

Töö nr 10400-0045 Hariduse, Vabaduse, Lavretsovi ja Vestervalli tänavatega piiratud maa-ala DP

Käesoleva köite koostajad

Amet

Projektijuht
Insener
Maastikuarhitekt

Nimi

Einike Laidsaar
Sirle Tammar
Piret Kirs

Allkiri

SISUKORD

I SELETUSKIRI

1	Üldosa	3
2	Olemasolev olukord.....	3
3	Planeeringuala kontaktvööndi linnaehituslik analüüs ja funktsionaalsed seosed .	4
4	Planeerimislahendus	5
	4.1 Kruntide maakasutus	5
	4.2 Andmed kruntide moodustamiseks	6
	4.3 Kruntide ehitusõigus	6
	4.4 Arhitektuuritingimused	6
	4.5 Muinsuskaitsetised piirangud	7
	4.6 Tehnilis-majanduslikud näitajad	7
	4.7 Tuleohutus	7
	4.8 Servituutide vajadus.....	8
5	Teed, parkimine, vertikaalplaneerimine	10
6	Haljastus, heakorrastus, keskkonnakaitse.....	11
7	Tehnovõrgud	12
	7.1 Veevarustus ja kanalisatsioon	12
	7.1.1 Arvutuslikud vooluhulgad	12
	7.1.2 Tuletõrje vooluhulk	13
	7.1.3 Kanalisatsioon.....	13
	7.2 Soojavarustus	14
	7.3 Elektrivarustus	15
	7.4 Sidevarustus	15
	7.5 Tänavavalgustus.....	16
8	Kuritegevuse ennetamine.....	17
9	Tingimused ehitusprojektile	18

II JOONISED

1	Situatsiooniskeem		AS-001
2	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	M 1:2000	AS-002
3	Tugiplaan	M 1:1000	AS-003
4	Põhijoonis	M 1:500	AS-004
5	Vertikaalplaneerimine	M 1:500	AS-005
6	Tehnovõrkude koondplaan.	M 1:500	AS-006

III KOOSKÖLASTUSED

IV LISAD

V MENETLUSDOKUMENDID

Töö nr 10400-0045 Hariduse, Vabaduse, Lavretsovi ja Vestervalli tänavatega piiratud maa-ala DP

SELETUSKIRI

1 Üldosa

Hariduse, Vabaduse, Lavretsovi ja Vestervalli tänavatega piiratud maa-ala detailplaneering on koostatud Molong OÜ tellimisel ja on algatatud Narva Linnavalikogu 26.08.2004.a. otsusega nr 111/38, projekteerimisülesanne nr DP 02-2004.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeeringuga haaratud maa-ala kruntideks jaotamine, ehitusõiguse täpsustamine, heakorrastuse, haljastuse, liikluskorralduse lahendamine ning tehnovõrkude asukoha määramine. Eesmärk on rajada Hariduse nt 15c olemasolevasse hoonesse hotell.

Kehtestatud planeeringud ja muud arvesse võetavad dokumendid:

1. Territooriumi planeeringu topo-geodeetilised mõõdistused M1:500. Väljastatud Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti poolt oktoober 2010.
2. Narva linna üldplaneering aastatel 2000 -2012.
3. Olemasolevad piirkonna tehnovõrkude skeemid.
4. Lavretsovi tn 9 detailplaneering, kehtestatud 28.07.2005, nr 130/59.
5. OÜ Gradiens poolt 2008a koostatud ja Muinsuskaitseameti Ida-Virumaa vaneminspektori poolt 10.09.2008 kooskõlastatud (kooskõlastuse nr 10051) muinsuskaitse eritingimused.
6. Urban Mark OÜ poolt 2009 aastal koostatud Narva Vanalinna linnaosa üldplaneeringu ruumiline strateegia –Hoonestusettepanek.

2 Olemasolev olukord

Planeeritav territoorium asub Narva linnas Vanalinna linnaosas ning on muinsuskaitsetsooni kuuluv ala. Antud territooriumile on ehitatud Fama bastion, mis kujutab endast keerulise fortifikatsiooniga ehitist (ehk kaitserajatist).

Detailplaneeringuga haaratud ala suurus on ca 2,1 ha.

Ala hõlmab osaliselt Hariduse, Vabaduse, Lavretsovi ja Vestervalli tänavate maa-alasid, kahte kinnistut:

Hariduse tn 15b, katastri üksuse tunnus 51101:002:0107, 727 m², ärimaa;

Hariduse tn 15a, katastri üksuse tunnus 51101:002:0063, 125 m², tootmismaa; ning reformimata riigimaad, kus paikneb olemasolev Narva polikliinik aadressiga Haridus tn 15 ning olemasolev pooleliolev hoone (Hariduse tn 15c).

Planeeritaval maa-alal asub polikliinik (Hariduse tn 15), alajaam (Hariduse tn 15a), saun (Hariduse tn 15b), pooleliolev hoone (Hariduse tn 15c), pinnaskõnniteed, parkla, kasvavad lehtpuud ja põõsas, asuvad tehnovõrgud. Sõidu- ja kõnniteed tänavate maa-alal on asfaltkattega ning ääristatud kõrghaljastusega.

Tuletõrjeveevõtu võib teostuda olemasolevast tuletõrjehüdrantidest HO341 (Vestervalli ja Lavretsovi tänavate ristumine) ja HO 026 (Hariduse tn 16 kinnistul).

Töö nr 10400-0045 Hariduse, Vabaduse, Lavretsovi ja Vestervalli tänavatega piiratud maa-ala DP

Olemasoleva polikliiniku ehitamise ajal tõsteti maapinda, et markeerida Fama bastioni kunagist asukohta. Kõrgusmärgid alal jäävad vahemikku 29.60-32.70.

