



TÜ INKERI

Address: Oru tn 11-M1, 20203 Narva
Telefon: +372 3572626, +372 5692260
E-post: inkeri2004@mail.ru
Reg.nr. 10133127
Litsentsi nr. EP-10133127-0001

Töö nr.: DP-02/2016
Kuupäev: 12.04.2016

ESKIISI ETTEPANEK LAVRETSOVI TN 7A MAA-ALA DETAILPLANEERING



TELLIJA/OMANIK:

TÜ INKERI
Reg.nr. 10133127
address: Oru tn 11-M1, 20203 Narva linn
tel.: 35 72626, 35 60665
e-post: inkeri2004@mail.ru

OBJEKTI ASUKOHT:

Lavretsovi tn 7a, Narva linn,
Ida-Virumaa

PROJEKTI KOOSTAJA:

TÜ INKERI
Reg.nr. 10133127
address: Oru tn 11-M1, 20203 Narva linn
tel.: 35 72626, 35 60665
e-post: inkeri2004@mail.ru

JUHATAJA:
PROJEKTIJUHT:
ARHITEKT:

Tatiana Semenova
Inna Karjalainen
Yuliya Akulinina

SISUKORD

1. SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA.....	
1.1 Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid	
1.2 Kirjavahetus	
1.3 Detailplaneeringu eesmärgid	
1.4 Detailplaneeringu tellijad ja koostajad	
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	
2.1 Maa-ala tehnilised andmed.....	
2.2 Planeeringuala kontaktvööndi linnaehituslik analüüs ja funktsionaalse seosed	
3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK	
3.1 Planeeritud krundi tehnilised näitajad	
3.2 Arhitektuursed nõuded hoonetele.....	
3.3 Planeeritav liikluskorraldus, teed ja parkimise põhimõtted	
3.4 Planeeritav haljastus ning heakorra põhimõtted.....	
4. TEHNOVÕRGUD JA RAJATISED	
4.1 Veevarustus ja kanalisatsioon	
4.2 Elektrivarustus.....	
4.3 Soojusvarustus.....	
4.4 Välisvalgustus	
5. TULEOHUTUSNÕUDED.....	
6. KESKKONNAKAITSE.....	
7. KURITEGEVUSE ENNETAMINE	
8. PLANEERINGU KETESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJAUDE HÜVITAJA	

2. JOONISTE LOETELU

OSA: DETAILPLANEERING (DP)

DP-1_ Situatsiooniskeem

DP-2_ Olemasolev olukord M 1:500

DP-3_ Põhijoonis M 1:500

DP-4_ Planeeringulahendust illustreeriv 3D joonis

DP-5_ Planeeringulahendust illustreeriv 3D joonis

DP-6_ Planeeringulahendust illustreeriv 3D joonis

3. LISAD

1. Topo-geodeetiline alusplaan Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet, 21.12.1998 a.
2. Kirjavahetus
3. Tehnovõrkude valdajate tehniliste tingimused

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Planeeritav maa-ala asub Narva linnas, Vanalinna linnaosas, aadressil Lavretsovi tn 7a. Maa-ala üldpindala on ca 0.3 ha. Kehtiva Narva linna üldplaneeringu järgi on antud ala krundi maakasutuse sihtotstarbeks ärimaa.

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid

- Topo-geodeetiline alusplan Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet, M 1:500, 21.12.1998 a..
- Lähteseisukohtade koostamise alused on Planeerimisseadus, Narva linna üldplaneering.
- Detailplaneering vormistatakse Keskkonnaministeeriumi poolt välja antud soovituslike tingmärkide alusel (ET-2 0104-0174).
- Maakasutuse juhtfunktsioonid vastavalt kehtivale üldplaneeringule (Planeerimisseadus § 8 lg 3 p 3).
- Lubatud/keelatud ehitise kasutamise otstarbed määratakse vastavalt kehtivale üldplaneeringule. Planeeringu teksti koostamisel juhinduda EV Planeerimisseaduse terminoloogiast.
- Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused: lahendada vastavalt Eesti Standardile EVS 809-1:2002.
- Olemasolevad piirkonna vee- ja kanalisatsiooniskeemid, piirkonna tehnovõrkude projektid.

