detailplaneeringuga on määratud perspektiivne ehitusõigus hoone ehitamiseks samal asukohal enne 1944. aastat asunud ehitise sellises mahus ja gabariitides, mida võimaldavad olemasolevad krundi piirid. Täiendavalt on antud uute rajatiste (auto- ja kõnniteed, parkimiskohad, haljastus ja tehnovõrgud) ehitamise põhimõtted, mille täpne lahendus antakse ehitusprojektis.

Ehitise rajamise põhimõtted on lähemalt kirjeldatud planeeringu seletuskirja järgnevates peatükkides ning graafiliselt kajastatud planeeringu põhijoonisel.

Tabel 3 annab ülevaate planeeringujärgse krundi ehitusõigsusest, mida käesoleva planeeringuga määratakse.

Tabel 3. Krundi ehitusõigus

| Nimetus või asukoha kirjeldus | Hoonete suurim lubatud arv krundil | Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala* | Krundi täisehitusprotsent | Hoonete suurim lubatud korruselisus / kõrgus** | Ehitise kasutamise otstarve |
|-------------------------------|------------------------------------|---|---------------------------|--|-----------------------------|
| Vestervalli tn 29a | 1 | 432 m ² | 38% | 2K/-1 10m (abs.34.10) | 12201 – büroohoone |

Märkused:

* - Maksimaalne hoone ehitusalune pind. Seda näitajat ei tohi ületada, lubatud on ehitada väiksemas mahus.

** - Maksimaalne hoone korruselisus/kõrgus maapinnast (täitmise korral kavandatud maapinnast). Neid näitajaid ei tohi ületada, lubatud on ehitada väiksemas mahus.

Ehitise kasutamise otstarbe esitamisel on aluseks Majandus- ja kommunikatsiooniministri 02.06.2015 määruse nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“, RT I, 05.06.2015, 1.

3.4. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonete projekteerimisel ja renoveerimisel tuleb lähtuda käesoleva detailplaneeringuga määratud maksimaalsest kõrgusest ja korruselisusest, samuti peavad hooned oma arhitektuurse välisilmega antud keskkonda sobima ning moodustama planeeringuala piires ühtse terviku.

Projekteeritav hoone: järgida krundil olnud ajaloolise hoone mahtu, fassaadimaterjalideks kivi või krohv, soovitatavalt võib markeerida ajaloolise hoone avade jaotust ja fassaadikujundust.

Hoone katus: lamekatus või kaldkatus kaldenurgaga kuni 30°.

Uue hoone kavandamiseks eraldi muinsuskaitse eritingimused pole nõutavad, uue hoone projekteerimiseks määratakse arhitektuurinõuded detailplaneeringuga.

3.5. Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus

Planeeringuala asub Sepa tänava ääres, mis on asfaltkattega, umbes 9 m laiuse sõiduteega ning kahepoolse kõnniteega. Liikluskorraldus on lahendatud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2203 "Linnatänavad" nõuetele, võttes aluseks vahevööndi näitajad.

Jalakäijatele toimub sissepääs krundile Sepa ja Vestervalli tänavalt. Sõidukitele toimub sissepääs krundile Sepa tänavalt. Parkimine on lahendatud krundisisiselt. Normatiiv võimaliku büroohoone puhul 1/200. Vestervalli tn 29a projekteeritava hoone puhul on projekteeritud 5

parkimiskohta. Parkimisala sissepääs on lahendatud ühesuunalise teega. Parklaala täpsem asukoht tuleb määrata arheoloogiliste uuringute käigus. Tuleb säilitada kõrval asuvad olemasolevad Honori bastioni kasemattide jäänuseid.

Teede ja planeeritavate kommunikatsioonidega ristumised lahendada konkreetsete ehitusprojektide järgi. Täpsem teede ja parklate lahendus antakse konkreetse ehitusprojekti käigus.