Planeeritava ala kõrvale, Lavretsovi tn 9 kinnistu kohta on varasemalt koostatud detailplaneering, mis kehtestati 28.07.2005, nr 130/59. Kehtestatud detailplaneeringuga määrati kinnistu ehitusõigus ja parkimine (3 kohta).

3 Planeeringuala kontaktvööndi linnaehituslik analüüs ja funktsionaalsed seosed

Narva linna üldplaneeringu järgi on antud ala maakasutuse sihtotstarbeks 70% ärimaa ning 30% sotsiaalmaa/ühiskondlike hoonete maa, korruseline korterelamute maa.

Planeeritava ala kontaktvööndisse jääv hoonestus on segahoonestus. Hoonestus on enamasti kolmekorruseline või madalam.

Teisele poole Vestervalli tänavat jääb korterelamute ala ning kirde suunas Narva Eesti Gümnaasium, Vanalinna Riigikool, Narva muusikakool.

Alast põhja jäävad üksikud korterelamud, ärihooned, P. Antoniuse Kogudus.

Lavretsovi tänava hoonestus on hõre ning suhteliselt madal ning tegemist enamasti ärihoonetega.

Juurdepäas planeeritavale alale on hea, tänavate seisukord on rahuldav. Hariduse tänaval paiknevad olemasolevad bussipeatused, mis on planeeritud säilitada.

Töö nr 10400-0045 Hariduse, Vabaduse, Lavretsovi ja Vestervalli tänavatega piiratud maa-ala DP

4 Planeerimislahendus

Esitatud planeerimislahendus on kooskõlas Narva linna kehtiva üldplaneeringuga ja kujunenud hoonestusega ning tagab võimalikult paljude planeerimispiirkonna elanike ja teenindusasutuste klientide vajaduste ning huvide arvestamise ning säästva ja tasakaalustatud linnakeskkonna arengu.

Kavandatud on korrastada Fama bastioni geomeetriat markeeriva vallise. Enne ehitustööde alustamist on bastioni kaitseehitiste aluse suuna ja asukoha määramiseks vajalik teha uuringuid surfi abil. Samuti on planeeringu lahenduses ette nähtud tugiseintega märgistada ajaga kadunud oriljonid.

Detailplaneeringuga haaratud alale on ettenähtud:

- maa-ala kruntideks jagamine;
- ehitusala määramine;
- parkla rajamine;
- bussipeatuste asukoha täpsustamine, parendamine;
- territooriumi heakorrastamine;
- rajada kõnniteed ja püstitada puhkekohtades väikevormid;
- kavandatava hoonete varustamine vajalike tehnovõrkudega vastavate tehniliste tingimuste alusel;
- prügikonteinerite paiknemine.

Planeeringu lahendus näeb ette olemasoleva reformimata riigimaa ala kruntideks jagamise. Kruntideks jagamisel on lähtutud olemasolevast hoonestusest ning Fama bastioni kunagisest asukohast.

Krundile pos 04 planeeritud ärihoone on paigutatud selliselt, et seda oleks võimalik vajadusel kokku ehitada Hariduse tn 15c hoonega.

Krunt on ka eraldi hoonestatav.

Pos 05 ja 09 on planeeritud parkimisala avalikuks kasutamiseks ning pos 7 äriotstarbeline parkimisala.

Planeeringuga ei muudeta olemasolevate kinnistute ehitusõigust ega sihtotstarvet, täpsustatakse vaid nende kinnistute parkimisvõimalusi.

Planeeringu lahendus ei muuda olevate tänavate teemaaala piire.

4.1 Kruntide maakasutus

Reformimata riigimaa on ette nähtud jagada seitsmeks krundiks: üks sotsiaalmaa sihtotstarbega krundiks, kolm ärimaa sihtotstarbega krundiks ning kolm transpordimaa sihtotstarbega krundiks.

Olemasolevate kinnistute piire planeeringu lahendusega ei muudeta ning nende sihtotstarbed jäävad samaks.

Positsioon 01 -	paikneb olev polikliinik, mille sihtotstarvet ei muudeta.
Positsioon 02 -	olev hoone, kasutusel saunana.
Positsioon 03 -	pooleliolev hoone, kuhu on planeeritud rajada hotell.
Positsioon 04 -	planeeritav ärimaa.
Positsioon 05 -	planeeritav avalik parkla.
Positsioon 06 -	planeeritud juurdepääsutee, avalik parkla.
Positsioon 07 -	planeeritav äriotstarbeline parkla.
Positsioon 08 -	olemasolev alajaam.
Positsioon 09-	planeeritav eravaldues parkla

Töö nr 10400-0045 Hariduse, Vabaduse, Lavretsovi ja Vestervalli tänavatega piiratud maa-ala DP

4.2 Andmed kruntide moodustamiseks

Pos nr	Krundi aadress	Krundi suurus m ²	Maa sihtotstarve (katastriüksuse liik)	Moodustatakse kinnistutest või riigi maale	Liidetavate-lahutatavate odade suurus m ²	Osade senine sihtotstarve
01	Hariduse tn 15	4629	Üh100%	riigi maa	+4629	-
02	Hariduse tn 15b Olev kinnistu	727	Ä100%	51101:002:0107	+727	Ä100%
03	Hariduse tn 15c	3735	Ä100%	riigi maa	+3735	-
04	-	1457	Ä100%	riigi maa	+1457	-
05	-	2386	L100%	riigi maa	+2386	-
06	-	810	L100%	riigi maa	+810	-
07	-	1737	Ä100%	riigi maa	+1737	-
08	Hariduse tn 15a Olev kinnistu	125	T100%	51101:002:0063	+125	T100%
09	Lavretsovi tn 7a	3087	Ä100%	Riigi maa	+3087	-

