

## SELETUSKIRI

### 1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Detailplaneering on koostatud Narva linnas Vanalinna linnaosas maa-alale, mis hõlmab Koidula tn 8 kinnistut. Antud kinnistu asub mälestisel "Narva linnakindlustused, 14.saj.-1863", reg nr 13999, ja arheoloogiamälestise "Asulakoht", reg nr 27276, territooriumil.

Planeeringu aluseks on Narva Linnavolikogu Otsus nr 35, välja antud 22.03.2012 "Koidula tn 8 maa-ala detailplaneeringu algatamine".

Sellekohaselt: "Algatada Koidula tn 8 maa-ala detailplaneeringu koostamine, mille ülesandeks on Narva Linnas Vanalinna linnaosas ca 0,2 ha suurusel maa-alal olemasoleva hoone rekonstrueerimine ja maakasutuse sihtotstarve määramine. Lisaks antakse planeeringuga heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

### 2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgid on:

- Maakasutuse sihtotstarbe määramine.
- Ehitusõiguse määramine.
- Liikluskorralduse (juurdepääsude ja parkimise), heakorrastuse ja haljastuse lahendamine.
- Tehnovõrkude asukohtade määramine

### 3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

#### 3.1. MAA-ALA ÜLDISELOOMUSTUS

Planeeritav ala asub Narvas Vanalinna linnaosas Koidula tänava lääneküljel, mis on ajalooliselt olnud Narva linna ajaloolise hoonestuse idaserv. Planeeritava ala suurus on 0,2 ha. Planeeritav

ala on tasase reljeefiga. Alal on minimaalne tõus lääne suunas. Olemasolevad kõrgusarvud muutuvad 23.80-24.70. Planeeritav ala külgneb ida poolt vahetult Koidula tänavaga ning Narva jõe äärse endise Pax bastioni kohal asuva Pimaeia kõrghaljastatud pargialaga. Lõunapoolsel Koidula tn 7 kinnistul paikneb 3 elukorrusega stalinistliku stukkdekoorfassaadiga kõrge viilkatusega korterelamu. Lääne-edelaküljel piirneb kinnistu Viru tn 19 kinnistuga, millel asub üks mitmetest 60-ndatel aastatel endise vanalinna hoonestuse asemele rajatud 4-korruselitest silikaatkivifassaadidega korterelamutest. Põhjapoolses lääneküljes paikneb peale endise hoonestuse likvideerimist hoonestamata haljasala- reformimata riigimaa. Põhjaküljes Koidula tänavaga piirneb hoonestamata Koidula tn 10 kinnistu, millel on varem asunud Peeter I maja. Antud hoone on Narva Linna Üldplaneeringuga ette nähtud perspektiivselt taastada. Hoone on olnud kahe täiskorruse ja viilkatusega. Praegu on hoone väljakaevatud vundamendid taas kaetud liivaga.

Detailplaneeritaval kinnistul on lõuna-ja põhjanurgast kaks jala- ja autojuurdepääsu Koidula tänavalt. Kinnistu ei ole ümbritsetud piiretega. Koidula tänav pool on osaliselt säilinud vana kivipostidega sepisaia lõik.

Planeeritavalt kinnistult avanevad kaugvaated idasuunas asuvale Narva jõe ja põhjasuunas paiknevale rohealale.

### 3.2. OLEMASOLEV HOONESTUS

Planeeritav Koidula 8 kinnistu on hoonestatud. Kinnistul paiknev hoone on üks vähestest vanalinna varasematest hoonetest, mis on sõjajärgselt säilitatud. Kahe maapealse korruse ja osalise keldrikorrusega kivikonstruktsioonis hoone koosneb kolmest omavahel ühendatud blokist. Keskne osa omab kaunist klassitsistlikku jõelevaatavat klassitsistlik-historitsistlikku fassaadi. Hoone peidab endas mitmeid ehitusetappe. Varaseim-lõunapoolne hooneosa oli algselt orienteeritud praeguseks mitteeksisteeriva hoonest läänepool asunud Koidu tänav poole. Sellel pool asub ka antud osa klassitsistliku dekooriga fassaad. Vanim osa avaldub arvatavalt 17. sajandist pärit võlvagedega keldris. Keskne-klassitsistlik osa on rajatud 19.s. lõpus või 20. s. algusaastail.

Põhjapoolne kahekordne kellerdamata osa on rajatud 1972 a projekti alusel. Vanadest konstruktsioonidest on säilinud lisaks kivikeldritele vaid osaliselt paksemad kivikandeseinad. Puitkonstruktsioonis katuse- ja vahelaed hävisid 1944.

Kinnistul asuval hoonestusel on huvitav ajalugu. Nii on hoones asunud 1919 Loodearmee staap, alates 1934 on hoone kuulunud Eesti Punase Risti Seltsile, kellele see ennistati ka peale taasiseseisvumist. Nõukogude perioodil asus hoones Narva Sanitaar-epidemioloogiline jaam.

