

KÖITE SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

1. Detailplaneeringu algatamise taotlus, 10.06.2024

II SELETUSKIRI.....	2
1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	2
2 PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS	2
3 LINNAEHITUSLIK SITUATSIOON JA SELLE ANALÜÜS	3
4 PLANEERINGUS KAVANDATU	5

III LISAD

1. Planeeringulahenduse illustratiivne materjal

IV JOONISED

1. Asukohaskeem
2. Lahenduskeem

II SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on moodustada üks krunt Aia tn 48 ja 50 kruntidest ning kavandada krundile ehitusõigus hotellikompleksi laiendamiseks.

2 PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritav maa-ala asub Narva-Jõesuu linnas Aia tänava ääres.

EHR andmetel paikneb Aia tn 50 krundil lagunenud kolmekorruseline lühiajalise majutuse hoone ning kavandatav katlamajahoone, Aia tn 48a krundil 11 korruseline Spaa-hotelli (Meresuu spaa)hoone.

Maa-alal asuvad kinnistud:

Nr	Aadress	Pindala m ²	Registri-osa nr	Katastri-tunnus	Siht-otstarve	Omanik
1	Aia tn 48a	13848	1227508	51301:006:0025 :	Ärimaa	OÜ BREM Kinnisvara-haldus
2	Aia tn 50	4893	17816650	51401:001:0368	Sihtots-tarbema	OÜ BREM Kinnisvara-haldus

Juurdepääs kruntidele on Aia tänavalt.

Kvartalis on tegemist varieeruvate kõrgustega. Valdavalt on maapinna kõrgus ca 2,5 m merepinnast. Olemasolev Meresuu spaa paikneb kõrgendikul, mille kõrgus on ca 5 m. Maa-ameti kaardimaterjali info kohaselt on kõrgendiku kõrgeim punkt ca 7,4 m.

Kitsendused:

- Kinnistud paiknevad piiriveekogu piirivööndis.
- Kinnistutele ulatub Läänemere ranna piiranguvöönd, mis Narva-Jõesuu linna piires on ühtlasi Läänemere ranna ehituskeeluvöönd ning on vastavalt Looduskaitseaduse §38 lg1 p1 Narva-Jõesuu linna piires 200 m. Sama paragrahvi lg4 p1¹ sätestab, et ehituskeeld ei laiene tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate vahele uue ehitise püstitamisele.
- Aia tn 48a kinnistule on seatud isiklik kasutusõigus Osaühingu VKG ELEKTRIVÕRGUD kasuks elektrivõrgu majandamiseks.
- Aia tn 50 kinnistule on seatud tähtajatu isiklik kasutusõigus Narva-Jõesuu linna kasuks tehnoarajatise (0,4 kV õhuliin) rajamiseks, omamiseks ja valdamiseks.

3 LINNAEHTUSLIK SITUATSIOON JA SELLE ANALÜÜS

Planeeringuala paikneb Aia tänava, Kiriku tänava, Vabaduse tänava ja Lembitu tänava vahelises kvartalis.

Piirinaabrid: Aia tänava ääres, Aia tn 48b krundil paikneb Osaühingule VKG ELEKTRIVÕRGUD kuuluv alajaam, Vabaduse tn 59 on eraisikule kuuluv elamumaa sihtotstarbega krunt, kus paikneb üksikelamu koos abihoonetega, Vabaduse tn 53 ärimaa sihtotstarbega hoonestamata kinnistu, mis kuulub Osaühingule BREM KINNISVARAHOOLDUS. Ümbritsevad tänavad on munitsipaalomandis.

Aia tänavast teisel pool, vahetult olemasoleva Meresuu Spaa hotelli vastas on Aia tn 45 krundil asuv hoone kultuuriministri 13.11.1997 määrusega nr 73 tunnistatud kultuurimälestiseks, kui 19.sajandist pärinev suvilahoone, mis on kuurortlinna 19. sajandivahetuse arhitektuurilise mitmekesisusega puitsuvila näide. Kultuurimälestise kaitsevöönd on krunt. Aia tänava merepoolne äär Lembitu tänavast südalinna poole on peamiselt hoonestatud üksikelamutega. Lembitu tänava ja Vambola tänava vahelisel alal on mere pool üldkasutatava maa sihtotstarbega munitsipaalomandisse kuuluv krunt. Munitsiapaalmaa ja Vabaduse tänava vahelisel alal on peamiselt elamumaa krundid. Vabaduse tn 63 paikneb Narva-Jõesuu õigeusu kirik.

Narva-Jõesuu kehtiva üldplaneeringu järgi asuvad kinnistud kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete juhtotstarbega alal. Eelkõige kaubandus-, toidlustus- ja teenindushoonete maa, majutushoonete maa ning kontori- ja büroohinnete maa ning neid teenindavate infrastruktuuride maa.

Minimaalne nõutav haljastuse osakaal on 30%

Väljavõtte kehtivast üldplaneeringust:



Koostatavas üldplaneeringus on kinnistute juhtotstarbeks määratud Aia tn 48a osas segaotstarbega maa ning Aia tn 50 osas ärimaa.