4.3 Kruntide ehitusõigus

Pos nr	Krundi aadress	Krundi suurus m ²	Hoonete alune pind m ²	Korruselisus/Harja kõrgus	Hoonete arv krundil	Suletud brutopind katastriüksuse sihtotstarvete kaupa m ²
01	Hariduse tn 15	4629	1990	+3 / 12m	1	Üh 5970
02	Hariduse tn 15b	727	479	+1 / 4m	1	Ä 479
03	Hariduse tn 15c	3735	1222	+3/-1 / 16m	1	Ä 3774
04	-	1457	460	+3 / 12m	1	Ä 1380
05	-	2386	-	-	-	-
06	-	810	-	-	-	-
07	-	1737	-	-	-	-
08	Hariduse tn 15a	125	70	+1 / 4m	1	T 70
09	Lavretsovi tn 7a	3087	-	-	-	-
KOKKU		18693				

4.4 Arhitektuuritingimused

Planeeritud tugiseina kandekonstruktsioon - looduskivi.

Planeeritud hooned:

- | | |
|-----------------------|---|
| Kandekonstruktsioonid | - raudbetoon, väikeplok. |
| Piirdekstruktsioonid | - väikeplok, klaas. |
| Välisviimistlus | - kivi, betoon, metall, puit, krohv, klaas. |
| Katusekate | - katusekivi, metall |
| Katusekalle | - 0°-40° , kuid mitte ainult lamekat |
| Katuseharja suund | - vaba |

4.5 Muinsuskaitsetised piirangud

1. Igasuguste kaevetööde läbiviimisel antud territooriumil, sealhulgas kommunikatsioonitrasside ehitus ja remont nõuab tingimata arheoloogilist järeлvalvet.
2. Uue ehitise planeerimine nõuab eelnevaid arheoloogilisi uuringuid. Selle uuringu tulemused saavad olema konkreetse projekti aluseks.
3. Uus ehitus ei tohiks purustada maa all säilinud osasid Narva kindluse kaitseehitistest.
4. Kaevetööde või arheoloogiliste kaevamiste käigus avastatud kaitseehitiste osade leidmisel peab lahendama küsimuse nende konserveerimise, eksponeerimise või markeerimise osas.

4.6 Tehnilis-majanduslikud näitajad.

1. Planeeritava maa-ala suurus	ca 2,1 ha		
2. Kruntide arv	9		
neist olevaid	2		
3. Krunditud maa bilanss			
ühiskondlike hoonete maa	Üh 25%	4629 m ²	
ärimaa	Ä 57%	10743 m ²	
transpordimaa	L 17%	3196 m ²	
tootmismaa	T 1%	125 m ²	
Maa bilanss ei sisalda olevate tänavate maa-ala.			
4. Täisehitusprotsent	22 - 66 %		
5. Parkimiskohtade arv			
planeeritud	168		
normatiivne	40		
6. Haljastusprotsent	26%		
kogu ala kohta, ei sisalda olevate tänavate maa-ala			
7. Suletud brutopind	Üh 5970 m ²		
	Ä 5633 m ²		
	T 70 m ²		

4.7 Tuleohutus

Tuleohutuseosa on planeeritud vastavalt Vabariigi Valitsuse määruse nr 315 2004 a „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“.

Hoonete planeerimisel on lähtutud kehtivatest tulekaitse normidest. Tulekustutustehnikaga juurdepääs kruntidele ning nendel paiknevatele hoonetele on tagatud sissesõiduteede kaudu, samuti on kustutustöid võimalik teostada vajaduse korral naaberkruntidelt. Positsioon 03 on juurdepääs võimalik otse Hariduse tänavalt või Vestervalli tänavalt mööda kvartalisest teed mööda. Positsioon 04 (planeeritud hoone) krundile on juurdepääs Lavretsovi tänavalt läbi positsioon 05 ning Vestervalli tänavalt mööda kvartalisest teed mööda.

Minimaalne tulepüsivusklass uushoonestusel soovitatavalt TP1.

Blokeeritud hoonete korral tuleb rajada tulemüür, mille nõuded peavad vastama EVS 812-7:2008 nõuetele (Ehitiste tuleohutus. Osa 7).

Töö nr 10400-0045 Hariduse, Vabaduse, Lavretsovi ja Vestervalli tänavatega piiratud maa-ala DP

Tuletõrjeveevõtu saab teostada olemasolevatest tuletõrjehüdrantidest HO341 (Vestervalli ja Lavretsovi tänavate ristumine) ja HO 026 (Hariduse tn 16 kinnistul).

4.8 Servituutide vajadus

Detailplaneeringu koostamisega on määratud vajadused nii isikliku kasutusõiguse vajadus kergliiklusteele kui ka tehnovõrkude servituutidele. Tehnovõrkude servituutide vajadus on määratud vastavalt tehnovõrgu valdaja kasuks, isikliku kasutusõiguse Narva linna kasuks. Kõik vajalikud servituudid on kantud joonisele AS-004 ning kirjeldatud järgnevas tabelis kui ka kruntide karakteristika ja ehitusõiguste tabelis joonis AS-004.