Hoone on peale sõda erinevalt paljudest Vana Narva hoonetest üles ehitatud. Vahelaed on rajatud õõnespaneelidega kivikonstruktsioonis. Hoone plaanilahendus on endise elamu asemel kujundatud meditsiinasutusele kohaseks. Selle funktsiooniga on rajatud ka hilisem kolmas hoonemaht.

Nagu kinnitatakse ka Muinsuskaitse Eritingimustes, on hoone käesoleval ajal-2012-osaliselt avariiline. Pööningute hädapäraselt rajatud katusekonstruktsioonid on kohatiste läbijooksude tõttu kahjustatud. Hoone on suures osas aastaid seisnud kasutuseta (rentnik kasutab vaid väikest osa hoone ruumidest), mistõttu on palju niiskuskahjustusi. Hilisem-1972 a rajatud hoonemaht on kandekonstruktsioonide läbivate pragudega, kuna on ebapiisavalt vundeeritud endistele rusudele. See hoonemaht on lubatud lammutada ja asendada uue hoonemahuga. Hoone kõik avatäited on amortiseerunud, osaliselt ka lõhutud. Hoone vanemate osade fassaadidel ja võlvitud keldrites on säilinud üksikud kultuuriväärtusega detailid ja konstruktsioonid.

Hoone kuulub Narva väheste väärtuslike ehitiste hulka.

Olemasolev hoone ei ole üksikobjektina riikliku kaitse alla võetud, kuid kogu kinnistu asub mälestisel "Narva linnakindlustused, 14.saj.-1863", reg nr 13999, ja arheoloogiamälestise "Asulakoht", reg nr 27276, territooriumil.

Olemasolevale hoonele on koostatud muinsuskaitse eritingimused ajaloolase Aleksander Pantelejevi poolt 2011. Muinsuskaitse eritingimused on kogumahus esitatud lisana detailplaneeringu kaustas.

### 3.3 MAAOMAND

Planeeritav ala käsitleb ainult Koidula tn 8 kinnistut maa-ala. Koidula tn 8 kinnistu suurus on 1831 m<sup>2</sup>. Kinnistu katastritunnus 51101:002:0054. Kinnistu kehtiv sihtotstarve on 100% ärimaa. Kinnistu omanik on OÜ Gloria Invest.

Detailplaneeritavat kinnistut ümbritseb lõunaküljelt kaks korterelamutega elamumaakinnistut, põhjaküljelt hoonestamata ühiskondlike ehitiste sihtotstarbega kinnistu, lääneküljelt hoonestamata munitsipaalmaa ning idast Koidula tänava liiklusmaa.

### 3.4. OLEMASOLEV HALJASTUS JA HEAKORRASTUS

Planeeritaval alal-Koidula tn 8 kinnistul-on väga vähe haljastust. Olemasolev haljaspind on 163 m<sup>2</sup>- 9% kinnistu pindalast. Kõvakattepindu on 843 m<sup>2</sup>-46% kinnistu pindalast. Hoonestus hõlmab 45% kinnistust.

Hoonestuse ümber on enamus kinnistust kaetud asfaltpindadega. Väike muruplats asub kinnistu lõunapoolses osas vastu Koidula tänavat. Sellel kasvab ka kaks puud: harilik kuusk *Picea abies* ja kahe tüvega harik saar *Fraxinus excelsior*. Mõlemad on elujõulised paarikümneaastased puud. Puude liigilisuse määranud Ülle Jõgar PhD, botaanik-dendroloog.

Kinnistul ei esine ranget kaitset vajavaid taimeliike ega kooslusi.

Kinnistu on hooldatud. Hoone on osalises kasutuses. Ka naaberkinnistud ning on haljasalad hooldatud.

### 3.5. OLEMASOLEV TEEDEVÕRK

Planeeritav ala-Koidula tn 8 kinnistu- külgneb ida poolt Koidula tänavaga. Tänav on kahesuunalise liiklusega. Kõnnitee paikneb vaid tänava läänepoolsel küljel. Tänav idakülge piirneb jõeäärse pargialaga. Planeeritavale kinnistule on kaks pääsu-lõuna- ja põhjaküljest.

Autode ja jalakäijate ühendused on läänepoolsest, kus on varem asunud Koidu tänav, mis on praeguseks likvideeritud.

### 3.6. OLEMASOLEVAD INSENERVÕRGUD

Planeeritav kinnistu on varustatud vajalike insenervõrkudega. Olemasolevad välisvõrgud on toimivad, kuid osaliselt amortiseerunud või moraalselt vananenud. Hoone on osaliselt kasutuses ning tarbib vee-, kanalisatsiooni-, elektri- ja sideühendusi. Välisvõrgud lähtuvad Koidula tänavalt ja lõunapoolsest Koidula 7 kinnistult.

Olemasolev DN100 veetorustik paikneb piki Koidula tänavat. Olemasolev sisestus E0294 asub hoone tänavaäärse fassaadi vastas ja lähtub kaevust V0261.

Olemasoleva ühisvoolse DN200 keraamilistest torudest kanalisatsiooni eelvooluks on Koidula 7 kinnistul asuv kaev KO900.

Olemasolev tsentraalne soojatranspordiliin lähtub Koidula 7 kinnistult.

