

## ESKIISLAHENDUSE SELETUSKIRI

### 1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Käesolevaga koostatakse detailplaneeringu eskiis kinnistule asukohaga Narva linn Kangelaste prospekt 37 ja selle lähiümbrusele.

Detailplaneeringu eskiislahenduse koostamise aluseks on maaomaniku KPG Kaubanduse OÜ esindaja Arvi Prants avaldus Narva Linnavalitsusele ja tehnovõrkude valdajate poolt väljastatud tehnilised tingimused, mis edastatakse Narva Linnavalitsusele koos detailplaneeringu algatamise avaldusega. Detailplaneeringule kantud liiklusskeemi koostas T-Model OÜ (mtr nr ELK000054).

Käesolev eskiislahendus koosneb detailplaneeringu eskiisjoonisest ja seletuskirjast. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

- kinnistu maakasutuse sihtotstarbe muutmine;
- ühele kaubandushoonele arhitektuur-ehituslike tingimuste määramine;
- juurdepääsuteede ja liikluskorralduse lahendamine;
- haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
- kujade ja servituutide vajaduse määramine;
- tehnovõrkude ja –rajatiste asukohtade määramine;
- muude seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine.

Planeeritava ala pindala on umbes 10 400 m<sup>2</sup>.

Detailplaneeringu koostaja on Osühingu Projekteerimiskeskus maastikuarhitekt-planeerija Riiu Efert, maastikuarhitektuuri magistrikraadi diplom MD 001277.

## 2. LÄHTEOLUKORD

### 2.1. Narva linna üldplaneering

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 Narva Linnavolikogu 24.01.2013 otsusega nr 3.

Üldplaneeringu kohaselt on maa-ala planeeritav juhtotstarve korruselamumaa (vt Väljavõte Narva linna üldplaneeringust). Koostatav detailplaneering teeb ettepaneku muuta Pos 1 maakasutuse sihtotstarve elamumaast 100 % kaubandus-, toitlustus ja teenindushoone maaks, mis katastris on ärimaa. Planeeringuala lähiümbruses paiknevad peamiselt äri-, elamu – ja tootmismaa sihtotstarvetega kinnistud. Kuna tegemist on üldplaneeringu tasandilt vaadates väikese alaga, siis vajadus üldplaneeringut täpsustada või teha ettepanek üldplaneeringu muutmiseks puudub.

Planeeringuala kohta kehtib ARHUS PRO OÜ poolt koostatud Kangelaste tn 37a, 37b, 39a, 39b maa-ala detailplaneering nr A91-01, mis on kehtestatud Narva Linnavolikogu 15.11.2007 a otsusega nr 407. Koostatud detailplaneering on teinud ettepaneku määrata käesoleva planeeringuga käsitletavale maa-alale moodustatavate kruntide (kokku 4 krunti) maakasutuse sihtotstarveteks äri- ja büroohonete maa-ala ning garaažide ja parkimishoonete maa-ala, täisehitusprotsent maksimaalselt 25%.

### 2.2. Detailplaneeringusse kaasatavad katastriüksused. Maa-alade sihtotstarbed

Kangelaste prospekt 37 (katastritunnus 51104:001:0066) kinnistu maa sihtotstarve Maa-ameti katastribüroo andmetel on 100% elamumaa. Kinnistu pindala on 8320 m<sup>2</sup>.

Kangelaste prospekt 39 (katastritunnus 51104:001:0067) kinnistu maa sihtotstarve Maa-ameti katastribüroo andmetel on 100% elamumaa. Kinnistu pindala on 5768 m<sup>2</sup>.

### 2.3. Planeeringualaga piirnevad katastriüksused. Maa-alade sihtotstarbed

A. Daumani tn 4d (katastritunnus 51104:001:0051) kinnistu maa sihtotstarve Maa-ameti katastribüroo andmetel on 100% tootmismaa. Kinnistu pindala on 171 m<sup>2</sup>.

A. Daumani tn 4 (katastritunnus 51104:001:0044) kinnistu maa sihtotstarve Maa-ameti katastribüroo andmetel on 100% elamumaa. Kinnistu pindala on 4154 m<sup>2</sup>.

