SISUKORD

Seletuskiri

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS 5
2. LÄHTEOLUKORD 6
2.1 Narva linna üldplaneering ja koostatud detailplaneeringu vastavus kehtivale üldplaneeringule 6
2.2 Kontaktvööndis kehtivad detailplaneeringud 6
2.3 Detailplaneeringusse kaasatavad katastriüksused. Maa-alade sihtotstarbed 8
2.4 Planeeringualaga piirnevad katastriüksused. Katastriüksuste sihtotstarbed 8
2.5 Ehituslik ja looduslik situatsioon 9
2.6 Planeeringulahenduse põhjendus 9
3. ARHITEKTUUR-PLANEERIMIS LAHENDUS 10
3.1 Maa-ala sihtotstarve ja krundijaotus 10
3.2 Ehitusõigus 10
3.3 Insolatsioon ja müra 13
4. LIIKLUSKORRALDUSE LAHENDUS JA TEESERVITUUT 13
5. KAITSEVÖÖNDID, PIIRANGUD, SERVITUUDID 14
6. HEAKORRASTUS, KATTEGA ALAD, PIIRDED 15
6.1 Heakorrastus. Haljastus. Tänavavalgustus 15
6.2 Kattega alad 15
6.3 Piirded 15
7. KESKKONNAKAITSE 16
8. TEHNOVÕRGUD 17
8.1 Olemasolev olukord 17
8.2 Side 17
8.3 Elektrivarustus 17
8.4 Vee- ja kanalisatsioonivarustus 18
8.5 Sajuvete kanalisatsioon 19
8.6 Soojavarustus 19
8.7 Tervisekaitse 20
8.8 Radooniohu vähendamine 20

9. TULEOHUTUS 21
9.1 Normdokumendid 21
9.2 Hoonete tuleohutusklass, kasutusviis, korruste arv ja pindala 22
9.3 Tuleohutuse tagamise põhimõtted 22
9.4 Põlemiskoormus 22
9.5 Päästemeeskonna ohutus ja juurdepääs hoonetele 23
9.6 Väline tulekustutusvesi 23
10. PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVATE ASJAKOHASTE MAJANDUSLIKE, KULTUURILISTE, SOTSIAALSETE JA LOODUSKESKKONNALE AVALDUVATE MÕJUDE HINDAMINE 23
11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED 24
12. KEHTESTATUD DETAILPLANEERINGU VAIDLUSTAMISE VÕIMALUSED JA RISKIDE MAANDAMINE 25
13. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISKAVA 25
14. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSEKS OLEVA SEADUSANDLIKE AKTIDE JA DOKUMENTIDE LOETELU 25

Kooskõlastuste koondtabel

Detailplaneeringu illustratsioon

Joonised

1. Situatsiooniskeem	M 1:5000
2. Olemasolev olukord	M 1:500
3. Kontaktvööndi plaan	M 1:4000
4. Põhijoonis. Tehnovõrgud. Liikluskorraldus	M 1:500

Menetlusdokumendid ja lisad

1. Väljavõte Maa-ameti kaardiserverist;
2. Väljavõte Narva linna üldplaneeringust;
3. Vaated planeeringualale;
4. Narva Linnavolikogu 21.09.2023 otsus nr 47 detailplaneeringu koostamise algatamiseks;
5. Detailplaneeringu koostamise algatamise teade 12.10.2023 ajalehes Põhjarannik;

6. Detailplaneeringu koostamise algatamise teade 12.10.2023 ajalehes *Нарвская газета* ;
7. AS Narva Soojusvõrk Tehnilised tingimused nr. 1 soojusvõrguga ühendamiseks, koostatud 15.02.2021;
8. VKG Elektrivõrgud OÜ Tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks 22.02.2021 nr VEV.01-03/184-1;
9. Telia Eesti AS Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 34876005, koostatud 26.02.2021;
10. AS Narva Vesi tehnilised tingimused 12.04.2021 C/ 164-1;
11. Kangelaste prospekt 37 maa-ala detailplaneeringu eskiisi avaliku arutelu koosoleku protokoll 24.10.2023 nr 4.2-10/11485;
12. AS Narva Vesi kooskõlastus 22.01.2024;
13. Telia Eesti AS 22.01.2024 kooskõlastus nr 38599807;
14. AS Narva Soojusvõrk kooskõlastus 26.03.2024;
15. VKG Elektrivõrgud OÜ 08.04.2024 kooskõlastus nr VEV.07-4/1541

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Käesolevaga koostatakse Narva linnas Kangelaste prospekt 37 maa-ala detailplaneering.
Detailplaneeringu lahenduse koostamise aluseks on maaomaniku KPG Kaubanduse OÜ seadusliku esindaja Arvi Prants avaldus Narva Linnavolikogule ja Narva Linnavolikogu poolt 21. september 2023 a välja antud otsus nr 47 "Kangelaste prospekt 37 maa-ala detailplaneeringu koostamise algatamine". Narva Linnavolikogu otsuse LISA 1 on planeeringuala ja kontaktala piiriga joonis "Kangelaste prospekt 37 maa-ala detailplaneeringu koostamise algatamine".
Narva Linnavolikogu algatas Kangelaste prospekt 37 maa-ala detailplaneeringu 21. septembril 2023. aastal otsusega nr 47.
Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet (algatamise otsus p 4.1). Detailplaneeringust huvitataud isik on KPG Kaubanduse OÜ (äriregistri kood 11073226). Planeeringu koostamise ja finantseerimise haldusleping nr DP 01/2023 korraldaja, huvitatud isiku ja planeerija vahel allkirjastati 13.07.2023. a.
Detailplaneeeringu koostaja on Osaühingu Projekteerimiskeskus maastikuarhitekt-planeerija Riiu Efert, maastikuarhitektuuri magistrikraadi diplom MD 001277.
Geodeetilise alusplaani koostas Ida-Viru Geo OÜ (litsents nr 565 MA, EEG000047) 14.12.2023, töö nr 2838-12-23.

Käesolev planeeringulahendus koosneb joonisest, seletuskirjast ning lisadest.
Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

- krundile maakasutuse sihtotstarbe määramine;
- ehitusõiguse määramine ärihoone ja selle juurde kuuluva taristu ehitamiseks;
- liikluskorralduse (sh juurdepääsud ja parkimine) lahendamine;
- maa-ala heakorrastuse ja haljastuse lahendamine;
- planeeringu elluviimisel vajalike keskkonnatingimuste määramine;
- kujade ja servituutide vajaduse määramine;
- tehnovõrkude ja –rajatiste asukohtade määramine;

- muude seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine.

Planeeritava maa-ala pindala on üks (1) hektar.

2. LÄHTEOLUKORD

2.1 Narva linna üldplaneering ja koostatud detailplaneeringu vastavus kehtivale üldplaneeringule

Narva linna territooriumi kohta on koostatud kolm kehtivat üldplaneeringut: Narva linna üldplaneering, Narva Vanalinna linnaosa üldplaneering ja Narva linna tööstuspiirkonna linnaosa üldplaneering. Narva linna üldplaneering kehtestati 24.01.2013.a Narva Linnavolikogu otsusega nr 3.

Narva Linnavolikogu 21.09.2023. a otsuses nr 47 on välja toodud planeeringuala maakasutuse sihtotstarbe määramise põhimõtted ja otsus maakasutuse sihtotstarbe muutmise kohta. Narva linna üldplaneeringu kohaselt kuulub Kangelaste prospekt 37 krunt korterelamumaa (EK) juhtotstarbega maa-alale, kus lubatud kõrvalotstarbeks on muuhulgas ka ärimaa (B). Kangelaste prospekt 37 krundi osakaal moodustab alla 15% vaadeldava korterelamumaa maakasutuse juhtotstarbega piirkonna pindalast (vt Lisa 1 Narva LVK otsuse nr 47 juurde), seega ei ületa selle maakasutuse sihtotstarbe muutmine ärimaaks üldplaneeringuga lubatud 45% kõrvalsihtotstarbest. Lisaks sellele on üldplaneeringujärgses lahenduses Kangelaste prospekt 37 krunt ümbritsetud kolmest küljest ärimaa maakasutuse sihtotstarbega kruntidega nagu Kangelaste prospekt 37a ja Kivilinna tn 2a (50% tootmismaa). Seepärast ei ei lähe Kangelaste prospekt 37 krundi maakasutuse sihtotstarbe muutmine vastuollu üldplaneeringu lahendusega, järgides selle loogikat. Võttes arvesse ülaltoodut, ei käsitleta Kangelaste prospekt 37 krundi maakasutuse sihtotstarbe muutmist elamumaast ärimaaks PlanS §142 lg1 punktidele vastavaks ja menetletakse Kangelaste prospekt 37 maa-ala detailplaneeringut üldplaneeringu kohasena.

