

KÖITE SISUKORD

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

7 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE 12

7.1	Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele	12
7.2	Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele, avalikele huvidele ja väärtustele	12
7.3	Vastavus Narva üldplaneeringule	12
7.4	Kehtiva detailplaneeringu kehtetuks muutmine	12
7.5	Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele.....	12
7.6	Vastavus lähtedokumenditele.....	12
7.6.1	Vastavus riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“	13
7.6.2	Vastavus Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“	13
7.6.3	Vastavus siseministri 02.06.2015 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“	13
7.6.4	Vastavus Eesti Standardile EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“	13

II JOONISED

1. Asukohaskeem	DP-1
2. Põhijoonis	DP-2

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. Teisele poole Kreenholmi tänavat jääb elamuala ja Narva haigla.

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

Maa-alal asuv kinnistu:

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

2 LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED JA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

2.1 Ruumilise keskkonna analüüsi järeldused

Planeeringuala kontaktvööndis on linna üldplaneeringus linna eelisarendatavas piirkonnas. Eelisarendatava piirkonna keskusalas on teenused ja ärid, rohkem rahvast ning tegevusi. Kontaktvööndis kehtestatud detailplaneeringud on mitmekesised – on nii ärisid, elamuid kui ka spordirajatisi. Kavandatavate ärifunktsioonidega muutub planeeringuala ja selle lähiümbrus elavamaks.

Kuivõrd planeeringuala moodustab peamiselt avalikkusele suletud territoorium, siis avaneb linnaelanikele uus, seni kasutamata ala.

2.2 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 moodustatavatele kruntidele ehitusõigus kuni 2-korruselise ärihoone ehitamiseks ning heakorrastada ülejäänud planeeringuala.

3.1 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Planeeringualale on kavandatud üks ärihoone, mis on paigutatud Kreenholmi tänavalt vaadatuna krundi kaugemasse serva. Nii moodustub krundil põhjapoolse kauplusehoonega sarnane kaubaveo ja logistika ala. Tegu on ka Kreenholmi staadionihoone suletud küljega. Selline hoonepaigutus võimaldab avada fassaadi ida- ja lõunasuunda ja luua sinna juurdepääsud külastajatele ja haljastusega liigendatud parklad.

Hoone maksimaalseks kõrguseks on määratud 15,0 m lähtuvalt üldplaneeringus toodud ärimaa kasutamise ja sinna ehitiste kavandamise tingimustest. Tingimustes on määratud, et hoonestusviis määratakse lähtuvalt hoone asukohast linnaruumis ja arvestatakse naabruses asuvate hoonete kõrgusi, maakasutusfunktsiooni ja linnaruumi üldilmet.

Kuni 2-korruselise hoone maksimaalne kõrgus: 15,0 m.

Koos põhjapoolse kauplusehoonega moodustab kavandatav hoone Kreenholmi tänavale aktiivsema ja avarama tänavafrondi. Hoone tagumisse külge jääb teenindava transpordi ja kaubaveo jaoks mõeldud ala. Hoone Kreenholmi tänava poolne külg on avatud jalgsi- ja jalgrattaga liiklejatele ning külastajate autodele. Jalgrattaparkla on ette nähtud hoone peasissekäikude juurde. Parklate liigendamine haljastusega aitab vähendada kuumasaari ja tagab tänapäevasema hubasema linnaruumi.

3.2 Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad

Pos 1	Kreenholmi 54a
Krundi kasutamise sihtotstarve:	ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	5055 m ²
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 0,84.

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. Võimalikult palju sademevett on ette nähtud immutada haljastatud pindadele, kasutades võimalusel innovatiivseid sademevee immutamise lahendusi, mis kujundatakse täpsemalt ehitusprojekti staadiumis.

3.4 Haljastuse kavandamise põhimõtted

Arhitektuurse lahenduse koostamisel tuleb alale tuua uut haljastust – kavandatavad parkimiskohad liigendatakse haljastusega. ning Kreenholmi tänava serva tuuakse haljasribad. Kreenholmi tänava äärset kõrghaljastust säilitatakse maksimaalses võimalikus mahus.

Planeeritud alal on haljastuse osakaal 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.

Planeeritud ärihoone jäätmehoidlate asukoht projekteerida hoonesse.

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.

Planeeringuala peab olema ligipääsetav ja atraktiivne ka talvisel ajal. Selleks on lumekoristuse tagamiseks planeeringu põhijoonisel näidatud võimalikud lume ladustamise kohad. Pimedal ajal peavad jalakäijate juurdepääsud olema valgustatud ja korrastatud, et tagada ohutus ja ligipääs kõigile kasutajagruppidele. Põhijoonisel on keske sissepääsu juurde näidatud ka võimaliku jõulukuuse asukoht.

Jalakäijate ja jalgratturite juurdepääsud hooneni kavandatakse Kreenholmi tänav poolt peamiselt kolmest punktist, sõidukite juurdepääsud on kahest punktist Kreenholmi tänaval.