Pos nr	Servituudi vajadus
01	Tehnovõrgu servituudi vajadus olevale sidetrassile koridoriga 4m võrguvaldaja kasuks. Tehnovõrgu servituudi vajadus olevatele elektri kaablitele, äärmisest kaablist 1m võrguvaldaja kasuks. Tehnovõrgu servituudi vajadus projekteeritud tänavavalgustuskaablitele koridoriga 2m võrguvaldaja kasuks.
02	Tehnovõrgu servituudi vajadus olevale kanalisatsioonile koridoriga 4m võrguvaldaja kasuks. Tehnovõrgu servituudi vajadus olevatele elektri kaablitele, äärmisest kaablist 1m võrguvaldaja kasuks.
03	Tehnovõrgu servituudi vajadus olevale kanalisatsioonile koridoriga 4m võrguvaldaja kasuks. Tehnovõrgu servituudi vajadus olevatele ja projekteeritud elektri kaablitele, äärmisest kaablist 1m võrguvaldaja kasuks. Tehnovõrgu servituudi vajadus olevale soojatrassile koridoriga 4m võrguvaldaja kasuks. Tehnovõrgu servituudi vajadus projekteeritud tänavavalgustuskaablitele koridoriga 2m võrguvaldaja kasuks. Isiklik kasutusõigus kõnniteele Narva linna kasuks (240m ²). Teeservituudi vajadus pos 04 kasuks (215m ²).
04	Tehnovõrgu servituudi vajadus olevatele ja projekteeritud elektri kaablitele, äärmisest kaablist 1m võrguvaldaja kasuks. Tehnovõrgu servituudi vajadus olevale ja projekteeritud soojatrassile koridoriga 4m võrguvaldaja kasuks. Tehnovõrgu servituudi vajadus projekteeritud veetrassile koridoriga 4m võrguvaldaja kasuks. Tehnovõrgu servituudi vajadus projekteeritud ja olevatele sidetrassile koridoriga 4m võrguvaldaja kasuks. Tehnovõrgu servituudi vajadus projekteeritud tänavavalgustuskaablitele koridoriga 2m võrguvaldaja kasuks. Tehnovõrgu servituudi vajadus projekteeritud jaotuskilbile võrguvaldaja kasuks. Isiklik kasutusõigus kõnniteele Narva linna kasuks (180m ²).
05	Tehnovõrgu servituudi vajadus olevale sidetrassile koridoriga 4m võrguvaldaja kasuks.

Töö nr 10400-0045 Hariduse, Vabaduse, Lavretsovi ja Vestervalli tänavatega piiratud maa-ala DP

	<p>Tehnovõrgu servituudi vajadus olevatele elektri kaablitele, äärmisest kaablist 1m võrguvaldaja kasuks.</p> <p>Tehnovõrgu servituudi vajadus projekteeritud sadeveekanalisatsioonile koridoriga 4m positsioon 03 kasuks.</p> <p>Tehnovõrgu servituudi vajadus olevale soojatrassile koridoriga 4m võrguvaldaja kasuks.</p> <p>Tehnovõrgu servituudi vajadus projekteeritud tänavavalgustuskaablitele koridoriga 2m võrguvaldaja kasuks.</p>
06	<p>Tehnovõrgu servituudi vajadus olevatele ja projekteeritud elektri kaablitele, äärmisest kaablist 1m võrguvaldaja kasuks.</p> <p>Tehnovõrgu servituudi vajadus projekteeritud tänavavalgustuskaablitele koridoriga 2m võrguvaldaja kasuks.</p>
07	<p>Tehnovõrgu servituudi vajadus olevale elektri kaablitele, äärmisest kaablist 1m võrguvaldaja kasuks.</p> <p>Tehnovõrgu servituudi vajadus olevale kanalisatsioonile koridoriga 4m võrguvaldaja kasuks.</p> <p>Tehnovõrgu servituudi vajadus projekteeritud sadeveekanalisatsioonile koridoriga 4m positsioon 03 ja 06 kasuks.</p> <p>Isiklik kasutusõigus kõnniteele Narva linna kasuks (210m²).</p> <p>Tehnovõrgu servituudi vajadus projekteeritud tänavavalgustuskaablitele koridoriga 2m võrguvaldaja kasuks.</p> <p>Isiklik kasutusõigus kõnniteele Narva linna kasuks (210m²).</p>
09	<p>Tehnovõrgu servituudi vajadus olevale sidetrassile koridoriga 4m võrguvaldaja kasuks.</p> <p>Tehnovõrgu servituudi vajadus olevatele elektri kaablitele, äärmisest kaablist 1m võrguvaldaja kasuks.</p> <p>Tehnovõrgu servituudi vajadus olevale soojatrassile koridoriga 4m võrguvaldaja kasuks.</p> <p>Tehnovõrgu servituudi vajadus projekteeritud veetrassile koridoriga 4m võrguvaldaja kasuks.</p> <p>Tehnovõrgu servituudi vajadus projekteeritud kanalisatsioonitrassile koridoriga 4m võrguvaldaja kasuks (pos 04).</p> <p>Tehnovõrgu servituudi vajadus projekteeritud tänavavalgustuskaablitele koridoriga 2m võrguvaldaja kasuks.</p> <p>Isiklik kasutusõigus kõnniteele Narva linna kasuks (30m²).</p> <p>Teeservituudi vajadus pos 04 kasuks (440m²).</p>

Tehnovõrgu servituudi vajadused (TSV) tänava maa-alal:

* Vestervalli tn - TSV olemasolevatele elektri kaablitele, äärmisest kaablist 1m võrguvaldaja kasuks; TSV olemasolevale gaasitrassile koridoriga 2 m võrguvaldaja kasuks.