Olemasolev sidekaabel DN50 kanalisatsioonis lähtub Koidula 7 kinnistu kaudu Viru tn 20 kinnistul olevast sidekanalisatsioonikaevust KKS-2.

Olemasolev elektivarustus on tagatud piki Koidula tänavat kulgeva ringistatud madalpinge maakaabliga. Elektrikilp asub kinnistu sisehoovis hoone läänepoolsest. Ringistatud maakaabel läbib kinnistut.

Olemasolev gaasitorustik lähtub läänepoolsest Viru tn 19 kinnistult. Sulgkraan asub vahetult kinnistu piiri taga.

## 4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

### 4.1. LINNARUUM

#### 4.1.1 PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED

Detailplaneeringu eesmärgiks on olemasoleval Koidula tn 8 kinnistu muuta olemasolevat kinnistu sihtotstarvet 100% ärimaast 100% elamumaaks-KE100%.

Detailplaneeringu eesmärgiks on luua eeldused olemasoleva Koidula tn 8 hoone vanema ehitismahu rekonstrueerimiseks ning uuema ehitismahu asendamiseks eesmärgiga rajada 16 korterit koos keldriruumidega.

Detailplaneering ei muuda olemasoleva Koidula tn 8 kinnistu suurust.

Planeeritav ol.olev Koidula 8 kinnistu paikneb Narva Vanalinna hoonestuse idaserval Narva jõe kaldapealsel. Lõuna ja lääne pool paiknevad korterelamud ning muu vanalinna hoonestus.

Planeeritavast kinnistust põhja pool asub hoonestamata ala, mis ootab oma aega, et taas uue vanalinnana ärgata. Loodetavasti taastatakse ka endine Peetri maja põhjapoolt piirneval Koidula tn äärsel kinnistul. Piki jõge ja bastionidevööd kulgev pargiala loob head võimalused puhkuseks ja virgestuseks.

Detailplaneeritav ala asub polüfunktsionaalse linnakeskuse vahetus läheduses, kus asuvad teenindus- ja kaubandusasutused ning kulgeb ühiskondlik transport. Planeeritavast kinnistust ida ja põhja pool asub Pimeaia rekreatsiooniala, kus on eelistatud kergliiklus. Transpordi juurdepääsud on tagatud kahe-suunalise Koidula tänava kaudu, mis ei ole suure liikluskooormusega.

HOONESTUSE KORRUSELISUS: Olemasolev hoonestus ümbritseval vanalinna alal 2-5-korruseline. Lähimad lõunaküljel asuvad korterekamud on 3- ja 4- korruselised. Planeeringuga rekonstrueeritava hoone korruseliseks nähakse ette 3/-1. Vanas rekonstrueeritavas osas on 2 maapealset täiskorrust ja ehitatakse välja pööningukorrus. Selles osas rekonstrueeritakse olemasolevad

keldrid. Uuega asendatavas osas on ette nähtud 3 maapealset korrust ilma keldrita.

HOONESTUSTIHEDUS: Olemasolev hoonestustihedus naaber-kinnistutel: Viru tn 19 -1,0 ja Koidula 7 -1,2 Detailplaneeritava alal on hoonestustiheduseks ette nähtud kuni 1,3: detailplaneeritava kinnistu suurus on 1831 m<sup>2</sup> ning kavandatava hoone maksimaalne maapealsete korruste brutopind on 2300 m<sup>2</sup>.

TÄISEHITUS%:

Detailplaneeritava ala maksimaalseks täisehitusprotsendiks on ette nähtud 46 %. Kinnistul on tagatud haljastatud pinna määr on olemasoleva 9% asemel 15.5% kinnistu pinnast.

#### 4.1.2 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Kehtiva Narva linna Vanalinna linnaosa üldplaneeringuga on Koidula tn 8 krundile määratud ärimaa ja osaliselt üldkasutatava maa sihtotstarve. See on käesoleva detailplaneeringu aluseks. Antud detailplaneeringu algatamise hetkel kehtis antud alal Narva linna üldplaneering.

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku muuta olemasolevat kinnistu sihtotstarvet äri- ja üldkasutatava maast 100% elamumaaks-EK100%. Seda põhjendab asjaolu, et ka hoonestatud naaberkinnistutel paiknevad korterelamud. Antud kinnistu hoone korterelamuks rekonstrueerimine liidab antud ala terviklikuks elamualaks. Kinnistu piirneb kaldapromenaadi ja Pimeaiaga. Sellises kauni ümbrusega asukohas, mis asub aktiivsest ärikeskmest kõrval, on elamufunktsiooni loomine põhjendatud. Olemasolev kinnistu ärimaa sihtotstarve tuleneb hoone varasemast kasutusest.

Detailplaneering lähtub parkimiskohtade määramisel vahevööndi normist tuleneva nõudega.

