

Soldina põhikooli maa-ala detailplaneering

Narva linn



Töö nr: 25012DP1

Huvitatud isik/planeeringu koostamise korraldaja:

Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet

Projekti juht ja koostaja, volitatud ruumilise keskkonna planeerija: Mart Hiob

Koostaja, volitatud maastikuarhitekt-ekspert, tase 8: Tanel Breede

Esilehel: maa- ja ruumiameti kaldaerofoto.



Sisukord

SELETUSKIRI

1	Üldosa.....	5
1.1	Sissejuhatus	5
1.2	Planeeringu lähtedokumendid	6
1.3	Vastavus üldplaneeringule.....	6
1.4	Arvestatud detailplaneeringud	6
1.5	Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	7
1.6	Dendroloogiline hinnang	7
1.7	Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed	8
2	Planeeringulahendus.....	9
2.1	Planeeringulahenduse põhjendus	9
2.2	Planeeringuala kruntideks jaotamine	9
2.3	Krundi hoonestusala ja ehitusõigus.....	9
2.4	Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	10
2.5	Liikluskorralduse põhimõtted	10
2.6	Haljastuse ja heakorraduse põhimõtted, vertikaalplaneerimine	11
2.7	Tehnovõrgud.....	12
2.7.1	Üldosa	12
2.7.2	Elektrivarustus	12
2.7.3	Sidevarustus.....	12
2.7.4	Veevarustus ja tuletõrje veevarustus	14
2.7.5	Kanaliseerimisvarustus	14
2.7.6	Sademevee kanalisatsioonivarustus.....	14
2.7.7	Soojavarustus.....	15
2.7.8	Gaasivarustus.....	15
2.7.9	Taastuvenergia	15
2.8	Kujud	15
2.9	Kuritegevuse riski vähendavad tingimused	15
2.10	Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused.....	15
2.10.1	Kliimamuutustega kohanemine ja vastupanuvõime	16
2.11	Servituutide ja/või sundvalduse seadmise vajadus	16
2.12	Planeeringu elluviimine	17

3	Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel	19
4	Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte	21
5	Joonised (<i>esitatud eraldi failidena</i>)	23
6	Planeeringu lisad	25

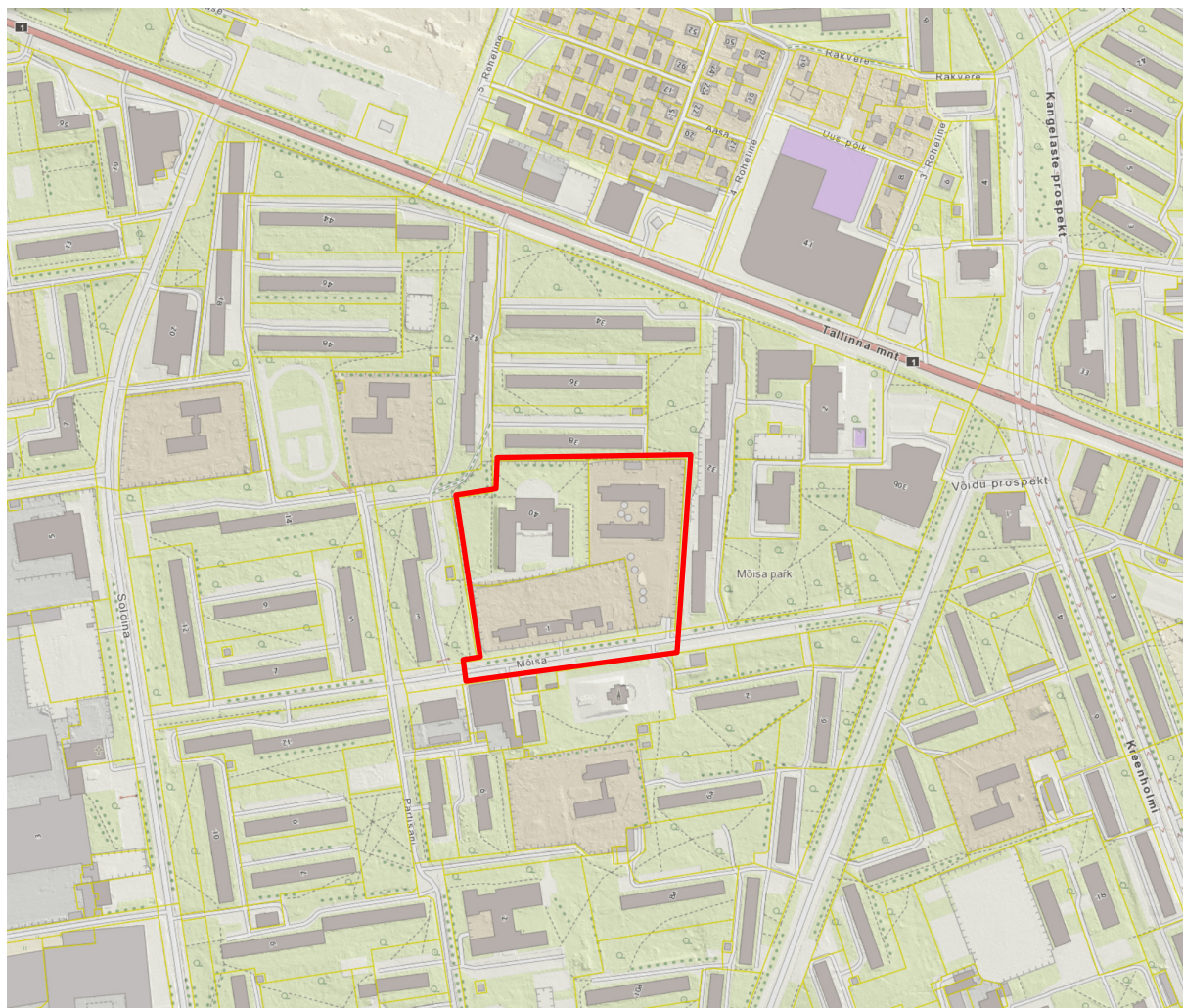


1 Üldosa

1.1 Sissejuhatus

Detailplaneering hõlmab Narva linnas Soldina linnaosas kinnistuid Mõisa tn 1 (pindala 10 795 m², katastriüksuse sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa), Mõisa tn 1a (pindala 11 519 m², katastriüksuse sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa) ja Tallinna mnt 40 (pindala 12 881 m², katastriüksuse sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa). Lisaks hõlmab planeeringuala osaliselt piirnevaid tänavaid Mõisa tänav L1 (pindala 10 124 m², katastriüksuse sihtotstarve transpordimaa) ja Tallinna mnt J2 (pindala 4866 m², katastriüksuse sihtotstarve transpordimaa).