1.2 Kirjavaetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavaetus ja dokumendid asuvad lisade kaustas.

1.3 Detailplaneeringu eesmärgid

- ehitusõiguse määramine.
- aadressil Lavretsovi tn 7a, Narva linn planeeritava ühiskasutatava hoone asupaiga määramine.
- liikluskorralduse (juurdepääsude ja parkimise), maa-ala heakorrastuse ja haljastuse küsimuste lahendamine
- tehnovõrkude asukohtade määramine

1.4 Detailplaneeringu tellijad ja koostajad

Tellija/omanik: TÜ INKERI
Reg.nr. 10133127
aadress: Oru tn 11-M1, 20203 Narva linn
tel.: 35 72626, 35 60665
e-post: inkeri2004@mail.ru

Projekti koostaja: TÜ INKERI
Reg.nr. 10133127
aadress: Oru tn 11-M1, 20203 Narva linn
tel.: 35 72626, 35 60665
e-post: inkeri2004@mail.ru

Objekti asukoht: Lavretsovi tn 7a, Narva linn, Ida-Virumaa
Katastriüksuse tunnus: 51101:002:0109

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeritav maa-ala asub Narva linnas Ida-Virumaal, Vanalinn linnaosas, aadressil Lavretsovi tn 7a, Vabaduse tn ja Lavretsovi tn ristmiku põhja poolt. Narva linna üldplaneeringus on käsitletav ala määratud ärimaa/teemaa.

Lavretsovi tn 7a detailplaneeringu kinnistu paikneb ajaloolis-arhitektuurse väärtusega maa-alal.

Lavretsovi tänav (varem Valge tänav) on Narva linna vana linna keskuse maa-ala osa. Käesoleval ajal asub siin vana linna osa piiriliin. Novembri 2015.a arheoloogilised uuringud näitavad, et enne Teist Maailmasõda oli tänavale ehitatud puidust ja kivist ehitised, sealhulgas Lavretsovi tn 7a planeeritav maa-ala. All on toodud pildid Narva vana fondist. Hiljem suurem osa ehitistest olid hävitatud, kaasa arvatud need, mis paiknesid käsitletaval maa-alal. Aja jooksul tänav oli hoonestatud ja muutis välisilme. Käesoleval momendil on kinnistu tühi ning moodustab tänava hoonestuse liini katkestuskohta Hariduse tn ja Tuleviku tn piirides ja ei moodusta visuaalset terviklikkust.



▲ *Vaade Hariduse ja Vabaduse tn ristumiskohale läänest*



▲ *Vaade Hariduse ja Vabaduse tn ristumiskohale läänest*

Piki Lavretsovi ja Vabaduse tänavat on olemas elumajade väike arv, põhiliselt äri- ja üldkasutatava otstarbega hooned, nendest on hotellid ja toitlustuskohad. Ehitatud hooned selles vana linna osas moodustavad nõukogude aegne, Rootsi ja Saksamaa arhitektuurstiilide kokkusobivuse puhvertsooni.

Pinna reljeef planeeritava kinnistu rajoonis on rahulik. Erinevus maapinna kõrgusmärkides on alates 29.83 kuni 30.74. Kinnistul on vana asfalt ja on olemas muruplats. Samuti on ka

kõrghaljastus, eelkõige tammed. Heakorrastust maa-alal ei ole. Olemasolevaid hooneid ja rajatiseid maa-alal ei ole käesoleval momendil.

Ümbrust risustavaid objekte maa-alal pole kunagi olnud.

Lähim tuletõrjehüdrant paikneb raadiuses 150 m Hariduse tänaval (HO026).

Ehitusgeodeetilised uuringud: projekti alusplaaniks on Topo-geodeetiline alusplaan Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet, M 1:500, 21.12.1998 a.



▲ Planeeritava maa-ala olemasolev olukord. Vaade Puškini tn poolt.



▲ Planeeritava maa-ala olemasolev olukord. Vaade Lavretsovi tn poolt.