A. Daumani tn 2a (katastritunnus 51104:001:0015) kinnistu maa sihtotstarve Maa-ameti katastribüroo andmetel on 50% tootmismaa ja 50% ärimaa. Kinnistu pindala on 11 085 m<sup>2</sup>.

Kangelaste prospekt 35 (katastritunnus 51104:001:0010) kinnistu maa sihtotstarve Maa-ameti katastribüroo andmetel on 100% tootmismaa. Kinnistu pindala on 7439 m<sup>2</sup>.

Kangelaste põik (katastritunnus 51104:001:0090) kinnistu maa sihtotstarve Maa-ameti katastribüroo andmetel on 100% transpordimaa. Kinnistu pindala on 1502 m<sup>2</sup>.

Kangelaste põik L1(katastritunnus 51104:001:0188) kinnistu maa sihtotstarve Maa-ameti katastribüroo andmetel on 100% transpordimaa. Kinnistu pindala on 2900 m<sup>2</sup>.

#### **2.4. Ehituslik ja looduslik situatsioon**

Maa-ala, millele detailplaneering koostatakse, asub Narva linna põhjapoolses osas, Tallinna maanteest ligikaudu 1,2 km põhja pool. Lähiumbrus on hoonestatud korterelamute ja nende teenindamiseks vajaliku infrastruktuuriga: kauplused, kool, puhkealad, garaažikompleksid, vanadekodu jne.

Kinnistu on hoonestamata. Planeeringualal paiknevad Ehitisregistri andmete kohaselt külmaveetorustik ja kanalisatsioonitorustik. Lisaks läbivad kinnistut tehnovõrkudest sidekanalisatsioon, elektrimaakaablid, sooja- ja drenaažitorustikud. Kinnistu lõunaosa paikneb osaliselt Narva Põhja AJ-Narva-Jõesuu AJ 110 kV elektri õhuliini kaitsevööndis.

Planeeringuala reljeef on tasane, kinnistul on seal varem asunud hoonete lammutamisel tekkinud killustikplats. Kõrghaljastus puudub.

#### **2.5. Planeeringulahenduse põhjendus**

Planeerija lähtus planeeringulahenduse koostamisel kinnistu omaniku soovidest, planeeringu vastavusest kohaliku omavalitsuse nõudmistele ning linnaelanike vajadustele.

Linnaehituslikust seisukohast tähendab kaubanduspindade juurde planeerimine Lidli kaupluse kõrvale seda, et on olemas nõudmine uute kaubanduspindade ja erinevate tootegruppide järele.

Ehitatav hoonestus peab sobituma piirkonda, ilmestama tänavapilti ja andma edasi kaasaegse arhitektuuri võimalusi ning visioone.

Planeeringuala on piisavalt avar, et mahutada alale kaubanduspinnad koos parklate ja vajalike tehnoorkudega. Planeeritava hoone saab liita vee-, kanalisatsiooni- ja sidetrassidega ning elektrivarustusega.

Linnaehituslikust seisukohast on tegemist ettevõtluseks soodsa ja toimiva piirkonnaga.

## **2.6. Liikluskorralduse lahendus ja teeservituudid**

Juurdepääs planeeringualale planeeritakse loode pool asuvalt Kangelaste põik tänavalt (katastritunnus 51104:001:0090). Selleks seatakse Kangelaste prospekt 39 kinnistule ca 78 m<sup>2</sup> suurusele maa-alale tasuta ja tähtajatu teeservituut. Kangelaste prospekt 37 kinnistule seatakse juurdepääsu servituut või isiklik kasutusõigus pindalaga 417 m<sup>2</sup> A. Daumani tn 4d kinnistu kasuks. A. Daumani tn 4 juurdepääs lahendatakse avalikus kasutuses olevalt tänavamaalt Kangelaste põik L1.

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

Liiklus- ja parkimislahendus ning parkimiskohtade arv on näidatud detailplaneeringu eskiisjoonisel. Transpordivahendite liikumissuunad on näidatud joonisel "Detailplaneeringu eskiis". Normatiivne parkimisvajadus Pos nr 1 on autodele 60 kohta, kavandatud on 91 parkimiskohta. Jalgratatele on normatiivne parkimiskohtade arv 20, planeeritud on 20 parkimiskohta. Jalgrataste parkimiskohad on soovitatav rajada sissepääsude lähedusse.