Planeeringuala suuruseks on u 4 ha.



Skeem 1. Asukohaskeem (skeemi alus: maa- ja ruumiameti kaardirakendus).

Planeeringu eesmärk on planeeringualal krundipiiride muutmine, ehitusõiguse määramine uue põhikooli (sh erivajadustega laste), seda teenindavate spordi- ja ajaveetmise rajatiste ning juurde kuuluva taristu ehitamiseks. Samuti lahendatakse detailplaneeringuga liikluskorralduse (sh juurdepääsud ja parkimine), maa-ala heakorrastuse ja haljastuse küsimused ning määratakse planeeringu elluviimiseks vajalikud keskkonnatingimused.

Maa-ala funktsionaalse idee ja hoonestus- ja lahenduse saamiseks korraldati detailplaneeringu koostamise ajal arhitektuurivõistlus. Detailplaneeringu lahendus põhineb võidutööl „Ristik“, mille

autorid on Karli Luik, Johan Tali, Maarja Elm, Harri Kaplan ja Joosep Pärn arhitektuuribüroost Molumba. Mõisa tn 1a kinnistul olev lasteaia hoonestus säilitatakse ja suurendatakse õueala.

1.2 Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokument on Narva linnavolikogu 26.09.2024. a otsus nr 40 *Soldina põhikooli maa-ala detailplaneeringu koostamise algatamine*.

Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud Infraekspert OÜ 2024. a detsembris koostatud alusplaani täpsusastmega 1:500 töö nr 1486T. Maa-ala on mõõdistatud süsteemis L-EST'97 ja kõrgused EH2000 süsteemis.

Detailplaneeringu lahendus põhineb arhitektuurivõistluse võidutööle „Ristik“, mille autorid on Karli Luik, Johan Tali, Maarja Elm, Harri Kaplan ja Joosep Pärn arhitektuuribüroost Molumba.

Planeeringualale on 17.04.2025 koostatud dendroloogiline hinnang (AB Artes Terrae OÜ töö nr 25012HI1).

1.3 Vastavus üldplaneeringule

Narva linna üldplaneeringu järgi on antud ala maakasutuse juhtotstarbeks üldkasutatavate hoonete maa. Üldkasutatavate hoonete maale (üldplaneeringu kaardil tähisega A) võib rajada avalikku funktsiooni täitvaid (ehk üld- või sotsiaalmaja sihtotstarbega haakuvaid) hooneid: valitsus- ja ametiasutusi, teadus-, haridus- ja meediaasutusi, spordi- ja kultuuriasutusi, avalikus kasutuses olevaid haljastuid, haljakuid või parke ning kasumi teenimisele mitte orienteeritud vaba aja veetmisega seotud asutusi. Planeeringus ei eristata üldkasutatavate hoonete maid kuuluvuse järgi omavalitsuse, riigi või eraomandisse.

Soldina põhikooli maa-ala detailplaneering ei eelda muudatusi ei kehtivas üldplaneeringus ega vastuvõetud uues üldplaneeringus.

Koostamisel olev Maa- ja Ruumiameti poolt heakskiidetud Narva linna üldplaneeringuga järgi jääb planeeringuala korterelamu maa-ala (EK) juhtotstarbega alasse, mille toetavaks otstarbeks on ärimaa-ala, ühiskondlike hoonete maa-ala, puhke- ja virgestuse maa-ala, liikluse maa-ala. Detailplaneeringus on kavandatud ühiskondlike hoonete maa-ala otstarbele vastavat tegevust, mistõttu on käesolev detailplaneering kooskõlas koostamisel oleva Narva linna üldplaneeringuga.

1.4 Arvestatud detailplaneeringud

Kontaktvööndis on kehtestatud detailplaneeringud, millega on käesoleva detailplaneeringu koostamisel arvestatud:

1. Tallinna mnt 30a ja Tallinna mnt 30b maa-ala detailplaneering (kehtestatud Narva linnavolikogu 18.04.2013 otsusega nr 35);
2. Mõisa tn (Partisani tn–Tiimani tn) teelõigu detailplaneering (kehtestatud Narva linnavolikogu 15.11.2007 otsusega nr 399);
3. Mõisa tn 1b detailplaneering (kehtestatud Narva linnavolikogu 09.10.2003 otsusega nr 129122).
4. Mõisa tänava äärse maa-ala detailplaneering (kehtestatud Narva linnavolikogu 17.12.2009 otsusega nr 192).

1.5 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Mõisa tn 1a kinnistul asub Narva lasteaed Pingviin. Kahekorruseline lasteaiahoone on renoveeritud ning vastab kaasaegse lasteaiahoone nõuetele. Samuti on renoveeritud lasteaia õueala, kus on olemas mänguvahendid, varjualused ja haljastus. Juurdepääs kinnistule on Mõisa tänavalt.

Tallinna mnt 40 kinnistul asub Narva Soldina kool. Koolimaja on kuni viiekorruseline hoone. Hoone on amortiseerunud ning ei vasta kaasaegse koolimaja nõuetele ning on suletud. Õuealal asub parkimine vahetult hoone kõrval, mänguväljak on õueala lääneservas, peasissepääs asub hoone põhjaküljel. Juurdepääs kinnistule on Tallinna maantee J2 transpordimaalt.

Mõisa tn 1 kinnistul asuvad 1...2-korruselised amortiseerunud hooned, millest keskmine, 2-korruseline on kasutusel pagaritöökojana. Samuti on amortiseerunud õueala taristu. Juurdepääs kinnistule on Mõisa tänavalt. Sõidutee servas on 90-kraadise nurga all sõidukite parkimiskohad, mistõttu tekib parkimiskohalt välja sõites potentsiaalselt konfliktiolukord tänaval sõitjatega ning see lahendus ei ole seetõttu soositud.

Tallinna mnt 40 ja Mõisa tn 1 kinnistul asuvate hoonete kohta on koostatud lammutusprojektid ja väljastatud ehitusload hoonete lammutamiseks.

Planeeringuala reljeef on ühtlase kaldega lõuna suunas, suurim kõrguste vahe on u 2 m.