▲ Planeeritava maa-ala olemasolev olukord. Kinnistusisene vaade

2.1 Maa-ala tehnilised andmed

Kinnistu aadress:	Narva linn, Lavretsovi tn 7a
Kinnistu omanik:	TÜ INKERI
Katastriüksuse tunnus:	51101:002:0109
Registriosia:	3939309
Katastriüksuse pindala:	3089 m ²
Krundi sihtotstarve:	Ärimaa 100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1

2.2 Planeeringuala kontaktvööndi linnaehituslik analüüs ja funktsionaalse seosed

Planeeritav maa-ala asub Narva linnas, Vanalinn linnaosas, aadressil Lavretsovi tn 7a. Kinnistu paikneb Vabaduse tn ja Lavretsovi tn ristmiku põhja poolt. Hoonestus on eriilmeline ja rajatud erinevatel aegadel. Käesoleval ajal sissepääs krundile teostatakse Lavretsovi tn poolt. Olemasolev juurdesõidutee on asfaltbetoonkattega. Vaadeldava ala pinnakateteks on valdavalt asfaltbetooni, betoonkatte ning killustikkatte kombineeritud pinnastruktuur.

Planeerimise valdkond piirneb läänes kahesuunalise teega (transpordimaa sihtotstarve) (51101:002:0103). Põhjas piirneb kinnistu parkimisalaga (transpordimaa sihtotstarve) Hariduse tn T1 pind 0.23g (51101:002:0112). Ida poolt piirneb krunt (ärimaa sihtotstarve) Lavretsovi tn 9a pind 0.14g (51101:002:0118), Lavretsovi tn 9 pind 0.16g (51101:002:0066), Lavretsovi tn 7 pind 0.03g (51101:002:0023) maa-aladega. Planeerimise valdkond piirneb lõunas kahesuunalise teega (transpordimaa sihtotstarve) (51101:002:0105).

Planeerimise kinnistu võimaldab kättesaadavamat liiklust nii transpordi, kui ka jalakäijate jaoks. Ühistranspordi läbisõit tagatakse mööda Hariduse tänavat kahesuumalise liiklusega. Olemasolevad ühistranspordi peatused paiknevad planeeritud maa-alast mitte kaugel, umbes 150 m.

3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

3.1 Planeeritud krundi tehnilised näitajad

Käesolev detailplaneering on koostatud kehtestatud 19.04.2012.a. nr 55 Hariduse, Vabaduse, Lavretsovi ja Vestervalli tänavatega piirneva ala detailplaneering, olemasoleva linnahoonestuse arvestusega.

Katastriüksuse tunnus:	51101:002:0109
Katastriüksuse pindala:	3089 m ²

TÜ INKERI
Aadress: Oru tn 11-M1, 20203 Narva
Telefon: +372 3572626, +372 5692260
E-post: inkeri2004@mail.ru

Reg.nr. 10133127
Litsentsi nr. EP-10133127-0001

Projekt. ehitisealune pind:	kuni 800 m ²
Max. täisehitusprotsent:	kuni 30%
Teede ja platside protsent:	27%
Muruplatsi protsent:	43%
Normatiivne/planeeritav parkimiskohtade arv:	8/10
Hoone tuleohutusklass	TP-1

Krundi olemasolevad piire ei ole muudetud. Detailplaneeringuga on ette nähtud üks uus hoone. Maa-ala liiklusskeem on muudetud planeeritava hoone arvestusega. Projekteeritaval alal on tagatud võimalused puuetega inimeste liiklemiseks.

3.2 Arhitektuursed nõuded hoonetele

Projekteerimiskinnistu hõlmab Vabaduse tn ja Lavretsovi tn kirde ristumiskoha, linna vana osa piiril. Maa-ala paikneb kunagise Fama bastioni vall-seljaku külje all. Varem olnud reljeef ja mitteregulaarne tänavate hoonestus moodustasid aja jooksul tühermaa, mis killustab vanalinna hooned. Detailplaneeringu projektiga pakutakse väikese hotelli ehitamist, mis täiendab Lavretsovi tn ja Vabaduse tn üldhoonestust. Hotelli arhitektuur sobib orgaaniliselt vana linna osas moodustatud nõukogude aegne, Rootsi ja Saksamaa arhitektuurstiilide puhvertsooniga kokku. Bastioni sein ja vall-seljaku paiknemiskoht on hoone kompositsiooni aluseks kinnistul. Linnaehituslik lahendus ja kinnistu funktsionaalne tsoneerimine on koostatud väljakujunenud hoonestuse arhitektuursete ja planeerimislahenduste ja maa-ala perspektiivse arenduse arvestusega. Samuti projekteerimisel on järgitud linna vana osa häid ehitustavasid. Hoone ei ole rajooni kompositsiooniliseks keskuseks.