#### 4.1.3. HOONESTUSLAHENDUS

Detailplaneeritava Koidula tn 8 kinnistul paiknev olemasolev kahe maapealse korruse ja osalise keldrikorrusega kivikonstruktsioonis hoone koosneb kolmest omavahel ühendatud liigendatud blokist. Keskne osa omab kaunist klassitsistlikku jõelevaatavat fassaadi ning lõunapoolne osa endise koidu tänava poole suunatud fassaadi. Hoone kuulub Narva väheste väärtuslike ehitismälestiste hulka. Olemasolev hoone ei ole üksikobjektina riikliku kaitse alla võetud, kuid asub Narva vanalinnas ehitismälestise "Narva linnakindlused" ning arheoloogiamälestise "asulakoht" territooriumil. Vanad säilitatavad hoonemahud on ette nähtud rekonstrueerida vastavalt muinsuskaitse eritingimuste nõuetele. Kolmas-1972 a projekti järgi lisatud hoonemaht on halvas tehnilises seisundis, ei oma muinsuskaitsest väärtust ning on lubatud lammutada ja asendada uue hoonemahuga. Uus asendatav hoonemaht astub olemasolevast lammutatavast mahust tänava poole 1,7 m, et oleks säilitatud kunagise Koidu tänava ehitusjoon analoogselt olemasoleva lõunapoolse osaga. Suures osas on asendatav hoonemaht lammutatava kohal. See säilitab endise olukorra, kus keskne klassitsistliku fassaadiga hoonemaht asub vahetult vastu Koidula tänavat, tiivad on tagasiastega.

Kuna ajalooliselt antud kohal hoonestus puudus, on uus(senise lammutatava osa asemel) hoonemaht 60% ulatuses esimese korruse ulatuses avatud-tõstetud postidele, et paremini avada visuaalset vaadet, mis kesklinna poolt lähenejale avaneks Peetri maja taastamise korral. Uue hoonemahu esimest korrust kasutatakse valdavas osas autode parkimiseks. Uue hoonemahu planeerimisel lähtutud nn kontrastprintsipiist, kus uus selgelt eristub vanadest hoonemahudest-aluseks võttes 1964 Veneetsia Harta seisukohad. Uue hoonemahu puhul kasutatakse kaasaegset vormikeelt. Uus hoonemaht saab olla erinevalt vanade osade kõrgetest viilkatustest ka madala lamekatusega või kombineeritud katusetüübiga, suuremate klaaspindade ja laiade rõdudega.

Olemasolevad vanemad rekonstrueeritavad hooneosad ja uus asendatav hoonemaht on ette nähtud kujundada seotud plaanilahendusega terviklikuks korterelamuks. Hoonesse on planeeritud kuni 16 erineva suurusega korterit. Olemasoleva rekonstrueeritava hooneosa keldriruumidesse on ette nähtud ühiskasutusega puhke- ja saunaruumid ning tänavapoolses osas



nähakse ette ruumid äripinnale. Perspektiivselt võiks siin asuda suveniirikauplus, kuna hoone asub piki jõge kulgeva bastionidevöö haljasala kõrval.

Hoonele on ette nähtud sisehoovi poolsesse külge eri hoonemahtude keskele kõige pimedamasse ossa üks ühendav trepikoda koos ühise peasissepääsuga. See võimaldab paremini organiseerida korterite plaanilahendusi ning liita vanad hooneosad uue hoonemahuga. Planeeritav trepikoda ühendab kõiki eri tasapindadel asuvaid kolme hoonemahu kõiki korruseid. Sellest trepikojast lähtub enamus kortereid. Vaid lõunapoolsema hoonemahu alumise korruse läänepoolse korteri peauks kasutaks olemasolevat hoone välisust. Eraldi pääs äripinnale on ette nähtud lahtise keldritrepina uue hoonemahu tänavapoolsest osast.

Uue asendatava hooneosa alumine korrus on ette nähtud avatud auto parkimiskohtadele ning prügiruumi ja rattahoiuruumi paigutamiseks. Selles hoonemahus on 2. ja 3. korrusel ette nähtud kuni 4 korterit, mis avanevad kaunistele jõe- ja pargivaadetele.

Olemaoleva hoonestuse väärtuslikud osad restaureeritakse. Korrastatakse imposantne keskse osa jõelesuunatud klassitsistlik stukkdekooriga fassaad koos rõdu, keldriakende ja katusepalustraadiga, samuti lõunapoolse osa klassitsistlik läänefassaad. Korrastatakse ja avatakse endised arvatavalt 17. saj. pärinevad võlvitud keldriruumid. Vastavad nõuded on loetletud muinsuskaitse eritingimustes, mis on DP kausta lisatud. Vanemates hooneosades ehitatakse lisaks kahele olemasolevale kõrgete lagedega korrusele välja seni kasutuseta pööningukorrus korteriteks. Kuna ol.olevad pealesõjajärgsed katusekonstruktsioonid tuleb asendada, siis on lubatud vähesel määral ol.olevaid katuseid tõsta, säilitades ol.olevad kalded. Kaldkatustes kasutatakse katuseaknaid. Vanade hooneosade otsaseintes taastatakse endised kinnimüüritud aknaavad. Taastatakse keskmise hooneosa lääneküljel asunud pergolatüüpi suuremate aknapindadega fassaad. Fassaadide värvilahendused jälgivad vanas osas ajastuomast heledate pastelsete toonide laadi. Samaga assisteerib ka uus asendatav hoonemaht, kus heledatele seinapindadele on kontrastiks tumedad klaaspinnad avatäidetes ja rõdupiiretes.