1.6 Dendroloogiline hinnang

Planeeringualale koostati dendroloogiline hinnang 17.04.2025 (AB Artes Terrae OÜ töö nr 25012HI1).

Dendroloogilise hinnangu järgi on valdav osa puid ja põõsaid kolmandas väärtusklassis - 153 tk. Neljandas väärtusklassis on 57 puud/põõsast. Viiendas väärtusklassis on 12 puud/põõsast. Teises väärtusklassis on 3 puud. Teises väärtusklassis on üks korralik hobukastan Mõisa tänav 1 kinnistul ning kaks perspektiivset noort puud, kuusk ja mänd Mõisa tn 1a kinnistul. I-väärtusklassi puid alal ei ole.

Mõisa tänaval oleval pärnaalleel olevad puud vajavad võrahooldust, valdavalt esineb vesivõsusid. Keset kõnniteed kasvav vaher (puu nr 36) on kolmeharuline ning ei ole nii väärtuslik, et oleks vaja katkestada kõnniteed.

Mõisa tn 1 kinnistul olev haljastus on valdavalt kolmandas väärtusklassis. Hoonest tänava pool asub fragmentaarne sirelihekk, kus esineb isetekkelist lehtpuu uuendust. Hoovis on väheväärtuslikud viljapuud.

Mõisa tn 1a kinnistul valdav osa suurtest puudest on kolmandas väärtusklassis. Üldjuhul on puud hästi hooldatud. Üle on vaja vaadata puu nr 216, kus puu on kaheharuline ning üks haru võib olla teatud ilmastikutingimustel murdumisohtlik. Kuna puu asub lasteaia õuealal tuleb sellele teha võrahooldust ning muuta puu ohutuks või likvideerida. Kinnistul on rohkelt ka noori istikuid – kuusk, mänd, elupuu. Puud on valdavalt heas seisukorras. Hekid (lääkiv tuhkpuu) on kohati fragmentaarsed.

Tallinna mnt 40 kinnistul asub väärtuslik haljastus põhjaküljel. Loodenurgas asub remmelgate alléejupp. Remmelgate allée on esteetiliselt huvitav ja väärtuslik, kuid tervislik seisukord on rahuldav või pigem halb. Esineb kuivanud harusid ja kuivanud oksid, mistõttu on säilitamiseks vajalik teha võrahooldusteid.



1.7 Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Narva linna Soldina linnaosas, Tallinna mnt, Võidu prospekti, Soldina tänava ja Kereze tänava vahelises sisekvartalis. Tegemist on vabaplaneeringulise, valdavalt nõukogudeaegsete 5- ja 9-korruseliste korterelamutega hoonestatud kvartali sisse jääva alaga.

Kvartalit piiravad neli Narva põhitänavat – Tallinna mnt, Võidu prospekt, Soldina tn ja Kereze tn. Kvartali sisse jäävad kaks peamist jaotustänavat - Mõisa tänav, mis kulgeb ida-lääne suunaliselt kvartali keskelt Võidu prospekti ja Soldina tänava vahel ning Partisani tänav, mis omakorda kulgeb põhja-lõuna suunaliselt kvartali keskelt alates Kereze tänavast kuni Tallinna maanteeeni J2 kinnistuni.

Lisaks on kvartalis Narva lasteaed Potsataja, Geneva kontserdimaja, Narva spordikooli Energia ujula ja Maxima esmatarbekauplus. Kaubandus- ja sotsiaalfunktsiooniga hooned on 1...2-korruselised.

Juurdepääs planeeringualale on Mõisa tänavalt. Mõisa tänaval on kahel pool kõnniteed. Mõisa tänaval asub olemasolev ühiskasutatav jalgratta- ja jalgteed. Samuti on ühiskasutatavad jalgratta- ja jalgteed on kõikidel suurematel kontaktvööndis asuvatel tänavatel – Tallinna mnt, Soldina tn, Võidu prospekt, Kreenholmi.

Lähiala piiravatel põhitänavate ääres, ligikaudu planeeringualaga kohakuti, asuvad bussipeatused, neist Kereze tänaval asuvat „Kereze 36“ ja Soldina tänaval asuvat „Tiimani“ peatust läbivad kõik Narva bussiliinid. Peatused jäävad kavandatavast uuest koolist ca 400 – 600 m kaugusele. Võistlusala serval Mõisa tänava ääres asub „Mõisa“ bussipeatus, mida hetkel ühistranspordi liinid ei läbi, kuid mis ilmselt võetakse samuti kasutusse peale kooli valmimist. Võistlusala jääb mõistliku jalakäigu/jalgratta teekonna kaugusele suuremast osast Narva kesklinnast (kuni 1,5 km) ja kogu linna elamualadest (suurim võimalik vahemaa 2,4 km). Uue põhikooli kavandatav teeninduspiirkond jääb siiski 800-900 m raadiusesse.

Planeeringuala ühendus Tallinna maantee bussipeatustega toimub läbi kitsa transpordi koridori, kus kõnniteed puuduvad ning jalakäijad kasutavad kõndimiseks parkla ala. Kasutusel on ka otseühendused läbi naaberkinnistute. Ühendus Mõisa tänava bussipeatustega on hea, ülekäigurada asub vahetult bussipeatuse juures. Ühendused bussipeatustega on esitatud kontaktvööndi joonisel (joonis 1).

Planeeringuala ühendus tõmbepunktidega (staadionid, loomemaja, Energia spordihoone ja ujula) on erinev. Loomemaja ja ujula ning planeeringuala vahel asuvad kõnniteed ja ülekäigurada ning juurdepääs on hea. Samuti on hea kõnniteedega juurdepääs Potsataja lasteaia kõrval oleva staadionini. Kereze tn 20/22 staadionini on juurdepääs halb, kuna on tarvis kõndida pikem maa (ca 1 km) ning viimase 300 m osas puuduvad ka kõnniteed ning kasutada tuleb kvartalisiseseid juurdepääsuteid ja parklaid. Vajalik on luua parem ühendus staadioni ja Võidu prospekti kõnniteede vahel. Ühendused tõmbepunktidega on esitatud kontaktvööndi joonisel (joonis 1).

Planeeringuala kontaktvöönd on kajastatud joonisel 1.