Äri maa-ala on ärilisel eesmärgil kasutatav maa, kuhu võib püstitada äri-, büroo- või teenindusotstarbelisi ehitisi.

Segaotstarbega maa-ala võimaldab erinevaid kasutamise otstarbeid. Välistatud on vaid olulise negatiivse keskkonnamõjuga kasutusotstarve.

Maksimaalne täisehituse osakaal on 50%.

Minimaalne nõutav haljastuse osakaal on 30% katastriüksuse pinnast, millest vähemalt 50% peab olema kõrghaljastus.

Väljavõte koostatavast üldplaneeringust



Üldistades võib öelda et Narva-Jõesuu linnakeskkond on kujunenud väiksema mastaabiliste eramute/villade ja suuremahuliste hotellide/elamute komplekside vahelduvaks reaks, see on 3 kilomeetrine rida mitmekesise iseloomu ja kõrgusega hooneid, mis on paigutunud märglevalt lineaarsesse metsaparki - paralleelselt rannaga ida-lääne suunaliselt ja seotuna Vabaduse tänavaga.

Tulenevat piirkonna omapärasest/kvaliteedist on Aia tn 48-50 kinnistute hoonestust võimalik täiendada spaa-hotelli juurdeehitusega, mille mahuline lahendus jätkab madalat laiemat mahtu ja lisab kompaktse kõrgema mahu. Moodustub mahult sarnaste kõrgemate hooneosade paar, mille asukohta puude vahele sobitades saab tekitada linnaruumiliselt tasakaalus kvartali võimalikult suure kõrghaljastuse osakaaluga.

4 PLANEERINGUS KAVANDATU

Planeeringus kavandatakse liita Aia tn 48a ja Aia tn 50 krundid ning määrata moodustatavale krundile ehitusõigus hotelli (Meresuu Spaa) laiendamiseks. Võimalik hoonestuslahendus ja illustratiivne materjal on koostatud arhitektuuribüroos Kolm Pluss Üks OÜ.

Arhitektuuri kvaliteedid:

Olemasolev Meresuu spaa hotell on heakorrastatud hoonekompleks, kuid oma ajastu suletuse ja viimistluslahendustega. Kinnistuid Aia tn 48 ja 50 kvartalina vaadeldes on hea võimalus juurdeehituse näol lisada kaasaegselt avatumad ja sõbralikumate viimistlusmaterjalidega hooneosad. Terve kompleks oleks kõigist külgedest juurdepääsetav ja spaale on võimalik lisada uusi funktsioone, mis laiendaksid kasutusvõimalusi sihtgruppidele ka väljastpoolt hotellikülalisi. Kogu ala uuendades on võimalik lisaks terve kvartali heakorradele parandada ka parkimislahendust ja lammutada kasutamata hooned.

Juurdeehitus on kavandatud kahest ruumilisest erinevast tüpoloogilisest osast:

- 1) Spaa- veekeskuse laiendus, sissepääsud ja galerii. Olemasolevatele lisanduvad tänavatasapinnalt avatud juurdepääsud, mis oma klaasfassaadidega on ühendavad ja avatud nii Vabaduse kui Aia tänavapoole. Spaa funktsioonid saab täiendada ja ka siduda väliruumi atraktsioonidega erinevatel tasanditel, arvestades nii vaatelisuse kui ka erinevate privaatsuse vajadustega: sise- ja välibasseinid, erinevad saunad koos eraldatud terrassidega, nn „orangerie“ tüüpi „kasvuhooned“ erinevateks puhkemeeloludeks.
- 2) Hotell koos parkimismajaga – hotelliosa on kavandatud kaasaegsete ehitusmaterjalidega kompaktses kõrgema hooneosana. Puidust fassaadid mändide vahel koos avatud vaateplatvormi ja/või galeriiga on viimasel korrusel. Parkimiskohtade paigutamine osaliselt parkimismajja võimaldab säilitada kõrghaljastust kõige säästlikumal viisil.

Kavandatud on 9-11 korruseline majutusblokk koos parkimishoonega Lembitu tänava poolsesse krundiossa. Olemasolev hoone ühendatakse kavandatavaga klaasist galerii abil. Olemasolevat hoonet ühendab uuega ka kujundatav katusemaastik. Katuse seob omavahel kokku hoone mõlemat külge ääristava parkmetsa ning ühendab selle rohekatusega ühtseks tervikuks.

Parkimine koondub Lembitu tänava äärde kompaktsesse kahekorruselisse parkimismajja ning selle ümber asuvasse väliparklasse. Aia tänava äärde on kavandatud väikesed parkimistaskud.

Aia tn 48a oleva hotelli ümbrus on heakorrastatud ja plaanipäraselt haljastatud. Aia tn 50 krundil paikneb olemasolev kõrghaljastus Lembitu ja Vabaduse tänava nurgal.

Uus hooneosa on Aia tänava ääres paigutatud olemasolevatest hoonetest maismaa poole.

Hoone paigutamisel on arvestatud, et olemasoleva haljastuse Lembitu ja Vabaduse tänava nurgal saaks maksimaalselt säilitada.

Kavandatud täisehituse osakaal on 33%, hoonestustihedus 1,3.

Haljastuse osakaal on 35%.