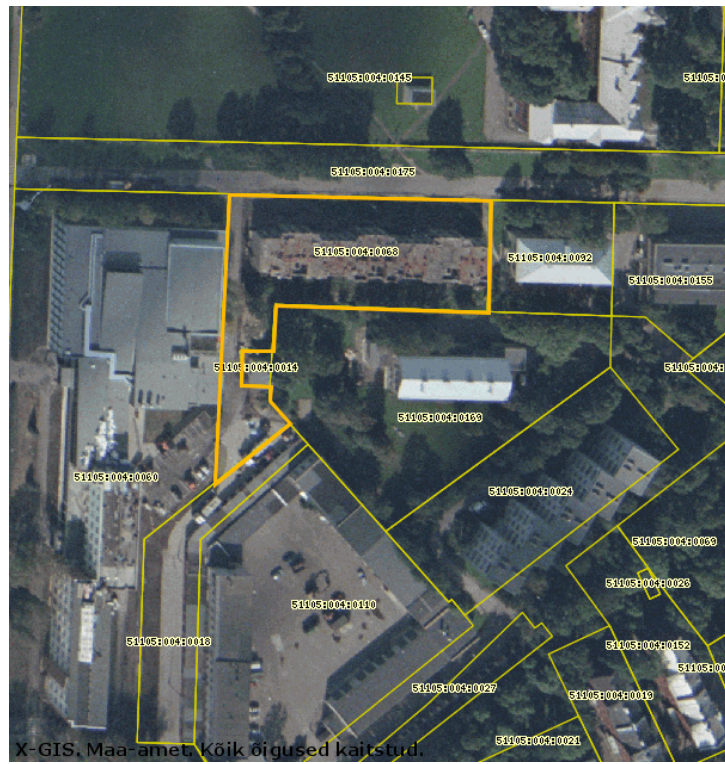


OÜ NARVA EHITUSPROJEKT

Ak. Maslovi tn.5 maa-ala detailplaneering



Töö nr.	168-2008
Tellija:	Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet
Huvitatud isik:	Gesti Hotel OÜ
Projekti koostaja:	OÜ Narva Ehitusprojekt Reg.nr.11002901 20204 Narva, Uusküla 23 tel. 3526900 email: nep@hot.ee
Vastutav arhitekt:	Tatjana Žuravljova
Tegevdirektor:	Dmitri Sahharov

Narva
September 2010

Sisukord

Detailplaneering:

1. Seletuskiri:		
1.	Sissejuhatus	3
2.	Alusplaan, lähtedokumendid ja arvestamisele kuuluvad dokumendid	3
3.	Olemasoleva olukorra iseloomustus	3
4.	Planeeringuala linnaehituslikud seosed	3
5.	Krundi ehitusõigus	4
6.	Arhitektuurinõuded ehitistele	4
7.	Tänavate maa-alad, liikluskorralduse põhimõtted ja parkimiskorraldus	4
8.	Haljastuse ja heakorrasuse põhimõtted	4
9.	Ehitistevahelised kujad	4
10.	Tehnovõrgud ja rajatised	4
11.	Keskkonnakaitse abinõud	5
2. Joonised:		
1.	DP-1 Situatsiooni skeem	
2.	DP-2 Olemasolev olukord	M 1:500
3.	DP-3 Põhijoonis	M 1:500
4.	DP-4 Kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	M 1:2000
5.	DP-5 Detailplaneeringu põhijoonis aerofotol	
6.	DP-6 Tehnovõrgud	M 1:500
7.	3D Joonis 1	
8.	3D Joonis 2	

Lisad:

1. Lähtematerjalid:	
1.	Narva Linnvolikogu otsus 19.06.2008 nr 211 detailplaneeringu algatamise kohta.
2.	Geodeetiline alusplaan.
3.	Teade ajalehes Gorod ja Põhjarannik detailplaneeringu algatamise kohta.
2. Tehnilised tingimused:	
1.	AS Narva Vesi
2.	VKG Elektrivõrgud OÜ
3.	Elion Ettevõtted AS
3. Kooskõlastused:	
1.	Kooskõlastuste koondtabel.
2.	Kooskõlastuste leht 1
3.	Kooskõlastuste leht 2
4.	Kooskõlastuste leht 3
5.	Virumaa Tervisekaitsetalituse kiri 27.01.2009 nr. 3-1/710-1
6.	Keskkonnaameti kiri 13.02.2009 nr.V-5/656-2
7.	Narva LV Linnavara- ja Majandusameti kiri 05.03.2009 nr 2-6/616-2

Seletuskiri

1. Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala asub Narva linnas Kreenholmi linnaosas, Maslovi tn. 5 (51105:004:0068). Planeeritava ala pindala on ca 0,4 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeeritavale alale ehitusõiguse määramine korterelamute ehitamiseks, heakorrastuse ja haljastuse, liikluskorralduse (juurdepääsude ja parkimise) ja jalakäijate teede lahendamine, tehnovõrkude asukoha määramine ning varustamisega lahendamine.

