

KÖITE SISUKORD

I SELETUSKIRI.....	2
1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS.....	2
2 PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS	2
3 LINNAEHITUSLIK SITUATSIOON JA SELLE ANALÜÜS.....	2
4 PLANEERINGUS KAVANDATU	4
4.1 Kavandatud kruntide ehitusõigus ja kasutamise tingimused	4
4.2 Vertikaalplaneerimise põhimõtted	5
4.3 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted.....	5
4.4 Jäätmehoolduse põhimõtted	5
4.5 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted	5
4.6 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted	6
5 TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED	6
5.1 Veevarustus ja kanalisatsioon	7
5.2 Elektrivarustus	7
5.3 Sidevarustus.....	7
5.4 Gaasivarustus	7
6 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED.....	7
6.1 Kehtivad kitsendused	7
7 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS	8
7.1 Olulisemad arhitektuurinõuded.....	8
7.1.1 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud	8
8 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE	8
8.1 Vastavus Narva linna üldplaneeringule	8

II JOONISED

1. Asukohaskeem	DP-1
2. Planeeritud maa-ala kontaktvöönd	DP-2
3. Tugiplaan	DP-3
4. Põhijoonis	DP-4

I SELETUSKIRI

1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Maa-ala asub Narva linnas Pähklikmäe linnaosas Tallinna maantee ja 4. Roheline tänava nurgal. Krundil paiknevad Alexela automaattankla ja elektriautode laadimispunkt. Ülejäänud krunt on kasutusel parklana.

Planeeritud ala suurus on 3212 m².

2 PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on määrata Tallinna mnt 43 kinnistule täiendav ehitusõigus kiirtoidurestorani hoone ehitamiseks.

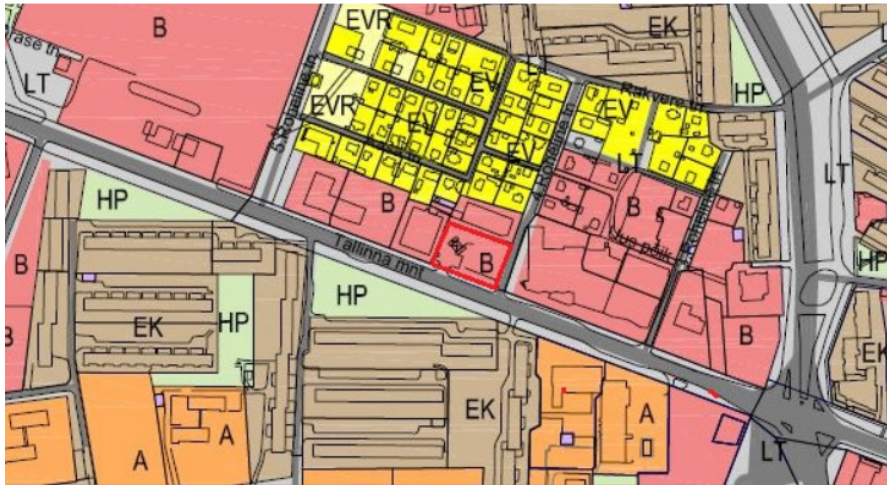
- Hoone ehitamisega tihendatakse linnaruumi ning väheneb domineeriva avaparkla visuaalne mõju;
- maakasutuse ökonoomse korraldamisega tagada võimalikult suur parkimiskohtade arv ümbritsevate ärihoonete klientide teenindamiseks;
- rajada Tallinna maantee ja 4.Roheline tänava äärde kiirtoidurestoraniga piirneval alal atraktiivsem linnaruum kergliiklejatele.

Planeeringu koostamisel ilmnes vajadus krunti jagada. Omanik soovib sõlmida hoonestusõiguse lepingud mõlema kasutajaga eraldi ning selleks on vajalik krunt jagada.

3 LINNAEHITUSLIK SITUATSIOON JA SELLE ANALÜÜS

Planeeritav krunt paikneb Narva populaarses ärikeskuses: vahetult Tallinna mnt 43 krundiga piirnevatel kruntidel paikneb Narva Centrumi hoonestus, üle 4.Roheline tänava Astri kaubanduskeskus.

Narva linna üldplaneeringu järgi paikneb planeeritav krunt ärimaa juhtotstarbega piirkonnas. Ärihoonestuse taga, 4. Roheline tänava ja 5. Roheline tänava vahelisel alal paikneb kompaktne väikeelamute piirkond, vahetult üle Tallinna maantee korterelamute ala.



