

Raudsilla tn 1 maa-ala detailplaneering

Narva linn

I KÖIDE: PLANEERING

ESKIISLAHENDUS



Töö nr: 1666DP3

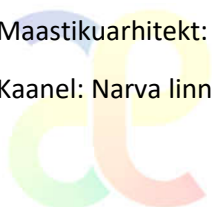
Tartu 2018

Huvitatud isik: Vallikraavi Kinnisvara AS

Projekti juht: Heiki Kalberg

Maastikuarhitekt: Karl Hansson

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



Sisukord

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
2. Planeeringulahendus.....	6
2.1. Üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanek ja põhjendus	6
2.2. Üldplaneeringu teksti ja jooniste muudatuste ettepanek.....	7
2.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	8
2.4. Kruntide ehitusõigus.....	8
2.5. Arhitektuurinõuded ehitistele	8
2.6. Tänavate maa-ala ning liiklus- ja parkimiskorraldus.....	8
2.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	8
2.8. Ehitistevahelised kujud	9
2.9. Tehnovõrgud ja rajatised	9
2.9.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa.....	9
2.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	9
2.11. Servituutide seadmise vajadus	9
2.12. Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused.....	10
2.13. Planeeringu rakendamise võimalused.....	10
3. Joonised.....	11
1. Situatsiooniskeem M 1:10 000.....	12
2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M 1:2000	13
3. Olemasolev olukord M 1:1000	14
4. Planeeringu põhijoonis - eskiis M 1:1000	15



1. Üldosa ja analüüs

1.1. Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala suurusega u 1,6 ha hõlmab Narva linnas Joaoru linnaosas Raudsilla tn 1 krundi ning sellega piirnevat Raudsilla tänava ala. 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 2016. a juunis 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

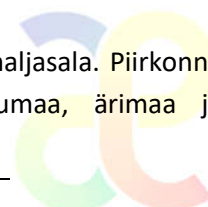
Planeeritaval Raudsilla tn 1 krundil asus Narva Juhkentali Kooli hooned, kool lõpetas tegevuse 2006. a. Kooli hooned on osaliselt lammutatud, alles on vundament ning seinad u 1 m kõrguseni maapinnast. Planeeringuala asub Narva jõe läänekalda järsul kaldaastangul. Krundil on rohkelt kõrghaljastust. Raudsilla tänava ääres on pärnade ning hobukastanite read, krundi lõunaservas, Juhkentali tänava ääres, on eriliigiline puuderida (harilik vaher, pärn, harilik tamm, remmelgas), krundi põhjaosas on viljapuuad. 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.

Krundi 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 väisviimistluses 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, peamisteks 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.

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 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;
- krundile on olemas juurdepääsud avalikelt teedelt;
- ala on maastikuliselt atraktiivne asudes kaldaastangul avanevate vaadetega Narva jõe orule ning üle jõe asuvale Jaanilinna linnusele;
- planeeritav tänav tagab avaliku juurdepääsu võimalikule Narva jõe äärse promenaadi pikendusele;
- väljaspool praegust ehituskeeluvööndit on olnud hoonestus ka 20. saj esimeses pooles;
- ehitatav tänav järgib ligikaudu 20. saj esimeses pooles, enne kooli ehitamist, olnud tänava asukohta.

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 laiusest. Looduskaitseadusest tulenevalt on planeeringuala ehituskeeluvööndi ulatus 50 m Narva jõe kaldaastangust. Sama seaduse § 38 lg 4 p 1¹ alusel ehituskeeld ei laiene tiheasustusalale ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele. Keskkonnaamet on oma 01.03.2018 e-kirjaga esitanud oma nägemuse väljakujunenud ehitusjoonest, mis kulgeb Juhkentali tn 18, Raudsilla tn 1 ning Raudsilla tn 1 hoonete jõe poolsete välispiiride vahel. 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 kaldaastanguni ning ka astangust jõe suunas (rannahoone) (vt joonis 2). Planeeringualast lõuna poole jääv olemasolev hoonestus asub kaldaastangu servas, samuti planeeringualast põhja suunas planeeritud ärimaa kruntide hoonestusalad. Ajalooliste kaartide järgi on 20. saj esimeses pooles ulatunud ka planeeringuala asukohas sõjajärgne hoonestus kuni astangu servani (vt skeemid 1 ja 2, lk 7).

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 tänava (ligikaudu ajaloolises asukohas) ning rannapromenaadi pikenduse kaudu.



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

Skeem 2. Väljavõte Narva linna 1927. a kaardist (EAA.2110.1.4813, leht 1).