2 Planeeringulahendus

2.1 Planeeringulahenduse põhjendus

Planeeringualal olev Soldina koolimaja on amortiseerunud ning selle renoveerimine ei ole otstarbekas. Samuti on Mõisa tn 1 krundil kasutusesta, amortiseerunud hooned. Käesoleva planeeringu eesmärgiks on krundipiiride muutmine ja uuele koolimajale ehitusõiguse määramine ning lasteaed Pingviin arenguvõimaluste loomine nii hoonele kui välialale.

2.2 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Planeeringuga muudetakse krundipiire. Mõisa tn 1 krunt jagatakse kaheks ning suurem osa liidetakse Tallinna mnt 40 krundiga (POS 1) ja väiksem osa liidetakse Mõisa tn 1a krundiga (Pos 2). Lisaks muudetakse Pos 1 ja Tallinna mnt J2 vahelist krundipiiri.

ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS					
Pos nr	Krundi planeeritud sihtotstarve (katastriüksuse liik)	Krundi planeeritud suurus m ²	Moodustatakse kinnistust	Osade suurus m ²	Osade senine sihtotstarve (katastriüksuse liik)
Pos 1	Ühiskondlike hoonete maa	21 539	Tallinna mnt 40 (51102:005:0037)	12881	Ühiskondlike ehitiste maa
			Mõisa tn 1 (51102:005:0027)	8233	Ühiskondlike ehitiste maa
			Tallinna mnt J2 (51102:005:0047)	426	Transpordimaa
Pos 2	Ühiskondlike hoonete maa	14 081	Mõisa tn 1a (51102:005:0026)	11519	Ühiskondlike ehitiste maa
			Mõisa tn 1 (51102:005:0027)	2561	Ühiskondlike ehitiste maa
Pos 3	Transpordimaa	4 440	Tallinna mnt J2 (51102:005:0047)	4440	Transpordimaa

2.3 Krundi hoonestusala ja ehitusõigus

Krundi hoonestusala ja ehitusõigus on esitatud joonisel 3.

EHITUSÕIGUS

Pos number	Pindala (m ²)	Krundi kasutamise sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud suhteline kõrgus ja absoluutkõrgus	Hoonete suurim lubatud suhteline sügavus ja absoluutsügavus	Hoonete suurim maapealne ehitisealune pind (m ²)	Hoonete suurim arv krundil
Pos 1	21 539	ÜH	18 m, abs 45.00	-5 m, abs 21.00	5000	5
Pos 2	14 081	ÜH	15 m, abs 43.00	-5 m, abs 22.50	4000	5
Pos 3	4 440	T	-	-	-	-

ÜH - ühiskondlike ehitiste maa, T - transpordimaa

Krundile Pos 1 on määratud ehitusõigus koolimaja koos abihoonete ja rajatistega, sh koolile sobiliku staadioniga ehitamiseks. Kohustuslik ehitusjoon on seatud Mõisa tänava äärde. Ehitusjoone jälgimine on ehitusprojekti koostamisel hoone põhimahu asukoha kavandamisel kohustuslik, väikesemahulised hooneosad (varikatused, trepid, eendid jms) võivad ulatuda üle ehitusjoone. Lisaks hoonetele on lubatud Pos 1 krundile ehitada liikumistundide läbiviimiseks kergejõustiku staadionit, spordiplatse korvpalli, jalgpalli, võrkpalli jt pallimängude mängimiseks, välijõusaali, varjualuseid ja muid spordi- ja mänguvahendeid liikuma kutsuva kooli põhimõtete toetamiseks.

Krundil Pos 2 säilib olemasolev lasteaed, millele võib teha juureehitust. Lubatud on ka olemasoleva hoone lammutamine ning uue ehitamine vastavalt ehitusõigusele. Samuti on lubatud ehitada väliklasse/abihooneid. Lisaks hoonetele on lubatud Pos 2 krundile ehitada lasteaia õuetaristut – mänguväljakuid, liivakaste, pallimänguplatse, varjualuseid ja muid lasteaia toimimiseks vajalikke spordi- ja mänguvahendeid.

Krundi ehitusõiguse määramisel on arvestatud üldplaneeringuga ja detailplaneeringu algatamise otsuse tingimustega ning arhitektuurivõistluse tulemustega.

Kruntidele Pos 1 ja Pos 2 hoone ehitamine on lubatud põhijoonisel esitatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele. Hoonestusala piires on lubatud ka jalgtee, sõidutee, parkla ja haljasala ehitamine. Krundile on lisaks lubatud abihoonete ehitamine (nt prügimaja, jalgrataste jms varjualused, alajaam, elektriautode laadimistaristu, mängu- ja spordirajatised jne). Kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga ning kuni 5 m kõrgusi abihooneid on lubatud ehitada ka väljaspoole hoonestusala. Hoonete ja rajatiste ehitamisel tuleb järgida kujudest tingitud nõudeid ning haljastuse osakaalu tagamise nõuet.

2.4 Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Pos 1

- Hoone fassaad peab asuma Mõisa tänava pool
- Hoone liigendada nii vertikaalselt kui horisontaalselt. Vältida suurt totaalset liiga suuremastaabilist hoonefronti.
- Hoonele kavandada valmidus varjendi rajamiseks.
- Välisviimistluses on lubatud kasutada kombineeritult betooni, kivi, puitu ja metalli. Soovitav on lisada fassaadile vertikaalset haljastust.
- Suurtele aknapindadele ette näha varjestus, et tagada energiatõhusus.
- Soovitav on kasutada haljastatud katuseid.
- Lubatud on paigaldada katusele päikesepaneelid.
- Tehnoseadmed (nt ventilatsioon, küte, jahutus) varjestada avalikust ruumist.

Pos 2

- Hoone liigendada nii vertikaalselt kui horisontaalselt. Vältida suurt totaalset liiga suuremastaabilist hoonefronti.
- Hoone rekonstrueerimisel kavandada valmidus varjendi rajamiseks.
- Välisviimistluses on lubatud kasutada kombineeritult betooni, kivi, puitu ja metalli. Soovitav on lisada fassaadile vertikaalset haljastust.
- Soovitav on kasutada haljastatud katuseid.
- Lubatud on paigaldada katusele päikesepaneelid.
- Tehnoseadmed (nt ventilatsioon, küte, jahutus) varjestada avalikust ruumist.