3.6. Haljastus ja heakord

Planeeringuala on kaetud kõrghaljastusega. Planeeritava hoone ja parklaala ohutu kasutamiseks tuleks väheväärtuslikud puud likvideerida. Likvideerimisele kuuluvad 10 puud (vt DP-004_Pohijoonis).

„Looduskaitseaduse § 55 lõike 6 kohaselt on keelatud kaitsealuse loomaliigi isendi püüdmine ja tahtlik häirimine paljunemise, poegade kasvatamise, talvitumise ning rände ajal. Kuna kinnistul on registreeritud II kaitsekategooriasse kuuluvate nahkhiireliikide elupaigad ning kinnistul kasvavad puud võivad olla nahkhiirte poegimiskolooniad või varjupaigad, ei saa lubada puude raiet nahkhiirte paljunemise ja poegade kasvatamise ajal. Sellest lähtuvalt seab Keskkonnaamet ajalise piirangu: puude raie ja hooldusloikus on keelatud 1. maist kuni 15. augustini.“ Maret Vildak, looduskaitse juhtivspetsialist, kiri nr V 6-5/15/27314-2, 22.12.2015.

Krundi haljastuse protsendiks on kavandatud 35%. Täiendava haljastuse rajamine planeeringujärgselt moodustatavatel kruntidel tuleb lahendada eraldi ehitusprojektiga. Kruntide ehitusjärgsel heakorrastamisel tuleb lähtuda kohapealsetest looduslikest iseärasustest, säilima peab ala ühtne terviklik maastikuilme. Haljastamisel tuleb kasutada kohalikku loodusesse sulanduvaid puuliike, vältida liigset võõrpuuliikide kasutamist. Planeeringuga on ettenähtud asendusistutuse võimalik asukoht (vt DP-004_Pohijoonis). Soovituslik on istutada ilupõõsaid. Sepa tänava poolse parklaala kõrvale on soovituslik istutada põõsad hekina, et varjata vaadet parklale ja säilitada tänavaruumi ilmet.

Planeeringualal on näidatud maapinna vertikaalplaneeringu lahendus. Projekteeritava hoone läänepoolne ala jääb muutmata, kuid põhjapoolne ala või parklaala on alandatud, et tagada nii autodele kui ka jalakäijatele vaba juurdepääs krundile ning hoone juurde. Parklaala uue tugimüüri materjaliks on paekivi.

Planeeringuala krunti piiretega ei piirata.

3.7. Projektala dendroloogiline hinnang, puistu normaliseerimine

3.7.1. Puude hindamise meetodika

Puude tervislikust seisundist annab esmase ülevaate puu kõrgus ja diameeter. Detailplaneeringu alal on mõõdetud kõigi aluskaardile kantud puude tüve ümbermõõdud 1,3m kõrguselt. Puu tervisliku seisundi põhjal on määratud puu väärtusklass, mis sõltub puittaime liigist, (taksonoomilisest kuulevusest), mõõtmetest, vanusest, sanitaarsest ja esteetilisest seisukorrast ning kasvukohast. Hinnang määrab puu, puude rühma, puistu, metsa, metsaosa või põõsa tuleviku.

Puud jaotatakse väärtushinnangute järgi järgnevalt:

- 1) **Eriti väärtuslik puu** (I väärtusklass) – dekoratiivsete ja/või pikaealiste ning haigustele ja kahjuritele vastupidavate puuliikide eriti suured ja elujõulised eksemplarid. Puud, mis on dendroloogilised haruldused või mis omavad ajaloolist või kultuuriloolist väärtust. Samuti looduskaitse all olevad puud. Kindlasti säilitada.
- 2) **Väärtuslik puu** (II väärtusklass) – dekoratiivne, pikaealine ning mehhaanilistest vigastustest, haigustest või kahjuritest kahjustamata (või väikese kahjustusega) puu. Dekoratiivsete, haigus- ning kahjurikindlate ja pikaealiste puuliikide noored elujõulised eksemplarid. Haljastusplaani (istutuskeemi) järgi istutatud puu. Omab olulist maastikulist ja ökoloogilist tähtsust. Säilitada.
- 3) **Oluline puu** (III väärtusklass) – dekoratiivne või pikaealine ning väheste mehhaaniliste vigastustega, haiguste- või kahjuritunnustega, kuid veel elujõuline (juurdekasvu omav) puu. Puu, mis on osa ökoloogiliselt efektiivse haljastusega kohast. Võimalusel säilitada.
- 4) **Väheväärtuslik puu** (IV väärtusklass) – puu, mis kahjustab või tulevikus hakkab kahjustama liigiliselt või asukohalt ala väärtuslikumat puud. Puu, mis on oma eluea lõpul kas vanuse või kahjustuste tõttu. Puu, mis on allasurutud seisundis. Linnahaljastuse seisukohalt väheväärtuslik puu, mida võib säilitada kui biomassi, kuid mis on soovitatav likvideerida või asendada väärtuslikumate puuliikidega. Võib likvideerida.
- 5) **Likvideeritav puu** (V väärtusklass) – haige, elujõuetu, ohtlik puu ning millel on antud kohal väike ökoloogiline tähtsus. Puu, mis on kuivanud, tugevasti kahjustunud varju,

linnatingimuste, põlemise, mehaaniliste vigastuste jms. tõttu. Puu, mis varjab ja kahjustab I ja II väärtusklassi puid või muud haljastust. Kuulub väljaraiumisele.

3.7.2. Puistu hindamise tulemused

Liigiline koosseis

Vestervalli tn 29a maa-alal kasvav puistu koosneb põhiliselt kodumaistest pikaalalistest lehtpuudest.

Planeeringualal kasvab 4 liiki puid. Puude esinemissagedusest annab ülevaate *Tabel nr 1*.

Tabel nr 1. Puistu liigiline koosseis

| | |
|---------------|----|
| Arukask | 1 |
| Harilik saar | 2 |
| Aedõunapuu | 4 |
| Harilik vaher | 8 |
| Kokku puid | 15 |

Puistu tervislik seisund ja väärtusklass

Puistu väärtusklassidest ning tervislikust seisukorrast annab ülevaate *Tabel nr 2 (Puistu hindamise tabel)* ja joonis DP-002 (*Dendroloogiline hindamine*).

Suurema puudegrupi moodustavad **harilikud vahtrad**. Suurimal vahtral on tüve ümbermõõt 190 cm (*vt. Foto 1*). Selle puu seisukord on praegu mitterahuldav – puu võra on ühepoolne ja võras on kuivad oksad, puu võib ohtlikuks saada puutüvel oleva õõnsuse tõttu. Väärtusklass IV – võib likvideerida.

Harilik vaher (*vt. Foto 2*) võib ohtlikuks saada inimeste jaoks ning puu kuulub puu väljaraiumisele (V väärtusklass).

Suurem osa hariliku vahtra puudest on heas seisukorras, ümbermõõduga 50-120 cm, kuuluvad III väärtusklassi (*vt. Foto 3*).

Järgmise puudegrupi moodustavad **aedõunapuud**. Puud kuuluvad IV väärtusklassi tüve ümbermõõduga 30-70 cm (*vt. Foto 4*). Üks puu kuulub V väärtusklassi, mis võib ohtlikuks saada inimeste jaoks.

Järgmine puudegrupi moodustavad **harilikud saared**. Suurimal saarel on tüve ümbermõõt 110 cm, heas seisukorras puu (III väärtusklass). Teisel saarel esinevad tüvel vigastused (IV väärtusklass, võib likvideerida).

Ühe puuga on esindatud **arukask**. Puu on heas seisukorras, tüve ümbermõõt 90 cm, III väärtusklass.