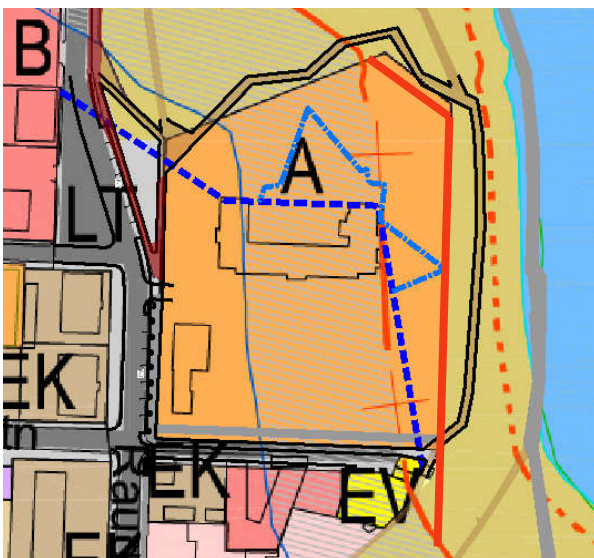
Skeem 3. Väljavõte Eesti 1924. a topograafilisest kaardist (Maaameti veebirakendus).

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 4. 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. Maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuala on kavandatud säilitada olemasolevad krundipiirid. Planeeritud krundi pindala ja kasutamise sihtotstarve on esitatud joonisel 4.

2.4. Kruntide ehitusõigus

Krundi ehitusõigus on esitatud joonisel 4. Raudsilla tn 1 krundile on planeeritud kuni kuue kuni kuuekorruselise hoone ehitamine. Kõikidel planeeritud hoonetel on lubatud ka keldrikorruse ehitamine. Keldrikorrust võib rajada kogu joonisel 4 planeeritud hoonestusala tingmäärgiga tähistatud ala ulatuses, keldrikorruse pindala võib olla suurem kui krundi suurim lubatud ehitisealune pindala.

2.5. Arhitektuurinõuded ehitistele

Nõuded hoonete kõrgusele ning korruste arvule on esitatud joonisel 4. Hoonete välisviimistluses on keelatud kasutada imiteerivaid ja ajutiselt kasutatavaid materjale.

2.6. 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.

Korrukelamukrundi 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 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. Korteri arv ning sellest tulenev parkimiskohtade arv ja paigutus lahendatakse projekteerimisel. Parkimiskohtade rajamine on lubatud joonisel 4 planeeritud hoonestusala tingmäärgiga tähistatud alal, lubatud on ka maa-aluse parkimiskorruse ehitamine ning parkimismaja ehitamine.

Projekteerimisel tuleb ette näha normide kohased jalgrataste parkimiskohad vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnaänavad“. Jalgrataste parkimiskohad peavad olema võimalikult hoone sissepääsude lähedal, raamist lukustamise võimalusega ning soovitatavalt varju all. Jalgrataste parkimiskohad lahendatakse projektiga.

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

2.7. 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. Planeeritud hoonestatavatelt aladelt ning väljakute ja teede alalt tuleb olemasolev kõrghaljastus eemaldada. Täiendava haljastuse rajamine on lubatud kogu planeeringuala piires. Minimaalselt 15% krundi pindalast peab olema haljastatud.

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

2.8. Ehitistevahelised kujad

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.

2.9. Tehnovõrgud ja rajatised

2.9.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa

Planeeringuala ja selle lähiümborus on varustatud elektri, side, vee, kanalisatsiooni, kaugkütte ning tänavavalgustuse liinidega. Planeeritud tehnovõrkude asukohta on lubatud projekteerimisel kooskõlastatult vastava võrgu valdaja ning maaomanikega vajadusel muuta.

Tehnovõrkudega varustamise põhimõtted lahendatakse edasisel planeerimisel, eskiislahenduses neid ei esitata.

2.10. 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 prügi konteinerite 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 liikenähtused puuduvad.

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 pinnasetöödel ka väljaspool mälestist ja selle kaitsevööndit arvestada kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§§ 30-33, 44³) on leiu ilmnemisel leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teavitama sellest Muinsuskaitseametit.

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek Narva jõest tuleneva ehituskeeluvööndi muutmiseks vastavalt joonisel 4 esitatule – muutmise taustinfo on esitatud ptk 2.1.

2.11. Servituutide seadmise vajadus

Planeeritud Raudsilla tn 1 krundi 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.



2.12. 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;
- konkreetset 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 järgnevaga:

- 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.

2.13. Planeeringu rakendamise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

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

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

Kaevetöodel arvestada kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§§ 30-33, 44³) on leiu ilmnemisel leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teavitama sellest Muinsuskaitseametit.

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 - eskiis M 1:1000