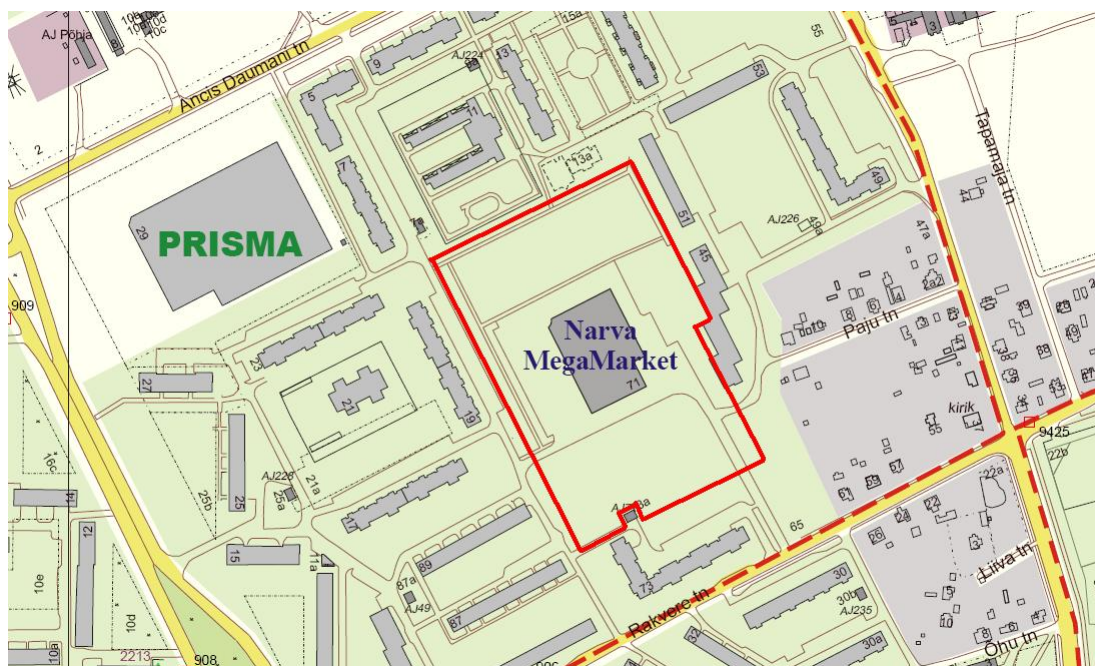


Rakvere tn 71 maa-ala detailplaneering



Töö nr. 266–2011

Tellija: Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet
adress: Peetri plats 5, 20308 Narva
tel. 3599050

Projekti koostaja: OÜ Narva Ehitusprojekt
äriregistri kood 11002901
adress: Uusküla 23, 20204 Narva
tel. 3562900
faks. 3562968
e-mail. info@nep.ee

Arhitekt: Tatjana Zhuravleva

Tegevdirektor: Dmitri Sahharov

Narva
oktoober 2011

Sisukord

1 Üldosa	3
1.1 Planeeringu koostamise alused ja lähtedokumendid	3
1.2 Detailplaneeringu eesmärgid	3
1.3 Planeeringu koostaja	3
2 Olemasoleva olukorra kirjeldus	4
2.1 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	5
3 Detailplaneeringu planeerimisettepanek	6
3.1 Narva üldplaneeringu muutmine	6
3.2 Planeeritav kruntimine	6
3.3 Planeeritav ehitusõigus	6
3.4 Arhitektuursed nõuded hoonetele	7
3.5 Planeeritav liikluskorraldus, teed ja parkimise põhimõtted	7
3.6 Planeeritav haljastus ning heakorra põhimõtted	7
4 Tehnovõrkude ja rajatiste paigutus	7
4.1 Gaasivarustus	7
4.2 Elektrivarustus	7
4.3 Välisvalgustus	7
4.4 Vesi ja kanalisatsioon	8
4.5 Sidevõrk	8
4.6 Soojusvõrk	8
5 Kehtivad ja planeeritud piirangud	8
5.1 Servituudid	8
6 Tuleohutusnõuded	8
7 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded	8
8 Joonised	
DP-1 Situatsioonisekeem	
DP-2 Olemasolev olukord M 1:500	
DP-3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M 1:2000	
DP-4 Põhijoonis M 1:500	
DP-5 Tehnovõrkude plaan	
3D joonis 1	
3D joonis 2	
9 Kooskõlastused	
1. Kooskõlastuste koondtabel	
2. Narva Linnavalitsuse kultuuriosakonna kiri 06.06.2011 nr 3.1-14/3554-2 detailplaneeringu eskiisis kohta	