2.2 Kontaktvööndis kehtivad detailplaneeringud

Kontaktvööndis kehtivad detailplaneeringud on näidatud joonisel nr 3 Kontaktvööndi plaan. Planeeringualal ja selle kontaktvöönis kehtivad järgmised detailplaneeringud:

1. *Kangelaste tn 37, 37a, 37b, 39, 39a, 39b maa-ala detailplaneering*, mis kehtestati Narva Linnavolikogu 13.12.2002 a otsusega nr 543/5. Planeeringu eesmärk:

planeeritava ala sihtotstarvete muutmine; heakorrastuse, haljastuse, liikluskorralduse lahendamine; kaubandus- ja teeninduspindadele ehitusõiguse määramine; krundipiiride ja kruntide pindalade täpsustamine;

2. *Kangelaste 37a, 37b, 39a, 39b maa-ala detailplaneering*, mis kehtestati Narva Linnavolikogu 15.11.2007 a otsusega nr 407, Plan ID 1936. Planeeringu eesmärk: ehitusõiguse määramine; krundipiiride muutmine; heakorrastuse, haljastuse, liikluskorralduse ja jalakäijate teede lahendamine; tehnovõrkude asukoha määramine ning varustamisega lahendamine. Planeeriti kolm ärimaa sihtotstarbega krunti ja üks teemaa sihtotstarbeg krunt;
3. *Kangelaste 39 maa-ala detailplaneering*, mis kehtestati Narva Linnavolikogu 25.08.2005 a otsusega nr 138/60. Planeeringu eesmärk: maa-alal hoonestusõiguse kindlaksmääramine; 22-korterilise elumaja ehitamine lõpetamata 9-korruselise elumaja alusele, garaažibokside ehitamine maja elanike jaoks;
4. *Daumani (Kivilinna) tn 4a maa-ala detailplaneering*, mis kehtestati Narva Linnavolikogu 27.03.2008 a otsusega nr 76. Detailplaneeringu koostamise eesmärk: planeeritavale maa-alale ehitusõiguse andmine büroohoone ehitamiseks; maa-ala heakorrastuse, haljastuse, liikluskorralduse ja jalakäiate teede lahendamine, tehnovõrkude asukoha määramine ning varustamisega lahendamine;
5. *Ancis Daumani (Kivilinna) tn 2 ja 6 maa-ala detailplaneering*, mis kehtestati Narva Linnavolikogu 25.09.2009 a otsusega nr 139, Plan ID 63127. Detailplaneeringu koostamise eesmärk: ehitusõiguse määramine; heakorrastuse, haljastuse, liikluskorralduse ja jalakäijate teede lahendamine; tehnovõrkude asukoha määramine ning varustamisega lahendamine. Moodustati seitse ärimaa sihtotstarbega krunti, neli transpordimaa sihtotstarbega krunti ja üks tootmishoonete maa sihtotstarbega krunt;
6. *Ancis Daumani (Kivilinna) tn 4b ja Ancis Daumani (Kivilinna) tn 4c maa-ala detailplaneering*, mis kehtestati Narva Linnavolikogu 03.03.2011 a otsusega nr 40. Detailplaneeringu eesmärk: alale ehitusõiguse määramine hooldekodu, arstikeskuse ja korterelamute ehitamiseks, maa-ala heakorrastuse ja haljastuse rajamine nii planeeritaval alal kui ka naabruses;
7. *Daumani (Kivilinna) tn 2c maa-ala detailplaneering*, mis kehtestati Narva Linnavolikogu 17.01.2008 a otsusega nr 17. Detailplaneeringu koostamise eesmärk: planeeritavale maa-alale ehitusõiguse andmine kasutatud autode, autoremondi- ja müügisalongi ehitamiseks; maa-ala heakorrastuse, haljastuse, liikluskorralduse ja

jalakäijate teede lahendamine; tehnovõrkude asukoha määramine ning varustamisega lahendamine.

2.3 Detailplaneeringusse kaasatavad katastriüksused. Maa-alade sihtotstarbed

Kangelaste prospekt 37 (katastritunnus 51104:001:0066) krundi (edaspidi Pos1) katastriükse sihtotstarve Maa-ameti katastribüroo andmetel on 100% elamumaa. Krundi pindala on 8320 m².

Kangelaste prospekt 39 (katastritunnus 51104:001:0067) katastriüksusele seatakse teeservituut, kuid seda ei krundita, samuti ei määrata talle ehitusõigust ega määrata uut maakasutuse sihtotstarvet, seetõttu seda katastriüksust ehitusõiguse tabelis ei kajastata. Katastriüksuse sihtotstarve Maa-ameti katastribüroo andmetel on 100% elamumaa. Katastriüksuse pindala on 5768 m².

2.4 Planeeringualaga piirnevad katastriüksused. Katastriüksuste sihtotstarbed

Kivilinna tn 4d (katastritunnus 51104:001:0051) katastriüksuse sihtotstarve Maa-ameti katastribüroo andmetel on 100% tootmismaa. Katastriüksuse pindala on 171 m².

Kivilinna tn 4 (katastritunnus 51104:001:0044) katastriüksuse sihtotstarve Maa-ameti katastribüroo andmetel on 100% elamumaa. Katastriüksuse pindala on 4154 m².

Kivilinna tn 2a (katastritunnus 51104:001:0015) katastriüksuse sihtotstarve Maa-ameti katastribüroo andmetel on 50% tootmismaa ja 50% ärimaa. Katastriüksuse pindala on 11 085 m².

Kangelaste prospekt 35 (katastritunnus 51104:001:0010) katastriüksuse sihtotstarve Maa-ameti katastribüroo andmetel on 100% tootmismaa. Katastriüksuse pindala on 7439 m².

Kangelaste prospekt 37a (katastritunnus 51104:001:0087) katastriüksuse sihtotstarve Maa-ameti katastribüroo andmetel on 100% ärimaa. Katastriüksuse pindala on 12563 m².

Kangelaste põik (katastritunnus 51104:001:0090) katastriüksuse sihtotstarve Maa-ameti katastribüroo andmetel on 100% transpordimaa. Katastriüksuse pindala on 1502 m².

Kangelaste prospekt 39b (katastritunnus 51104:001:0089) katastriüksuse sihtotstarve Maa-ameti katastribüroo andmetel on 100% ärimaa. Katastriüksuse pindala on 2016 m².

Kangelaste prospekt 39 (katastritunnus 51104:001:0067) katastriüksuse sihtotstarve Maa-ameti katastribüroo andmetel on 100% elamumaa. Katastriüksuse pindala on 5768 m².

Rahu põik L1 (katastritunnus 51104:001:0187) katastriüksuse sihtotstarve Maa-ameti katastribüroo andmetel on 100% transpordimaa. Katastriüksuse pindala on 1232 m².
Rahu põik 10 (katastritunnus 51104:001:0185) katastriüksuse sihtotstarve Maa-ameti katastribüroo andmetel on 100% ühiskondlike ehitiste maa. Katastriüksuse pindala on 6206 m².
Kangelaste põik L1 (katastritunnus 51104:001:0188) katastriüksuse sihtotstarve Maa-ameti katastribüroo andmetel on 100% transpordimaa. Katastriüksuse pindala on 2900 m².

2.5 Ehituslik ja looduslik situatsioon

Olemasolev situatisoon on näidatud joonisel nr 2 Olemasolev olukord. Maa-ala, millele detailplaneering koostatakse, asub Narva linnas Pähklimäe linnaosas. Planeeringuala asub Tallinna maanteest ligikaudu 1,2 km põhja pool. Lähiümbrus on hoonestatud korterelamute ja nende teenindamiseks vajaliku infrastruktuuriga: kauplused, kool, puhkealad, garaažikompleksid, vanadekodu jne.
Katastriüksus on käesoleval ajal hoonestamata. Planeeringualal paiknevad Ehitisregistri andmete kohaselt külmaveetorustik ja kanalisatsioonitorustik. Lisaks läbivad katastriüksust tehnovõrkudest sidekanalisatsioon, elektrimaakaablid, sooja- ja drenaažitorustikud. Katastriüksuse lõunaosa paikneb osaliselt Narva Põhja AJ-Narva-Jõesuu AJ 35 kV elektri õhuliini kaitsevööndis.
Planeeringuala reljeef on tasane, kinnistul on seal varem asunud hoonete lammutamisel tekkinud killustikplats. Kõrghaljastus puudub.