Foto 1. Harilik vaher (Ü=190cm)



Foto 2. Lahtine mõlu harilikul vahtral



Foto 3. Harilikud vahtrad (puu nr. 2,3,4)



Foto 4. Aedõunapuud (puu nr. 11,12,13)

Tabel nr 2. Puistu hindamise tabel

| Nr | Liik | Tüve übermõõt | Väärtus- klass | Kommentaariid |
|----|--|------------------|-------------------|--|
| 1 | Harilik vaher - <i>Acer platanoides</i> | 190 cm | IV | Kuivad oksad võras, ühepoolne võra, õõnes puutüvel |
| 2 | Harilik vaher - <i>Acer platanoides</i> | 100 cm | III | Heas seisukorras puu, kuivad oksad võras |
| 3 | Harilik vaher - <i>Acer platanoides</i> | 100 cm | III | Heas seisukorras puu, kuivad oksad võras |
| 4 | Harilik vaher - <i>Acer platanoides</i> | 100 cm | III | Heas seisukorras puu, kuivad oksad võras |
| 5 | Arukask - <i>Betula pendula</i> | 90 cm | III | Heas seisukorras puu, haruline tüvi, kuivad oksad võras |
| 6 | Harilik vaher - <i>Acer platanoides</i> | 70 cm | III | Kasvab teise puu varjus, ühepoolne võra |
| 7 | Harilik vaher - <i>Acer platanoides</i> | 100 cm | V | Kuivad oksad võras, õõnsusega puu, võib inimestele ohtlik olla |
| 8 | Harilik vaher - <i>Acer platanoides</i> | 50 cm | III | Kasvab teise puu varjus, haruline tüvi, kuivad oksad võras |
| 9 | Harilik saar - <i>Fraxinus excelsior</i> | 80 cm | IV | Kuivad oksad võras, tüvel vigastused |
| 10 | Harilik saar - <i>Fraxinus excelsior</i> | 110 cm | III | Heas seisukorras puu, kuivad oksad võras, ühepoolne võra |
| 11 | Aedõunapuu - <i>Malus domestica</i> | 70 cm | IV | Kuivad oksad võras |
| 12 | Aedõunapuu - <i>Malus domestica</i> | 50 cm | IV | Kuivad oksad võras |
| 13 | Aedõunapuu - <i>Malus domestica</i> | 30 cm | IV | Kuivad oksad võras |
| 14 | Harilik vaher - <i>Acer platanoides</i> | 120 cm | III | Heas seisukorras puu, kuivad oksad võras |
| 15 | Aedõunapuu - <i>Malus domestica</i> | 50 cm | V | Kuivad oksad võras, võib inimestele ohtlik olla |

3.7.3. Kokkuvõte ja ettepanekud

I ja II väärtusklassi puud hinnataval alal ei esinenud.

Suurem osa puistust kuulub III väärtusklassi - 8 puud (harilik vaher, arukask, harilik saar), mis on istutatud või isetekkelised puud. Isetekkelised puud on dekoratiivsed ja saavutanud juba suuremad mõõtmed. Siiski suurem osa on liiga tihedas liituses ning tuleks harvendust läbi viia. Raietel tekkivad ja olemasolevad kannud on vajalik välja juurida või freesida, et pidurdada lamesüsiku levikut.

IV väärtusklassi kuulub 5 puud (harilik vaher, harilik saar, aedõunapuu) ja V väärtusklassi 2 puud (harilik vaher, aedõunapuu). Puud, mis kahjustavad või tulevikus hakkavad kahjustama asukohalt väärtuslikumat puud. Haiged puud või käesoleva planeeringuga likvideeritavad puud.

3.8. Tehnovõrgud

Käesoleva detailplaneeringuga koostatud tehnovõrkudega liitumise põhimõttelised lahendused, mida tuleb vastavate projektidega täpsustada tegelike hoonestusmahtude ja asukohtade selgumisel.

3.8.1. Veevarustus

Planeeritava ala veevarustus on lahendatud vastavalt AS Narva Vesi tehnilisele tingimusele nr. C/1396-1.