3. Maa-ameti kiri 09.06.2011 nr 6.2-3/5846 detailplaneeringu eskiisis kohta
4. Narva Linnavalituse Arhitektuuri ja Linnaplaneerimise ameti kiri 06.06.2011 nr 1-12.1/3530
5. Keskkonnaameti kiri 25.10.2011 nr V 6-5/11/31782-2
6. Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusameti kiri 07.11.2011 nr 8322-2
7. Kooskõlastuste leht 1
8. Kooskõlastuste leht 2

10 Lisad

1. Geodeetiline alusplaan
2. Narva Linnavolikogu otsus 25.11.2010 nr 176 „Rakvere tn 71 maa-ala detailplaneeringu koostamise algatamine”
3. Teade ajalehes „Gorod” detailplaneeringu algatamise kohta
4. Teade ajalehes „Põhjarannik” detailplaneeringu algatamise kohta
5. AS Narva Vesi tehnilised tingimused
6. VKG Elektrivõrgud OÜ tehnilised tingimused elektrivarustuse planeerimiseks
7. VKG Elektrivõrgud OÜ tehnilised tingimused välisvalgutuse planeerimiseks
8. Narva Soojusvõrk AS tehnilised tingimused

1 Üldosa

1.1 Planeeringu koostamise alused ja lähtedokumendid

- Narva Linnavolikogu 25.11.2010.a otsus nr 176
- Leping nr DP 06/2010 Rakvere tn 71 detailplaneeringu koostamise ja finatseerimise kohta (kolmepoolne leping)
- Planeeritava maa-ala kehtiv detailplaneering (koostatud FIE Irina Vahramejev poolt ja kehtestatud Narva Linnavolikogu 26.04.2004 otsusega nr 112/38)
- Geodeetiline plaan koostatud Hades Geodeesia OÜ poolt 2011 aastal, töö nr G0787
- Planeerimisseadus
- Ehitusseadus
- Narva linna ehitusmäärus
- Narva linna üldplaneering

1.2 Detailplaneeringu eesmärgid

- krundipiiride muutmine,
- 3 uute kruntide moodustamine,
- maakasutuse sihtotstarbete määramine,
- ehitusõiguse määramine,
- liikluskorralduse (juurdepääsude ja parkimise) lahendamine,
- heakorrastuse ja haljastuse lahendamine,
- tehnovõrkude asukohtade määramine.

1.3 Planeeringu koostaja

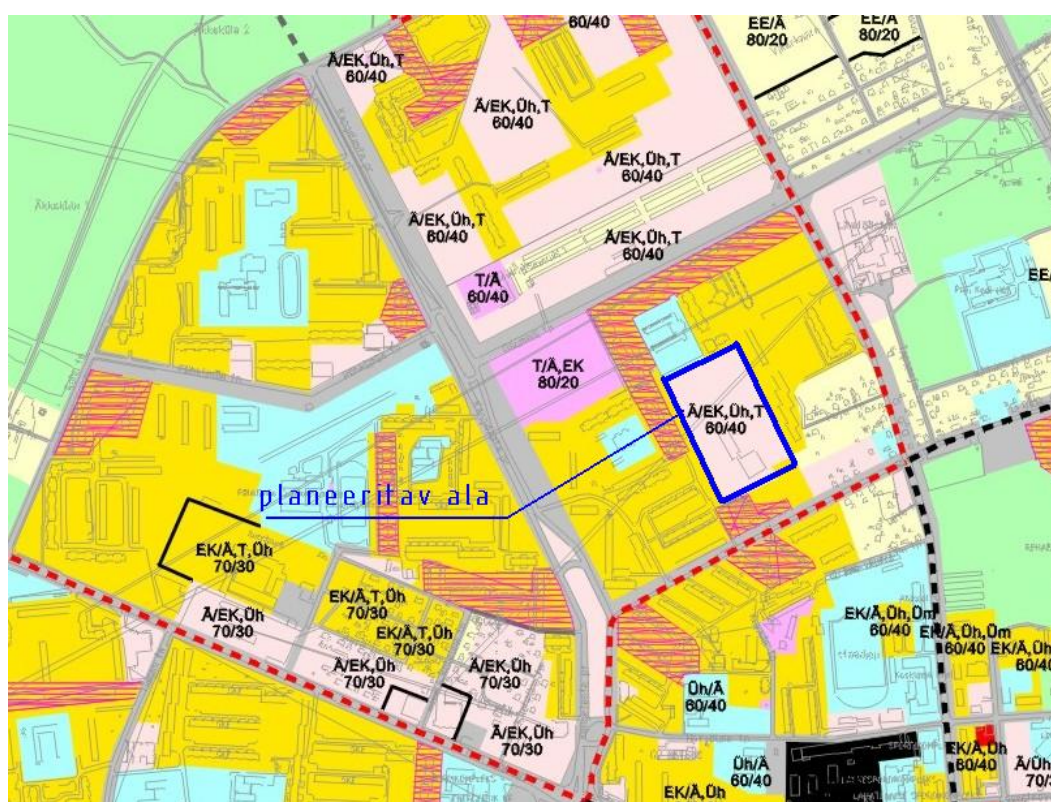
Narva Ehitusprojekt OÜ
Uusküla tn 23, Narva 20204
tel. 356290
faks. 3562968
email: info@nep.ee
vastutav spetsialist: arhitekt Tatjana Zhuravleva
kontaktisisk: tegevdirektor Dmitri Sahharov