Liiklusohutuse tagamiseks tuleks kasutada liiklust rahustavaid meetodeid, nt kõnniteega ristumistel tõstetud ristmikke.

4.2 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Planeeringuala paikneb Kreenholmi tänaval ning üks juurdepääs sõidukitele on kavandatud Haigla ja Kreenholmi tänav ristumiselt. Kaubaveoks on teine sissepääs kavandatud krundi põhjaserva. 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 tänav poolt.

Parkimine lahendatakse krundi siseselt, jalgrataste parkimine võimalikult hoone sissepääsude lähedal. Jalgrattaparklad peavad võimaldama raamkinnitust ja võimalusel kaitset ilmastiku eest.

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

Parkimiskohti kavandatakse 125, sh 8 võimalikku elektriautode laadimistaristuga parkimiskohta. Täpsem laadimistaristuga parkimiskohtade lahendus täpsustatakse edasisel projekteerimisel.

4.3 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojektis tehnovõrkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel. Piirkond on tehnovõrkudega

varustatud. Kreenholmi tänaval on olemas nii elektri-, side-, kanalisatsiooni- ja veetrassid kui ka gaasitrass ja kaugküttevõrgustik.

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 921:2022 Veevarustuse välisvõrk;
- Eesti Standard EVS 848:2021 Väliskanaliseerimisvõrk;
- Eesti standard EVS 812-6:2012+A1+A2 Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus;
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „ Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“;
- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad.

Lahendused koostatakse vastavalt väljastatud tehnilistele tingimustele:

- Aktsiaselts Narva Vesi 20.03.2024 nr TTN-006;
- Viru Elektrivõrgud OÜ (endine Osaühing VKG ELEKTRIVÕRGUD) 23.02.2024 nr VEV.07-7/24;
- Aktsiaselts NARVA SOOJUSVÕRK 01.03.2024 nr 02-24;
- Telia Eesti AS 21.03.2024 nr 38744945.

Veevarustus

1. Projekteerida ja ehitada uus veetorustiku sisend, Ø arvutuslik, alates ühiskasutatavast plastveetorustikust, Ø 200 mm.
2. Veetorustiku ühendus teostada magistraalveetoruga, mis asub linna maal sõiduteel (maapind 21,60; toru 19,70 – Kreenholmi tn ja Haigla tn ristmikul). Veevõrgu rõhk on 3,5 bar.
3. Kinnistu piirile projekteerida ja paigaldada maakraan.
4. Hoone sisendile ette näha veemõõdusõlm

Tuletõrjerveevarustus

Tuletõrjehüdrant asub kinnistu vastas sõiduteel.

Kanaliseerimine

1. Projekteerida ja ehitada „õuekanaliseerimine“.
2. „Õuekanaliseerimisvõrk“ projekteerida ja ehitada torustik, Ø arvutuslik, kuni isevoolse plasttorudest kanalisatsioonitorustikuni Ø 250 mm.
3. Hoonest väljuva kanalisatsioonitorustiku ühendamise teostada olemasolevas kanalisatsioonikaevus K6167, mis asub Kreenholmi tänaval M. Maslovi tänavas vastas (maapind – 22,30; toru põhi – 20,15; kaevu koordinaadid: X=6587857.388; Y=737988.724).
4. Kaupluse kanalisatsiooni väljundtorustikule näha ette rasvapüüdu paigaldamine.
5. Vajaduse korral näha ette kanalisatsioonipumpla rajamine.

6. Survekanalisatsiooni ehitamise korral tuleks projekteerida ja ehitada pumpla, mille vastuvõtukambri maht on arvutuslik.
7. Enne liitumispunkti näha ette voolurahustuskaevu paigaldamine.
8. Kreenholmi tn 54a survekanalisatsiooni projekteerimisel on vaja arvestada sademekanalisatsiooni ehitusprojektiga nr 22036 Kreenholmi tn 60, 64.
9. Sademevee ja drenaaživee ärajuhtimine kanalisatsioonitorustikku on keelatud.

Planeeritud sademeveekanalisisatsioon

1. Projekteerida ja ehitada iseoolne sademeveekanalisisatsioon, mis juhiks ära sademevee projekteeritava autoparkla territooriumilt alates Kreenholmi tn, Ø-arvutuslik. Kogu kogumisala ulatuses paigaldada täiendavad restkaevud.
2. Autoparklast ärajuhitava sademevee puhastamiseks paigaldada õli-liivapüüdur.
3. Kogu sademevesi juhtida lahkvoolsesse sademeveekanalisisatsioonitorustikku Ø 458 mm, mis kulgeb piki Kreenholmi tn. Kinnistu piirile paigaldada kanalisatsioonikaev.
4. Sisselõige teha olemasolevas betoonikaevus K1 Ø 1000 mm Proletariaadi tn – Kreenholmi tn ristmikul. Kaevu koordinaadid: (X= 6587890.925; Y= 737992.180).