2.5 Liikluskorralduse põhimõtted

Juurdepääsud

Krundile Pos 1 on planeeritud kaks juurdepääsu sõidukitele. Peamine juurdepääs on kavandatud Mõisa tänavalt kus asub suurem parkla ning teine juurdepääs on kavandatud krundi loodenurgast kus asub väike parkla ning teenindusjuurdepääs staadioni alale.

Krundile Pos 1 on kavandatud jalakäijate juurdepääsud mitmesse külge. Peamine juurdepääs on Mõisa tänavalt mitmest kohast, lisaks on kavandatud juurdepääsud krundi kirdenurgast Tallinna mnt

38 kinnistul asuvalt kõnniteelt ning loodenurgast Tallinna mnt J2 asuvalt kõnniteelt. Täiendavalt on kavandatud luua otseühendus krundil Pos 2 oleva lasteaiaaga.

Krundil Pos 2 lasteaial säilib olemasolev sõidukite juurdepääs Mõisa tänavalt. Jalakäijate juurdepääsud säilivad Mõisa tänavalt ning põhjapool Tallinna mnt 38 kinnistult. Lasteaiale on kavandatud täiendav jalakäijate juurdepääs koolimaja krundilt Pos 1.

Parkimine

Planeeritud krundi mootorsõidukite ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada vastavalt kehtivale standardile EVS 843, üldplaneeringule ning muudele parkimisvajadust puudutavatele asjaoludele.

Tabel 1 Näitlik autoparkimise arvutus lähtuvalt standardist EVS 843:2016 Linnatänavad.

Krundi aadress	Bruto-pind (m ²)	Sõidukite normatiiv ja arvutuslik parkimiskohtade arv vastavalt suletud brutopinnale	Planeeritud sõidukite parkimiskohtade arv krundil + tänaval	Jalgrataste normatiiv ja arvutuslik parkimiskohtade arv vastavalt suletud brutopinnale	Planeeritud jalgrataste parkimiskohtade arv krundil
Pos 1	7000*	7000/200=35	29 + 6 = 35	734/5=146,8	147
Pos 2	3550*	3550/200=17,75	16 + 2 = 18	40/5=8	8

*- Reaalne parkimisvajadus selgub hoone projekteerimisel kui on teada hoone täpne suurus.

Krundile Pos 1 on kavandatud 25-kohaline sõiduautode parkla (sisaldab kahte invakoha), mille juurdepääs on Mõisa tänavalt. Lisaks on kavandatud 4 parkimiskohta krundi loodenurka. Kuus parkimiskohta, millest kaks kohta on mõeldud peatumiseks (sh bussidele), on kavandatud Mõisa tänava äärde.

Krundil Pos 2 säilivad olemasolevad parklad hoone kõrval, kuhu mahub 14 sõiduautot. Täiendavalt on kavandatud uued inva parkimiskohad juurdepääsu äärde. Täiendavad parkimiskohad on Mõisa tänava ääres olemasolevas parklas.

Mõisa tänaval säilib planeeritud kruntide pool kõnnitee ja jalgrattatee. Võimalusel eraldada kõnnitee jalgrattateest. Mõisa tänaval on kavandatud ülekäigurajad rekonstrueerida tõstetud ülekäiguradadeks. Kruntidel olevad jalgrattaparklad on soovitatav paigutada varjualuse alla. Täpne jalgrattaparklate asetus lahendatakse projekteerimisel.

2.6 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted, vertikaalplaneerimine

Planeeringuga seatakse tingimus, et vähemalt 25% krundi pindalast peab olema kõrghaljastatud. Parklad tuleb liigendada haljastusega maksimaalselt 12-kohalisteks osadeks.

Täpne haljastuse lahendus ja liigid tuleb anda projekteerimisel, mille alusel võib kujundada alale sihipäraselt reljeefi ja taimestikuga arvestav puhkeala puhkeotstarbeliste ja mänguliste rajatistega. Kasutada vandalismile vastupidavat tänavamööblit. Mööbli pind peab olema looduslikust materjalist ning kaitseimmutusvahendiga töödeldud. Liikumisteede katendi määramisel tuleb arvestada kõigi liiklejarühmadega. Väliala maastikuarhitektuuri projekt tuleb koostada koos hoone(te) projektiga ning väliasad koos haljastusega tuleb rajada koos hoone(te)ga. Väliasad projekteerimisse tuleb kaasata volitatud maastikuarhitekt tase 7 või tase 8.

Kui istutatava puu alune haljasala laius on alla 3 m, tuleb kasvupinnase mahtu suurendada kõvakatte alla rajatava tugipinnasega või teisel viisil (vt EVS 843:2016, ptk 8.3 p 13). Juurestikule vajalik kasvupinnase ulatus kuupmeetrites ja kasvupinnase sügavus olenevalt puu suuruselt (madala-,

keskmise-, suurekasvuline puu) on esitatud EVS 939–4:2020 *Puittaimed haljastuses osa 4: Puuhooldustööd*. Haljastuses kasutada vähem hooldust nõudvaid lahendusi. Võimaluse korral tuleb suuremad platsid liigendada ja vähem kasutatavad alad katta vett läbilaskvate pinnakattematerjalidega (tagades vajadusel konstruktsiooni kuivenduse). Eelistatud on kasutada sellist katusekatte lahendust, mis vähendaks kuumasaarte tekkimise riski (vajadusel kombineerides katusehaljastusega, hele materjal jms).

Piirded peavad sobima kavandatava arhitektuuriga. Pos 1 ja Pos 2 vahele on kavandatud lisada täiendav jalgvärv.

Prügikonteinerid on kavandatud juurdepääsuteede kõrvale hästi ligipääsetavatesse kohtadesse. Prügikonteinerid peavad olema avalikust ruumist varjestatud (näiteks asuma jäätmemajas või kasutama süvamahuteid).

Krundi olemasolev maapinna kõrgus üldjuhul säilib. Olemasolevate säilitatavate teede kõrgus säilib. Planeeritud teede ja parklate maapinna kõrgus on planeeritud sarnane ümbritsevate teede kõrgusega. Planeeritud teed viiakse kõrguslikult kokku olemasolevate teedega. Täpne vertikaalplaneeringu lahendus antakse ehitusprojekti.

2.7 Tehnovõrgud

2.7.1 Üldosa

Detailplaneeringus on määratud tehnovõrkude ja -rajatiste võimalik asukoht. Projektis tuleb tehnovõrkude asukohta täpsustada. Vajadusel võib võrgu asukohta ka muuta, kuid sellisel juhul tuleb tagada kõigile planeeritud võrkudele piisav ruum. Kasutusest välja jäävad tehnovõrgud on märgitud likvideeritavaks.