Planeeritav kinnistu saab detailplaneeringuga kompaktse endisi linnaehituslikke printsiipe austava ja samas kaasajastatud arhitektuurse lahenduse, mis seondub ümbritseva miljöölalaga ning annab oma osa juhtlause "HEA ENERGIA LINN" sisuga täitmisele.

#### 4.1.4 TULEOHUTUSABINÕUD

Hoone planeerimisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse määrusest nr 315 v.a. 27. oktoobril 2004.a. "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" ja standardist EVS 812.

Planeeritud hoone on ette nähtud min. tuldtõkestava TP2 tulepüsivusklassiga, kuna muus osas kivikonstruktsioonis hoonel on osaliselt puitkonstruktsioonis katusekorrus. Naaberkinnistutel asuvatest hoonetest on planeeritud hoone eraldatud normikohaste tuletõrjekujadega. Lähima lõunapoolse korterelamu nurk on 7,5 m kaugusel.

Planeeritava hoone iga korter on eraldi tuletõkkeseektsioon. Trepikojale on ette nähtud igal trepimademel min. 0.6 m<sup>2</sup> avanevad aknad suitsu eemaldamiseks.

Vahelaed on r/b konstruktsiooniga.

Seinad ja vahelaed on kivikonstruktsioonis tulepüsivusega R60, uue hooneosa katuslaekonstruktsioonid-R60. Karkass-seintes ning soojustuses kasutatakse mittepõlevat villtäidet.

Tehn.ruumide ukсед ja korruste ukсед on tulekindlusega EI30.

Tehnilised ruumid ja on eraldi tuletõkkeseektsioonid.

Võimalikud kamina- ja ja muud suitsukorstnad asetsevad kiviseintes ja on puitosadest eraldatud vastavalt nõuetele.

Ventilatsioonisüsteem rajatakse vastavalt EVS 812 osa 2 nõuetele.

Küttesüsteem rajatakse vastavalt EVS 812 osa 3 nõuetele.

Hoonele on tagatud tuletõrjetehnika juurdepääs kõikidest külgedest.

Olemasolev tulekustutushüdrant paikneb kinnistust lõunas Koidula ja Viru tänavate ristumisel 60 m kaugusel planeeritavast alast.

#### 4.1.5. TEED JA PARKIMINE

Planeeritaval kinnistul on autode parkimine lahendatud omal kinnistul. Parkimislahenduse alusdokumendiks on Eesti Standard EVS 843:2003. Detailplaneeritavale kinnistule kohaldatakse vahevööndi parkimisnormatiivi.

Sellekohaselt nähakse ette iga projekteeritava 1-2 kohalise korteri kohta 0,7 kohta elanikule ning 0,1 kohta külalisele-kokku 0,8.

Iga 3-ja rohkematoalise korteri kohta nähakse ette 0,8 kohta elanikule ja 0,1 kohta külalisele-kokku 0,9.

Kuna rekonstrueeritavasse hoonesse on planeeritud 4 2-toalist, 6 3-toalist, 5 4-toalist ja 1 5-toaline korter, siis on vajalik parkimiskohtade arv hoonele:  $4 \times 0,8 + 12 \times 0,9 = 14$

Planeeringuga on kinnistule ette nähtud 17 märgistatud parkimiskohta.

Parkimiskohad paiknevad piki kinnistu läänepiiri, kus on 9 pikiasetsevat autokohta mõõtudega 6,0 x 2,5 m. Lõunapoolsema auto parkimiskoht ei asu naaberhoonele lähemal kui 10m. Uue rajatava hooneosa esimese korruse tasapinnas asub 8 avatud parkimiskohta, mille joonmõõtmed on mitte vähem kui 2,5 x 5,0 m.

Planeeritud kinnistule on sissesõiduks planeeritud kaks autode juurdesõitu Koidula tänavalt analoogselt olemasolevale. Üks juurdepääs asub krundi lõunanurgas ja teine põhjanurgas. Kinnistu väiksusest tulenevalt on ettepanek korraldada suuremas osas liiklus ühesuunaliselt. Sissesõit toimuks põhjapoolsest väravast ning väljasõit lõunapoolsest. Sissesõitudele paigaldatakse lükandväravad. Lõunapoolsele juurdepääsule on ette nähtud eraldi jalakäijatevärav. Kogu planeeritavale alale on ette nähtud välisvalgustus. Peale tänavaaluste kommunikatsioonidega ühenduste rajamist tuleb ette näha tänava asfaltkatte taastamine vajalikus ulatuses.

Kinnistu ümbritsemine piirdeaiaaga suleb Koidula 7 kinnistule senise teise autojuurdepääsuvõimaluse. Säilib vaid jalakäigutee hoone otsaseina ja piirdeaia vahel. Samas- ka teiste Viru tn korruselamute kinnistud on planeeritud ühe juurdesõiduteega.

