

Raudsilla tn 1 maa-ala detailplaneering

Narva linn

I KÖIDE: PLANEERING



Töö nr: 1666DP3

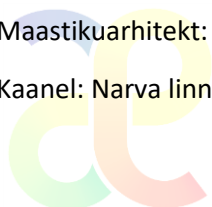
Tartu 2020

Huvitatud isik: Vallikraavi Kinnisvara AS

Projekti juht, volitatud Maastikuarhitekt, ruumilise keskkonna planeerija: Heiki Kalberg

Maastikuarhitekt: Karl Hansson

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



Sisukord

Sisukord	3
1. Üldosa ja analüüs	5
1.1. Sissejuhatus	5
1.2. Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus	5
1.3. Olemasoleva olukorra kirjeldus	5
1.4. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	5
1.5. Planeeringulahenduse genees	6
2. Planeeringulahendus	7
2.1. Üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanek ja põhjendus	7
2.2. Üldplaneeringu teksti ja jooniste muudatuste ettepanek	8
2.3. Planeeringuline kontseptsioon	8
2.4. Maa-ala kruntideks jaotamine	9
2.5. Kruntide ehitusõigus	9
2.6. Arhitektuurinõuded ehitistele	10
2.7. Tänavate maa-ala ning liiklus- ja parkimiskorraldus	11
2.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	12
2.9. Ehitistevahelised kujad	13
2.10. Tehnovõrgud ja rajatised	13
2.11. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	15
2.12. Servituutide seadmise vajadus	16
2.13. Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused	16
2.14. Planeeringu rakendamise võimalused	16
3. Joonised	19
1. Situatsiooniskeem M 1:10 000	
2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M 1:2000	
3. Olemasolev olukord M 1:1000	
4. Planeeringu põhijoonis M 1:1000	
5. Tehnovõrgud M 1:1000	
4. Koostöö ja kooskõlastused planeeringu koostamisel	25
4.1. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte	25

1. Üldosa ja analüüs

1.1. Sissejuhatus

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

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

1.2. Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

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

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

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

1.3. Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeringuala asub Narva jõe läänekalda järsul kaldaastangul. Vastavalt looduskaitseaduse § 35 lg 5-le ulatub kalda ehituskeeluvöönd. Planeeritava Raudsilla tn 1 krundil asuvad Narva Juhkentali Kooli hooned, kool lõpetas tegevuse 2006. a. Planeeringu algatamise ajal olid hooned alles, planeeringu esitamisel kooskõlastamiseks olid hooned osaliselt lammutatud, alles on vundament ning seinad u 1 m kõrguseni maapinnast (seisuga 03.01.2019). Lähtuvalt olemasolevast hoonest on esitatud joonistel väljakujunenud ehitusjoon.

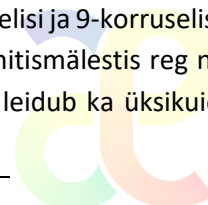
Krundil on rohkelt kõrghaljastust. Raudsilla tänava ääres on pärnade ning hobukastanite read, krundi lõunaservas, Juhkentali tänava ääres, on eriliigiline puuderida (harilik vaher, pärn, harilik tamm, remmelgas), krundi põhjaosas on viljapuuaed. Krundil on asfaltkattega teed. Maapind on suhteliselt tasane langedes edelast kirde suunas, absoluutkõrguste vahemik on 21.90...18.60. Ehitusgeoloogilise uuringu kohaselt on ehitusgeoloogilised tingimused krundile hoonete projekteerimiseks soodsad, maa-alal puuduvad eeldused lihkeprotsesside tekkeks.

Juhkentali tänava lõunaküljel asub reformimata riigimaal Juhkentali tn 14 krundi hoonestusega seotud abihoone.

Planeeringuala kruntide olemasolevad andmed on esitatud joonisel 3.

1.4. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

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



laudvoodriga hooneid. Hooned asuvad peamiselt ühtsel ehitusjoonel tänavaäärsel krundipiiril või sellest väikse tagasiastega.

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

Planeeringuala kontaktvöönd on kajastatud joonisel 2.

1.5. Planeeringulahenduse genees

Planeeringulahenduse koostamisel on aluseks võetud kehtiv üldplaneering, eespool kirjeldatud linnaehituslikud seosed ja maaomaniku soov ehitada alale elamu juhtfunktsiooniga hea elukeskkonnaga hoonestus.