2. Alusplaan, lähtedokumendid ja arvestamisele kuuluvad dokumendid

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks digitaalne alusplaan mõõtkavas 1:500.

Planeeringu lähtedokumendiks on Narva Linnavalitsuse korraldus planeeringu algatamise kohta ja selle lisana väljastatud lähteülesanne.

Arvestamisele kuuluvad dokumendid:

1. Narva linna ehitusmäärus.
2. Narva Linnavolikogu 28.11.2001a. otsusega nr. 92/49 kehtestatud Narva linna üldplaneering.
3. Olemasolevad piirkonna vee- ja kanalisatsiooniskeemid, piirkonna tehnovõrkude projektid.
4. Haigla 1, 3, 5, 7 ja 9 maa- ala detailplaneering.

3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Detailplaneeringu ala hõlmab Narva linnas krundi Maslovi tn. 5. Põhja poolt hoonest on Maslovi tänav (kahesuunalise liiklusega tee), ida poolt on Narva linna sotsiaalhoolekandekeskus, Lõuna poolt Narva linna laste varjupaik ja Lääne poolt on Narva Kutseõppekeskuse hoone.

Krundi praegune sihtotstarve Maaregistri andmetel on 100% elamumaa.

Krundi omanik on Gesti Hotel OÜ.

Praegusel ajal planeeritaval maa-alal asub pooleliolev hoone, mis lammutatakse. Hoone lammutamine lahendatakse eriprojektiga.

Planeeritakse kolm ühendatud üksteisega kuuekorruselist hoonet.

Krundi suurus, sihtotstarve ja hooned on esitatud tabelis:

Krundi aadress	Pindala, m ²	Sihtotstarve	Hoonete arv krundil
Narva, Maslovi tn. 5	4415	E100	1

E- elamumaa (vastavalt VV määrusele nr. 36 Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused).

Planeeringuala reljeef on suhteliselt tasane, heakorrastamata. Maapinna kõrguste vahe on ca 1,40 meetri piires. Kõrghaljastus puudub.

Tehnovõrkudest planeeritaval krundil on veetorustik, soojustorustik, kanalisatsioonitorustik, elektrikaablid.

4. Planeeringuala linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Narvas, Kreenholmi linnaosas Narva Kutseõppekeskuse ning Narva haigla vahetus läheduses.

Juurdepääs krundile planeeritakse Maslovi tänavalt kahesuunalise liiklusega.

Planeeritakse krundisisesed kõnniteed.

Planeringuala kontaktvööndis on sotsiaalmaad, elamumaad, ärimaad, tootmiskaad, transpordimaa, ühiskondlike hoonete maad. Vahetus läheduses on narva Haigla (muinsuskaitse reg.nr.14046).

Planeeritav krundi sihtotstarve – 100% elamumaa.

Lähim bussipeatus asub Kreenholmi tänaval.

5. Krundi ehitusõigus

Planneritaval alal ehitatakse kolm hoonet.

Krundi ehitusõigusega on määratud:

planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve - 100% elamumaa;

hoonete suurim lubatud arv krundil – 3;

hoonete suurim lubatud kõrgus – 22,0 m;

hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala - 1155 m²;

hoonete suurim lubatud korruselisus – 6;

krundi täisehitusprotsent – 26;

krundi haljastusprotsent – 9.

6. Arhitektuurinõuded ehitistele

lubatud korruselisus – 6;

lubatud katusekalded – 0-30;

lubatud katusekattematerjalid – rullmaterjalid, plekk;

välisviimistlusmaterjalid - lubatud kasutada laudis, krohv, puit, kivi, klaas, betoon;

7. Tänavate maa-alad, liikluskorralduse põhimõtted ja parkimiskorraldus

Krundile juurdepääsud on planeeritud Ak.Maslovi tänavalt. Sisse ja väljasõidul planeeritakse jalakäijate ülekäigurada. Sisse- ja väljasõidu kord krundi territooriumilt tähistada vastavate liikluskorralduse vahenditega. Piki Ak.Maslovi tänavat planeeritakse kõnnitee, mis tagab jalgsi sattumise krundi territooriumile.

