

SELETUSKIRI

1. EESSÕNA.

Krundi Joala tn 1, Narva linn, detailplaneeringu projekti koostatakse alale, mis on piiratud Joala ja Raudtee tänavatega.

2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK.

- Planeeritavale alale ehitusõiguse määramine olemasoleva hoone lammutamiseks ja uue hoone (kogukonnakeskuse) ehitamiseks;
- Vajadusel krundipiiride täpsustamine;
- Heakorrastuse ja haljastuse lahendamine;
- Liikluskorralduse (juurdepääsud ja parkimine) ja jalakäijate teede lahendamine;
- Tehnovõrkude asukoha määramine ning varustamise lahendamine.

3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS.

- 3.1. Narva linna üldplaneering (määrus nr 92/49, 28.11.2001.a.).
- 3.2. Narva Linnavolikogu otsus nr.291 25.09.2008.a.
- 3.3. Geodeesiamöödistus (M 1:500). Kooskõlastatud 14.01.2009a. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri-ja Linnaplaneerimise Ameti poolt.

4. ARVESSE VÕETUD TÖÖD.

- 4.1 Olemasolevad piirkonna vee – ja kanalisatsiooniskeemid, piirkonna tehnovõrkude projektid.
- 4.2 Narva linna üldplaneering (määrus nr 92/49, 28.11.2001.a.).

5. PLANEERITAVA ALA SEOS PIIRNEVATE ALADEGA JA OLUSTIKUGA.

Planeeritav maa-ala paikneb elurajooni ja raudteemaa vahel. Joala tänava hoonestamine koosneb garaazide ning neljakorrusteliste korterelamute ehitustest (EK).

Narva linna üldplaneeringu järgi on antud ala maakasutuse sihtotstarbeks 100% riigikaitsemaa.

6. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.

6.1. Planeeritav ala piirneb läänes Joala tänavaga, lõuna pool – Raudtee tänavaga, ida pool asub Joala 1a krundi maa ning põhjas - Raudtee 14 krundi maa. Raudtee 14 krundil asuvad ühekorruselised garaažiühistu hooned, mille seinad piirnevad kruntidega Joala 1, ja Joala 1a.

Joala 1a krundil asuvad ühekoruselised ehitised: sek. toorme varum. müügipaviljon, laohoone ja tara.

6.2. Joala 1 kinnistu kuulub MTÜ-le Päästarmee Eestis. Maakasutuse sihtotstarve on ärihoonetemaa.

6.3. HOONESTUS

Krundil asub ühekordne paviljoon peamiselt kasutamata ja avarii olukorras.

6.4. TÄNAVAD JA LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääs planeeritava maa-alale on Joala ja Raudtee tänavate poolt. Kõikidel tänavatel on võimalik kahesuunaline liiklus. Kõnniteid on Joala tänava poolt.

6.5.RELJEEF

Planeeritav ala on tasane. Kõrguste vahe on umbes 0,2m.

6.6.HALJASTUS

Käesoleval etapil asub alal mittu lehtpuud ning muruplats.

7. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISOTSUS.

7.1. Detailplaneeringu lahendused vastavad kõikidele eesti seadustele.

7.2. Krunt Joala 1 katastritunnusega 51105:004:0059.

Maa kasutamise sihtotstarve kavandatakse Joala 1 maale – sakraalehituse maa (Üh). Vastavalt sihtotstarvele planeeritakse hoones MTÜ Päästarmee Eestis kogukonnakeskus kogunemise saaliga, pühapäevakooliga ja bürooruumidega.

Hoonestuse täiskoosseis täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis.

Projekteeritav hoone on neljakorruseline keldriga. Katuse tüüp - viilkatus.

Katuseharja suund on määratud Raudtee tänavaga pikki (täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis), katuse kalde vahemik on $15^{\circ} - 35^{\circ}$. Hoone seinte välisviimistlus on krohvitud pinnad kombineeritud värvilahendusega, katusekate – metallplekk või rullkate. Hoone kõrgus maapinnast on määratud +16,5m. Hoone $\pm 0,00$ kõrgus on määratud +1,40m maapinnast (täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis).

7.3. Planeeritud hoonestusalal arvestatakse olemasolevat hoonestust, hoonete vahekaugust ja nende sihtotstarvet ning parkimisplatside ehitamise ja läbisõidu võimalust. Hoone peasissekäik on suunatud Joala ja Raudtee tänavate ristmiku poole, abisissekäik – hoovi poole. Hoone ehitusala ette nähtud krundi piirides, kus ida pool on jäetud 1,5m vahe abisissekäiku jaoks. Garaazi bokside poole on ettenähtud tulemüür, mis tõstetakse katusest ülespoole 600mm. Olemasoleva sek. toorme varum. müügipaviljoni pool vahekaugus planeeritava hoonega on rohkem kui 8m, mis vastab tuleohutusnõuetele, sellepärast tulemüüri selle hoone osas pole ette nähtud.