Planeeringu koostamise käigus on toimunud planeeringulahenduse muutumine ajas, üheks oluliseks teemaks on kalda ehituskeeluvööndi käsitus: töö käigus on selgunud, et keskkonnaametit ei rahulda Narva linna kehtivas üldplaneeringus esitatud kalda ehituskeeluvööndi asukoht. Ehituskeeluvööndi käsitusel tuleb aluseks võtta LKS § 38, mitte üldplaneeringus esitatud asukoht.

2018. a veebruaris küsis Narva linnavalitsus keskkonnaametilt seisukohta esitatud eskiislahendusele, mis lähtus üldplaneeringus esitatud ehituskeeluvööndi põhimõttest. Poolte ühise arutelu alusel lepitati kokku, et eskiislahendust tuleb muuta selliselt, et hoonestusalade põhikoormus planeeritakse ehituskeeluvööndist väljapoole ja põhjendatud vajadusel võimalikult ehitusjoone lähedale.



Skeem 1. Planeeringu eskiislahendus 2018. a veebruaris (vasakul) ja kooskõlastamisele esitatud planeeringulahendus 2018. a novembris (paremal).

Ülal olev skeem 1 näitab, kuidas planeeringu koostamise käigus on muutunud ehitusjoone käsitus ja muudetud on ehitatavate hoonete asukohti. Lähtuvalt keskkonnaameti ettepanekust on hoonete põhikoormus kavandatud väljaspoole väljakujunenud ehitusjoont. Viiest hoonest pooleise hoone maht on väljaspool väljakujunenud ehitusjoont. Väljaspoole väljakujunenud ehitusjoont ehitamiseks on vajalik ehituskeeluvööndi vähendamine, selle ettepanek ja põhjendused on esitatud ptk 2.1.

2. Planeeringulahendus

2.1. Üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanek ja põhjendus

Käesolev detailplaneering sisaldab Narva linna üldplaneeringu muutmise ettepanekut:

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

Üldplaneeringu muutmise on põhjendatud järgnevalt:

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

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

Narva linna üldplaneeringu joonisel on ehituskeeluvöönd määratud 50 m tavalisest veepiirist. Narva linna olemasolev hoonestus ulatub kuni kaldaastangu ja astangu jõe suunas (rannahoone) (vt joonis 2). Planeeringualast lõuna poole jääv olemasolev hoonestus asub kaldaastangu servas, samuti planeeringualast põhja suunas planeeritud ärimaa kruntide hoonestusalad. Lisaks endise kooli hoonetele on planeeritud krundil veekogu ehituskeeluvööndis – ka hoonetest jõe suunas – olemasolevad asfaltkattega spordiväljak ning platsid, mistõttu enamik planeeritud hoonestusala pinnast on juba hetkel tehniliku kattega ning uute hoonete rajamisega keskkonnatingimusi ei halvendata. Ajalooliste kaartide järgi on 20. saj esimeses pooles ulatunud planeeringuala asukohas ka sõjaeelne hoonestus kuni astangu servani (vt skeemid 2, 3 ja 4, lk 8).

Eelnevast lähtuvalt on ka käesoleval planeeringualal ehituskeeluvööndi vähendamine põhjendatud.

Looduskaitseaduse § 34 järgi on kalda kaitse eesmärk kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Planeeringuga ei kahjustata kalda kaitse

eesmärke. Ala on ajalooliselt olnud hoonestatud ning inimtegevusest mõjutatud taimekooslusega, kaldale tagatakse avalik juurdepääs kavandatava rannapromenaadi pikenduse kaudu.



Skeem 2. Väljavõte Narva linna 1905. a kaardist (ERA.T-7.1.955, leht 1).

Skeem 3. Väljavõte Narva linna 1927. a kaardist (EAA.2110.1.4813, leht 1).

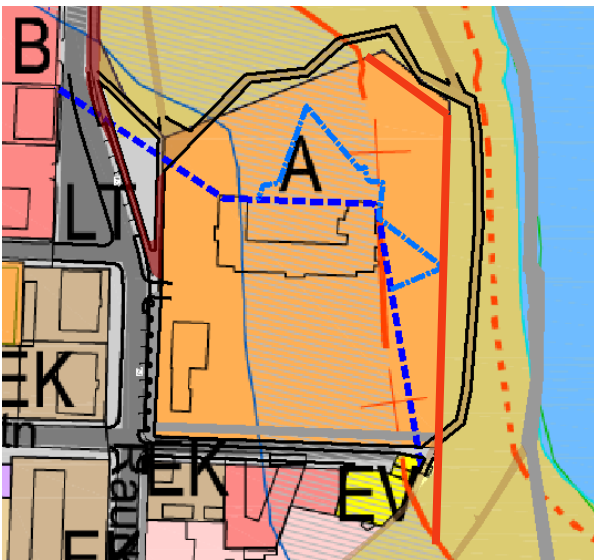
Skeem 4. Väljavõte Eesti 1924. a topograafilisest kaardist (Maaameti veebirakendus).