2.6 Planeeringulahenduse põhjendus

Planeerija lähtus planeeringulahenduse koostamisel kehtivast seadusandlusest, krundi omaniku soovidest ja planeeringu lahenduse vastavusest kohaliku omavalitsuse ning linnaelanike vajadustele ja soovidele.
Planeeringuala lähiümbruses paiknevad äri-, elamu, transpordi- ja tootmismaa kasutusotstarvetega katastriüksused. Linnaehituslikust seisukohast on tegemist ettevõtluseks soodsa ja toimiva piirkonnaga, millel paiknevat hoonestut tihendatakse esmatarbekaupadega kaupleva hoonega. Uute kaubanduspindade planeerimine olemasoleva Lidli kaupluse kõrvale tähendab, et on olemas nõudlus uute kaubanduspindade ja erinevate tootegruppide järele.

Planeeringuala on piisavalt avar, et mahutada alale kaubanduspind koos parklate, vajalike tehnovõrkude ja haljasaladega. Planeeritava hoone saab liita vee-, kanalisatsiooni- ja sidetrassidega ning elektrivarustusega.
Ehitatav hoonestus sobitatakse piirkonda, ilmestades tänavapilti ja andes edasi kaasaegse arhitektuuri võimalusi ning visioone.

3. ARHITEKTUUR-PLANEERIMIS LAHENDUS

3.1 Maa-ala sihtotstarve ja krundijaotus

Koostatav detailplaneering teeb ettepaneku määrata Pos 1 krundi kasutamise sihtotstarbeks 100 % kaubandus-, toitlustus ja teenindushoone maa (tähis ÄK), katastriüksuse sihtotstarve 100 % ärimaa. Detailplaneering ei tee ettepanekut krundipiiride muutmiseks. Planeeritud Pos 1 pindala on 8320 m²
Detailplaneeringusse kaasatud Kangelaste prospekt 39 (katastritunnus 51104:001:0067) kinnistule seatakse teeservituut, kinnistu pindala ja kasutusotstarvet ei muudeta.

3.2 Ehitusõigus

Positsioonile nr 1 seatakse ehitusõigus äri ja kaubandusega tegeleva hoone ning sellega seotud taristu rajamiseks. Positsioonile nr 1 võib joonisel 4 “Põhijoonis. Tehnovõrgud. Liikluskorraldus” näidatud hoonestusalale ehitada ühe kuni kahekorruselise hoone. Hoonestusala paikneb krundi keskosas. Positsiooni nr 1 maksimaalne täisehitusprotsent on 30%. Planeeritavale katastriüksusele võib ehitada hoone ehitisealuse pinnaga kuni 2500 m² ning brutopinnaga 3000 m². Rajatiste ehitamist ei piirata. Teid, platse, tehnovõrke, väikevorme (näiteks pingid, prügikastid, lillekastid) jt rajatisi võib ehitada ka väljaspoole hoonestusala.
Kohustusliku ehitusjoone asukoha määramisel lähtus planeeringu koostaja Kangelaste prospekt 37a kauplusehoone ehitusjoonest. Hoone põhimaht peab jääma ehitusjoonele, varikatuse võib ehitada üle ehitusjoone.
Planeeritud hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast on 9 meetrit, absoluutne kõrgus 23,3 meetrit maapinnast.
Planeeritava hoone katusetüüp ja katusekalle lahendatakse arhitektuurse ehitusprojekti koostamise käigus lähtudes konkreetsetest vajadustest.

Ehitatav hoone projekteeritakse kaasaegses arhitektuurses võtmes. Välisviimistluses on valikuvariantideks puit-, klaas-, metall- või kivimaterjalid. Planeeritav hoone peab sobituma olemasoleva hoonestuslaadiga. Fassaade ei tohi viimistleda linnamiljöösse sobimatute viimistlusmaterjalidega.

Lisaks on tähtis hoone funktsionaalsus. Üldiselt projekteeritakse kaasaegsed hooned optimaalse pindalaga ja lihtsate vormidega. Hoonete välisviimistlus ja selleks kasutatavad materjalid peavad olema kergelt hooldatavad, praktilised ja vastupidavad.

Suuremate hoonemahtude puhul on soovitatav fassaade liigendada. Hoonete fassaadilahendused määratakse ehitusprojektiga.

Lähtudes tuleohutusest tulenevast ehitiste liigitusest on tegemist IV (kaubandus- ja teenindushoone) kasutusviisiga hoonega. Ehitatav hoone tuleb sektsioneerida eraldi tuletõkkesektsioonideks (vt Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ §12).

Selleks, et planeeritav ala haakuks olemasoleva ümbrusega, tuleb arhitektuurne ehitusprojekt koostada kooskõlas seadusandluse ja hea ehitustavaga ning arvestades tellija vajadusi. Uute hoonete planeerimisel ja projekteerimisel tuleb ette näha parkimiskohad elektriautodele.

Ehitamise üldisemad reeglid on määratletud Narva linna üldplaneeringus lk 32-37:

Linna territooriumi kohta on esitatud kas piirkonniti (ptk 2.2.3) või peamiste maakasutusfunktsioonide kaupa (vt ptk 2.2.4 kuni 2.2.7) ehitus- ja maakasutustingimused maksimaalse hoonestustiheduse ning kõrguse määramiseks, minimaalse kohustusliku haljastuse osakaalu tagamiseks, tänavavõrgustiku korrastamiseks ja elamu-, äri-, tootmis- ning puhkepiirkondade arenguks. Samuti on antud reeglid ajutiste ehitiste (kioskite, paviljonide) lubamise jms kohta.

Hooneid ei tohi püstitada krundi või maaüksuse piirile lähemale, kui (va juhul, kui kehtestatud detailplaneeringuga on see määratud või määratakse avalikes huvides teisiti):

• olemasolevate hoonestusalade puhul – 5 m.

2.2.5 Äri-, sotsiaal- ja üldkasutatava maa kasutamise ja sinna ehitiste kavandamise tingimused. Ettevõtlusehitiste reservmaale ärihoonete kavandamise tingimused

Ärimaade ja äri reservmaade planeerimisel aga ka üldplaneeringus kavandamata võimalike muude äriobjektide planeerimisel tuleb järgida järgmisi põhimõtteid:

• hoonetüüp peab sobima konkreetse piirkonna hoonestuslaadiga või olema vajalik piirkonna teenindamiseks (nt väikeelamu piirkonnas olev kauplus, lasteaed vms). Sobivuse hindamise aluseks tuleb koostada ärihoone eskiisprojekt koos 3D piltide või maketiga enne, kui otsustatakse detailplaneeringu algatamine. Eskiisi ja visualiseerimise alusel kujundatakse linnavalitsuse seisukoht ja esitatakse vajadusel arhitektuursed nõuded hoone projekti täpsustamiseks. Hindamise kriteeriumiks on hoone esteetiline ja mahuline sobivus ning praktiline vajadus konkreetses kohas (aluseks võetakse lisaks hetkeolukorrale ka alale kehtestatud planeeringud ja naabrusesse koostatavad või seal ehitusloa saanud projektid jms);

• detailplaneeringus tuleb anda haljastuse hinnang, näidata plaaniliselt säilitatav väärtuslik haljastus, täpsustada ärimaa krundi minimaalne haljastuse protsent ja anda haljasalade täpsed asukohad ning vajalik parkimiskohtade arv ning paigutus;

• ärihoone tuleb soovitatavalt tänava äärde paigutada nii, et seda teenindavad laoplatsid ja parklad jääks hoone tagaküljele või kavandatava ärihoonestuse vahele. Sellisel juhul tekib tänaval ühtne ehitusjoon ja hoonete rütm ning kaupade laadimine jms tegevus ei ole tänaval liikujale nähtav;

• enam kui 30 külastajaga puhkeotstarbeliste või avalikule teenuse pakkumisele suunatud ärihoonete (nt hotellid, motellid, kaubanduskeskused, kino, teater, kontserdisaal, muuseum vms) juurde tuleb tagada bussi(de) parkimise võimalus;

• ärimaad teenindav parkimine (sh kaupade laadimine, külalisparkimine jms) tuleb lahendada krundi siseselt. Erandeid võidakse selleks teha kesklinna piirkonnas (vt ptk 2.2.3.1) või juhul, kui vähemalt 35% ärihoone kasutatavast pinnast on suunatud sotsiaalfunktsioonide täitmisele;

• ärimaale rajatud hoonetesse ei ole lubatud seada korteriomandit, kui detailplaneering seda ette ei näe. Samuti ei ole ärimaale lubatud rajada iseseisvat elamufunktsiooniga hoonet (sh ühiselamu-tüüpi hoonet või pikaajalist, st üle aastast majutusteenust pakkuvat majutusasutust), kui detailplaneering seda ette ei näe. Vastavat tüüpi hoone puhul tuleb parkimise jms korraldamisel lähtuda elamutele esitatud nõuetest;

• tagada enne ehitusloa väljastamist hoonetele või rajatistele tehnovõrkude olemasolu vastavalt ptk 2.7 alampeatükkide nõuetele.