* Hariduse tn - TSV olemasolevatele elektri kaablitele, äärmisest kaablist 1m võrguvaldaja kasuks; TSV olemasolevale gaasitrassile koridoriga 2 m võrguvaldaja kasuks.

* Vabaduse tn - TSV olemasolevatele elektri kaablitele, äärmisest kaablist 1m võrguvaldaja kasuks; TSV olemasolevale gaasitrassile koridoriga 2 m võrguvaldaja kasuks.

Töö nr 10400-0045 Hariduse, Vabaduse, Lavretsovi ja Vestervalli tänavatega piiratud maa-ala DP

5 Teed, parkimine, vertikaalplaneerimine

Planeeritud alale on juurdepääsud planeeritud külgnevatelt tänavatelt. Hariduse tn 15a ja Hariduse tn 15b kinnistutele juurdepääs toimub mööda juurdepääsu tänavat.

Olemasolevad sõiduteed on kahe-suunalised ning asfaltkattega. Sõiduteede laiused on natuke rohkem kui üheksa meetrit (vaata tänavate lõiked joonis AS-005). Hariduse, Vabaduse ning Vestervalli tänavate sõiduteid ei ole planeeringuga ette nähtud muuta. Lavretsovi tänava sõidutee on planeeritud osaliselt laiendada.

Kuna sõiduteed on piisavalt laiad, siis on võimalik neid planeerida kolmerealisteks või näha ette ühepoolne teeäärne parkimine.

Tänavatele on määratud tänavate kaitsevöönd: Hariduse ja Vestervalli tänavatele on määratud 10 meetrit, Vabaduse ja Lavretsovi tänavatele 5 meetrit.

Hariduse tänaval on täpsustatud bussipeatuste taskute asukohti.

Parkimine on planeeritud üldjuhul omal krundil või naaberkrundil. Parkimiskohtade arvutamisel on lähtutud Narva linna üldplaneeringu seletuskirjast "Parkimiskohtade planeerimise üldised põhimõtted", võttes aluseks linnakeskuse normatiivi.

Parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos. nr.	Krundi sihtotstarve	Normatiivne arvutus	Planeeringus ettenähtud kohtade arv krundil
01	Olev polikliinik	$\frac{1}{300}$ $5970 / 300 = 19.9$	23 kohta
02	Olev asutus suur küllastatus	$\frac{1}{300}$ $479 / 300 = 1.6$	Parkimine ette nähtud pos 06-l
03	Plan. hotell	$\frac{1}{500}$ $3774 / 500 = 7.5$	25 kohta
04	Plan. asutus, suur küllastatus	$\frac{1}{140}$ $1380 / 140 = 9.8$	12 kohta
05	Plan. parkla	-	34 kohta
06	Plan. transpordimaa	-	7 kohta
07	Plan. parkla	-	23 kohta
08	Olev alajaam	-	-
09	Plan. parkla	-	44 kohta

Vertikaalplaneeringu lahenduses on lähtutud olemasolevate katete kõrgusmärkidest ja ning normatiivseid teede pikki- ja pöikkaldeid. Vertikaalplaneerimise lahendus tuleb täpsustada järgmises projekteerimisstaadiumis.

Töö nr 10400-0045 Hariduse, Vabaduse, Lavretsovi ja Vestervalli tänavatega piiratud maa-ala DP

6 Haljastus, heakorrastus, keskkonnakaitse

Arvestades olulist linnakeskkonda kujundavat mõju ja puude suurt biomassi on püütud säilitada võimalikult palju kasvavaid puid.

Põhijoonisel on näidatud säilitatav ja eemaldatav kõrghaljastus ning planeeritav kõrg- ja madalhaljastus. Likvideerimisele kuulub 15 hoonestuse või parklate alla jäävat lehtpuud. Uus kõrghaljastus on planeeritud põhiliselt positsioonidele 05 ning 07. Lisaks kõrghaljastusele on planeeritud madalhaljastust, ilupõõsad. Planeeritava ala (ilma tänava maa-alata) haljastusprotsent on ca 26 %.

Soovituslik on istutada lehtpuid, näiteks harilik pärn. Madalhaljastuse soovituslik kõrgus on 0,5 meetrit, näiteks põõsamaran.

Planeeritava territooriumi heakorrastus näeb ette:

- muruplatside rajamist hoonestusest vabadel aladel
- dekoratiivpõõsastiku istutamine;
- lehtpuude istutamine;
- läbisõidetava osa katmist asfaltkattega ja kõnniteede sillutamist, tugiseinte ehitamine
- prügikastide ja pinkide paigaldamist

Puude ja põõsaste hulk, liik ning teesillutus täpsustatakse projekteerimise järgmises staadiumis. Haljastusprojekt tuleb teostada koos ehitusprojektiga.

Vältimaks keskkonnakaitseprobleemide tekkimist, tuleb lähtuda järgnevatest seadustest:

Looduskaitseseadus
Jäätmeseadus

Olmeprügi koguda konteineritesse. Prügi viiakse välja konteinerites linnakommunaalettevõttega sõlmitud lepingu alusel, selleks ehitatakse mugavad juurdesõiduteed. Jäätmekäitlus peab vastama Narva Linnavolikogu 14.02.2008.a määrusega nr 9 kehtestatud „Narva linna jäätmehoolduseeskiri“ nõuetele.

Kõnniteed on soovituslik ehitada plaatidest või muust vett läbilaskvast materjalist.

Parkimiskohtade vihmavee äravoolud varustada õlipüüduritega.

Ehitustööde tegemise ajaks tuleb puud katta kaitsekilpidega.