Planeeringuala asukoht on skeemidel tähistatud punase ringiga.

2.2. Üldplaneeringu teksti ja jooniste muudatuste ettepanek

Üldplaneeringu teksti muutmise vajadus puudub.

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



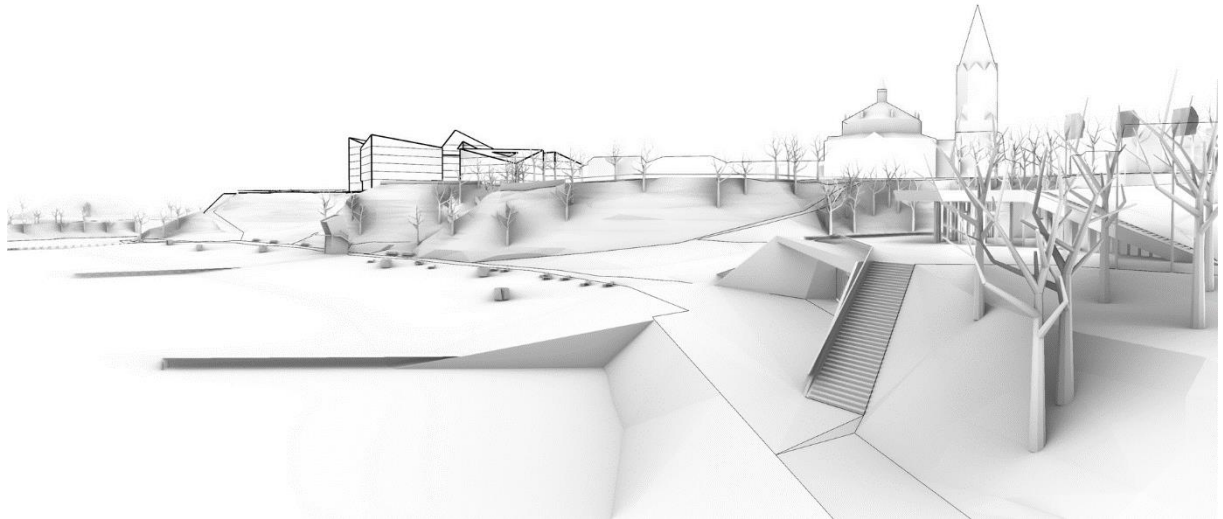
Skeem 5. Väljavõte Narva linn üldplaneeringu joonisest 4 „Üldplaneeringu kaart“. Raudsilla tn 1 ala on tähistatud oranži värviga ning tähisega A, väljakujunenud ehitusjoon on esitatud tumesinise punktiirjoonega ning ehituskeeluvööndi piiri muutmise ettepanek on esitatud helesinise punktiirjoonega.

2.3. Planeeringuline kontseptsioon

Raudsilla 1 kinnistu paikneb ääretult atraktiivses kohas Eesti idapiiril Narva jõe kaldal. Krundile on planeeritud 5 korterelamut, mis plaanilahenduse osas on sarnase jalajäljega ümber siseõue keerduvad, ent omavahel kõrguslikult on erinevad, moodustades selliselt eriilmelise tervikliku linnakvartali. Hooned on asetatud selliselt, et hoonete vahele tekib kinnisem ning privaatsem majadevaheline ruum

ning väljapoole eenduvate osade vahele tekib ümbritseva avaliku Joaoru pargiala laiendus. Hoonete mahus on võimalik ka avaliku funktsiooni tegemine -nt kohvik, juuksur vms.

Kõrguslikult on hooned lahendatud selliselt, et hoonestus on madalam Raudsilla tänava ääres ning tõuseb sujuvalt selliselt, et kõrgeima aktsendi moodustub hoonestuse kagutipp.



Pilt 1. Arhitektuurne kontseptsioon, autorid Karli Luik ja Johan Tali

2.4. Maa-ala kruntideks jaotamine

Raudsilla tn 1 on kavandatud säilitada olemasolevad krundipiirid. Planeeritud krundi pindala ja kasutamise sihtotstarve on esitatud joonisel 4. Juhul, kui projekteerimisel selgub, et korteriomandite seadmiseks on otstarbekas hooned eraldi välja kruntida, on lubatud ala täiendavalt kruntideks jagada seades sel juhul ka vajalikud servituudid.