Hotelli ehitamisega kinnitatakse ja laiendatakse selles kohas Lavretsovi tn ühiskondlikud ja administratiivsed funktsioonid. Ilmub vallikraavi hekkorastuse perspektiiv Fama Ja Triumph vahel, mis teeb teda atraktiivsemaks elanike ja turistide jaoks.

Planeeritava hoone asupaik krundil on lahendatud projekteerimise sanitaar- ja tulekaitsenormide arvestusega.

Jälgides väljakujunenud ehitustava ei ole otstarbekas ehitada kõrgemaid kui 12 meetrilisi hooned. Uushoonestus peab antud alal ilmestama olemasolevat hoonestust nii väliskujunduse kui ka paigutuse osas ja jätma piisavalt rohealasid krundile. Oluline on säilitada maksimaalselt olemasolevat väärtuslikku kõrghaljastust.

Hoone tehnilised andmed:

Ehitise tehnilised näitajad	Projektlahend
Ehitisealune pind	kuni 800 m ²
Minimaalne korruste arv	1
Maksimaalne korruste arv	3
Kõrgus	12 m
Pikkus	kuni 58 m
Laius	kuni 15 m
Jäigastavate ja piirdekonstruktsioonide materjal	Raudbetoon, kivi väikeplok, tellis, klaas, puitprofiil.
Vahe- ja katuslagede materjal	Raudbetoon
Välisseina materjal	Raudbetoon, väikeplok, tellis
Katusekatte materjal	Metallprofiil
Välisviimistluse materjal	Kivi, betoon, krohv, klaas
Veevarustuse liik	Tsentraalne
Elektrivarustus	220V, 380 V
Kanaliseerimise liik	Tsentraalne
Küttesüsteemi liik	Tsentraalne
Kütte liik	Vesiküte
Liftide arv	1
Hoone eluiga	60 aastat

3.3 Planeeritav liikluskorraldus, teed ja parkimise põhimõtted

Sissesõit krundile teostatakse kahe suunaliselt teelt Lavretsovi tn poolt. Jalakäijate juurdepääs krundile on olemas Lavretsovi tn ja Vabaduse tn poolt. Teede, autoparkla ja platside kate – teeplaat.

Arvutus parkimiskohtade kohta:

Ehitise otstarve	Norm. arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
Hotell	Ehitise asukoht – vahevöönd 1/300	$P = A * N$ $2\,175 * 1/300 = 8$ p/koht	10 p/koht (neist 1 puuetega inimestele)

Arvutuslik parkimiskohtade arv : $P = A * N$ (P – parkimiskohtade arv, A – suletud bruttopind, N – parkimiskohtade normatiiv).

Parkimiskorralduse arvutuse aluseks on EVS Linnatänavad 843:2003.

3.4 Planeeritav haljastus ning heakorra põhimõtted

Huumusmuld käidelda vastavalt alal säästlikult. Projekteerimise etapis lahendada haljastus eraldi haljastuslahendusega arvestades ala suurust ei ole vajalik koostada eraldi haljastuse projekti. Ehitusprojektis esitada tehnilised lahendused olemasolevate kinnistu äärsete lehtpuude kasvutingimuste tagamiseks ehitustööde ajal ja määrata uushaljastuse paiknemine ning selle liigiline koosseis. Ehitusprojektis esitada tehnilised lahendused olemasolevate kinnistu äärsete lehtpuude kasvutingimuste tagamiseks ehitustööde ajal.

Kinnistu olemasolev kõrge hekk koosneb lehtpuudest, mis on valdavas enamuses tammed. On olemas ka pajupõõsas.

Kinnistu põhjapoolsesse ossa jääb väärtuslik kõrghaljastus, mida peab maksimaalselt säilitama. Puud on valdavalt tammed.

Kinnistul kasvavate puude arv – 15 tk. Planeeritakse likvideerida 4 tk. (sh 2 pajupõõsast). Planeeringuga säilitatakse olemasolevad silmapaistvad puud kinnistu piiride ääres.

Hoone maa-ala heakorralduse- ja haljastusega on ette nähtud:

- uute kõnniteede rajamine, katedekoratiivne plaat, betoonist äärekivi paigaldamine;
- madalhaljastuse rajamine;
- muruplatside taastamine pärast ehitustöid.