Naaberkruntidel on kehtestatud mitmed detailplaneeringud, mis käesolevaks ajaks on valdavalt ellu viidud:

- Tallinna mnt 45,47,49,51,53 kinnistute detailplaneering (kehtestatud Narva Linnavolikogu 19.06.2003 otsusega nr 76/18). Kavandati ehitusõigus ärihoonete ehitamiseks. Ellu viidud. Ehitatud on Centrumi kaubanduskeskus ja Stokkeri kaubanduskeskus.
- Tallinna mnt 41 detailplaneering (kehtestatud Narva Linnavolikogu 28.07.2005 otsusega nr 128/59). Detailplaneeringus määrati ehitusõigus olemasoleva kaubanduskeskuse laiendamiseks. Ellu viidud.
- Tallinna mnt 41 ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Narva Linnavolikogu 26.11.2009 otsusega nr 183). Detailplaneeringus kavandati Tallinna maantee- 3. Roheline tänav-Uus põik- 4. Roheline tänav vahelises kvartalis ümberkrundimine ning ehitusõigus kaubanduskeskuse laiendamiseks võimalusega kuni 9 korruselise hoone ehitamiseks. Valdavalt ellu viidud: maa-ala on ümber krunditud ning kaubanduskeskust on laiendatud. Realiseerimata on maksimaalne korruselisus.

Planeeritud krundi kohta varem detailplaneeringut koostatud ei ole.

Narva linna kehtivas üldplaneeringus on sõnastatud eesmärk tagada linnaruumi toimivus ja võimalikult kompaktne areng, mis soodustab olemasoleva infrastruktuuri efektiivset kasutamist.

Suurte kaubanduskeskuste ehitamisega seoses on välja ehitatud vajalik infrastruktuur tehnilise taristu ja tänavavõrgu osas.

Linna ühe peatänavaga ääres ei ole linnaehituslikult mõistlik hoida linnapildis suuri parkimisalasid.

4 PLANEERINGUS KAVANDATU

Planeeringus on kavandatud krundi jagamine kaheks eelkõige eesmärgil hoonestusõiguse ala täpsustamise jaoks. Ühele planeeritud kruntidest jääb olemasolev Alexela automaattankla, teisele olemasolev elektriautode laadimispunkt ning kavandatud kiirtoidurestorani hoone.

Kiirtoidurestoranidel on valdavalt olemas brändile omased tüüpsed hooned.

Esialgelt sooviti kiirtoidurestorani hoone paigutada pikema küljega Tallinna maantee poole, mis võimaldaks kõige ökonoomsemalt lahendada autost toidu kaasaostmise teenust. Linnaehituslikel kaalutlustel otsustati hoone siiski paigutada otsaga Tallinna maantee poole. Sellisel juhul jääb peatänavaga poole hoone esinduslik fassaad peauksega, mis on linnapildis atraktiivsem ning tagab ka jalakäijatele mugavama juurdepääsu. Lisaks jääb Tallinna tänava poole võimalus täiendada madalhaljastuse rajamiseks ning suvisel ajal välilaudade paigutamiseks.

4.1 Kavandatud kruntide ehitusõigus ja kasutamise tingimused

Detailplaneeringus on kavandatud jagada Tallinna mnt 43 krunt kaheks ärimaa sihtotstarbega krundiks.

Pos 1	<i>Tallinna mnt</i>
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1 + 1 rajatis: elektriautode laadimispunkt
Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala:	400 m ² (maapealne)
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:	9 m+ püloon kõrgusega 15,5 m maapinnast

Krundile on määratud ehitusõigus kiirtoidurestorani ehitamiseks. Hoone on paigutatud esinduslikuma fassaadiga Tallinna maantee poole. Hoone ette kujunevale platsile saab paigutada välilaudu. Sellisel kujul on jalakäijate pääs restorani ning autoliiklus toidu kaasaostmise alale eraldatud, mis võimaldab hoida ära liiklusohutlike olukordi. Lisaks paikneb krundil elektriautode laadimispunkt.

Juurdepääs krundile on olemasolevalt juurdepääsult 4. Roheline tänavalt.

• Pos 2	<i>Tallinna mnt 43</i>
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1 rajatis: automaattankla
Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala:	100 m ² (maapealne)
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:	6 m + olemasolev püloon kõrgusega 8 m

Krundil paikneb automaattankla. Täiendavat ehitusõigust krundile ei ole määratud. Juurdepääs krundile on 4. Roheline tänavalt läbi pos 1 krundi. Kütuseautodel on võimalik kasutada ka juurdepääsu Tallinna maanteelt..

4.2 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Vertikaalplaneerimisega ei tohi juhtida täiendavat sademevett naaberkinnistule. Kõvakattega krundiosal kogutakse sademevesi restkaevudesse. Vertikaalplaneerimise ja sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustatakse ehitusprojektis.