Planeeritud Joala 1 hoonestus ei takista naabrerkruuntide loomulikku valgustust: Raudtee 14 asuvad garaaziboksid ei oma aknaavasid; Joala 1a asuvatele sek. toorme varum. müügipaviljonile ja laohoonele on tagatud loomulik valgustus vastavalt EVS-EN12464-1:2003 «Valgus ja valgustus. Töökohavalgustus» 1.osast «Sisetöökohad».

7.4. Planeeritav haljastus ja heakorrastus näeb ette muruplatsi rajamise ja väikevormide (lillekastid, prügikastid) paigutamise. Puude juurtetsoon varustatakse spetsiaalsete kaitserestidega. Välisvalgustus paigutatakse planeeritava hoone seintele.

Krundil Raudtee tänava poolt paigutatakse käsitsi teisaldatava ratastel väikekonteineri, kus vahemaa jäämeveoki lähimast võimalikust peatumiskohast määratakse jäämeveolepinguga (alus - «NARVA JÄÄTMEHOOLDUSEESKIRI» 14.02.2008 nr 9).

On ettenähtud kohustuslik lisa puude istutamine, vastavalt „Puistu hindamine Joala 1 Narva“ (vt.lisa), eemaldatavate puude asemele koguses 8 eksemplari planeeritava ala piiride taga. Kohustusliku istutamise koht täpsustatakse põhiprojekti staadiumil ja märgitakse Linnavara- ja Majandusametiga raieloa alusel.

7.5. KRUNDI MOODUSTAMINE

Aadress	Maakasutuse sihtotsarve	Planeeritud krundi pindala m ²	Lubatud hoonestusala pindala m ²	Lubatud ehitiste arv krundil tk	Servituudi vajadus
Joala tn 1	sakraal-ehitus (Üh)	512	403	1	Trassid

7.6. MAA BILANSS

Aadress	Planeeringu eelne maa pindala m ²	Planeeringu eelne omandivorm	Planeeringu eelne maakasutamise sihtots-tarve	Planeeringu-järgne krundi pindala m ²	Planeeringu-järgne omandivorm	Planeeringu-järgne maakasutamise sihtotstarve
Joala tn 1	512	eraomand	äärimaa	512	eraomand	sakraal-ehitus (Üh)

8. LIIKLUSE KORRALDAMINE.

8.1 PLANEERITAVAD TEED.

Planeeritav läbisõit krundile on Raudtee tänavalt. Parkimisplatsid on ettenähtud linna alal. Sõiduteede katte on asfalt, jalakäijateteed – betoonkivid.

Nähtavuskaugus peatee-kõrvaltee vastavab EVS 843:2003 tabelile 8.5 ja võetud 8m arvestusega koos liiklusmärgiga „peatu ja anna teed“. Liiklusmärgide paigutamine lahendatakse ehitusprojekti staadiumil.

Joala 1 krundi omanik on kohustatud teostama kõik heakorrastustööd planeeritava hoonestuse ümber (ligipääsud, sissesõidud, muruplatsi tõstmine), mis asuvad linna maa-alal, enda kuludega.

9. PARKIMISE PÕHIMÕTTED.

Krundi parkimismormatiivid määratakse vastavalt standardi EVS 843, 2003 „Linnatänavad“ punktile 10.2.2 (tabel 10.1), punktile 10.2.2.3, ja tellija tehnilisele ülesannele (3 parkimiskohta preestri, direktori ja invaliidi jaoks. Keskuse sotsiaaltegevus ei näe ette autodega külastajaid).

Krundi Joala 1 parkimiskohtade arv: nõutav – 14 kohta, planeeritud Joala 1 krundil – 5 kohta, kaasaarvatud 1 koht invaliidile; vastavalt punktile 10.2.2.3 „kui osa parkimiskohtadest on kavas paigutada üldkasutatavatele aladele (väljakud, tänavad jne), vähendatakse vastavalt krundi parkimiskohtade kohustust.“)

Raudtee linnatänaval planeeritud – 11 kohta.

Omaniku ja Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja majandusameti vahel on sõlmitud maa-ala tasuta kasutamise leping nr. 1/521-T, kus lubatakse kasutada parkimiskohtade alaks Raudtee tänav lõik 1 asuva maa-ala osa üldpinnaga 82m².

Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja majandusameti poolt on kooskõlastatud parkimiskohtade asukoht, arv ja nende planeerimislahendus.