Detailplaneeringuga ei ole ette nähtud reljeefi muutmine. Maa-ala varustatakse prügiurnidega. Jäätmete kogumiseks on projekteeritud betoonkattega plats krundi edela osas.

4. TEHNOVÕRGUD JA RAJATISED

Ühendused linna insenervõrkudega teha vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele. Planeeritava hoone jaoks on tehtud järgmised insenervõrkude ühendused.

4.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Tehnilised tingimused AS NARVA VESI C/2085-1 ot 21.08.2014.

4.2 Elektrivarustus

Tehnilised tingimused nr. NEV/34741-1 27.08.2014 VKG ELEKTRIVÕRGUD OÜ.

4.3 Soojusvarustus

Tehnilised tingimused nr. 1-12/89-2 25.08.2014 AS NARVA SOOJUSVÕRK. Soojusvõrkude liitumispunktid: soojuskamber TK-22-6-3 (51101:002:0103).

4.4 Välisvalgustus

Maa-ala välisvalgustus ja hoone arhitektuuriline altvalgustus on projekteeritud fassaadidel.

5. TULEOHUTUSNÕUDED

Planeeritava hoone tulepüsivuse klass TP 1. Detailplaneeringus on arvestatud normatiivsete hoonetevaheliste tuleohutuskujadega ja need on tagatud. Hoone ehitusprojektis määrata päästemeeskonnale päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega (minimaalsed 3,5 meetri laiused tugevdatud aluspinnaga juurdepääsuteed kandevõimega 25 tonni, hädaväljapääsuna kasutatava akna või rõdu juurde). Vajalik tulekustutusvesi on kättesaadavplaneeringus tähistatud tuletõrjehüdrantidest Vabaduse tänaval. Sisetulekustutusvesi lahendatakse ehitusprojektis vastavalt kehtivatele normatiividele. Tuletõrje veevarustus on eraldi toodud tehnovõrkude all tuletõrjeevarustuse punktis.

Projekteeritaval krundil on üks sissesõit. Tuletõrje veevõtukoht on olemasolevast tuletõrjehüdrandist HO026 Hariduse tn, raadiuses 150 m.

6. KESKKONNAKAITSE

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnaohtlike rajatise ja tegevusi.

Olmejäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse ning korraldada nende regulaarne äravedu. Prügikonteinerite täpsed asukohad selguvad ehitusprojekti käigus kuid need peavad olema suletavad ning on soovitatav paigaldada betoonalusele. Territooriumi korrashoiu eest vastutab samuti maaomanik.

Kuivõrd planeeritavate tegevuste tulemusena ei teki keskkonnale ohtlikke jäätmeid, siis jäätmetekke analüüsi koos jäätmekavaga ei ole teostatud. Kruntidel toimuv tegevus peab arvestama Eesti Vabariigi kehtivaid keskkonnakaitse norme ning määrusi.

Sorteeritud jäätmed vedada konteinerite kasutamisega lepingu järgi firma-vedajaga, vastavalt kehtivale Jäätmeseadusele, selleks on ette nähtud betoonplats ja juurdepääsud autotranspordi jaoks.

Ehitusjäätmel tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse ning korraldada nende regulaarne äravedu lepingu järgi firma-vedajaga.

Autode pesemine maa-alal ei ole ette nähtud.

7. KURITEGEVUSE ENNETAMINE

Kuritegevuse riske vähendavate abinõude valikul on lähtutud dokumendist EVS 809-1:2002 «Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur», osa 1: Linnaplaneerimine. 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 äri-ning tootmishoonetega, osaliselt tänava ja rohealaga.

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.

Atraktiivne tänavate planeering, kõnniteed, haljasalad ja tänavamööbel ning korrashoiu kõrge tase suurendavad heaolutunnet, luues mulje järelvalvest ja vähendavad seega hirmu. Hea vaade ühiskasutatavatele aladele akendest ja selge, hästi valgustatud tänav vähendavad kuriteohirmu ning sissemurdmiste, vandalismi, vägivalla, autodega seonduva kuritegevuse ja süütamise riske. Haljastuse projekteerimise lähtuda sellest, et ei tekiks kurjategijatele varjumisvõimalusi.

8. PLANEERINGU KETESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJAUDE HÜVITAJA

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasaarvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb vastava krundi igakordsel omanikul hüvitada koheselt.