2 Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeringuala asub Pähklikmäe linnaosas, keset suurt elurajooni. Alal on tegutsev kaubanduskeskus ja kunstlik veekogu (tiik). Olemasoleva krundi Rakvere tn 71 andmed:

Pindala: 43321m²
Maakasutuse sihtotstrave : Ärimaa

Kehtiva Narva linna üldplaneeringu järgi on antud ala krundi maakasutuse sihtotstarbeks 60% ärimaa ja 40% korruselamu-, ühiskondlike ja tootmishoonete maa.



Joonis 1: Väljavõte Narva linna üldplaneeringust

Planeeritaval maa-alal on kehtiv detailplaneering (kehtestatud Narva Linnavolikogu 26.04.2004 otsusega nr 112/38).

Planeeritav ala on hoonestatud. Kinnistul asub ühekorruline kaubanduskeskus „Megamarket”. Kaubanduskeskuse hoone oli ehitatud vastavalt kehtivale planeeringule 2006 aastal. Hoone andmed vastavalt ehitisregistri andmetele:

Ehitisregistri kood: 120296552
Ehitisealune pind (m²): 4841
Suletud netopind (m²): 4332,4
Minimaalne korruste arv: 1
Maksimaalne korruste arv: 1

Kõrgus (m): 6,48
Maht (m^3): 24700

Krundi reljeef omab kalle põhja suunas. Kõrguste vahe on u. 2,0m. Suurim maapinna langus on krundi lõunapoolses osas (tiigi juures). Kõrghaljastus krundil peaaegu puudub. Madalhaljastus ka puudub. Tiigi kaldal kasvavad põõsad. Haljasalad ei ole korrastatud, muru enamasti puudub. Sõidu- ja kõnniteed krundil on asfaltkate.



Joonis 2: Vaade olemasolevale kaubandushoonele

Krundil paiknev hoone on ühendatud reoveekanaliseerimise, veevarustuse, elektrivarustuse, gaasivarustuse ja telekommunikatsiooni võrku.

Käesoleval ajal krundil on 170 parkimiskohta, neist 4 puuetega inimestele. Vastavalt standardile EVS 843:2003 „Linnatänavad” olemasoleva hoone jaoks on vajalik ainult $4330/80 = 54$ kohta.

Krundi suurus, sihtotstarve ja hooned on esitatud joonisel *DP-2 Olemasolev olukord*.

2.1 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Narvas Pähklikmäe linnaosas. Planeeritav ala on kolmest küljest piiratud korruselamute kruntidega ning ühest küljest lasteaia krundiga. Planeeritav ala paikneb elamurajooni keskel. Juurdesõit krundile on võimalik Rakvere tänavalt kvartalisest teede mööda. Krundil on kaks sissesõitu. Korteralamud lääne, lõuna ja põhja poolt on üheksakorruselised. Korteralamud kirde poolt on viiekorruselised. Kõik hooned antud piirkonnas on lamekatustega. Viimistluses on kasutatud enamasti telliskivi.

Planeeritava ala kontaktvööndis on hästi korraldatud jalakäijate ja sõudukite liiklus. Kõikidel teedel on kõnniteed.

Kaugusel umbes 200m planeeritavast alast on kaks linnaliinibusside peatust. Üks asub Ancis Daumani tänaval, teine Rakvere tänaval.

Vaata ka joonis *DP-4 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed*.