Vestervalli tn 29a kinnistule planeeritava hoone veega liitumine on kavandatud olemasolevast Sepa tänaval asuvast tänavatrassist, Ø 160mm, läbi Vestervalli tn 29a kinnistu piiril olemasolevat maakraani 5VKP-12, Ø 40mm (maapind – 22,13; toru põhi – 20,35). Tuleb projekteerida ja ehitada ühtne veesõlm.

Veetorstike ehitamiseks tuleb koostada ehitusprojekt vastavalt tehnilistele tingimustele ja kooskõlastada võrgu valdajatega. Veetorstiku paralleelsel kulgemisel koos teiste maaaluste tehnovõrkudega on soovitatav need korraga rajada ning võimalusel paigutada ühte kaevikusse.

Veevarustuse rajamisega seotud kulud kannab detailplaneeringust huvitatud isik.

3.8.2. Reoveekanalisatsioon

Planeeritava ala kanalisatsioon on lahendatud vastavalt AS Narva Vesi tehnilisele tingimusele nr. C/1396-1.

Vestervalli tn 29 a hoone reovee kanaliseerimine on ette nähtud Sepa tänava isevoolsesse ühiskasutatavasse kanalisatsioonikollektorisse, olemasolevas kanalisatsioonikaevus 7b7LK-21, Ø 919mm (maapind – 22,30; kaevu põhi – 20,58).

Projekteeritava hoone köögist väljuvale kanalisatsiooni torustikule tuleb paigaldada rasvapüüdur.

Kanalisationitorustike ehitamiseks tuleb koostada ehitusprojekt vastavalt tehnilistele tingimustele ja kooskõlastada võrgu valdajatega. Kanalisatsioonitorustiku paralleelsel kulgemisel koos teiste maaaluste tehnovõrkudega on soovitatav need korruga rajada ning võimalusel paigutada ühte kaevikusse.

Reoveekanalisatsiooni rajamisega seotud kulud kannab detailplaneeringust huvitatud isik.

3.8.3. Sademevesi

Planeeritava ala sademeveekanalisation on lahendatud vastavalt AS Narva Vesi tehnilisele tingimusele nr. C/1396-1.

Vestervalli tn 29 a territooriumilt tuleb suunata sademevesi Sepa tänava olemasolevasse isevoolsesse sademeveekanalisationi torustikusse (plastiktorudest Ø 315mm), olemasolevas sademeveekanalisationi kaevus 7b3RK-8, Ø 500mm (maapind – 22,08; kaevu põhi – 19,98).

Enne parklaala sademevee suunamist projekteeritavasse sademeveekanalisationi tuleb vajadusel ette näha liiva-õlipüüdur.

Sademeveekanalisationi torustike ehitamiseks ja liiva-õlipüüduri paigaldamiseks tuleb koostada ehitusprojekt vastavalt tehnilistele tingimustele ja kooskõlastada võrgu valdajatega. Sademeveekanalisationi torustiku paralleelsel kulgemisel koos teiste maaaluste tehnovõrkudega on soovitatav need korruga rajada ning võimalusel paigutada ühte kaevikusse.

Sademeveekanalisationi rajamisega seotud kulud kannab detailplaneeringust huvitatud isik.

3.8.4. Soojavarustus

Planeeritava ala soojavarustus on lahendatud vastavalt AS Narva Soojusvõrk tehnilisele tingimusele nr. NS-1-12/67-2 ja tehtud kooskõlastusele.

Planeeringualal paikneva hoone soojavarustus lahendatakse kaugkütte baasil kaugküttetorustikust Sepa tänavalt. Soojusvõrku liitumise koht: soojustrass, mis kulgeb katlamajani. Tarbija soojuskandja parameetrid: otseveevolutorustikul $P=6.0 \text{ kgs/cm}^2$, $T=130-70^{\circ}\text{C}$; tagasivoolutorustikul $P=3.0-4.5 \text{ kgs/cm}^2$, $T=60-45^{\circ}\text{C}$.