Juhkentali tänav L2 transpordimaa krundiga on planeeritud liita selle lõunaküljel olev 45 m² suurune reformimata riigimaa ala ning moodustada tee ja tänava maa krunt POS 1 suurusega 818 m². Planeeritud krundi pindala ja kasutamise sihtotstarve on esitatud joonisel 4.

2.5. Kruntide ehitusõigus

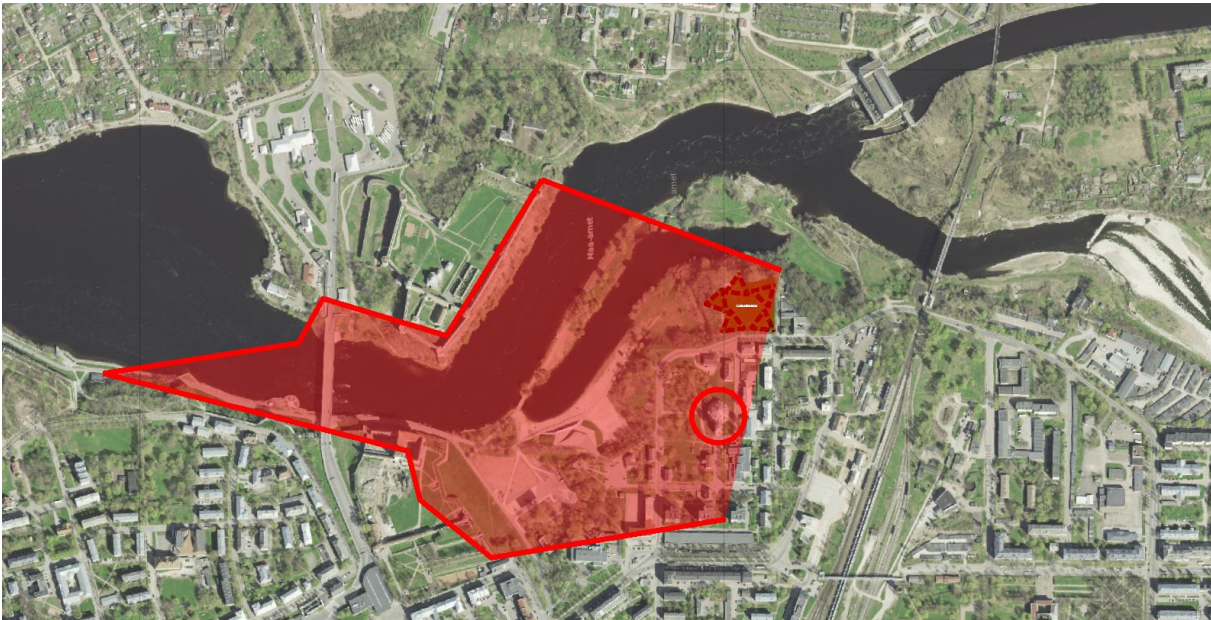
Krundi ehitusõigus on esitatud joonisel 4. Raudsilla tn 1 krundile on planeeritud kuni viie kuni kuuekorruselise hoone ehitamine – hoonete suurima lubatud ehitusaluse pinnana on esitatud nimetatud hoonete alune pind põhijoonisel kui *hoonete suurim lubatud ehitisealune pind enam kui kahe maapealse korruse ulatuses*. Krundil on lubatud kahekorruselise parkla ehitamine (parkla on käsitletav kui rajatis, kuid selle ehitamine võib toimuda hoonestusala piires), seetõttu on põhijoonisel esitatud ka *suurim lubatud ehitisealune pind kuni kahe maapealse korruse ulatuses*. Täiendavalt on lubatud kuni viie abihoone ehitamine, abihoone suurim lubatud kõrgus on neli meetrit. Suurima lubatud ehitusaluse pinna mahus peavad olema ka võimalikud jäätmeabihooned ja rattahoidmise abihooned. Kõikidel planeeritud hoonetel on lubatud ka keldrikorruse ehitamine, keldrikorrust ei ole loetud ehitusõiguse all maapeale korruselisuse hulka. Keldrikorrust võib rajada kogu joonisel 4 planeeritud hoonestusala tingmärgiga tähistatud ala ulatuses, keldrikorruse pindala võib olla suurem kui krundi suurim lubatud ehitisealune pindala. Krundi kagutipus on kuni 300 m² ulatuses ehitisealusest pinnast lubatud teha arhitektuurne aktsent kuni 28 m suhtelise kõrgusega ja lisanduva korterisisese poolkorrusega, mida planeeringu mõistes ei loeta eraldi korruseks st esitatud kuue korruse mahtu.