Vastavalt Narva Vanalinna linnaosa üldplaneeringu nõudele kaetakse kunagise Koidu tänava antud kinnistule jääv osa graniitkivi-sillutisega. Koidu tänava lääneserv jääb ilmselt käsitletavast kinnistust välja.

#### 4.1.6. HALJASTUS JA HEAKORD

##### PLANEERINGULINE LAHENDUS

Detailplaneeringuga tagatakse haljastatud pind 15.5% kinnistu pindalast, mis on tunduvalt enam senine 9%.

Planeeringuga käsitletav Koidula 8 kinnistu heakorrastatakse, rekonstrueeritakse sissesõidud, rajatakse parkimiskohad. Detailplaneeringuga on ette nähtud säilitada mõlemad kinnistu lõunapoolsel muruplatsil kasvavad elujõulised puud: harilik kuusk ja harilik kahetüveline saar .

Likvideerimisele ei kuulu ühtegi puud.

Vastavalt detailplaneeringule on ette nähtud kinnistu lõuna- ja põhjapoolsele muruplatsile piki Koidula tänavat istutada 7 hariliku viirpuu *Crataegus kyrtostyla* kõrgekasvulist põõsast. Lisaks nähakse võimalusena ette vegetatsiooniperioodil püsililled ja väiksemate ehispõõsaste kastistutust.

Põhjaosas rajatakse asfaltplatsi asemele haljastatud ala.

Detailplaneering näeb ette piirdeaia kinnistu ümber. Idaküljel vastu tänavat on säilinud osa kunagisest kivipostidega piirdeaiast, mis restaureeritakse. Kinnistu kompaktsusest tulenevalt on ettepanek piirata kogu kinnistu õhulise sepišpiirdega, mille kõrgus ei ületa 1,5m. Uus lisatav sepisaed rajatakse kontrastses vormis, võrreldes ol.oleva säilinud sepisaiaga. Aeda on sobiv kasutada dekoratiivsete ronitaimede-näiteks metsviinapuu või elulõnga toena. Piki kinnistu lääne- ja idapiiri on ettepanek lisaks rajada madal 0,5-0,6 m kõrgune kivimüür, et ületada lääneküljel kuni 1m tõusvat ja põhjaküljel laskuvat reljeefi. Loodetavalt on võimalik saada kokkuleppele lääneküljel paiknevate naaberkinnistutega, et rajada väljapoole kinnistu piiri lisahaljastust.

Õueala väikevormid-istepingid, valgustid, prügiurnid jne valitakse hoonestusega sobivas lakoonilises laadis. Planeeritud krundisisesed kõvakattepinnad rajatakse betoon-kiviparkett-kattega. Kunagise

Koidu tänava ala piki kinnistu läänekülge kaetakse graniitkivisillutisega.

#### 4.1.7. MEETMED KURITEGEVUSE ENNETAMISEKS

Planeeritaval alal tuleb arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes EVS 809-1:2002 osa 1. Linnaplaneerimine soovitud ja lähtekohtadest.

Planeeritav kinnistu paikneb väljakujunenud polüfunktsionaalses hoonestuskeskkonnas, respektides olemasolevaid sotsiaalseid ja materiaalseid struktuure. Kuritegevuse ennetamise juhtstrateegiateks on: kuritegevuse sihtmärgi eemaldamine, korrashoid, järelvalve, reeglid ja kommunikatsioon. Juhtimisstrateegiate eesmärk on toetada ja julgustada vahetu järelvalve ning omanikutunde teket omanike ja külaliste seas.

Planeeritav kinnistu on piiratud osaliselt naaberelamutega, osaliselt tänava ja rohealaga. Kinnistu väiksusest ja kompaktsusest tulenevalt eraldatakse aiaga-õhulise metallpiirdega. Sissepääsud eraldatakse lukustatavate auto- ja jalakäiguvärvatega. Planeeringuga nähakse ette kinnistu välisvalgustus. Kinnistu väiksusest tulenevalt saab tagada kogu hooviala ja hoone sissepääsude ühtlase valgustatuse pimedal ajal. Istutatavad põõsad ja muu haljastus ei tohi luua pimedaid tsoone ja andma võimalusi varjumiseks.

Ala korrastamisega luuakse eeldused piirkonna turvalisuse ja ohutuse kasvuks.

#### 4.1.8. TERVISEKAITSEABINÕUD

Hoonele on planeeritud lahusraamidega kahe paketiga (kokku 4 klaasi) pakettaknad, mis tagavad normikohase energiasäästu ja müraisolatsiooni. Hoone välispiirded rajatakse mitmekihilistena, et vajaliku helipidavusega minimeerida võimalikku häirivat liiklusmüra. Välisavatäidete ja korterite peauste nõutav min. helipidavus on min. 35Db.

Kõikidele korteritele tagatakse normikohane insolatsioon, mis on kooskõlas 2009 a. jõustunud EVS 894:2008 nõuetega. Sellekohaselt peab iga 1-3 toalise korteri vähemalt üks tuba ning suuremates korterites 2 tuba saama min 3 tundi otsest päikesevalgust. Detailplaneeringuga tagatakse antud nõude täitmine. Naaberhooned ei varja planeeritaval kunnistul renoveeritava hoone insolatsiooni. Planeeritud hoone ei varja ka teiste hoonete insolatsiooni. Põhja pool külgneval alal ei asu hoonestust.