4.3.2 Elektrivarustus

Detailplaneeringu projekti elektrivarustuse osa lahenduse aluseks on Viru Elektrivõrgud OÜ (endine Osaühing VKG ELEKTRIVÕRGUD) 09.02.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr VEV.07-7/24.

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 elektrikoormus (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 uue keskpinge maakaabelliinidega alates Kreenholmi tn 72 asuvast keskpinge jaotlast kuni olemasoleva keskpinge kaablini Kreenholmi tn 54a kirde nurga vahetusläheduses, mis saab alguse Kreenholmi alajaamast. Olemasolev keskpinge maakaabelliin antud lõigus asendatakse uue peale.

Kesk- ja madalpinge toitevõrgud ehitatakse kaabelliinidena.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Planeeritavate hoonete sisestus- liitumiskilpide asukohad täpsustatakse tööjooniste mahus (arvestades objektide 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 ND2045. 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.

Käesolev 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

Liitumispunkt soojusvõrguga: olemasolev maa-alune soojuskamber TK-14. Soojuspunkt näha ette eraldi ruumis ja varustada automatiseeritud soojussõlmega sõltumatu küttesüsteemiga. Soojussõlme ruumis peab olema vee ärajuhtimine kanalisatsiooni. Aktsiaselts NARVA SOOJUSVÕRK soojusarvesti peab olema pealevoolutorustikul liitumispunktis.

5 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED

5.1 Kehtivad kitsendused

Kreenholmi 54a:

- Kinnistu asub Eesti Vabariigi piirivööndis;
- Kinnistule ulatuvad kehtivad isiklikud kasutusõigused tehnovõrkude haldamiseks.

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.

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 planeerimisseaduse § 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 ka Politsei- ja Piirivalveametile ja Kaitseministeeriumile.

6.2 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded

- Kohustuslik ehitusjoon tuleneb Kreenholmi tn 54 krundil asuvast kaubandushoonest
- Hoone fassaadilahendus kujundada piirkonna miljösse sobiv, mitte kavandada suuri klaasipindu või kasutada lahendusi, mis muudavad klaasi lindudele nähtavaks.
- Katusekalle 0-15°.
- Jalgratate 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 ala lõunaossa. Uushaljastusena sobivad miljösse näiteks männi liigid, pärnad ja künnapuu ning madalhaljastusena dekoratiivpõõsad, sh igihaljad.
- Madalhaljastust kavandada parkimisalade serva ja nende vahelt kulgeva kõnnitee äärde.
- Istikud ja istutustööd peavad vastama standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“, EVS 939:2020 „Puittaimed haljastuses.“ osa 1-4 nõuetele.
- Ehituse käigus tuleb tagada säilitatavatele puudele igakülgne kaitse.
- Puudel ja põõsastel tuleb teostada hoolduslõikus, eemaldades kuivanud oksad ja oksatüükad.

6.4 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

6.4.1 Liikluskorralduse alased nõuded

- Teed, parkimiskohad jm liiklusrajatised peavad vastama Eesti Standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele.
- Parklast väljasõitude ja kergliiklusteede ristumiskohtades tagada hea nähtavus ning jalakäijate turvalisus.
- Sisehoovi kavandatud parklad ja nende juurdepääsud 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 Keskkonnaalased nõuded

Liikluspõhised 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 vaiksematel 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 heakorraeeskirja nõudeid.

Naaberhoonete insulatsioonitingimustest tulenevad nõuded:

- Hoone projekteerida nii, et naaberhoonetes paiknevates eluruumides oleks tagatud normikohane insulatsioonikestus vastavalt Eesti standardile EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“.

Radooniriski uuringust 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 täiendavat sademevett 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 samaaegselt detailplaneeringu kohaste hoonete ehituslubadega. Hoone ehitustöödega saab alustada peale ehitusalast ümber tõstetavate tehnovõrkude ümber ehitamist.

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.
- Tuleohutuskaja 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.

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:

- Ehitustööde käigus tuleb tagada olemasolevate siderajatiste kaitse.
- Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast.
- Uue hoone sideühendus tuleb lahendada 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 soojuskambri TK-14.

7 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE

7.1 Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele

- Kavandatav ärihoone paikne eelisarendatud keskuslal.
- Keskusala eelisarendamine võimaldab ülejäänud linnaruumi „kokku tõmmata“.
- Kavandatav ärihoone mitmekesistab maakasutust.
- Kavandatav ärihoone pakub avalikku kasutust ja aitab avaliku ruumi kvaliteedi tõstmisele kaasa.
- Jalakäijate 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 lisandub täiendavaid töökohti, mis annab võimaluse piirkonna elanikele leida töökoht kodule lähemal, vähendades nii pendelrännet teistesse linnaosadesse.

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

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 koostatakse ja vormistatakse 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.

Projektijuht

Eerik Kask