Sisepääsud hoonesse nähakse ette loade poolt.

Hoonete juures planeeritakse sõidukite parklad. Parkimisnormatiiv vastavalt EVS 843:2003 on 43.

Planeeritud 45 parkimiskohta hoonete juures ja 21 hoonealuseid parkimiskohta. Sissesõidutee parklasse teha betoonkivist või asfalteerida.

8. Haljastuse ja heakorrasuse põhimõtted

Planeeritaval maa-alal on ettenähtud kõrg- ja madalhaljastus. Haljastus lahendada eraldi projektiga ehitusprojekti koosseisus. Planeeritakse jäätmete sorteeritud kogumine. Planeeritaval alal on ettenähtud koht jäätmete liigiti kogumise konteinerite jaoks.

9. Ehitistevahelised kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.oktoobri 2004.a. määrusele nr. 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“. Planeeritud hoone vähimaks tuleohutusklassiks on TP1. Kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

10. Tehnovõrgud ja rajatised

Planeeritakse ühendused elektrivõrguga, veetrassiga, kanalisatsioonitrassiga, sidetrassiga, soojustrassiga.

Elektrivarustus.

Vastavalt tehnilistele tingimustele, mis väljastatud OÜ VKG Elektrivõrgud poolt.

Hoone elektrivarustus planeeritakse olemasolevast alajaamast AJ-97. Energiasüsteemile külgeühendamise punktid: projekteeritav KTK alajaamast Nr.97 0,4kV jaotla.

Teostada tööd uue koormuse ühendamiseks ja võrgu läbilaskevõime suurendamiseks. Monteerida elumaja kõrvale kaablitransiidkilp.

Lühisvoolude väärtused või nende arvutamiseks vajalikud andmed: AJ-97 jõutrafo 400+250kVA, ΔXPK4*150mm 2 l – 2*110m.

Territoriumi välisvalgustus lahendada ehitusprojektiis. Krundil asuvad vanad valguspostid likvideeritakse ja paigaldatakse uued valguspostid.

Vesi ja kanalisatsioon.

Vastavalt AS Narva Vesi poolt väljastatud tehniliste tingimustele. Veevõrk ja kanalisatsioon – tsentraliseeritud. Ühendamine olemasolevatesse võrkudesse.

Tulekustutamiseks kasutatakse olemasolevat tuletõrjehüdranti nr. H0162, H0163 ja nr. H0274, mis hoonest asuvad 188,4m, 205m ja 202m kaugusel. Ehitusprojekti koostamisel ette näha tarindite ja hoone materjalide normatiivne tulepüsivusaste ning täita vajalikud tuleohutusmeetmeid.

Sadeveed juhitakse läbi õlipüüduri sadeveekanaliseerimise Ak.Maslovi tn. olemasolevasse kaevu ja edasi Kreenholmi tn. rekonstrueeritava kanalisatsiooni kaevu SK-7 (Projekt: „Kreenholmi prt.rekonstrueerimine. Sademeveekanaliseerimine“, tehtud OÜ Visiitplus poolt, töö nr. 13-2006). Territooriumi drenaaž teha ehitusprojekti koosseisus.

Side.

Vastavalt tehnilistele tingimustele, mis väljastatud AS Elion Ettevõtte poolt.

Vajalik uue kaablikanaliseerimise ehitus sidekaevust (ND2123) kuni Maslovi 5 ja uue kaabli paigaldust kapist ND2000 (Gerassimovi 12 6sis.) kuni Maslovi 5 või kapist ND2112 (Gerassimovi 13) kuni Maslovi 5.

Soojusevarustus.

Vastavalt AS Narva Soojusvõrgud tehnilistele tingimustele hoone soojustrass planeeritakse olemasolevalt soojustorustikult. Hoones paigaldatakse soojusõlm.

11. Keskkonnakaitse abinõud

Ehitustööde käigus tekkinud ehitusprahi veetakse ära prahi äraveo litsentsi omava organisatsiooni poolt.

Krundil on ette nähtud plats kahe olmeprahi kogumise prügikonteineri paigaldamiseks.

Lahendada olmeprahi äraveo küsimus, sõlmides lepingu teenindava organisatsiooniga.

Alla Becker
Insener
OÜ Narva Ehitusprojekt