4.3 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted

Planeeringualal praegu haljastust ei ole. Krunt on suuremas osas kasutusel parklana Narva Centrumi klientide jaoks. Tallinna maantee ääres on planeeringualaga ulatuses istutatud madalhaljastust. Detailplaneeringus ei ole kavandatud krundile suures mahus uut haljastust, kuna hoonestusest vabaks jääv ala jääb endiselt valdavalt parkimisalaks. Siiski on kavandatud haljastust planeeritud hoone ümbrusse: Tallinna maantee poole ja ka 4. Roheline tänav äärde.

4.4 Jäätmehoolduse põhimõtted

Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda jäätmeseadusest ja Narva linna jäätmehoolduseeskirjast. Vastavalt jäätmeseadusele tuleb jäätmete kogumisel ja hoidmisel jäätmed nende tekkekohas paigutada liikide kaupa eraldi mahutitesse või selleks ettenähtud kohtadesse. Jäätmete kogumise koht on ette nähtud krundile väljaspool hoonet. Täpne asukoht määratakse ehitusprojektis.

4.5 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Planeeringuala paikneb Tallinna maantee ja 4. Roheline tänav nurgal.

Tallinna maanteel on korraldatud ühistransport. Planeeringuala läheduses paiknevad bussipeatused KK Geneva (Astri keskuse ees) ja Tallinna mnt 34.

Juurdepääs krundile on praegu 4. Roheline tänavalt ning Tallinna maanteelt.

Seoses kiirtoidurestorani põhimõttega tagada ka autost toidu kaasaostmise võimalus, on kavandatud krundisisene liiklus ümber korraldada ühesuunaliseks: juurdepääs jääb ka edaspidi 4. Roheline tänavalt olemasolevast asukohast, väljasõit aga on kavandatud Tallinna maanteele. Kütuseautodel jääb ka edaspidi võimalus juurdesõiduks Tallinna maanteelt.

Parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Normatiivsete parkimiskohtade vajaduse arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	restoran	600:230=2,6	3	25
2	automaattankla	-	-	16
	kokku		3	41

Parkimiskohtade vajadus on arvatud vastavalt Eesti standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ sätestatud parkimisnormatiividele.

Parkimisnormatiiv tugineb hoone suletud brutopinnale, mistõttu ei ole automaattankla juurde normatiivseid parkimiskohti arvestatud.

Kuna lähialale ehitatud kauplustele ei ole parkimiskohti rajatud, on Narva Centrumi külastajad valdavalt kasutanud parkimiseks Tallinna mnt 43 krundil olevaid parkimiskohti. Pärast restoranihoone ehitamist väheneb parkimiskohtade arv krundil. Säilivatest parkimiskohtadest on 3 parkimiskoha ulatuses seatud isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ kasuks elektriautode laadimise tagamiseks. Kiirtoidurestorani jaoks on vajalik 3 normatiivset parkimiskohta, ülejäänud parkimiskohad jäävad endiselt avalikult kasutatavaks. Lisaks asub lähialal Astri keskuse 450 kohaline parkimismaja, kus on võimalik kõigil soovijatel, sh Narva Centrumi klientidel autot parkida.

Arvestades seda, et kiirtoidukohta külastavad kindlasti eelkõige kaubanduskeskuse külastajad ning tulenevalt juba asutuse nimetusest ei pargita seal pikemat aega, jääb naabritele ka edaspidi võimalus parkimiskohti kasutada.

Standard näeb ette ka vajaduse jalgrataste parkimiskohtade rajamiseks. Norm toitlustusasutuste jaoks on seotud istekohtade arvuga (iga 10 istekohta kohta 1 parkimiskoht). Täpset istekohtade arvu ei ole käesolevas etapis teada. Normikohane parkimiskohtade arv, eeldatavalt 6-10 kohta, tuleb projekteerida võimalikult peasissepääsu lähedale.

4.6 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Detailplaneering on koostatud eramaale ning olemasolevast krundist ei ole kavandatud eraldada maa-ala avaliku tänavaruumi laiendamiseks. Seega on mõju avalikule ruumile eelkõige visuaalne: Tallinna maantee äärde kavandatakse kiirtoidurestoran, mille esinduslikum fassaad on pööratud peatäna poole. Väheneb avatud parkla mõju linnaruumis, kiirtoidurestorani ümber on kavandatud täiendava haljastuse rajamist.

5 TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning seda täpsustatakse ehitusprojektis tehnovõrkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

5.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustuse ja kanalisatsiooni ning sademeveekanaliseerimise lahenduse koostamiseks on AS Narva Vesi väljastanud tehnilised tingimused 27.07.2021.a.