2.7.2 Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on Viru Elektrivõrgud OÜ 03.09.2025 väljastatud tehnilised tingimused nr VEV.07-7/49.

Olemasolevad elektriühendused Mõisa tn 1 ja Tallinna mnt 40 kinnistutel likvideeritakse.

Pos 1 elektriühendus on kavandatud olemasolevast alajaamast AJ-85 Mõisa tn 3a kinnistul. Pos 1 eeldatav peakaitsme suurus on 3x500 A, kuid seda täpsustatakse projekteerimisel.

Alates alajaamast on planeeritud tarbija 0,4 kV maakaabelliini trass kuni uue hoone peakilbini. Liitumispunkt teeninduspiiriga paikneb tarbija toitekaabli ühendusklemmidel alajaamas. Liitumispunkti edasi tuleb määrata kaablitrass tarbija kaabli(te)le. Võrguettevõtja elektrivõrgule peab olema ööpäevaringne vaba juurdepääs teenindamiseks.

Edasiste staadiumite lahendustest lähtuvalt on võimalik, et on vajalik alajaam rekonstrueerida või asendada kaasaegse komplektalajaamaga.

Krundil Pos 2 säilib olemasolev elektriühendus.

Täpne lahendus määratakse edasisel projekteerimisel.

2.7.3 Sidevarustus

Sidevarustuse planeerimise aluseks on Telia Eesti AS 01.09.2025 väljastatud tehnilised tingimused nr 39843177.

Pos 1 sidevarustuseks on planeeritud pikendada olemasolev sidekanal kuni uue hooneni alates kaevust ND4055. Optiline kaabel (magistraal, vähemalt 24-kiuline) paigaldada olemasoleva ja paigaldatava sidetorstiku kaudu alates sidekaevust ND4077, kaabel ühendada jätku (paigaldada uus olemasolevale 24f kaabli varule). Projekteeritavatesse sidekaevudesse jätta kaablivaru u 15 m. Hoonetes otsastada optiline kaabel nõuetekohaselt SC/APC adapteritega. Kiudude ühendamise skeem kooskõlastada Teliaga enne paigaldustööde teostamist.

Projekti tööalasse jäävatele sidekaevudele teha kaevu seisundi uuring. Vajadusel vahetada välja sidekaevude purunenud osad. Näha ette olemasolevate sidekaevuluukide väljavahetamine nn. ujuvate luukide vastu. Sidekaevude luugid peavad jääma teekattega või pinnasega samale tasapinnale.

Kaevetööde piirkonnas tuleb ette näha olemasolevate sideliinidele kaitse või reservtoru paigaldamine. Piisava sügavuse korral (rohkem kui 1 m) ei ole täiendav kaitsmine vajalik.

Tingimused projekteerimiseks ja ehitamiseks:

- Enne tööde algust teostada vajalikud uuringud, täpsustada sideehitiste paiknemine looduses, s.h sideehitiste sügavused, kaevude seisukord.
- Peale tööde lõppu tellida Telia hoolduspartnerilt (Connecto Eesti AS või Enersense AS) tööde alal paiknevate sidekaevude seisukorra ja sidekanalisatsiooni läbitavuse kontroll.
- Tööde teostajal tuleb arvestada olemasolevate, teadmata asukohaga sideehitiste võimalikust ümberpaigutamisest tulenevate kuludega, alternatiiviks on uue sideehitise projekteerimine ja ehitamine projektiga näidatust erinevale kõrgusele ja asukohta.
- Kui vastavalt planeeritud tööde tehnoloogiale on vajadus tööde käigus sideehitis lahti kaevata ning tööde käigus muutub sideehitiste paiknemine, tuleb edastada peale tööde lõppu sideehitiste kohta teostusjoonis.
- Peale sideehitise väljaehitamist esitada teostusjoonis ja täitedokumentatsioon elektrooniliselt aadressile <https://geopank.elion.ee/> (andmepanka dokumentide laadimiseks vajalik VL kood väljastatakse ehitajale sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks tegutsemisloa väljastamise käigus)
- Ehitajal tuleb arvestada, et kui ehituse käigus ilmneb, et kaevamissügavus ületab sidekaabli paiknemissügavuse, siis tuleb kaabel töö käigus langetada uue süvendi põhja. Selleks tuleb kavatava süvendi põhja tõmmata ~30-40cm sügavune küna (vagu), süvendi põhja kaabli alla rajada ≥15cm paksune tihendatud liivapadi, millele kaabel asetatakse. Küna (vagu) täidetakse peale kaabli langetamist pealt samuti liivaga ≥15cm paksuses.
- Et tagada olemasoleva sideehitise säilimine, on külmunud pinnasega tööde teostamine sideehitise kaitsevööndis keelatud.
- Et tagada olemasoleva sideehitise säilimine, on mehhanismide kasutamine sideehitise kaitsevööndis keelatud.
- Kõik muudatused, mis on seotud sideehitistega, tuleb kooskõlastada sideehitise omaniku volitatud esindajaga (sideehitiste järelevalve esindajaga) enne planeeritud tööde algust.
- Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist.
- Näha ette kõik vajalikud meetmed ja tööd sideehitiste kaitsmiseks, tagada normatiivsed sügavused, vahekaugused (kujad).

- Olemasolevate ja projekteeritavate kaablikaevude luugid peavad jääma teekattega (kõnniteega, maapinnaga) samale tasapinnale, kui projektiga ei ole ette nähtud teisiti.

Krundil Pos 2 säilib olemasolev sideühendus.

Täpne lahendus määratakse edasisel projekteerimisel.

2.7.4 Veevarustus ja tuletõrje veevarustus

Veevarustuse planeerimise aluseks on Narva Vesi AS 02.09.2025 väljastatud tehnilised tingimused nr TTN-070.

Pos 1 veevarustuseks on planeeritud kaks võimalust.

Variant 1 - veeühendus alates Tallinna mnt 38 olemasolevast plasttorust Ø De 110 mm.

Variant 2 - veeühendus alates Mõisa tn L1 olemasolevast plasttorust Ø De 110 mm.

Eeldatav veevajadus on 10 m³/d voolu piiranguga kuni 10 l/s. Täpne veevajadus määratakse projekteerimisel.