10. TEHNOVÕRKUDE JA - RAJATISTE ASUKOHT.

10.1. VEEVÄRK.

Planeeritavat maa-ala ühendatakse olemasoleva veetorustikuga Ø150mm Raudtee tänaval. Tehnilised tingimused „Narva Vesi“ 20.05.2009 C/803-1

10.2. TULETÕRJE VEETORUSTIK.

Tuletõrjehüdrant asub Raudtee tänaval.

10.3. KANALISATSIOON.

Planeeritava krundi kanalisatsioon ühendatakse olemasoleva kanalisatsioonitrassiga piki Joala 10 hoone. Sademeveed meetri laiuse sillutisriba abil juhitakse majast eemale, kus ta filtreerub maapinda. Tehnilised tingimused „Narva Vesi“ 20.05.2009 C/803-1. Tingimustega nr C/803-1 ettenähtud rasvapüüduuri paigaldamine tootlusettevõttest äravoolava heitvee puhastamiseks enne ühiskanalisatsiooni juhtimist lahendatakse põhiprojekti staadiumil.

10.4. SIDE.

Planeeritava krundi sideliin ühendatakse Joala tänaval paigaldatud liinidega. Tehnilised tingimused „Elion Ettevõtte“ AS nr 11004844.

10.5. ELEKTRIVARUSTUS.

Planeeritava krundi elektriliin ühendatakse Raudtee tänaval paigaldatud kaabelliiniga olemasolevast alajaamast nr 12 (Joala 3D). Tehnilised tingimused „VKG Elektrivõrgud“ OÜ 22.05.2009.a.nr.NEV/19482-1

10.6. GAASIVÕRK.

Planeeritava krundi gaasitorustik ühendatakse olemasoleva gaasitrassiga, mis on paigaldatud Joala tänaval. Tehnilised tingimused „EG Võrguteenus“ AS, 21.05.2009.a. nr PJ-248/09.

11. KESKKONNAKAITSE TINGIMUSED.

11.1. HALJASTUS.

Planeeritaval alal võetakse ära olemasolevad lehtpuud (7tk) ja osaliselt muruplatsid. Maa- ja ehitustööde teostamisel antud territooriumil varustatakse liigidal asuvad puud turvavöödega. Peale korrastamise tööde lõpetamist varustatakse juurtetsoon spetsiaalsete kaitserestidega.

On ettenähtud kohustuslik lisa puude istutamine, vastavalt „Puistu hindamine Joala 1 Narva“ (vt.lisa), eemaldatavate puude asemele koguses 8 eksemplari planeeritava ala piiride taga.

Kohustusliku istutamise koht täpsustatakse põhiprojekti staadiumil ja märgitakse Linnavara- ja Majandusametiga raieloa alusel.

11.2. ÕHK.

Automootorite töötamiseaeg parkimisplatsidel on piiratud kuni 2minutini.

11.3. JÄÄTMED.

Alus: Jäätmeseadus. ET-1 1101-0242

Ehitusprahi kotistamiseks paigaldatakse planeeritava krundi siseõues prügikonteinerid, mida tühjendatakse nende täitumise määral jäätmete käitlemislitsentsi omava firma poolt.

Ohtlikud jäätmed, mis võib tekkida lahtivõtmistööde ajal tuleb koguda muudest jäätmetest eraldi. Ohtlike jäätmeid võib käidelda ohtlike jäätmete käitlemise litsentsi omav isik. Vastava litsentsi annab välja Keskkonnaministeerium. Ohtlike jäätmete kogumiseks peavad olema suletavad ja valvatavad mahutid.

Olme- ja segaolmejäätmed, muud kergestiriknevad ja halvastilõhnavad jäätmed tuleb paigutada mahutitesse paber- või kilekottidesse pakitult ning selliselt, et need ei leevitaks lõhna, ei põhjustaks ohtu inimestele ega määriks mahuteid. Klaastara tuleb paigutada eraldi selleks ettenähtud sõltumata kogusest.

Vanametall tuleb anda üle vanametalli kogumisega tegelevale ettevõttele või toimetada jäätmekäitluskohta.

Käsitsi teisaldatava ratastel väikekonteineri korral määratakse vahemaa jäätmeveoki lähimast võimalikust peatumiskohast jäätmeveolepinguga.

Olemasoleva hoone lammutusprojekt on ettenähtud põhiprojekti staadiumil.

12. KURITEGEVUSE ENNETAMINE.

12.1. KURITEGEVUSE RISKID.

Kuritegevuse riske vähendavaid nõudeid rakendatakse vastavalt standardile EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linna-planeerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“, 29.11.2002.a.

12.2. STRATEEGIA KURITEGUDE JA KURITEOHIRMU VÄHENDAMISEKS.

12.2.1. VALGUSTUS JA HEA NÄHTAVUS.

Kruntidel kavandatud jalgteed muudavad jalakäijate liiklusnähtavuse paremaks.