Soojavarustuse kohta tuleb koostada ehitusprojekt vastavalt tehnilistele tingimustele ja kooskõlastada võrgu valdajatega.

Soojavarustuse rajamisega seotud kulud kannab detailplaneeringust huvitatud isik.

3.8.5. Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Planeeritava ala elektrivarustus on lahendatud vastavalt VKG Elektrivõrgud OÜ tehnilistele tingimustele nr. NEV/36681-1.

Elektrivarustus on planeeritud planeeringualast idapool asuvast planeeritavast VKG Elektrivõrgud OÜ-le kuuluva liitumiskilbist KTK/LK. Liitumiskilbist on ette nähtud maakaabelliin piki Sepa tänavat. Ristumistel teedega tuleb paigaldada kaablid A-tugevusklassiga kaitsetorudesse. Liitumiskilp peab alati olema vabalt teenindatav (teenindusruumi vähemalt 1 meetri ulatuses). Liitumiskilbist elektripaigaldise peajaotuskilbini ehitab tarbija oma vajadusele vastava elektriliini, mille täpne asukoht määratakse ehitusprojektiga.

Planeeringuala lähedal on olemas tänavavalgustus, Vestervalli 29A parkla on kavandatud paigaldada lisa tänavavalgusteid.

Elektrivarustuse kohta tuleb koostada eraldi projekt.

Elektrivarustuse rajamisega seotud kulud kannab detailplaneeringust huvitatud isik.

3.8.6. Sidevarustus

Planeeritava ala sidevarustus on lahendatud vastavalt Elion Ettevõtted AS tehnilistele tingimustele nr. 25436773.

Liitumiseks Elioni võrguga on planeeritud sidekanalisatsioon detailplaneeringu hoonetest (Vestervalli 29A) kuni Sepa ja Pimeaia tänavate ristmikul asuva Elioni sidekaevuni.

Variandina on esitatud ka kiudoptiline kaabel, mis on ette nähtud alates Hariduse 18a asuvast Elioni võrgusõlmest.

Sõidutee all tuleb sidekaabel kaitsta betoonplaatidega. Liinirajatise kaitsevööndis tuleb teostada kaevetöid käsitsi.

Ühenduskaabli maht ja ulatus tuleb lahendada tööprojektiga, milleks tuleb võtta täiendavad tehnilised tingimused. Liitumiseks AS Elion Ettevõtteid sidevõrguga tuleb sõlmida liitumisleping.

Kõik Elioni liinirajatiste paigaldamistööd tuleb teostada tellija vahenditega.

3.8.7. Gaasivarustus

Planeeritava ala gaasivarustus on lahendatud vastavalt AS Gaasivõrgud tehnilisele tingimusele nr. PJ-1022/15.

Planeeritava hoone varustamine olmegaasiga on ette nähtud Sepa tänaval asuvast (Sepa tn.1 ja Sepa tn.3 KÜ`de vahel) olemasolevast A-kategooria ST Ø108x4,0 mm, maksimaalne töö rõhk 0,025 bar maa- alusest gaasitorustikust kuni kinnistu Vestervalli 29a (kt nr 51101:003:0039) piirini võimaliku maagaasi kasutamiseks maksimaalse gaasivõimsusega 120 kW.

Gaasitorustiku ehitamiseks tuleb koostada ehitusprojekt vastavalt tehnilistele tingimustele ja kooskõlastada võrgu valdajatega.

Gaasitorustiku rajamisega seotud kulud kannab detailplaneeringust huvitatud isik.

3.9. Kitsendused ja servituudid

Planeeringualal puuduvad looduskaitse alad, hoiualad, püsielupaigad, liigikaitsealad ja kaitstavad looduse üksikobjektid.

Elektrivõrgu kaitsevööndi ulatus planeeringu alal on 2 m. Kanalisatsioonitrassile, veetrassile ning soojustrassile kehtib liiniservituut.