## **3. ARHITEKTUUR-PLANEERIMIS LAHENDUS**

### **3.1. Maa-ala sihtotstarve ja krundijaotus**

Detailplaneering ei tee ettepanekut krundipiiride muutmiseks. Planeeritav Pos 1 pindala on 8320 m<sup>2</sup> ja krundi planeeritav maakasutuse sihtotstarve on detailplaneeringu ettepaneku kohaselt 100% kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa. Krundi planeeritav maakasutuse sihtotstarve katastris on 100% ärimaa.

Ülejäänud planeeringualas paiknevate kruntide pindalad ja kasutusotstarbed jäävad samaks.

### 3.2. Ehitusõigus

Ehitusõigus seatakse äri- ja kaubanduspindade rajamiseks. Positsioonile nr 1 võib joonisel "Detailplaneeringu eskiis" näidatud hoonestusalale ehitada ühe kahekorruselise hoone. Planeeritud hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast on 9 meetrit, absoluutne kõrgus 23,3 meetrit maapinnast.

Planeeritava hoone katusetüüp- ja kalle lahendatakse arhitektuurse ehitusprojekti koostamise käigus lähtudes konkreetsetest vajadustest.

Positsiooni nr 1 maksimaalne täisehitusprotsent on 30%. Kinnistule võib ehitada hoone ehitisealuse pinnaga kuni 2500 m<sup>2</sup> brutopinnaga 3000 m<sup>2</sup>. Rajatiste ehitamist ei piirata. Teid, platse, rajatise, tehnovõrke, väikevorme (näiteks pingid, prügikastid, lillekastid) ja alla 20 m<sup>2</sup> ehitusaluse pinnaga abihooneid võib ehitada ka väljaspoole hoonestusala. Kohustusliku ehitusjoone asukoha määramisel lähtus planeeringu koostaja Kangelaste prospekt 37a Lidl-i kauplusehoone ehitusjoonest. Hoone põhimahd peab jääma ehitusjoonele, varikatuse võib ehitada üle ehitusjoone.

Ehitatav hoone projekteeritakse kaasaegses arhitektuurses võtmes. Välisviimistluses on valikuvariantideks puit-, klaas-, metall- või kivimaterjalid. Planeeritav hoone peab sobituma olemasoleva hoonestuslaadiga.

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 (vt siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ §12) sektsioneerida eraldi tuletõkkesektsioonideks.

Selleks, et planeeritav ala haakuks olemasoleva ümbrusega, tuleb arhitektuurne ehitusprojekt koostada kooskõlas seadusandluse ja hea ehitustavaga ning arvestades tellija vajadusi.

Ehitamise üldisemad reeglid on määratletud Narva linna üldplaneeringus. Ehitusprojektid koostada Ehitusseadustiku alusel ja kooskõlastada Narva Linnavalitsusega.

#### 4. 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“. Tehnorajatiste servituudialad on näidatud joonisel Detailplaneeringu eskiis. Teeservituudid vt ptk 2.6.

Tänavakaitsevöönd ühtib tänavamaa katastriüksuse piiriga.

#### 5. HEAKORRASTUS, KATTEGA ALAD

##### 5.1. Heakorrasutus. Haljastus

Narva linna üldplaneeringus esitatud nõue, mille kohaselt peab Positsioonil 1 vähemalt 10% planeeringualast moodustama haljastus, on käesolevas detailplaneeringus täidetud. Planeeringuala haljastus lahendatakse täpsemalt koos arhitektuurse projekti koostamisega. Ehitusprojekti koostamise käigus täpsustatakse haljastuse liigiline ja rindeline koosseis. Haljastuse eesmärk on mitmekesistada ning parandada inimeste töö- ja elukeskkonda. Lisaks on haljastuse eesmärkideks jalakäijate eraldamine transpordivahenditest, müra summutamine, hapniku tootmine jne.

Haljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude kaitsevöönditega. Tehnovõrkude kaitsevöönditesse kõrghaljastust rajada ei tohi. Haljastuse rajamine ei tohi vähendada liiklusohutust.

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.

##### 5.2. Kattega alad

Olemasolevad ja planeeritavad katendiga alad on näidatud joonisel “Detailplaneeringu eskiis”.

##### 5.3. Piirded

Planeeringualale võib rajada piirdeid.

Koostas:

Riiu Efert

19. juuni 2023. a.