Arhitektuurse aktsendi täpse suuruse üle võib kohalik omavalitsus projekteerimisel otsustada lähtuvalt esitatud lahendusest. Ehitusõigusest tulenev krundi täisehitusprotsent kuuekorruseliste hoonemahtude osas on 23% ja kuni kahekorruselise hoonemahu (sisaldab ka parkimisala) osas 42%.

POS 1 krundil on planeeritud olemasolev hoone likvideerida (praegune reformimata riigimaal asuv hoone).

2.6. Arhitektuurinõuded ehitistele

Planeeritud hoonestus moodustab tervikliku kvartali, mis mõjutab Narva silueti vaadet – planeeringuala hooned, mis on vaadeldavad Jaanlinna kindlusest, Narva linnusest ja Narva jõeäärsest promenaadilt peavad oma arhitektuurilt olema linna siluetti sobituvad ja vaadet väärtustavad, mitte rikkuvad. Edasiseks arhitektuurseks projekteerimiseks on kaks võimalust: 1) lähtuda planeeringus esitatud arhitektuursest kontseptsioonist ja põhijoonisel määratud üksikute hoonete kõrgustest hoone nurkades või 2) korraldata avalik arhitektuurivõistlus.



Skeem 6. Narva silueti vaatlemisala promenaadilt Jaanlinna ja Narva kindlustest; ringiga märgitud vaadeldav kirik. Lisaks esitatule tekib esmavaade Eestile ka raudteelt rongiga Eestisse tulijatel.

Põhijoonisel on esitatud arhitektuurse kontseptsiooni kohased suurimad lubatud kõrgused kavandatavate hoonete nurkades. Hoonete vähima kõrguse määramisel tuleb lähtuda arhitektuurse kontseptsiooni põhimõttest, keelatud on hoonete katuste tasapinnaline lahendus. Vastavalt arhitektuursele kontseptsioonile on lubatud ptk 2.5. kohane kõrgus kuni 24 meetrit ja kuni 28 meetrit kõrge aktsenti moodustav tipp krundi kagutipus.

Avaliku arhitektuurivõistluse korraldamisel määrata hoonete kõrgused, arvestades planeeringuga kehtestatud lubatud suurimat kõrgust 24 m ja aktsendina 28 m, arhitektuurivõistluse käigus.

Hoonete välisviimistluses kasutada naturaalseid materjale. Lubatud on ehitusalast väljuvate konsoolsete rõdude kavandamine hoonetele, kui on tagatud siluetti sobitumise põhimõte.

Nõuded hoonete kõrgusele ning korruste arvule on esitatud joonisel 4.



2.7. Tänavate maa-ala ning liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepäas planeeritud korterelamumaa krundile on planeeritud lääne suunast Raudsilla tänavalt. Tänavatele planeeritud jalgratta- ja jalgteed on planeeritud ühendada perspektiivse Joaoru promenaadiga planeeringuala ida- ja põhjaküljel, promenaadi teede piirjooned on planeeringu joonisele kantud vastavalt varem koostatud projektile. Projekteerimisel tuleb tagada jalakäijate ja jalgratturite mugav ja ohutu juurdepäas Raudsilla tänavalt ja Juhkentali tänavalt, vajadusel vähendades mootorsõidukite parkimiskohtade arvu. Juhkentali tänaval on planeeritud sõidutee ala laiendada likvideeritava hoone asukohas.