Ehitusprojektid koostada Ehitusseadustiku alusel ja kooskõlastada Narva Linnavalitsusega, sealhulgas Narva linna Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametiga. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis asub detailplaneeringu toimikus.

3.3 Insolatsioon ja müra

Insolatsioon ja müra lahendada vastavalt seadusandluses toodud nõuetele (näiteks Standard EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“) Ehitised tuleb projekteerida ja ehitada nii, et ruumides ja territooriumil tagatakse rahuldavad akustilised tingimused vastavalt nende otstarbele.

Kuna detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus ja hoonestusala, siis insolatsiooniarvutused tehakse vajadusel koos hoone ehitusprojektiga.

4. LIIKLUSKORRALDUSE LAHENDUS JA TEESERVITUUT

Pos 1 liiklus- ja parkimislahendus, parkimiskohtade arv ning transpordivahendite liikumissuunad on näidatud detailplaneeringu joonisel nr 4. Liikluse korraldamise eesmärk planeeringualal on tagada häireteta, sujuv, võimalikult kiire, ohutu ja keskkonda minimaalselt kahjustav liiklus. Liikluse korraldamine planeeringualal toimub liikluskorraldusvahenditega vastavalt Eesti Vabariigi seadusandluses kehtestatud nõuetele. Liikluse korraldamise ning liikluskorraldusvahendite õige paigutuse ja korrasoleku tagab teeomanik või teehoiu korraldamise eest vastutav isik.

Narva linna üldplaneeringu kohaselt asub Kangelaste prospekt 37 äärelinna tsoonis (vt väljavõte skeemist 4 *Narva linna liikluse tsoneerimine* ja Illustratsioon 13 lk 62). Juurdepääs planeeringualale planeeritakse loode pool asuvalt Kangelaste põik tänavalt (katastritunnus 51104:001:0090). Selleks seatakse Kangelaste prospekt 39 kinnistule ca 78 m² suurusele maa-alale tasuta ja tähtajatu teeservituut.

Kangelaste prospekt 37 kinnistule seatakse juurdepääsu servituut või isiklik kasutusõigus pindalaga 417 m² Kivilinna tn 4d kinnistu kasuks.

Võimalikud juurdepääsud lõuna pool paiknevatele naaberkinnistutele jäävad kehtima vastavalt kehtivale Kangelaste tn 37, 37a, 37b, 39, 39a, 39b maa-ala detailplaneeringu lahendusele (vt joonis nr 4 “Põhijoonis. Tehnovõrgud. Liikluskorraldus”).

Jalgsi ja jalgratastega liiklejatele rajatakse 3 meetri laiused kõvakattega jalgteed, avalikku kasutusse määratavatele jalg- ja jalgrattateedele seatakse teeservituudid avalikkuse ehk Narva linna kasuks. Lisaks planeeritakse uued kõnniteed rajatavate parklate juurde (vt joonis nr 4). Teedevõrk moodustab kasutajate jaoks loogilise terviku.

Narva linna üldplaneeringu seletuskiri lk 64: *Jalakäijate ja jalgratturite liikumisteed*

peavad võimalusel olema sellel liikujate pritsimise vältimiseks ning lumelükkamise lihtsustamiseks eraldatud sõiduteest haljasribadega.

Parkimine on lahendatud krundisiseselt. Positsioonil nr 1 on normatiivne parkimisvajadus autodele 60 kohta, vastavalt planeeringu lahendusele on võimalik rajada 87 parkimiskohta sõiduautodele. Jalgrataste normatiivne parkimiskohtade arv on 20, planeeritud on 20 parkimiskohta. Jalgrataste parkimiskohad on soovitatav rajada sissepääsude lähedusse. Krundile on planeeritud 5 parkimiskohta elektriautode laadimiseks. Hoone sissepääsu juures on kaks kohta invasõidukitega parkijatele. Parkimisalad liigendada haljasaladega, kuhu istutada kõrghaljastust. Liikluse ja parkimise lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse ehitusprojekti(de)ga.

5. KAITSEVÖÖNDID, PIIRANGUD, SERVITUUDID

Detailplaneeringu koostamisel lähtuti tehnovõrkude kaitsevööndite ja servituudialade kujutamisel Majandus- ja taristuministri määrusest nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ ja teistest seadusandlikest aktidest. Tehnorajatiste kaitsevööndid ja servituudialad on näidatud joonisel nr 4 “Põhijoonis. Tehnovõrgud. Liikluskorraldus”.

Servituudi vajadusega maa-alad on näidatud detailplaneeringu joonisel nr 4:

1. Kangelaste prospekt 39 katastriüksusele seatakse ca 78 m² suurusele maa-alale tasuta ja tähtajatu servituud sõiduteele Kangelaste prospekt 37 kasuks. Notariaalne servituudileping peab olema sõlmitud enne detailplaneeringu kehtestamist.
2. Kangelaste prospekt 39 katastriüksusele seatakse ca 56 m² suurusele maa-alale tasuta ning tähtajatu servituut avalikuks kasutuseks.
3. Kangelaste prospekt 37 kinnistule seatakse tasuta ning tähtajatu juurdepääsu servituut või isiklik kasutusõigus pindalaga ca 417 m² Kivilinna tn 4d kinnistu kasuks.
4. Planeeringuala läbivatele olemasolevatele elektrikaablitele kehtivad servituudialad on märgitud joonisele nr 4 “Põhijoonis. Tehnovõrgud. Liikluskorraldus”. Kui olemasolevate maakaablite asukohta muudetakse või need lähevad kasutusest välja, siis on maakaablite omanikul kohustus loobuda vana trassikoridori servituudialast.

Tänava kaitsevöönd ühtib tänavamaa katastriüksuse piiriga.

6. HEAKORRASTUS, KATTEGA ALAD, PIIRDED

6.1 Heakorrastus. Haljastus. Tänavavalgustus

Haljastuse eesmärk on mitmekesistada ning parandada inimeste töö-ja elukeskkonda. Lisaks on haljastuse eesmärkideks jalakäijate eraldamine transpordivahenditest, müra summutamine, hapniku tootmine jne.

Narva linna üldplaneeringu ja detailplaneeringu lähteülesande p. 4.3.7 kohaselt peab Positsioonil 1 vähemalt 15% planeeringualast moodustama haljastus. Esitatud nõue on käesolevas detailplaneeringus täidetud. Krundil ei kasva väärtuslikku kõrghaljastust, puid planeeritakse istutada krundi lõunaosasse ja parklasse. Põõsaid istutada sissesõidutee äärde ja mujale planeeringualale tehnovõrkudest ja nende kaitsevööndite vabadele aladele. Planeeringuala haljastus lahendatakse täpsemalt koos arhitektuurse projekti koostamisega. Ehitusprojekti koostamise käigus täpsustatakse haljastuse liigiline ja rindeline koosseis. Parklad paigutatakse hajutatult hoonestuse ja haljasalade vahele. Haljastuse rajamine ei tohi vähendada liiklusohutust.

Haljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude kaitsevööndite tega. Tehnovõrkude kaitsevööndite sse haljastust üldiselt rajada ei tohi. Planeeringualasse jääb kõrgepinge õhuliin, mille kaitsevöönd liini teljest mõlemale poole on 25 meetrit. Õhuliini kaitsevööndisse madalhaljastuse (lillepeenrad, põõsad, konteinertaimed) istutamine lahendatakse ehitusprojektiga kooskõlas tehnovõrgu valdajaga.

Planeeringuala ümbritsevatel tänavatel on olemas tänavavalgustus. Uue hoonestuse ja parklate ning teede juurde ehitamisega tuleb olemasolevat tänavavalgustuse võrku laiendada. Hoonete seintele võib paigutada samuti valgusteid, et muuta nende ümbrused hubasemaks ja turvalisemaks pimedal ajal.

6.2 Kattega alad

Olemasolevad ja planeeritavad katendiga alad on näidatud joonisel nr 4 “Põhijoonis. Tehnovõrgud. Liikluskorraldus”.