Krundil Pos 2 säilib olemasolev veeühendus.

Täpne lahendus määratakse edasisel projekteerimisel.

2.7.5 Kanalisatsioonivarustus

Reovee ärajuhtimise aluseks on Narva Vesi AS 02.09.2025 väljastatud tehnilised tingimused nr TTN-070.

Pos 1 reovesi on planeeritud juhtida krundi loodenurgas olevasse kanalisatsioonikaevu K3.

Krundil Pos 2 säilib olemasolev veeühendus.

Täpne lahendus määratakse edasisel projekteerimisel.

2.7.6 Sademevee kanalisatsioonivarustus

Sademevee ärajuhtimise aluseks on Narva Vesi AS 02.09.2025 väljastatud tehnilised tingimused nr TTN-070.

Sademevee ärajuhtimine kinnistult tuleb korraldada eelistades säästlikke lahendusi (nt immutusplokkidega, imbkaevudega, taimkatteribadega, viibetiikidega, vihmaaedadega, haljaskatustega, haljasseintega, immutusaladega, puhverribadega sõidutee ja jalgte vahel, viibekraavidega, taimestatud viibealadega, vett läbilaskvate katetega, kivisillutistega jmt).

Sademevee ülevool on planeeritud juhtida krundi loodenurgas olevasse torusse. Mõisa tänava poolsest alalt on sademevee eesvooluks kavandatud Mõisa tn sademeveetorustik.

Parkimisalale tuleb paigaldada õli- ja liivapüüdur.

Kinnistu liitumiskaevu ühendatava kinnistusesise isevoolse sademeveetoru läbimõõt valida maksimaalselt DN/OD 110 mm ja läbilaskevõime peab toru täituvuse korral $h/d = 0,95$ peab läbilaskevõime olema maksimaalselt 10 l/s.

Krundil Pos 2 säilib olemasolev lahendus.

Täpne lahendus määratakse edasisel projekteerimisel.

2.7.7 Soojavarustus

Soojusvarustuse planeerimise aluseks on AS Narva Soojusvõrk 04.09.2025 väljastatud tehnilised tingimused nr 12-25.

Pos 1 soojusvarustus on kavandatud soojuskambri SK-25-4-1 Mõisa tn 3 kinnistul.

Olemasolevad Mõisa tn 1 ja Tallinna mnt 40 lammutatavate hoonete soojusvarustuse ühendustorustikud likvideeritakse.

Krundil Pos 1 läbiv soojustorustik on kavas rekonstrueerida nii et see ei jääks kavandatava staadioni alla. Planeeringus on kajastatud HeatConsult OÜ poolt koostatud soojustorustiku rekonstrueerimisprojekti järgne toru asukoht, töö nr 25023.

Krundil Pos 2 säilib olemasolev lahendus.

Täpne lahendus määratakse edasisel projekteerimisel.

2.7.8 Gaasivarustus

Pos 1 ja Pos 2 krundi lõunapiiril asub olemasolev gaasitoru, mis säilitatakse. Gaasivarustusega hetkel liitumist ei planeerita. Juhul kui tulevikus peaks olema vajadus gaasivarustusega liituda, tuleb see lahendada projekteerimisel.

Olemasolev gaasipaigaldis on täpsusklassiga kuni 10 m. Enne ehitusprojekti koostamist on vajalik gaasitorustiku asukoht täpsustada. Gaasipaigaldise kaitsevööndis teostatavate kaevetööde puhul kuulub terasest gaasitorustiku osas isolatsioon täies ulatuses vahetamisele töövõtja poolt ehitustööde tellija kulul.

2.7.9 Taastuenergia

Hoonete katustele on lubatud paigaldada päikesepaneele. Samuti on lubatud rakendada hoone fassaadi integreeritud päikesepaneele. Üle 50kW võimsusega päikeseelektrijaama paigaldamine tuleb kooskõlastada Kaitseministeeriumiga eraldi.

2.8 Kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujudega vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Planeeritud hoone tulepüsivusklass on TP1.

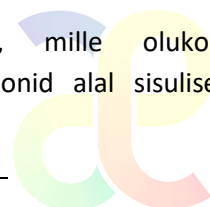
2.9 Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb tagada:

- jälgitavus (videovalve);
- hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja teed, suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

2.10 Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused

Planeeringuala müra pärineb eeskätt Mõisa tänava autoliiklusest, mille olukord planeeringulahenduse realiseerimisel ei muutu kuna kavandatavad funktsioonid alal sisuliselt säilitatakse.



Projekteerimisel arvestada keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“. Kuna planeeringualal kasutusfunktsioon ei muutu, siis ei muutu ka mürasituatsioon ümbritsevatele korterelamutele.

Projekteerimisel ja ehitamisel tuleb tagada radoonikaitse meetmed vastavalt Eesti standardile EVS 840:2017 "Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes". Narva linna radooni kaardi järgi asub üks mõõdistuspunkt Mõisa tn 1a kinnistul, kus mõõdeti pinnase radoonisisalduseks 60 kBq/m³, mis näitab kõrgemat radoonisisaldust.

Planeeritud alale ei ole kavandatud keskkonnoahtlikke objekte. Kõvakattega aladelt tulev sademevesi tuleb kokku koguda, parklast lähtuv sademevesi vajadusel puhastada õlipüüduriga ning juhtida sademeveekanalisatsiooni, mitte lasta valguda naaberkruntidele.

Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Jäätmekonteinerid (soovitavalt jäätmemajad) on planeeritud paigaldada parkla sissesõidutee juurde. Projekteerimisel tuleb ette näha jäätmete liigiti kogumine vähemalt neljas fraktsioonis (paber ja kartong, biojätmed, segapakend, segaolme). Samuti on soovitatav kaaluda nutikate, sertifitseerimisvõimalusega jäätmemajade kasutuselevõtmist ning päikesepaneelide paigaldamist nende energiavajaduse katmiseks.

2.10.1 Kliimamuutustega kohanemine ja vastupanuvõime

Uue hoone projekteerimisel tuleb arvestada Narva linna kliima- ja energiakava 2035 eesmärgi ning piirkonna peamisi kliimariske: kuumaperioode, külmalaaineid, hoovihmu, tormituuli ja nullilähedasi temperatuuri kõikumisi.