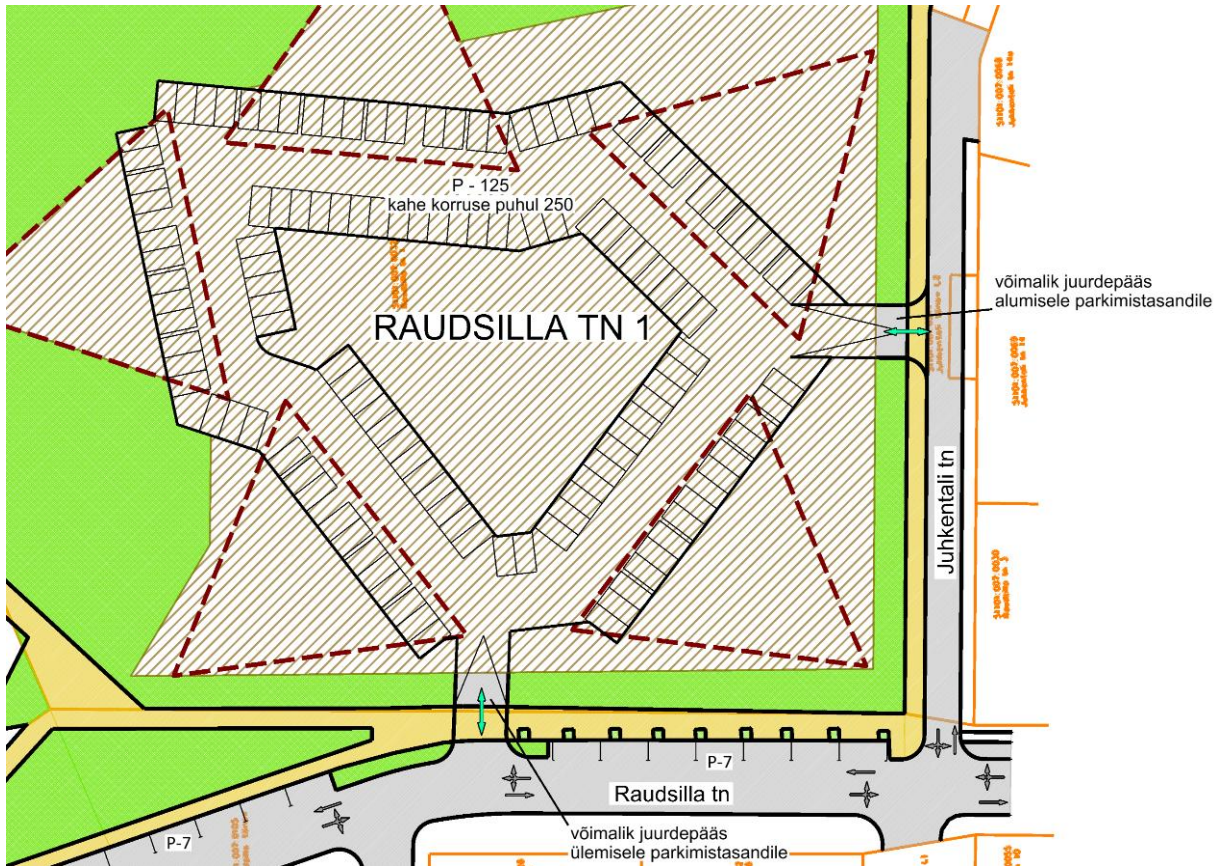
Projekteerimisel tuleb krundi siseselt ette näha normide kohased jalgrataste parkimiskohad vastavalt Eesti standardile EVS 843:2003 „Linnatänavad“. Jalgrataste parkimiskohad peavad olema võimalikult hoone sissepääsude lähedal, raamist lukustamise võimalusega ning soovitatavalt varju all. Jalgrataste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

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

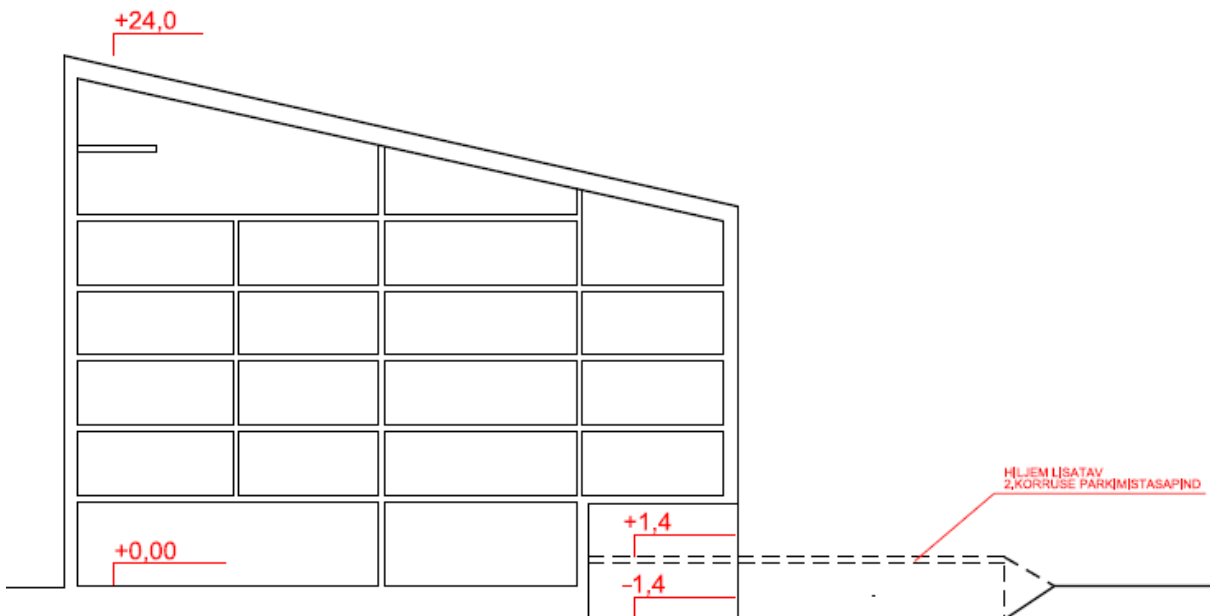
Skeemil 7 on näidatud võimalik parkimiskohtade lahendus krundil, kus ühetasandilise parkimise korral on tagatud u 125 ning kahetasandilise korral u 250 parkimiskohta – tegemist on ühe variantlahenduse näitlikustamisega. Juurdepääsud parkimiskohtadele on võimalikud Raudsilla ja Juhkentali tänavatelt. Arvestades, et krundile rajatakse võrdselt 1-2 toalisi ning ≥ 3 -toalisi kortereid, on keskmiseks parkimismatiiviks 0,85 kohta korterile. Esitatud näitliku parkimislahenduse korral on ühe parkimistasandiga tagatud parkimiskohad 147 korterile ning kahe parkimistasandiga 294 korterile. Planeering ei määra ei minimaalset ega maksimaalset parkimiskohtade arvu, parkimiskohtade arv määrata vastavalt viidatud standardile projekteerimisel.