Hoones on ettenähtud igale korterile, eraldi saunaruumidele ja äripinnale autonoomsed utilisaatoriga sisse- ja väljapuhke-ventilatsiooniseadmed. Ventilatsiooniseadmed varustatakse ka jahutusfunktsiooniga, mis võimaldab tagada ruumide normikohase mikrokliima ka kuumal suveperioodil.

Jäätmekäitlus on korraldatud omal krundil. Prügiurnid on planeeritud varjatult selleks ettenähtud jahedasse esimese korruse ruumi uues rajatavas hoonemahus. Akendeta, kõrvalistele isikutele suletud ruumile tagatakse normikohane ventilatsioon ning vajaliku laiusega kahepoolsed ukSED. Prügikonteinerite teekond prügiautoni toimub ühel tasapinnal.

Uue hooneosa konstruktsioonid ja kommunikatsioonid tervikuna ning vana rekonstrueeritav hoonemaht võimalikus ulatuses rajatakse vastavalt energiasäästu normatiividele.

#### 4.1.9. KESKKONNATINGIMUSED

Detailplaneeringuga ettenähtud tegevused ei halvenda olemasolevat keskkonnaseisundit, pigem korrastavad. Pärast vana hoone renoveerimist ja uue hoonemahu rajamist ja kinnistu heakorrastamist suureneb haljastuse ja murupindade osakaal senise 9% asemel 15,5%. Kinnistut ümbritsevad suures ulatuses park ja haljasalad.

Planeeritud kinnistu küttevastustus on ette nähtud kaugkütte baasil. Täiendav välisõhku juhivate saasteainete määr on normikohane ja ei põhjusta piirkonnas välisõhu kvaliteedi halvenemist.

Insenertehniliste võrkudega varustamine on lahendatud vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele. Sademe- ja liigvee ärajuhtimisega ei halvendata naaberkinnistute tingimusi.

Olulist halvendavat mõju välisõhu kvaliteedile, müra tasemele ja pinnase kvaliteedile planeeringulise lahendusega ei avaldata. Insolatsioonitingimused planeeritaval alal on lubatud piires, normaalne välisvalgustus on tagatud.

Planeerimislahendus näeb ette uue haljastuse rajamise, mis on positiivse keskkonnamõjuga.

Käesolevaga ei ole vaja algetada Koidula tn 8 kinnistu detailplaneeringus keskkonnamõju strateegilist hindamist. Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole planeeringu koostamisel teostatud eelhinnangu põhjal vajalik järgmistel põhjustel:

- a) detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, sh näiteks tootmistegevust, ulatusliku elamupiirkonna rajamist ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamine, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmeteket või mürataseme suurenemist;
- b) lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnamõju tingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta ärihoone elamuks rekonstrueerimine ja sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariiolekordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ja õigusaktide nõudeid;
- c) Detailplaneeritava kinnistu ja lähiala vastas teisel pool Koidula tänavat asub kauni kõrghaljastusega bastionidepealne park. DP ala ette ulatub selle kaitstava osa- KAITSEALA NARVA PIMEAED kitsas lõunatipp. Käesolev detailplaneering ei kahjusta kaitseala kõrghaljastust ega kaitsealuseid loomaliike (nahkhiired). Detailplaneeringu elluviimisega ei likvideerita väärtuslikku kõrghaljastust. Planeeringuga luuakse võimalus täiendavate

- lehtpuude ja põõsaste istutamiseks tänaväärsele Kinnistu asuvale haljasalale. See parandab olemasolevat olukorda.
- d) Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta inimeste tervist, heaolu ega vara, sest planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist õhusaaste ega mürataseme suurenemist.
  - e) Planeeringualal ei ole toimunud tootmistegevust ega muud keskkonnaohtlikku tegevust. Seetõttu ei ole eeldatav ka pinnase vüi vee reostus, mis seaks piiranguid edasisele shitustegevusele. Kinnistule rajatsvate parkimiskohtade arv on väiksem kui normatiivne lokaalse õlipüüdja rajamiseks vajalik.
  - f) Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojust, kiirgust ega lõhna teket. Valgusreostust tekib välis- ja sisevalgustusest ning autotuledest. Vibratsioon võib esineda hoone ehitustegevuse käigus ning jäätmete teke on seotud põhiliselt ehitustegevusega.

#### 4.1.10. EHTUSAEGSED MÕJUD

Olemasolev põhjapoolne hoonemaht lammutatakse. Samuti lammutatakse säilitatavate hoonemahtude katusekonstruktsioonid ning osaliselt siseseinu ja põrandakonstruktsioone. Olemasolevad avatäited asendatakse. Olemasolev asfaltkate ja säilitamiseks mittekõlblikud aluskihid eemaldatakse. Lammutatavate rajatiste ehitusmaterjal ladustatakse, sorteeritakse ja utiliseeritakse vastavalt jäätmekäitluse eeskirjadele.