6.3 Piirded

Planeeringuala lõunapoolsele osale krundist võib vajadusel rajada kuni 2 meetri kõrguseid läbipaistvaid piirdeid (näiteks kaupade lühiajaliseks hoiustamiseks, kaubanduspindade kaitseks, ettevõtte masinapargi hoiustamiseks jne), ülejäänud krundi piirile võib rajada kuni 1,5 meetri kõrguseid läbipaistvaid piideid. Piirete rajamine ei

tohi sulgeda juurdepääse ega häirida tehnovõrkude hooldust või remonti. Kui arendaja ehitab Kangelaste prospekt 37 ja Kivilinna tn 2a (katastritunnus 51104:001:0015) kinnistute piirile piirde ja sulgeb kaguosas juurdepääsu Kivilinna tn 2a kinnistule, siis ehitab arendaja oma kulul Kivilinna tn 2a kinnistule välja samaväärse teelõigu."

7. KESKKONNAKAITSE

Narva Linnavolikogu 21. september 2023. a otsuse nr 47 kohaselt ei kuulu kavandatav tegevus keskkonnamõjude hindamise ja –juhtimise seaduses §6 lõikes 1 ja 2 ning §6 lõike 4 alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 "Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu" nimetatud loetletud tegevuste hulka, mille puhul oleks vajalik kaaluda keskkonnamõjude eelhindamist (lk 2). Algatatud detailplaneering ei sisalda kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut. Lähtuvalt eeltoodust eelhinnangut ei antud ning keskkonnamõju strateegilist hindamist ei algatatud.

Jäätmeseadus seab kohalikele omavalitsustele kohustuse organiseerida korraldatud jäätmevedu, kehtestada jäätmeliigid, millele korraldatud jäätmevedu kohaldatakse ning korraldada jäätmete üleandmine jäätmekäitlejatele. Tulenevalt Jäätmeseaduse § 69 on kõik korraldatud jäätmeveo piirkonnas asuvad jäätmevaldajad, nii eramajade omanikud, korteriühistud, korteriühisused, suvila, elu-ja äriruumina kasutatava ehitise või korteri omanikud ja ettevõtjad loetud korraldatud jäätmeveoga liitunuks alates sellest hetkest, kui hanke võitnud jäätmevedaja alustab piirkonnas jäätmete vedamist, st jõustub tema korraldatud jäätmeveoluba ning valla ja jäätmevedaja vahel on sõlmitud leping.

Narva linna jäätmemajanduse korraldamine on kirjas Narva linna jäätmekavas aastateks 2019-2025. Jäätmekava eesmärk on käsitleda jäätmehoolduse arendamist, sealjuures rõhutada seatud strateegilisi eesmärke, käsitleda nende saavutamiseks vajalikke meetmeid ning nende maksumust.

Planeeringuga käsitletava maa-ala jäätmekäitlus on seotud olmejäätmete hoidmisega. Joonisel nr 4 on prügikonteinerid näidatud hoone lõunaküljele. Prügikonteinerite paiknemine lahendatakse arhitektuurses projektis. Konteinerid peavad olema kaitstud otsese päikesevalguse eest. Seetõttu on soovitatav rajada neile eraldi ehitis või koht hoonesse. Prügikonteinerite tühjendamist ja jäätmete äravedu teostatakse

mehhaniseeritult. Prügiveoauto juurdepääs Positsioonile nr 1 on tagatud sisse(välja)sõiduteede kaudu.

Krundil ei tohi ladustada ehitusprahti. Ehitamise ajaks paigaldada krundile ehitusjäätmete konteinerid.

Narva linna Pähklimäe linnaosas on jäätmevedaja OÜ Ekovir. Narva linnas asub Narva Jäätmekäitluskeskus OÜ, kellele saab juriidiline isik anda tasu eest üle ohtlikke jäätmeid (vt Narva linna jäätmehoolduseeskiri §9). Asbesti (eterniiti) saab viia Uikala prügilasse.

8. TEHNOVÕRGUD

8.1 Olemasolev olukord

Joonisel nr 4 “Põhijoonis. Tehnovõrgud. Liikluskorraldus” on näidatud olemasolevad, planeeritud ja likvideeritavad tehnovõrgud. Joonisel on lilla viirutusega näidatud tehnorajatistekaitsevööndid / servituudialad.

Positsioonil nr 1 paiknevad kanalisatsiooni- ja veetorud, soojatrass, sidekanalisatsioon ning madal- ja keskpinge elektrikaablid.

Uue hoone liitumised tehnosüsteemidega planeeritakse olemasolevate trasside pikendustena. Kõik planeeringualale rajatavad tehnovõrgud peavad vastama keskkonnanõuetele. Tehnovõrkude väljaehitamine või ümberehitamine planeeringualal toimub arendaja kulul.

8.2 Side

Telia Eesti AS väljastas detailplaneeringu koostamiseks 26.02.2021. a tehnilised tingimused nr 34876005. Planeeringualale rajatavate hoonete sidelahendused ehitatakse olemasoleva fiiberoptilise sidevõrgu baasil sidekaevust NA4431. Planeeringualale jäävatele sidekaevudele tuleb tehniliste tingimuste kohaselt sideühenduse projekteerimise käigus teha kaevude ja trassi uuring ning vajadusel vahetada välja sidekaevude purunenud osad, kaevude luugid asendada nn ujuvate luukidega. Ehitusprojekti koostamiseks taotleda Telia Eesti AS-lt täiendavad tehnilised tingimused.

8.3 Elektrivarustus

VKG Elektrivõrgud OÜ väljastas detailplaneeringu koostamiseks 22.02.2021. a tehnilised tingimused nr VEV.01-03/184-1. Planeeringualal paiknevale krundile nr 1

tehnilistes tingimustes taotletud elektriliitumise võimsus on 3x63 A. Liitumispunkt asub Kivilinna tn 4d katastriüksusel alajaama juures olemasolevas liitumiskilbis. Liitumiskilp on ööpäevaringselt vabalt teenindatav ning tagatud on VKG Elektrivõrgud OÜ töötajate juurdepääs sellele. Liitumiskilbi toide on välja ehitatud alajaamast AJ-238 (Kivilinna tn 4d). Elektriautode laadimiskohad on planeeritud krundi põhjapoolsesse osasse (vt joonis Põhijoonis. Tehnovõrgud. Liikluskorraldus).

Kinnistut põhja-lõuna suunas läbivatele keskpinge elektrimaakaablitele seatud servituut säilib kuni maakaablid on kasutuses. Positsioonil 1 on olemasolevatest kaablitest lääne poole näidatud uus trassikoridor koos kaablite paigaldamisel kehtestatava servituudialaga. Uus trassikoridor määrati olemasoleva trassikoridori asendamiseks. Kui olemasolevate maakaablite asukohta muudetakse või need lähevad kasutusest välja, siis on maakaablite omanikul kohustus loobuda vana trassikoridori servituudialast.

Projekteeritavate elektrikaablite margid täpsustatakse tööprojektis. Liitumisprotsessi alustamiseks esitada liitumistaotlus soovitud teenuse kohta, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Kõik uue võrguühendusega väljaehitamisega seotud tööd teostab VKG Elektrivõrgud OÜ eraldi projekti alusel. Osa planeeringuala elektriliitumiseks vajalikest töödest on tehtud juba seoses Kangelaste prospekt 37a elektriliitumise väljaehitamisega 2023. aastal.

Katusele võib rajada päikesepaneelidest koosneva energiatootmise üksuse.

8.4 Vee- ja kanalisatsioonivarustus

AS Narva Vesi väljastas detailplaneeringu koostamiseks 12.04.2021. a tehnilised tingimused nr C/164-1 veevarustuse tagamiseks ning heitvee ja sademevee ärajuhtimiseks. Positsioonil nr 1 paiknevad hoonestusalast põhja pool vee- ja kanalisatsioonitrassid koos kaevudega. Vee- ja kanalisatsioonikaevudest tehakse väljavõtted ning trassid ehitatakse kuni uue hooneni. Liitumispunktid on olemas.

Välised veetorustikud peab projekteerima ja ehitama PE(H) torudest surveklassiga PN≥10. Hoone sisendile näha ette veemõõdusõlm. Ehitatava veetrassi sisestustorustiku läbimõõt valitakse vastavalt veetarbimisarvutustele (näiteks De 32 mm). Veevarustuse torustike minimaalne paigaldamissügavus on 180 cm. Planeeritav veevajadus on 0,5-1,0 m^3/d. Kõik rekonstrueeritavatesse töölõikudesse jäävad kaevukaaned tõsta maapinnaga samale kõrgusele.

Joogivee kvaliteet peab vastama sotsiaalministri 01.10.2019.a jõustunud määruse nr 61 "Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid" kõikidele nõuetele, sealhulgas ka radioloogiliste näitajate osas.