Töö nr 10400-0045 Hariduse, Vabaduse, Lavretsovi ja Vestervalli tänavatega piiratud maa-ala DP

7 Tehnovõrgud

7.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Üldosa

Hariduse, Vabaduse, Lavretsovi ja Vestervalli tn kvartalisisene detailplaneering veevarustuse ja kanalisatsiooni osa lahendatud vastavalt Narva Vesi poolt väljastatud tehnilistele tingimustele 24.11.2010 C/1653-1.

7.1.1 Arvutuslikud vooluhulgad

- Planeeritav hotell (pos. 3, 4)

Hotelli ööpäevane veetarbimine 300-600 L/d voodikoht, vastavalt EVS 835:2003

	Objekt 03 arvutuslikud maksimaalsed vooluhulgad		
	L/s	m ³ /h	m ³ /d
• Majandus-joogivesi	11,4		17,0
• Olmekanalisatsioon	10,3		17,0
• Väline tuletõrje veevarustus TP1 19552 m ³	20,0		
• Sademevesi katuselt	24,0		
• Sisemine tuletõrje veevarustus	-		

Majandus- joogiveevarustuse allikaks on Vabaduse tänava Ø110 mm plastveetoru. Veesisendus on planeeritud PE Ø110 mm PN10 torudest. Hoone veesisendusele kuni 1,0 m kinnistu piirist linna maale on ette nähtud liitumispunkt. Liitumispunktiks on siiber DN100, spindlipikenduse ja kapega. Veemöödusõlm on ette nähtud hoones, tehnilises ruumis.

	Objekt 04 arvutuslikud maksimaalsed vooluhulgad		
	L/s	m ³ /h	m ³ /d
• Majandus-joogivesi	2,0		2,0
• Olmekanalisatsioon	1,2		2,0
• Väline tuletõrje veevarustus TP1 5520 m ³	10,0		
• Sademevesi katuselt	11,0		
• Sisemine tuletõrje veevarustus	-		

Majandus- joogiveevarustuse allikaks on Vabaduse tänava Ø110 mm plastveetoru. Veesisendus on planeeritud PE Ø63 mm PN10 torudest.

Töö nr 10400-0045 Hariduse, Vabaduse, Lavretsovi ja Vestervalli tänavatega piiratud maa-ala DP

Hoone veesisendusele kuni 1,0 m kinnistu piirist linna maale on ette nähtud liitumispunkt. Liitumispunktiks on siiber DN50 või maakraan Ø63/DN50, spindlipikenduse ja kaiega.

Veemöödusõlm on ette nähtud hoones, tehnilises ruumis.

7.1.2 Tuletõrje vooluhulk

Vastavalt EVS 812:6:2005 ühe tulekahju normvooluhulk välistulekustutuseks on 20 L/s.

Minimaalne tulepüsivusklass planeeritaval alal on TP1.

Väline tulekustutusvesi saadakse olevatest hüdrantidest, mis asuvad Hariduse-Vabaduse tn ristmikul ja Hariduse tn.

Ehitisesisest tuletõrjevõrki ei tule rajada (3 korrust, TP1).

7.1.3 Kanalisatsioon

Kanalisatsiooni eelvooluks on Lavretsovi tänava olemasolev ühisvoolne kanalisatsioonitorustik Ø200 mm.

Hoones on ette nähtud restoran. Kanalisatsiooni väljalasule restoranist tuleb ette näha rasvapüüdur.

Kanalisatsiooni lahendus kinnistu territooriumil lahendatakse lokaalselt.

Detailplaneeringu mahus on näidatud kinnistul olevad võrgud minimaalses mahus.

Järgmiste projekti staadiumitega kinnistuvõrgud tuleb ülevadata ja täiendada.

Plastmasstorudest isevoolsete kanalisatsioonitorustike ehitamiseks kasutatakse standardile SFS 3453 või temale võrdsele standardile vastavaid torusid.

Sademeveed parkla aladelt korjatakse kokku restkaevude abil ja juhitakse ühisvoolsesse kanalisatsiooni läbi puhastusseadmete, õlipüüdja koos liivamudapüüduriga.

Sademevesi autoparklalt pos 06 ja 07 ja Narva haigla polikliiniku autoparklatelt juhtida olemasolevasse Vestervalli tn 250 mm sademevee kanalisatsioonitorustiku. Arvutuslik sademevee vooluhulk parkla alalt on 29,0 L/s. Planeeritud on õlipüüdja koos liivamudapüüduriga, maksimaalne puhastatav vooluhulk 30 L/s.

Sademevesi autoparklatelt pos 05 ja 09 juhtida olemasolevasse kanalisatsioonitorustiku Hariduse ja Lavretsovi tänaval. Arvutuslik sademevee vooluhulk parkla alalt on 18,0 L/s. Planeeritud on õlipüüdja koos liivamudapüüduriga, maksimaalne puhastatav vooluhulk 20 L/s.

Restkaevud on planeeritud Ø560/500, setteosa mahuga 300L.

Töö nr 10400-0045 Hariduse, Vabaduse, Lavretsovi ja Vestervalli tänavatega piiratud maa-ala DP

7.2 Soojavarustus

Olemasolev olukord

Detailplaneeringuga haaratud alal asuvate kruntide soojusvarustus on lahendatud erinevalt.

Kruntidel Hariduse tn 15 (pos 01) ja Hariduse tn 15b (pos 02) asuvate hoonete soojusvarustus on lahendatud AS Narva Soojusvõrk magistraalsoojusvõrgu DN250 baasil kambrist TK-22-6-3A, mis asub Vabaduse tänaval. Soojusvõrgu haruliin DN125 kambrist TK-22-6-3A kuni krundil Hariduse tn 15c (pos 03) asuva hooneni on rajatud 1996. aastal. Soojusvõrgu DN125 pikkus on 95 m, torud asuvad raudbetoon kanalisis. Soojusvõrgu omanikuks on AS Narva Elamuvaldus.