Reaalservituut koormab Asjaõigusseseadus § 127, lg 1 järgi teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenindavat

kinnisasja teatud viisil kasutama või et teenindatava kinnisasja igakordne omanik on õigustatud oma omandiõiguse teostamisest valitseva kinnisasja kasuks teatavas osas hoiduma.

Detailplaneeringuga ei kavanda servituutide seadmist.

3.10. Tuleohutusabinõud

Olemasolevate ehitiste vahelised kujud vastavad Vabariigi Valitsuse 02.06.2015 määrusele nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, mille kohaselt on hoonete omavaheline vähim lubatud kaugus 8 m. Tulepüsivusklass määratakse vastavalt hoone kubatuurile, kasutajate arvule ning korruselisusele ehitusprojekti.

Tuleohutusabinõud on järgmised:

- juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud hoonetele peavad olema vabad ja aastaringsest kasutuskõlblikus seisukorras;
- tuletõrjeverustus tuleb lahendada olemasolevate hüdrantidega ühisveevärgi baasil;
- projekteeritava hoone ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Ida-Eesti Päästkeskusega.

Tuletõrjevesi saadakse ühisveevärgi torustikul paiknevatest maapealsetest hüdrantidest. Lähim hüdrant asub Vestervalli - Sepa tänavate ristumiskohas (vt punkt 3.10.1. Krundi skeem). Detailplaneeringuga ettenähtud hoonetele on tagatud vähemalt üks hüdrant kaugusel max. 50m, seega täiendavat hüdranti ei ole vaja.

Vastavalt Eesti standardile EVS 812-6:2012 “Ehitise tuleohutus” osa 6 “Tuletõrje veevarustus” on andmed järgmised:

| Nimetus või asukoha kirjeldus | Hoonete suurim lubatud korruselisus/kõrgus** | Ehitise kasutamise otstarve | Ehitise bruto pindala m ² | Ehitise kasutusviis | Ehitise klass | Ühe tulekahju normvooluhulk Q _o l/s | Arvestuslik tulekahju kestvus h |
|-------------------------------|--|-----------------------------|--------------------------------------|---------------------|---------------|--|---------------------------------|
| Vestervalli tn 29a | 2K/-1 10 m | 12201 – büroohoone | 860 | V | TP2 | 10 | 3 |

3.10.1. Krundi skeem



3.11. Keskkonnamitingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnaohtlike rajatisi ja tegevusi.

Olmejäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse ning korraldada nende regulaarne äravedu. Prügikonteinerite täpsed asukohad selguvad ehitusprojekti käigus kuid need peavad olema suletavad ning on soovitatavalt paigaldatud betoonalusele. Territooriumi korrashoiu eest vastutab samuti maaomanik.

Kuivõrd planeeritavate tegevuste tulemusena ei teki keskkonnale ohtlikke jäätmeid, siis jäätmetekke analüüsi koos jäätmekavaga ei ole teostatud. Kruntidel toimuv tegevus peab arvestama Eesti Vabariigi kehtivaid keskkonnakaitse norme ning määrusi.

3.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeritaval alal soovitav arvestada järgmiste riske vähendavate aspektidega:

- atraktiivne maastikukujundus ja arhitektuur;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid, valgustid);
- jälgitavus (valvesignalisatsioonisüsteemid, video- ja naabrivalve);
- hoonete sissepääsude valgustatus ning sissepääsude arvu piiramine;
- maa-ala korrashoid ja valgustatus.

3.13. Planeeringu rakendamise võimalused ja planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Detailplaneeringu eesmärgiks on maakasutuse sihtotstarbe ja ehitusõiguse määramine, liikluskorralduse (juurdepääsude ja parkimise), heakorrastuse ja haljastuse lahendamine, ning tehnovõrkude asukohtade määramine.