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





Skeem 7. Näitlik parkimiskohtade lahendus Raudsilla tn 1 krundil.



Skeem 8. Näitlik kahekorruselise parkla lahendus lõikel.

2.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringu põhijoonisel on näidatud võimalik säilitatav kõrghaljastus. Lisaks tuleb säilitada heas tervislikus seisukorras puud, mis ei jää projekteeritavate hoonete, teede, parklate ega muude rajatiste alale ega tehnovõrguliinide kaitsevööndisse. Projekteerimisel tuleb teha dendroloogiline hinnang ning lähtuvalt projekteeritavate hoonete asukohast ning puude tervislikust seisukorrast otsustada vanade

puude säilitamine ning uute puude istutamine. Planeeritud hoonestatavatelt aladelt ning väljakute ja teede alalt tuleb olemasolev kõrghaljastus eemaldada. Täiendava haljastuse rajamine on lubatud kogu planeeringuala piires. Planeeritud hoonetevahelisele haljasala sisse on tuleb projekteerida kõrghaljastusega haljasala pindalaga vähemalt 350 m² (põhijoonisel esitatud ala on 684 m²); sõltuvalt parklalahendusest võib projekteerimisel haljasala kuju ja asukohta muuta, kuid põhimõte on, et see oleks hoonete vahel. Minimaalselt 30% krundi pindalast peab olema haljastatud. Planeeritud haljasala leppemärgi ulatuses on lubatud jalakäijaid ja jalgrattaid teenindavate teede, väljaku, väikevormide, mänguväljaku, purskkaevu jms virgestava ja esteetilise ehitamine. Piirdeid ei ole krundile planeeritud, soovi korral võib väikelaste mänguväljaku piiretega piirata.

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

Projekteerimisel tagada Raudsilla tn 3, Raudsilla tn 6, Raudsilla tn 8 hoonete insolatsiooninõuete täitmine.

2.9. Ehitistevahelised kujud

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

2.10. Tehnovõrgud ja rajatised

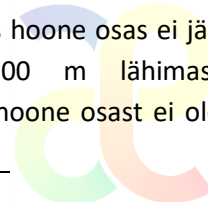
2.10.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa

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

2.10.2. Veevarustus

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

Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada standardis EVS 812-6:2012 *Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus* esitatud nõuetega. Olemasolevad lähimad tuletõrjehüdrandid asuvad Juhkentali ja Raudsilla tänava ristmikul ning Raudsilla tänaval Igor Grafovi 30 krundi vastas. Raudsilla tänava äärde on planeeritud uue hüdrandi asukoht. Projekteerimisel tuleb tagada, et mis tahes hoone osas ei jää päästemeeskonna taktikaliselt loogiline sisenemistee kaugemale kui 100 m lähimast tuletõrjehüdrandist ning tuletõrje veevõtukohta minimaalne kaugus hoonest või hoone osast ei ole



vähem kui 30 m. Sõltuvalt rajatavate hoonete kasutusviisist ning tuletõkkeseptsiooni piirpindalast on vajalik tagada väliskustutusvee normvooluhulk vastavalt standardi tabelile 1. Kui hüdrantide vooluhulk ei vasta normvooluhulgale, tuleb projekteerimisel ette näha normvooluhulga tagamiseks vastavad tuletõrjervee mahutid.