Krundil Hariduse tn 15c (pos 03) asuv hoone ei ole käesoleval ajal kasutuses ning on kütmata. Planeeritud krundil (pos 04) käesoleval ajal hoonestus puudub.

AS Narva Soojusvõrk tarbijate soojuskoormused detailplaneeringu alal on järgmised:

Pos nr	Krunni aadress	Suletud brutopind m ²	Soojuskoormus, kW				Toru- diameeter DN, mm	Märkused
			Küte	Ventila- tsioon	Soe vesi	Kokku		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
01	Hariduse tn 15	5970	400	565	400	1365	125	
02	Hariduse tn 15b	479	20	-	60	80	125	

Planeerimislahendus

Vastavalt AS Narva Soojusvõrk tehnilistele tingimustele nr 15 nr 1-12/408-1 11.11.2010 võimaldavad olemasolevad soojusvõrgud lahendada planeeritava krundi (pos 04) soojusvarustuse kaugkütte baasil.

Soojusvõrku liitumise kohaks on soojuskamber TK-22-6-3A.

Soojuskanja arvutuslikud parameetrid tarbija juures:

- Otsevoolutorustikul $P_1 = 0,6 \text{ MPa}$; $T_1 = 130 - 70 \text{ °C}$;
- Tagasivoolutorustikul $P_2 = 0,4 \text{ MPa}$; $T_2 = 60 - 45 \text{ °C}$;

Soojuspunkt näha ette eraldi ruumis ja varustada automatiseeritud soojussõlmega. Kõik soojustarbijad ühendatakse soojusvõrguga sõltumatu ühendusskeemi järgi. Soojusarvesti tarnib AS Narva Soojusvõrk. Soojusarvesti peab olema paigaldatud andvale torustikule. Soojussõlme ruumis peab olema vee ärajuhtimine kanalisatsiooni. Ventilatsioon sissepuhkesüsteemide kalorifeerid varustada vajaliku kaitseautomaatikaga.

Planeeritavale krundile (pos 04) ehitatava hoone soojusvarustuseks rajatakse eelisoleeritud torudest soojusvõrk DN50/140 alates ühenduskohast olemasoleval raudbetoon kanalipaigaldusega soojusvõrgul DN125 kuni planeeritava hooneni. Soojusvõrgu DN50/140 pikkus on ca 32 m.

Krundil Hariduse tn 15c (pos 03) asuv olemasolev hoone renoveeritakse. Hoone soojusvarustuse saab lahendada hoonesse siseneva soojusvõrgu DN 125 baasil. Soojusvarustuse projekteerimiseks tuleb taotleda AS Narva Soojusvõrk tehnilised tingimused.

Soojusvõrgu paigutust detailplaneeringu alal vt koondvõrkude plaanilt, joonis AS-005.

Töö nr 10400-0045 Hariduse, Vabaduse, Lavretsovi ja Vestervalli tänavatega piiratud maa-ala DP

Detailplaneeringu alal üksikute kruntide soojuskoormused on koondatud järgnevasse tabelisse:

Pos nr	Krundi aadress	Suletud brutopind m ²	Soojuskoormus, kW				Toru- diameeter DN, mm	Märkused
			Küte	Ventila- tsioon	Soe vesi	Kokku		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
01	Hariduse tn 15	5970	400	565	400	1365	125	
02	Hariduse tn 15b	479	20	-	60	80	125	
03	Hariduse tn 15c	3774	227	111	263	601	125	
04	-	1380	97	45	188	330	50/140	

7.3 Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimiseks on VKG Elektrivõrgud OÜ väljastanud 12.01.2011 tehnilised tingimused NEV/26130-1.

Hariduse, Vabaduse, Lavretsovi ja Vestervalli tänavatega piiratud maa-ala detailplaneeringus olevate kruntide elektrivarustus on lahendatud POS 08, Hariduse tn 15a, krundil olevast alajaamast nr 43. POS 03 ja planeeritavale uuele hoonestusalale POS 04 näha ette uued liitumispunktid. POS 04 planeeritav elektrivõimsus on 60 kW ja peakaitse 2x3x100 A. Liitumiskilpidele tagada võrguettevõttel alatine ligipääs. Jaotus- ja liitumiskilpideni on planeeritud kaablitrassid kahe kaabliga oleva alajaama nr 43 madalpinge jaotusseadmest.

Elektrienergia saamiseks ja olemasoleva elektrivõrgu ümberehituseks tuleb esitada võrguettevõtjale taotlused, sõlmida vastavasisulised lepingud ja tasuda vastavad tasud.

Olemasolevad kesk- ja madalpinge kaabelliinide asemele, mis jäävad POS 04 hoonestusala alla, paigaldada uued kaabelliinid hoonestusala kõrvalt nii, et oleks tagatud vähemalt 0,6 m vahemaa planeeritava hoone vundamendi ja kaabelliinide vahel. POS 06 sõidutee all olev alajaama 43 – alajaama 6 vaheline keskpingekaabel ning alajaama 43 – Vestervalli 17 ja alajaama 43 – Muusikakooli vaheliste madalpinge kaabelliinide asemele paigaldada uued kaabelliinid alajaamast 43. Samuti näha ette uued kaabelliinid neljale madalpinge kaabelliinile POS 01 parkla alal. Uued kaabelliinid ühendada jätkumuhvidega olemasolevate kaablitega.