3 Detailplaneeringu planeerimisettepanek

3.1 Narva üldplaneeringu muutmine

Detailplaneering ei too kaasa kehtiva Narva linna üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

3.2 Planeeritav kruntimine

Käesolevas planeeringus on ette nähtud olemasoleva krundi Rakvere tn 71 jagamine kolmeks krundiks. Krundipiirid on määratud arvestades olemasolevate kõnniteede paiknemist niimoodi, et olemasolevad krundisisesed teed jäävad kaubanduskeskuse krundil. Moodustatakse kolm krunti:

Pos. nr	pindala	kasutamise otstarve
Pos. 1	9040m ²	Üm — üldkasutatav maa (käesolevas planeeringus: haljasala maa)
Pos. 2	22528m ²	Ä — ärimaa (kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa)
Pos. 3	11753m ²	V — veekogude maa

3.3 Planeeritav ehitusõigus

Käesoleva planeeringuga määratakse kruntide ehitusõigus järgnevalt:

krundil POS.1

krundi kasutamise sihtotstarve:	Üm — üldkasutatav maa
hoonete suurim lubatud arv krundil:	ei ole lubatud
hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala:	—
hoonete suurim lubatud kõrgus (absoluutne):	—

krundil POS.2

krundi kasutamise sihtotstarve:	Ä — ärimaa
hoonete suurim lubatud arv krundil:	2
hoonete suurim lubatud korruselisus:	2
hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala:	6400m ²
hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast parapetini (absoluutne):	15m (abs. +29,50)

krundil POS.3

krundi kasutamise sihtotstarve:	25%V — veekogude maa, 75%Üm — üldkasutatav maa
hoonete suurim lubatud arv krundil:	ei ole lubatud
hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala:	—
hoonete suurim lubatud kõrgus (absoluutne):	—

3.4 Arhitektuursed nõuded hoonetele

Olemasolev hoone säilitatakse valdavalt olemasoleval kujul. Kavandatava hoone arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline ning olemasolevasse miljösse sobiv. Viimistluses kasutada samad materjalid mis on olemasoleval hoonel: klaas, puitelemendid, betoon. Lubatud on ainult lamekatust. Hoone maksimaalne korruselisus — 2 korrust. Maksimaalne lubatud kõrgus — 15,0m maapinnast parapetini. Parapeti maksimaalne lubatud absoluutne kõrgusmärk: +29,50m.

3.5 Planeeritav liikluskorraldus, teed ja parkimise põhimõtted

Liikluskorraldus käesoleva planeeringuga ei muutu. Planeeritakse vaid kaks ülekäigurada olemasoleva kaubanduskeskuse juures lõuna ja põhja poolt. Arvutuslik parkimiskohtade arv: $12800/80 = 160$. Planeeritav parkimiskohtade arv — 161 (neist 4 puuetega inimestele). Krundil Pos. 3 planeeritakse kõnniteed.

3.6 Planeeritav haljastus ning heakorra põhimõtted

Planeeritakse põõsaste rivid kõnniteede piki krundil Pos.3 ja lastemänguväljakute juures krundil Pos.1. Krundile Pos.2 uut haljastust ei planeerita.

4 Tehnovõrkude ja rajatiste paigutus

4.1 Gaasivarustus

Olemasolevalt gaasitorustikult krundil Rakvere tn 71.

4.2 Elektrivarustus

Planeeritava hoone elektrivarustus on tagatud olemasoleva kaubanduskeskuse võrgult.

4.3 Välisvalgustus

] Vastavalt VKG Elektrivõrgud OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Planeerutakse kruntide tänavavalgustus $3 \times 25A$ olemasolevalt alajaama nr 7 (asub krundil

Rakvere tn 73a) 0,4kV jaotusseadmest.

4.4 Vesi ja kanalisatsioon

Vastavalt Narva Vesi AS väljastatud tehnilistele tingimustele uus hoone planeeritakse liituda olemaolseva kaubanduskeskuse võrkudega.

4.5 Sidevõrk

Olemasoleva kaubanduskeskuse võrgult.

4.6 Soojusvõrk

Vastavalt AS Narva Soojusvõrk poolt väljastatud tehnilistele tingimustele olemaoslevalt soojutrassilt krundil Pos.1.

5 Kehtivad ja planeeritud piirangud

5.1 Servituudid

On vajalikud servituudid tehnovõrkudele ja juurdepääsu servituudid (krundi POS.1 ka-suks ja kõnniteedele). Kõik olemasolevad ja planeeritud kitsendused on näidatud joonisel DP-4.

6 Tuleohutusnõuded

Olemasolev ja planeeritav hoone kuuluvad tulepüsivuse seisukohalt TP-1 klassi. Hoonetevahelised kujud vastavad tuleohutusnõuetele (>8m). Tuletõrjevee allikas: olemasolevad tuletõrjehüdrantid (näidatud joonisel DP-4). Juurdepääs hoonetel on tagatud Rakvere tänavalt.

7 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002. Üldised meetmed kuritegevuse vähendamiseks: ehitusprojektiga tagada hoonete piisav välisvalgustus, vaadeldavus, jälgitavus, tagada avalike alade (nt. juurdepääsuteede) piisav vaadeldavus, jälgitavus, projekteerimisel vältida varjumiskohtade tekkimist.

Koostas: Dmitri Sahharov

Arhitekt: Tatiana Zhuravleva