2.10.3. Kanalisatsioon ja sademevesi

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

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

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

2.10.4. Elektrivarustus ja tänavavalgustus

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

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

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

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

2.10.5. Soojavarustus

Planeeritud hoonetele on planeeritud kaugküttega liitumise võimalus. Vastavalt AS Narva Soojusvõrgu tehnilistele tingimustele nr NS-JUH-12/35-2 on uute hoonete võimalik liitumine soojustrassiga soojuskambris TK-22-4-16 Kiriku tänaval. Soojuskambrist kuni planeeritud hoonestusalani on kavandatud kaugküttetorustiku asukoht. Soojuspunkt näha ette eraldi ruumis ja varustada

automatiseeritud soojussõlmega sõltumatu küttesüsteemiga. Soojussõlme ruumis peab olema vee ärajuhtimine kanalisatsiooni. AS Narva Soojusvõrk soojusarvesti peab olema paigaldatud etteandvale torustikule.

2.10.6. Gaasivarustus

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

2.10.7. Telekommunikatsioonivarustus

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

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

2.11. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

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

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

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

Käesoleva planeeringuga on ette nähtud Narva jõest tuleneva ehituskeeluvööndi muutmine vastavalt joonisel 4 esitatule – muutmise taustinfo on esitatud ptk 2.1. Keskkonnaamet on 17.02.2020 kirjaga nr 7-13/19/20547-3 andnud nõusoleku vastavalt planeeringu lahendusele ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

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

2.12. Servituutide seadmise vajadus

Planeeritud Raudsilla tn 1 krunti läbivatel Joaoru promenaadi osaks olevatel jalgratta- ja jalgteedel tuleb tagada avalik kasutus, vajadusel tuleb nimetatud teedele ette näha isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus kohaliku omavalitsuse kasuks (isikliku kasutusõiguse ala on näidatud joonisel 4). Raudsilla tn 1 krunti läbivale olemasolevale telekommunikatsiooni liinile ning planeeritud tänavavalgustuse elektriliinile on planeeritud liiniservituuni või isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus vastava võrgu valdaja kasuks.

2.13. Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

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

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

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

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

2.14. Planeeringu rakendamise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

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

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

Kaevetöödel arvestada kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§§ 30-33, 44³) on leiu ilmnmisel leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teavitama sellest Muinsuskaitseametit. Kinnistul teostatavate ehitusgeoloogiliste uuringute aruanded tuleb edastada tutvumiseks Muinsuskaitseametile, et oleks enne suuremahuliste kaevetööde algust võimalik hinnata, kas ka planeeritaval alal võib olla mattunud varaseid inimtegevuse jälgi.

POS 1 tee ja tänava maa krundil asuv hoone tuleb lammutada hoone omaniku poolt kahe kuu jooksul peale Raudsilla tn 1 kinnistule planeeritud hoone rajamiseks ehitusloa välja andmist.

3. Joonised

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

4. Koostöö ja kooskõlastused planeeringu koostamisel

4.1. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Planeeringu on kooskõlastanud:

- Muinsuskaitseamet, Ida-Virumaa vaneminspektor Kalle Merilai 19.11.2018: digitaalselt allkirjastatud kooskõlastuskiri (vt planeeringu lisad); tingimus: seletuskirja lisatakse: „Kinnistul teostatavate ehitusgeoloogiliste uuringute aruanded tuleb edastada tutvumiseks Muinsuskaitseametile, et oleks enne suuremahuliste kaevetööde algust võimalik hinnata, kas ka planeeritaval alal võib olla mattunud varaseid inimtegevuse jälgi“ (*tingimus täidetud*);
- Narva Linnavalitsuse linnamajandusamet, direktor Jelena Skulatšova 07.12.2018: digitaalselt allkirjastatud kooskõlastuskiri (vt planeeringu lisad);
- Kaitseministeerium, Kaitseinvesteeringute osakonna juhataja Kusti Salm 13.12.2018: digitaalselt allkirjastatud kooskõlastuskiri (vt planeeringu lisad);
- Politsei- ja Piirivalveamet, Narva politseijaoskonna piirkonnavanem Jelena Roos 20.12.2018: digitaalselt allkirjastatud kooskõlastuskiri (vt planeeringu lisad);
- Päästeamet, Ida päästekeskuse ohutusjärelvalve büroo nõunik Kristina Kazmin 20.12.2018: digitaalselt allkirjastatud kooskõlastuskiri (vt planeeringu lisad);
- Keskkonnaamet, Põhja regiooni keskkonnakasutuse juhtivspetsialist Merike Pärtma 05.02.2019: digitaalselt allkirjastatud kooskõlastuskiri (vt planeeringu lisad).

Planeeringu on heaks kiitnud:

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