Ehitustööde käigus tuleb järgida kõiki keskkonnanõudeid müra , ehitusmaterjalide ladustamise, jäätmekäitluse ning ohutuskaitse osas. Planeeritavat ala ümbritsevad elamukinnistud, mistõttu tuleb vältida ehitusega kaasnevaid mürarikkaid-, vibratsiooni ning liigset tolmu tekitavaid protsesse.



## 5. TEHNOVÕRKUDEGA VARUSTATUS

Planeeritav kinnistu on varustatud vajalike insenervõrkudega. Olemasolevad välisvõrgud on toimivad, kuid osaliselt amortiseerunud või moraalselt vananenud. Välisvõrgud lähtuvad Koidula tänavalt ja lõunapoolselt Koidula 7 kinnistult.

VEEVARUSTUS ja KANALISATSIOON lahendatakse vastavalt AS Narva Vesi tehnilistele tingimustele.

Olemasolev DN100 veetorustik paikneb piki Koidula tänavat. Olemasolev sisestus E0294 asub hoone tänavääärse fassaadi vastas ja lähtub kaevust V0261. Kinnistule rajatakse uus liitumispunkt-maakraan, rekonstrueerides ol.olevat V0261 kaevust lähtuvat sisendit. Veetoru siseneb otse kinnistu piiril oleva hoone keldriruumi. Tehnilises ruumis paigaldatakse veemöödusõlm vastavalt nõuetele.

Eeldatav olmevee tarbimine on 16 m<sup>3</sup>/D.  
Eeldatav olmekanaliseerimise maht on 16 m<sup>3</sup>/D.  
Eeldatav sajuveekanaliseerimise maht on max 8 l/sek.

Kinnistu kanaliseeritakse ühisvoolse. Olemasoleva ühisvoolse DN200 keraamilistest torudest kanalisatsiooni eelvooluks on Koidula 7 kinnistul asuv kaev KO900. Olemasolevale trassile rajatakse kinnistu piirile uus liitumiskaev, millesse suubuvad kinnistul uutena rajatavad olmevee- ja sadekanalisatsioon. Vana hooneosa keldrite kanaliseerimiseks on ette nähtud ülepumpala, kuna väljuv torustik asub keldrite põranda tasapinnast kõrgemal. Drenaazveed juhitakse samuti kanalisatsiooni ülepumplasse.

SOOJUSVARUSTUS lahendatakse vastavalt AS Narva Soojusvõrk tehnilistele tingimustele.

Olemasolev tsentraalne soojatransporditross lähtub Koidula 7 kinnistult. Ettenähtud liitumispunkt on olemasolev soojakamber nr TK-22-9-6.

Eeldatav soojuskoormus liitumisel kuni 170 KW.

Olemasolev hoonesse sisenev soojustorustik on amortiseerunud. Alates kinnistu piirist rajatakse uus kinnistusisene soojustorustik

eelisoleeritud torudest. Tehnilises ruumis nähakse ette automatiseeritud soojussõlm. Tsentraalküttega tagatakse hoone ruumide küte ja sooja tarbevee tootmine ühise tsirkulatsioonisüsteemina soojusvaheti baasil.

ELEKTRIVARUSTUS lahendatakse vastavalt AS VKG Elektrivõrgud tehnilistele tingimustele.

Eeldatav elektri peakaitse on 3 x 100A.

Kinnistu on varustatud elektitoitega. Kinnistut läbib Koidula tänava ringistatud 0,4 kv madalpingekaabel. Elektrikilp asub kinnistu lääneküljes sisehoovis. Ringistatud maakaabel läbib kinnistut ja tuleb ümber paigutada. Elektivarustuse välislahendus rekonstrueeritakse ja rajatakse uus liitumiskilp, mis paigaldatakse kinnistu lõunapoolsesse ossa Koidula tänava äärde. Seoses kaablite vahetusega rajatakse ringistamine otse piki Koidula tänavat. Detailplaneering teeb ettepaneku vastava liiniservituudi seadmiseks laiusega 1+1 m võrguvaldaja kasuks.

TELEKOMMUNIKATSIOONIVARUSTUS lahendatakse vastavalt AS ELION tehnilistele tingimustele.

Olemasolev sidekaabel DN50 kanalisatsioonis lähtub Koidula 7 kinnistu kaudu Viru tn 20 kinnistul olevast sidekanalisatsioonikaevust KKS-2. Koidula 8 kinnistu telekommunikatsiooniühendustega varustamiseks on vajalik olemasolevas kanalisatsioonis senine vaskkaabel asendada kõritorus kuidoptilise kaabliga. Hoone sisestusel kasutatakse ka kinnistusesiselt olemasolevat kanalisatsiooni. Sidelahenduste peakilp paigaldatakse koos el.varustuse kilpidega eraldui selleks ette nähtud keldrikorruse tehnilisse ruumi.

GAASIVARUSTUS olemasoleval kujul likvideeritakse. Hooneni kulgev kinnistu läänepiiri taga asetsevast Viru tn 19 asuvast liitumispunktist lähtuv gaasitarnetoru demonteeritakse.

Arhitekt Raul Kõllamaa