Veevarustus tagatakse 4. Roheline tänava olemasolevast veetorustikust Ø 63 mm.

Kinnistu reovee kanaliseerimine tuleb ette näha olemasolevasse isevoolsesse plastiktorudest kanalisatsioonitorustikku ...315 mm, mis kulgeb piki 4.Roheline tänavat. Toitlustuskohale tuleb paigaldada rasvapüüdur.

Kinnistule on ette nähtud projekteerida ja ehitada sademevee kanalisatsioonisüsteem. Kogu sademevesi kinnistu territooriumilt tuleb juhtida ühiskasutatavasse 4. Roheline tänava kanalisatsioonitorustikku.

5.2 Elektrivarustus

Kinnistu elektrivarustuse osa lahenduse koostamiseks on tehnilised tingimused väljastanud VKG Elektrivõrgud OÜ.

Uue hoone elektrivarustus planeeritakse alajaamast AJ-250 (Tallinna mnt 47a).

5.3 Sidevarustus

Detailplaneeringu ala sidevarustuse planeerimiseks on Telia Eesti AS väljastanud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 35332212. Kinnistu läänepoolses osas paikneb Telia sidekanalisatsioon ning sidekaevud ND6068, ND6070 ja ND6071.

5.4 Gaasivarustus

Gaasivarustuse planeerimiseks on HG ProSolution OÜ. AS Gaasivõrk volitatud esindaja, 09.09.2021 väljastanud tehnilised tingimused nr 3-5/293-21. Vastavalt tehnilistele tingimustele on olemasolev maagaasi jaotustorustik Narva-põhja A20. Liitumine on ette nähtud Tallinna maantee L3 kinnistul paiknevalt A-kategooria gaasijaotustorustikult ST 273x8 mm

6 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED

6.1 Kehtivad kitsendused

Tallinna mnt 43 kinnistu on koormatud :

- hoonestusõigusega tähtajaga 50 aastat (alates 23.03.2001) AS Alexela kasuks;
- tasuta ja tähtajatu isikliku kasutusõigusega Elektrilevi OÜ kasuks elektriautode laadimispunkti ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks.
- Hoonestusõiguse registriosasse on kantud parklaservituut kinnistu nr 1979 (Tallinna mnt 43) igakordse omaniku (praegu Astri Narva AS) kasuks.

7 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

7.1 Olulisemad arhitektuurinõuded

Kasutatakse kiirtoidurestorani keti tüüplahendust, mille puhul on määratud nõue paigutada hoone krundile peasissepääsuga Tallinna maantee poole.

7.1.1 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

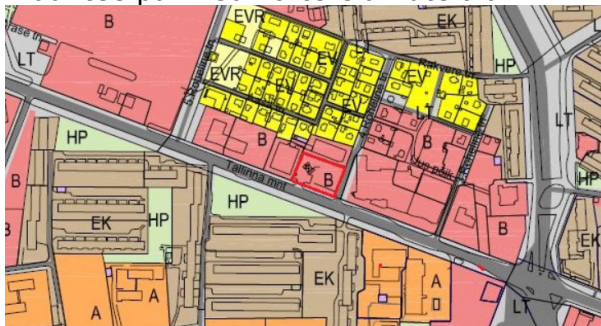
Kuritegevuse riskide vähendamiseks on rakendatud Eesti Standardis EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ toodud soovitusi:

- kavandatud linnaehituslikud muudatused säilitavad lähiala sotsiaalse keskkonna ja võrgustiku;
- planeeringus käsitletud hoonestus ei muuda piirkonna üldist funktsionaalset tasakaalu.

8 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE

8.1 Vastavus Narva linna üldplaneeringule

Narva linna üldplaneeringu järgi paikneb planeeritav krunt ärimaa juhtotstarbega piirkonnas. Ärihoonestuse taga, 4. Roheline tänava ja 5. Roheline tänava vahelisel alal paikneb kompaktne väikeelamute piirkond, vahetult üle Tallinna maantee paikneb korterelamute ala.



Narva linna kehtivas üldplaneeringus on sõnastatud eesmärk tagada linnaruumi toimivus ja võimalikult kompaktne areng, mis soodustab olemasoleva infrastruktuuri efektiivset kasutamist.

Suurte kaubanduskeskuste ehitamisega seoses on välja ehitatud ka vajalik infrastruktuur tehnilise taristu ja tänavavõrgu osas.

Planeeringulahendus vastab nii kasutusotstarbe kui linnaruumi efektiivsema kasutuse kavandamise poolest Narva linna üldplaneeringu tingimustele.

Konsultant

Ülle Kadak