Kõikidele planeeringu alasse jäävate olevate ja planeeritavatele kesk- ja madalpinge kaabelliinidele näha ette servituudi vajadused võrguettevõtte kasuks.

7.4 Sidevarustus

Detailplaneeringu koostamiseks on lähtutud Elioni Ettevõtte AS 20.12.2010 väljastatud telekommunikatsioonialastest tehnilistest tingimustest nr. 16066495.

Töö nr 10400-0045 Hariduse, Vabaduse, Lavretsovi ja Vestervalli tänavatega piiratud maa-ala DP

POS 04 sidevarustuse tagamiseks paigaldada Lavretsovi tn kõnnitee alale uus sidekaev, millest näha ette krundile individuaalsed sidekanalisatsiooni sisestused. Uue sidekaevuni näha paigaldada 1x100 mm² sidekanalisatsioon Lavretsovi ja Vabaduse tn nurgal olevast sidekaevust. POS 03 sidevarustuseks paigaldada Hariduse tn kõnnitee alt kulgeva sidekanalisatsioonile uus sidekaev, millest näha ette hoonele uus sidekanalisatsiooni sisestus.

Lavretsovi tn laeinduse alla jääv olev sidekanalisatsioon lõigul Lavretsovi tn 8 kuni Vestervalli tn tõsta sõidutee alast välja.

Sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas määratakse projekteerimise järgmistes etappides.

7.5 Tänavavalgustus

Hariduse, Vabaduse, Lavretsovi ja Vestervalli tänavate vahelise ala tänavavalgustuse planeerimiseks on Narva Linnavalitsuse linnavara- ja majandusamet väljastanud 13.01.2011 tehnilised tingimused nr 2-6/94.

Planeeritavate parkimisaladele Vabaduse ja Hariduse tänavate ääres näha ette valgustuspunktid parkimisalade valgustamiseks. Jalgtee valgustamiseks kasutada kas eraldiseisvaid või sõiduteevalgustusega ühiseid maste. Valgustuspunktide vaheline kaabelliinid teostada maakaablitega. Planeeritava valgustuse toide lahendada olevast valgustusvõrgust, mis jääb oleva elektrikilbi nr VK-51, asukohaga Puškini tn 23 hoone vastas, toitele.

Valgustite võimsused, mastide kõrgused ja kaablite ristlõiked määratakse projekteerimise järgnevates etappides.

Töö nr 10400-0045 Hariduse, Vabaduse, Lavretsovi ja Vestervalli tänavatega piiratud maa-ala DP

8 Kuritegevuse ennetamine

Kuna linnaplaneerimine avaldab mõju erinevatele kuriteoliikidele ning kuriteohirmule läbi kurjategijate, ohvrite, politsei ja elanike käitumise, hoiakute, valikute ja tunnete, siis tuleb ka käesolevas detailplaneeringus neid aspekte käsitleda.

Vastavalt EVS 809-1, 2002, 4.2.3. on käsitletava piirkonna tüüp – linnakeskus. Vastavalt sellele on olemasolev keskkond, kus teoreetiliselt vastavalt 4.3.1. võimalikud kõik kuus kuriteoliiki ja ka vastavalt 4.3.2. kuriteohirm.

Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik vaid teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

- nähtavus
- territoriaalsus
- vastupidavus

Detailplaneeringus on neid strateegiaid rakendatud, aga põhilised on 5.2.3. loetletud juhtimisstrateegiad, mida saavad rakendada asjatundjad ning need aitavad leevendada ka kuriteohirmu.

Käesolevas detailplaneeringus antakse soovitusel tagada:

- hea valgustus hoonetele ja pääsudel nendesse
- haljastuse rajamine, milline ei soodustaks kurjategijatele varjumisvõimalusi
- vastupidavad ukSED, aknad, lukud
- videovalve
- turvasüsteem (signalisatsioon)
- tänavavalgustus

Ülejäänu oleneb juhtimisstrateegiate rakendamisest.

Töö nr 10400-0045 Hariduse, Vabaduse, Lavretsovi ja Vestervalli tänavatega piiratud maa-ala DP

9 Tingimused ehitusprojektile

Kogu detailplaneering on ehitusprojekti aluseks.

Koos ehitusprojektiga tuleb koostada ka haljastusprojekt.

Likvideeritav kõrghaljastus tuleb kompenseerida asendusistutusega, maht täpsustatakse raieloa menetlemisel.

Järgnevas projekteerimisetapis (ehitusprojekt) tuleb kirjeldada ehitustööde korraldust.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb ühendust võtta tehnovõrgu valdajatega vajalike liitumislepingute sõlmimiseks ning täiendavate tehniliste tingimuste saamiseks.

Järgnevas projekteerimisetapis tuleb vastavalt vajadusele sõlmida servituudi seadmise osas lepingud.

Muinsuskaitseelised piirangud

1. Igasuguste kaevetööde läbiviimisel antud territooriumil, sealhulgas kommunikatsioonitrasside ehitus ja remont nõuab tingimata arheoloogilist järelvalvet.
2. Uue ehitise planeerimine nõuab eelnevaid arheoloogilisi uuringuid. Selle uuringu tulemused saavad olema konkreetse projekti aluseks.
3. Uus ehitus ei tohiks purustada maa all säilinud osasid Narva kindluse kaitseehitistest.
4. Kaevetööde või arheoloogiliste kaevamiste käigus avastatud kaitseehitiste osade leidmisel peab lahendama küsimuse nende konserveerimise, eksponeerimise või markeerimise osas.