12.2.2. ÕHTUNE AEG, NURGATAGUSED ALAD, PARKLAD.

Pimedal ajal toimub planeeritava ala ja selle lähiümbruse valgustamine välisvalgustuse mastidelt ja hoone seintelt. Tänavate sirged jooned ja parklate avatud ruum võimaldab valgustada territooriumi maksimaalselt.

12.2.3. SELGE LIIKLUSKEEM.

Transpordi ja jalakäijate selge liikluskorraldus vähendab riskimäära autojuhtidele ja jalakäijatele.

12.2.4. HEAKORRASTUS.

Territooriumi puhastamine prahtist, haljastuste ja jalgteede korraldamine, valgustuse korraldamine pimedal ajal – kõik see vähendab kuritegevuse riski ja autojuhtide ja jalakäijatega toimuvate õnnetusjuhtumite arvu.

13. KEHTIVAD PIIRANGUD.

13.1. KAITSEVÖÖND.

Elektrimaakabli kaitsevööndi ulatus on 1,0 m kaablist mõlemale poole.
Vee- ja kanalisatsiooni võrkude kaitsevööndi ulatus – 1,0 m trassist mõlemale poole.
Sidetorstiku kaitsevööndi ulatus – 1,0 m trassist mõlemale poole.
Tänavakaitsevöönd – 3,5m.

Enne projekteerimise alustamist on nõutav kavandatavate mullatööde alal läbi viia arheoloogilised eeluuringud ja nende tulemustest sõltuvalt tellida arheoloogilised uuringud enne projekti koostamist või arheoloogiline järelevalve ehitustöödega seotud mullatöödele.

14. TULEOHUTUSNÕUDED.

Projekteerimisalused: Vabariigi Valitsuse 27.10. 2004.a määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“; EVS 812-7:2008 „Ehitiste Tuleohutus“ osa 7 „Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“;

Määrus nr 315 §19. «Tule naaberehitistele leviku takistamine», lõige 1

«Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju.» ja lõige 2

“Lõikes 1 nimetatu täitmiseks peab hoonetevaheline kuja takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega”.

Tuleohutuskujad vaadeldava hoone ja naaberkruntide hoonete vahel vastavad EVS 812-7:2008 „Ehitiste Tuleohutus“.

Joala ja Raudtee tänavate poolt asuvate hoonete ja Joala 1 maa-alal projekteeritava hoonega vahekaugus on rohkem kui 8m.

Raudtee 14 krundi poolt Joala 1 maa-alal projekteeritav hoone eraldatakse tulemüüri REI 120 vastavalt EVS 812-7:2008 „Ehitiste Tuleohutus“ osa 7 p12.1.6 „Hooned erinevatel kinnistutel. Kui hooned on lähestlikku või blokeeritud omavahel, nõutakse tulemüüri. Seda võib TP3- klassi hoone puhul teha ka muust kui A1-klassi materjalist. Müür peab jääma püsima sellega ühendatud hoonete varisemise puhul.“ ja p12.1.8, „Hoonete vaheline kuja 0-4m. Ühe hoone välisseina tulemüür EI-M60“

Joala 1a krundi poolt asuvate hoonete ja Joala 1 maa-alal vahekaugus planeeritava hoonega on rohkem kui 8m.

Planeeritaval alal on tuletõrjehüdranti, mis asub Raudtee tänaval kaugusel kuni 10m (H0038, H0360). Tuletõrje-veevõrgu veeandmisvõime tõhusust kontrollitakse vähemalt üks kord aastas.

Planeeritava hoone Joala 1 krundil tulepüsivusklass on TP-1. Hoonete kõrgus pinnast kuni 17,0m.

Projekteeritav hoone on neljakorusseline keldrikorrusega.

Kasutusviisi poolest kuulub hoone III klassi (põlemiskoormus alla 600MJ/m²).

Krundil on olemas juurdesõid hoonele.

Territooriumi sõidutee, juurdepääs ehitisele ja ladustatud materjalile ning tuletõrje-veevõtukohtadele hoitakse vaba ning aastaringsest kasutamiskõlblikus seisukorras.

Objekti territoorium hoitakse alaliselt puhas põlevmaterjali jäätmetest.

Territooriumi puhastamise sageduse kehtestab objekti valdaja. Põlevmaterjali jäätmeid kogutakse ja hoitakse selleks määratud kohas või taaras. Põlevmaterjali taaras hoidmisel selle kaas või kork suletakse. Jäätmete hoiukoht paikneb põlevmaterjalist või süttiva pinnakihi ehitisest või mis tahes tulepüsivusega ehitise välisseinas olevast ukse-, akna- või muust avast vähemalt 2m kaugusel.