Detailplaneeringualale rajada isevoolne kanalisatsioon planeeringuala läbiva olemasoleva kanalisatsioonitorustikuni (Ø315 mm). Reovee juhtimiseks kasutada nõuetekohaste tehniliste näitajatega plastist kanalisatsioonitorustikku min läbimõõduga De 160 mm. Torustik paigaldada peenkillustikust ja liivast alusele paksusega min 150 mm ja tagasitäitele min 300 mm. Vaatlus- ja kontrollkaevud projekteerida nõuetekohastest materjalidest min De 400 mm.

Ühisveevärgi ja kanalisatsioonitorustike täpsed tehnilised lahendused antakse projekteerimise etapis. Arendajal tuleb sõlmida Aktsiaseltsiga Narva Vesi veevarustuse, heitvee ja sademevee ärajuhtimise leping ning ehituse lõppedes esitada Aktsiaseltsile Narva Vesi teostusjoonised .dwg formaadis. Ühendusi ühisveevarustuse ja kanalisatsioonivõrguga teostavad ainult AS Narva Vesi töötajad.

8.5 Sajuvete kanalisatsioon

Sajuvee kanalisatsioon on olemas kinnistul asukohaga Kivilinna tn 10a. Sadevesi kogutakse krundil kokku ning juhitakse olemasolevasse plastikkaevu SK-54 Ø 400/315 mm. Enne sajuvee juhtimist ühisvoolsesse trassi paigaldada alarmsüsteemiga varustatud õli- ja liivapüüdur. Planeeringuala sajuvee- ja kanalisatsioonitorustikud tuleb välja ehitada lahkvoolsetena

Katendiga aladelt peab vee äravoolu tagama katendile projekteeritav kalle. Sajuvett ei tohi juhtida olmekanalisatsiooni. Sajuvee juhtimise lahendus täpsustada ehitusprojektiga.

Ühendusi sajuveevõrguga teostavad ainult AS Narva Vesi töötajad.

8.6 Soojavarustus

AS Narva Soojusvõrk väljastas detailplaneeringu koostamiseks 26.01.2024. a tehnilised tingimused nr 01/24 planeeringuala soojusvõrguga ühendamiseks. Planeeringualal on olemas keskküttevõrk, varasem liitumisvõimsus on 60 kW. Uus tarbimisvajadus arvutatakse koostatavas ehitusprojektis. Planeeritavasse hoonesse ehitada soojasõlm, kus paiknevad liitumispunkt ja tagasivoolutorustikul AS Narva Soojusvõrk soojusarvesti. Soojasõlmest peab saama vajadusel juhtida vett kanalisatsiooni (trapp) ning seal peab olema kauglugemisseadme tööks vajalik kvaliteetne mobiilside levi.

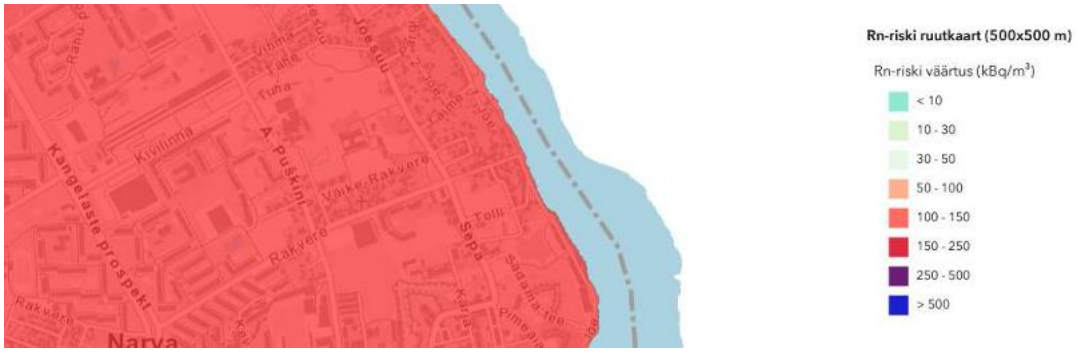
Vahetada projekteeritava parkla alla jäävaid soojustrassi katvad plaadid (lõik A-B). Plaadi laius min 1500 mm. Omaniku poolt esitada ehitustööde alustamisel garantiikiri, et soojustrassi remondi korral hüvitab ta plaatkatte taastamistööde hinna, tellib remondi selleks pädevalt firmalt või remondib ise tehnovõrgu nõuetekohaselt.
Tehniliste tingimuste täitmine ning ehitusprojektide kooskõlastamine enne ehitama hakkamist on arendajale ja projekteerijale kohustuslikud. Täielikult liitunud objekt anda üle AS Narva Soojusvõrk kliendiosakonnale. Täpsemad tingimused ja liitumistasu suurus määratakse kindlaks liitumislepingus.

8.7 Tervisekaitse

Planeeritud hoonesse paigaldada sprinklersüsteem, automaatne tulekahjusignalisatsioon ja ventilatsioonisüsteem. Valgustus territooriumil ja hoones peab olema piisav ning peasissepääsud kaetud varikatustega. Turvalisuse tagamiseks kasutada vajadusel karastatud või armeeritud klaase, mis ei tekita purunemisel ohtlikke kilde. Avaliku kasutusega hoonesse tagada sissepääs ka ratastooli kasutavatele inimestele.

8.8 Radooniohu vähendamine

Radooniriskiga aladel paremate projekteerimis- ja ehitustulemuste saamiseks järgida standardit EVS 840:2023 (EVS 840:2017 kehtetu alates 16.10.2023). Planeeringuala asub Eesti pinnase radooniriski kaardi kohaselt kõrge radooniriskiga alal (>100 kBq/m³), mistõttu hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb sellega arvestada ning hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb kasutusele võtta ehituslikke passiivseid või aktiivseid meetmeid radooniohu vähendamiseks.



Joonis 1. Eesti pinnase radooniriski kaart 2023. a seisuga (https://gis.egt.ee/portal/apps/experiencebuilder/experience/?id=f4363bc3bae34fe19e04458dc875375e)

Passiivmeetmete hulka kuuluvad:

- radoonitõkketarindid;
- õhulekete vähendamine tarindite ja liitekohtade ning tarinditest läbiviikude õhulekke vähendamise abil;
- pinnasesisene torustik võimaldamaks radooni difusiooni läbi torustiku pinnasest välisõhku.

Aktiivmeetmed on:

- õhurõhkude reguleerimine ning pinnase ventileerimisega seotud võtted.

Võimaluse korral tuleb alati eelistada passiivmeetmeid, kuna nende toimimiseks ei ole vaja pidevalt energiat kulutada ja need töötavad ka ilma inimesepoolse sekkumiseta. Uute hoonete juures on lihtsam kasutada passiivseid meetmeid, kuna need hõlmavad peamiselt pinnasega kontaktis olevate alustarindite lahendusi. Kui pinnases on kõrge radoonitase, ei pruugi piisata passiivsete meetmete rakendamisest, et tagada viitetasemest madalam radoonitase hoones. Sel juhul tuleb rakendada ka aktiivseid radoonieemalduse meetmeid.

9. TULEOHUTUS

9.1 Normdokumendid

Tuleohutus on lahendatud detailplaneeringus vastavalt järgmistele normdokumentidele:

- "Tuleohutuse seadus"
- Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ";
- EVS 812-7:2018 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded";
- EVS 812-6:2012/A1:2013/A2:2017 „Tuletõrje veevarustus";
- EVS 871:2017 „Tuletõkke- ja evakuatsiooni avatäited ja sulused. Kasutamine";
- Siseministri 30.08.2010 määrus nr 39 „Nõuded tulekustutitele ja voolikusüsteemidele, nende valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule";
- Siseministri 07.01.2013 määrus nr 1 „Nõuded tulekahjusignalisatsioonisüsteemile ja ehitised, kus tuleb automaatse tulekahjusignalisatsioonisüsteemi tulekahjuteade juhtida Häirekeskusesse";
- CEN/TS 54-14:2018, Automaatne tulekahju-signalisatsioonisüsteem. Osa 14: Planeerimise, projekteerimise, paigaldamise, ülevaatuse, kasutamise ja hoolduse eeskiri;
- EVS 812-3:2018 „Küttesüsteemid";

- EVS-EN 62305-1:2011 Piksekaitse. Osa 1 ja EVS-EN 62305-3:2011 ja Piksekaitse. Osa 3;
- Eesti Ehitusteave ET-2 0404-1010 Soojusisolatsiooni liitsüsteemid
- EVS-EN 50172:2005 „Evakuatsiooni- ja hädavalgustussüsteemid“.