Enne kaeve- ja ehitustöid tuleb tagada arheoloogilise uuringu läbiviimine. Uuringutega seotud kulud kannab tööde tellija (MuKS § 35 lg 7, § 40 lg 5). Arheoloogilisi uuringuid võib läbi viia vaid Muinsuskaitseameti vastava tegevusloaga ettevõtja (MuKS § 34 lg 4, § 36 või MuKS § 36 lg 3 alusel teadus-arendusasutus või muuseum). Varasemate kivihoonete müürid ja vundamendid tuleb maksimaalses ulatuses säilitada *in situ*.

Käesolev detailplaneering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaltidele.

Kehtestatud detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks edaspidiste toimingute tegemisel.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid.

4. KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÖLASTUSED

| Kooskõlastuste koondtabel | | | | | |
|---------------------------|--|-------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|--|
| Jrk nr | Kooskõlastav organisatsioon | Kooskõlastuse nr ja kuupäev | Kooskõlastuse sisu | Kooskõlastuse originaali asukoht | Märkus |
| 1 | Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet | 31.07.2015.a | Kooskõlastatud / P. Tambu / | Lisa 12 | Esiksi kooskõlastus |
| 2 | Ida-Eesti Päästkeskus | 08.01.2016.a | Kooskõlastatud / J. Proosväli / | Lisa 7 | Kooskõlastatud digitaalselt |
| 3 | Muinsuskaitseamet | 24.05.2016.a nr 5.1-17.5/1128 | Kooskõlastatud / A. Kivirüüt / | Lisa 14 | Kooskõlastatud digitaalselt |
| 4 | AS Narva Vesi | 18.01.2016.a Nr 015 | Kooskõlastatud | Lisa 8 | |
| 5 | AS Narva Soojusvõrk | Nr 52, 22.03.2016.a | Kooskõlastatud / G. Ossiptsov / | Lisa 13 | Заказчику предоставить проект на переносимый участок теплотрассы. Прокладку теплотрассы выполнить в ж/бетонных лотках. Работы по строительству трассы выполнить в период летнего капитального ремонта тепловых сетей. Все работы оплачиваются заказчиком реконструкции. |
| 6 | VKG Elektrivõrgud OÜ | 18.01.2016.a nr NEV/36681-3 | Kooskõlastatud / H. Sumberg / | Lisa 9 | 1. Projekteeritud 0,4 kV maakaabelliini tingmärk viia vastavusse standardiga (praegune vastab välisvalgustuse kaabelliinile). 2. Tehnovõrkude koondplaani joonisel näidata ära uus maakaabelliini sisestus olemasoleva Vestervalli tn 29 tarbija hooneni projekteeritavast kaablitransiit-, liitumiskilbist Sepa tänava ääres. 3. Kaablitransiit-, liitumiskilp peab jääma teenindatavaks Sepa tänava poolt. 4. Seletuskirja elektrivarustuse osa (3.8.5.) viia vastavusse tehnovõrkude koondplaanil esitatuga ja VKG Elektrivõrgud OÜ 27.10.2015 väljastatud |

| | | | | | |
|---|----------------|-----------------------------|---------------------------------|---------|---|
| | | | | | <p>tehniliste tingimustega nr NEV/36681-1. 5. 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/liituja vastavalt liitumismetoodikale. Liitumisprotsessi (uus võrguühendus/olemasoleva võrgu ümberehitus jt) alustamiseks on vajalik esitada liitumistaotlus soovitud teenusega, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lisainfo: www.vkgev.ee või kontaktisikult.</p> |
| 7 | AS Gaasivõrgud | 21.01.2016.a | Kooskõlastatud / D. Makarov / | Lisa 10 | Kooskõlastatud digitaalselt |
| 8 | Telia Eesti AS | 05.02.2016.a Nr 25932393 | Kooskõlastatud / A. Kudrjašov / | Lisa 11 | <p>1. Enne kaevetööde algust kutsuda ehitusobjektile Telia Eesti AS esindaja, et täpsustada liinirajatiste paiknemine looduses. Liinirajatiste kaitsetsoonis teostada kaevetöid käsitsi.</p> |