Kohanemismeetmetena tuleb kavandada energiatõhusad ja varjestuslahendused ülekuumenemise vältimiseks, soojustus- ja konstruktsioonilahendused külmalaainete ning jäätumistsüklite talumiseks, sadevee juhtimise ja rohelaendused (nt vihmapikeenrad, rohekatused) ning tugevdatud katuse- ja fassaadilahendused tormituult vastu.

2.11 Servituutide ja/või sundvalduse seadmise vajadus

Krundil Pos 1 määratakse servituudivajadusega alad:

- soojustorule toru valdaja kasuks;
- kanalisatsioonitorule toru valdaja kasuks;
- sademeveetorule toru valdaja kasuks;
- gaasitorule toru valdaja kasuks.

Krundil Pos 2 määratakse servituudivajadusega alad:

- soojustorule toru valdaja kasuks;
- kanalisatsioonitorule toru valdaja kasuks;
- sademeveetorule toru valdaja kasuks;
- gaasitorule toru valdaja kasuks;
- veetorule toru valdaja kasuks;
- elektri kaablile kaabli valdaja kasuks;
- sidekaablile/ sidekanalisatsioonile valdaja kasuks.

Mõisa tn 3 kinnistule määratakse servituudivajadusega alad:

- soojustorustiku liitumistorule toru valdaja kasuks;
- elektri liitumiskaablile kaabli valdaja kasuks.

Krundil Pos 1 ja Pos 2 olemasolev Mõisa tänava kõnniteeosa määratakse avalikku kasutusse.

Servituudivajadusega alade ulatus on esitatud põhijoonisel.

2.12 Planeeringu elluviimine

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojektide koostamisel ja maakorralduslike toimingute teostamisel.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt ehitusõiguse teostaja ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Planeeringu elluviimiseks tuleb teha avalikel tänavatel ümberehitusi.

Mõisa tänaval:

- tuleb sulgeda olemasolev Mõisa tn 1 juurdepääs ning välja ehitada uus juurdepääs Pos 1 -le;
- ehitada välja koolimaja teenindavad uued peatumise ja parkimistaskud;
- rekonstrueerida ülekäigurajad.

Tallinna maanteel:

- tänaval tuleb ümber ehitada olemasolev koolimaja juurdepääs;
- ümber ehitada olemasolev kergliiklustee kuni Tallinna maanteeeni.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatav hoone ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Võimalikud ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb vastava krundi igakordsel omanikul hüvitada.



3 Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel

Planeeritud tehnovõrk	Pikkus (m)
Madalpinge elektrikaabel	29
Tänavavalgustuse kaabel	20
Sidekanalisatsioon	120
Soojustoru	25
Varem projekteeritud soojustoru	150
Veetoru	110
Kanalisatsioonitoru	74
Sademeveetoru	336

4 Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

Jrk. nr	Arvamust avaldav organisatsioon/ planeeritud krundi omanik/ planeeritud maa-ala piirinaaber	Number ja kuupäev	Tingimused
1	Viru Elektrivõrgud Erik Raal	VEV.07-4/2163 10.09.2025	Tingimused esitatud arvamusel
2	Telia Eesti AS Andrei Kudrjašov	Nr 39873619 12.09.2025	Tingimused esitatud arvamusel
3	AS Narva Vesi Jevgeni Aare	Nr 165 15.09.2025	Tingimusteta
4	AS Narva Soojusvõrk Gennadi Ossiptsov	07.10.2025	Tingimusteta
5	Maa- ja Ruumiamet Kadri Tani	14.11.2025 nr 6-3/24/12798-5	Tingimusteta
6	Päästeamet Alar Tetting	11.12.2025 nr 7.2-3.3/5561-2. Kooskõlastus nr 4851-2025-2	Tingimusteta
7	Kaitseministeerium Angelica Tikk	12.12.2025 nr 12-1/25/431	Tingimus: Üle 50kW võimsusega päikeseelektrijaama paigaldamine tuleb kooskõlastada Kaitseministeeriumiga eraldi. <i>Tingimus lisatud ptk 2.7.9.</i>
8	Politsei- ja Piirivalveamet Raivo Metsma	17.12.2025 nr 2.1-3/47663-2	Tingimusteta
9	AS Gaasivõrk Jevgenia Ivlijeva	18.12.2025 nr 3-7/1591-25	Tingimused esitatud arvamusel



5 Joonised (*esitatud eraldi failidena*)

1. Kontaktvööndi joonis
2. Olemasolev olukord
3. Põhijoonis ja tehnovõrgud

6 Planeeringu lisad

Nr	Nimetus	Kuupäev
Visualiseeringud		
1	Illustreerivad vaated	
Tehnilised tingimused		
1	AS Narva Soojusvõrk nr 12-25	04.09.2025
2	Viru Elektrivõrgud OÜ nr VEV.07-7/49	03.09.2025
3	Aktsiaselts Narva Vesi nr TTN-070	02.09.2025
4	Telia Ettevõtted AS nr 39843177	01.09.2025
Kooskõlastused ja arvamused		
1	Viru Elektrivõrgud	10.09.2025
2	Telia Eesti AS	12.09.2025
3	AS Narva Vesi	15.09.2025
4	AS Narva Soojusvõrk	07.10.2025
5	Maa- ja Ruumiamet	14.11.2025
6	Päästeamet	11.12.2025
7	Kaitseministeerium	12.12.2025
8	Politsei- ja Piirivalveamet	17.12.2025
9	AS Gaasivõrk	18.12.2025
Menetlusedokumentid		
1	Algamise otsus nr 40	26.09.2024
2	Detailplaneeringu algatamise teadaanne	09.10.2024
3	Ajaleheteade algatamise kohta (Põhjarannik)	17.10.2024
4	Ajaleheteade algatamise kohta (Severnoje Poberezhje)	17.10.2024
5	Detailplaneeringu algatamise teade	25.10.2024
6	Detailplaneeringu algatamise teade (Нарвская газета)	03.04.2025
7	Eskiisi väljapaneku korraldamise teade	08.04.2025
8	Keskkonnaameti kiri eskiisile	23.04.2025
9	Eskiisi arutelu protokoll ja osalejate nimekiri	28.04.2025

10	AS Gaasivõrk arvamus	07.05.2025
11	Detailplaneeringu algatamise teade (Нарвская газета)	03.04.2025
12	Detailplaneeringu avaliku väljapaneku korraldamine	11.09.2025
13	Narva LV ALPA märkused detailplaneeringule	20.10.2025