9.2 Hoonete tuleohutusklass, kasutusviis, korruste arv ja pindala

Ehitiste tuleohutusklass:	TP1-TP3
Ehitiste kasutusviisi klass:	IV
Ehitiste max kõrgus:	2 korrust – abs kõrgus 23,3 m (9 m maapinnast)

9.3 Tuleohutuse tagamise põhimõtted

Planeeritad hoone ehitatakse joonisel nr 4 “Põhijoonis. Tehnovõrgud. Liikluskorraldus” näidatud hoonestusalale. Tuleohutuskuja 8 meetrit naaberhoonetest on tagatud.

Hoone tuleb projekteerida ja ehitada kehtivate tuleohutusnõuete kohaselt. Tehnosüsteemide läbiminekul tuletõkkekonstruktsioonidest tihendatakse läbiviigud selliselt, et nõutav konstruktsiooni tulepüsivus oleks tagatud. Kommunikatsioonide läbiviikude lahendus teostada vastavalt valitud toote nõuetele. Hoone varustada vajadusel piksekaitsega.

9.4 Põlemiskoormus

Kustutamiseks vajalik veevooluhulk määratakse ehitistel lähtudes tuleohuklassist, sõltuvalt põlemiskoormusest, tuletõkkesektsiooni piirpindalast, AKS-i olemasolust ja tulekahju arvestuslikust kestvusest standardi EVS 812-6:2012 kohaselt. Kustutusvee normvooluhulgad määratakse vastavalt suurimast või enim kustutusvett nõudvast tuletõkkesektsioonist.

Välikustutusvee normvooluhulk (Qo) peab olema IV kasutusviisiga hoone (mis on kaitstud AKS-ga), arvestuslikult kuni kaks tundi kestva tulekahju puhul maksimaalselt kustutusvee normvooluhulk 30 l/s. Rõhk veetrassis peab olema vähemalt 3,0-3,2 Bar ja veetoru läbimõõt 110 mm.

Hoonesse tuleb projekteerida ja paigaldada automaatsed tulekahjusignalisatsioonid.

9.5 Päästemeeskonna ohutus ja juurdepääs hoonetele

Positsioonil nr 1 asuvale hoonele tagatakse juurdepääs päästevahenditega. Krundile pääseb ümberkaudsetelt tänavatelt. Päästeautode manööverdamiseks saab kasutada juurdepääsuteid ja parkimisplatse.

Planeeringualale ja sealhulgas hoonete kõikidele sissepääsudele peab olema tagatud tuletõrjetehnika ning päästevahendite juurdepääs igal aastaajal ja iga ilmaga. Keelatud on autode parkimine liikumisteedel.

Hoone varustada sprinklersüsteemiga. Inimeste evakuatsioon ja päästemeeskonna juurdepääs hoonesse lahendatakse ehituslike võtetega (trepid, redelid, ühendatud rõdud, põrandaluugid ja korrustevahelised redelid rõdudel jne).

9.6 Väline tulekustutusvesi

Positsioonile nr 1 planeeritud hoone varustamine tulekustutusveega on tagatud Kangelaste prospekt 37 a kinnistul asuva hüdrandi baasil. Lähim Päästeameti komando asub Narva linnas Vahtra tn 3.

10. PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVATE ASJAKOHASTE MAJANDUSLIKE, KULTUURILISTE, SOTSIAALSETE JA LOODUSKESKKONNALE AVALDUVATE MÕJUDE HINDAMINE

Kangelaste prospekt 37 maa-ala detailplaneeringule ei koostatud keskkonnamõju strateegilist hindamist ega keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangut. Käesolevas detailplaneeringu seletuskirjas käsitletakse Kangelaste prospekt 37 krundile planeeritava tegevuse keskkonnamõju ning analüüsitakse asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale tekkida võivaid võimalikke mõjusid lähtuvalt riigihalduse ministri 17.10.2019 määruses nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ sätestatule.

Planeeringu elluviimisega kaasnevate kultuuriliste mõjude hindamisel lähtuti asjaolust, et kõige olulisemad kultuurikandjad ja miljööväärtuse tekitajad on hooned koos inimestega, kes seal elavad ja töötavad. Kangelaste prospekt 37 krundile planeeritud hoonestus on ilmekas näide kaasaegsest taristust, mis tõstab piirkonna mainet elanikkonna hulgas. Negatiivset kultuurilist mõju käesoleva detailplaneeringu elluviimine ei avalda.

Planeeringualale ehitamine omab positiivset sotsiaalset mõju, sest heakorrastatakse olemasolev ja varem räämas olnud krunt linnakeskkonnas. Inimestele rajatakse uus koht, mida külastada. Planeeringulahenduse elluviimine loob linnaelanikele täiendavaid töökohti.

Planeeringulahenduse elluviimisel on positiivne mõju looduskeskkonnale, sest likvideeritakse vana hoonestuse jäänused, maa-ala korrastatakse, ehitatakse uued tehnovõrgud, istutatakse uus haljastus.

Majanduslikud mõjud on peamiselt seotud kaupluse teistest kaubanduskeskustest erineva kaubavalikuga, mistõttu majanduskeskkond muutub mitmekesisemaks ja jätkusuutlikumaks. Tegemist on esmatarbekaupadega, mida pakutakse heade hindadega, sest tegemist on üle-eestilise kaubandusketiga. Samas suureneb kindlasti kauplustevaheline konkurents, mis elavdab Narva linna majandust.

Maa-ala korrastamine ja uue hoone ehitamine mõjutab positiivselt lähiümbruse kinnisvara väärtust. Planeeritud tehnovõrkude ehitamine on tehnilis-majanduslikult teostatav ega ole ülemäära kulukas, sest enamus trasse paikneb planeeringualal.

Planeeringulahenduse elluviimine ei suurenda kohaliku omavalitsuse kulusid.

11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Eesti standardi 843:2016 Linnatänavad ja EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine kohaselt kuulub planeeritav ala valdavalt tüüpi kaubandus/kauplused. Kuritegevuse riske saab vähendada:

- naabruskonna füüsilise struktuuri ja sotsiaalse võrgustiku säilitamisega;
- sissepääsude turvamisega;
- riskialtides tsoonides juurdepääsude piiramisega;
- piirete rajamisega;
- tuleb kujundada selge liikumisteede ja suunaviitade/siltide süsteem;
- tuleb tagada territooriumi jälgitavus;
- hoonetevahelise hea nähtavuse ja valgustatuse väljaehitamisega;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ning liikumisteed;
- kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid);
- hoida maa-alad korras (niita, ladustada prügi ainult selleks ettenähtud kohtadesse).

12. KEHTESTATUD DETAILPLANEERINGU VAIDLUSTAMISE VÕIMALUSED JA RISKIDE MAANDAMINE

Kehtestatud detailplaneeringut on võimalik vaidlustada vastavalt Planeerimisseadus §141.

Kõik ehitamise, hoone ja planeeringuala haldamisega seotud kulud ja riskid kannab krundi omanik ehk KPG Kaubanduse OÜ.

13. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISKAVA

Detailplaneeringu kehtestamise ajaks tuleb Kangelaste prospekt 37 krundi omanikul sõlmida notariaalne servituudileping Kangelaste prospekt 39 kinnistu omanikega.

Kõigepealt ehitatakse välja tehnosüsteemid kuni hoonestusalani ja teepõhi objektile, seejärel ehitatakse hoone. Viimases järjekorras rajatakse katenditega alad ning haljastus.

14. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSEKS OLEVA SEADUSANDLIKE AKTIDE JA DOKUMENTIDE LOETELU

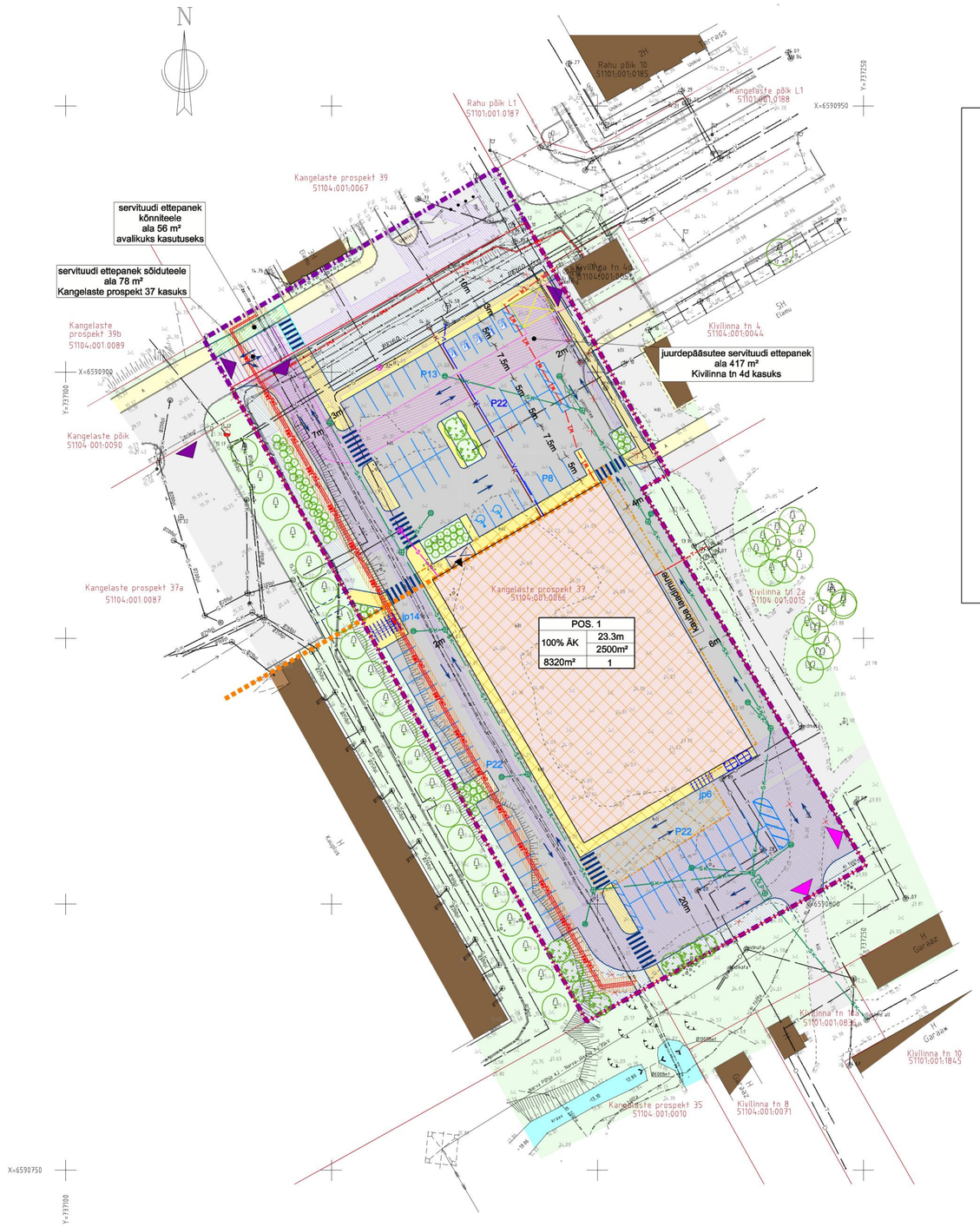
1. Narva linna üldplaneering (kehtestatud Narva Linnavolikogu otsusega nr 3, 24.01.2013. a, https://www.narva.ee/);
2. Planeerimisseadus;
3. Ehitusseadustik;
4. Looduskaitseseadus;
5. Keskkonnaseadustiku üldosa seadus;
6. Veeseadus;
7. Eesti projekteerimisnormid ja standardid;
8. Ida-Viru maakonnaplaneering 2030+, kehtestati 28.22.2016 Ida-Viru maavanema korraldusega nr 1-1/2016/278, seda on täiendatud 08.02.2017 korraldusega nr 1-1/2017/25.

Koostas: Riiu Efert

(allkirjastatud digitaalselt)

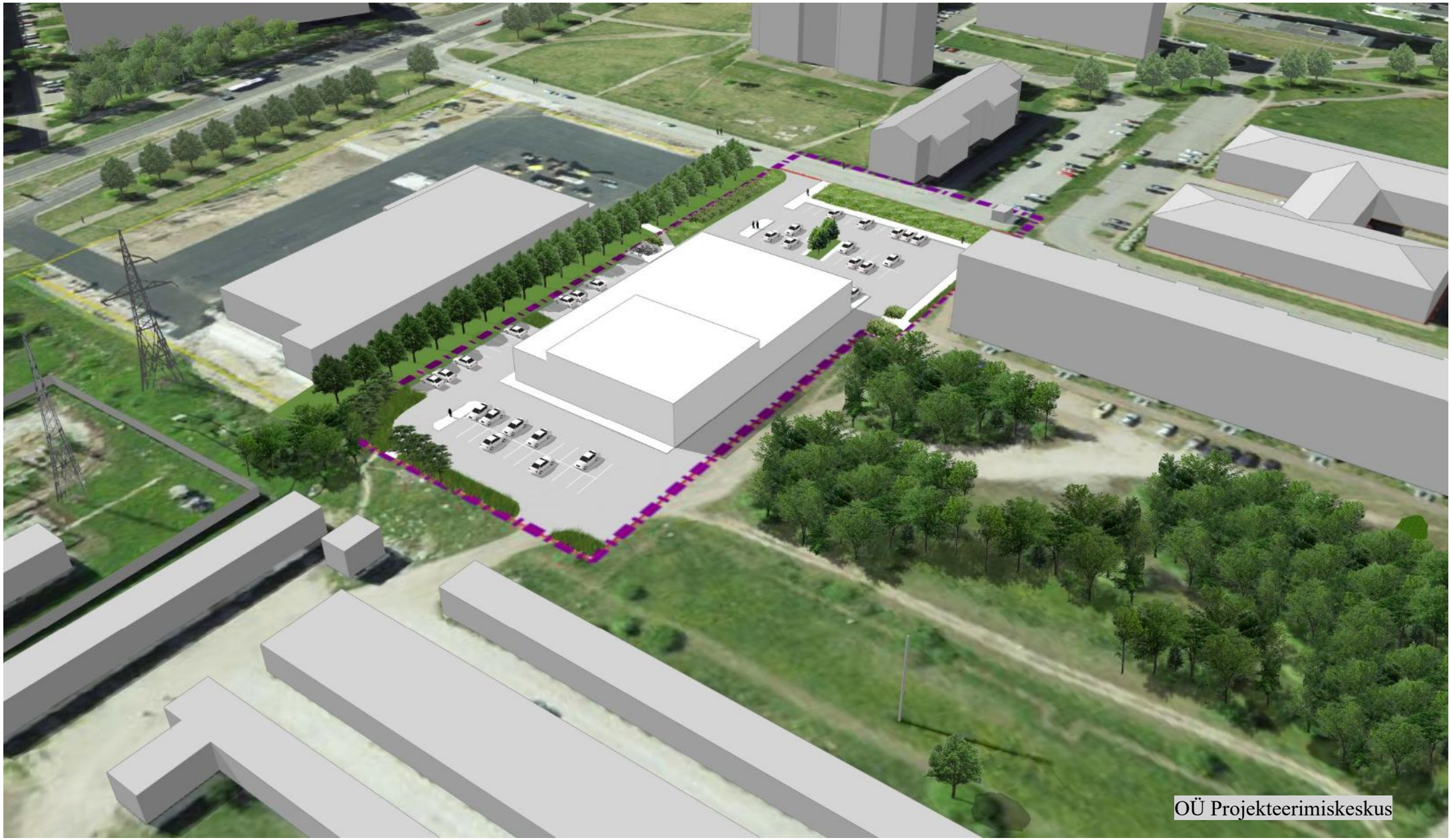
05. september 2025

KANGELASTE PROSPEKT 37
MAA-ALA DETAILPLANEERING


N
servituudi ettepanek kõnniteele ala 56 m² avalikuks kasutuseks
servituudi ettepanek sõiduteele ala 78 m² Kangelaste prospekt 37 kasuks
juurdepääsutee servituudi ettepanek ala 417 m² Kivilinna tn 4d kasuks
Kangelaste prospekt 39 51104:001:0067
Kangelaste prospekt 39b 51104:001:0089
Kangelaste põik 51104:001:0090
Kangelaste prospekt 37a 51104:001:0087
Kangelaste prospekt 37 51104:001:0066
Kivilinna tn 4 51104:001:0044
Kivilinna tn 2a 51104:001:0015
Kivilinna tn 10 51101:001:0845
Kivilinna tn 8 51104:001:0071
Kangelaste prospekt 35 51104:001:0010
Rahu põik 10 51101:001:0185
Rahu põik L1 51101:001:0187
Kangelaste põik L1 51101:001:0188
Kivilinna tn 6 51104:001:0043
Kangelaste põik 51104:001:0088
Kõnnitee
Kõnnitee
Kõnnitee

Kangelaste prospekt 37 maa-ala detailplaneeringu illustratsioon

OÜ Projekteerimiskeskus


OÜ Projekteerimiskeskus