



TULUNDUSÜHISTU
INKERI

RAKVERE TN 22A MAA-ALA DETAILPLANEERING

Stadium: DP

Töö nr. DP-04/2014

Tellija/omanik:

Svetlana Bilök,
Moonalao tn 9-5, 20306 Narva linn, tel 5547154
kontakt tel 55583383

Vladimir Alekseev,
Joala tn 11-94, 20103 Narva linn, tel 51928325

Objekti asukoht: Rakvere tn 22a, Narva linn, Ida-Virumaa

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

Projektijuht: Inna Karjalainen

Insener: Aleksandr Melnikov

15.02.2016.

SISUKORD

1. SELETUSKIRI

1	Üldosa.....	
1.1	Lähteandmed.....	
1.2	Kirjavahetus.....	
1.3	Olemasolevad geodeetilised alusplaanid ja geodeetilised uuringud.....	
1.4	Detailplaneeringu koostamise eesmärk.....	
2	Olemasoleva olukorra kirjeldus.....	
3	Planeeringuala kontaktvööndi linnaehituslik analüüs ja funktsionaalsed seosed.....	
4	Planeerimislahendus.....	
4.1	Planeeritud krundi tehnilised näitajad.....	
4.2	Planeeritav liikluskorraldus, teed ja parkimise põhimõtted.....	
4.3	Planeeritav haljastus ning heakorra põhimõtted.....	
4.4	Tuleohutusosa.....	
5	Tehnovõrgud ja rajatised.....	
5.1	Veevarustus ja kanalisatsioon.....	
5.2	Elektrivarustus.....	
5.3	Välisvalgustus.....	
5.4	Soojusvarustus.....	
5.5	Side.....	
6	Keskkonnakaitse.....	
7	Kuritegevuse ennetamine.....	
8	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	

2. JOONISTE LOETELU

DP-1	Situatsiooniskeem.....	
DP-2	Olemasolev olukord.....	
DP-3	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	
DP-4	Põhijoonis.....	
DP-5	Tehnovõrkude koondplaan.....	
DP-6	Vertikaalplaneering.....	
DP-7	Liikluseskeem.....	
DP-8	Planeeringulahendust illustreeriv 3D joonis.....	

3.LÄHTEMATERJALID

1.	Narva Linnavolikogu otsus 20.03.2014 nr 42.....	
2.	Väljavõte ajalehest Gorod 18.04.2015a.....	
3.	Väljavõte ajalehest Põhjarannik 19.04.2015a.....	
4.	Geodeetiline plaan 14.03.2014a, FIE Leonid Podšivalov	
5.	Tehnovõrkude valdajate tehniliste tingimused	

4.PLANEERINGU KOOSKÕLASTAJATE KIRJAD NING KOOSKÕLASTUSTE KOONDNIMEKIRI

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Käesolev detailplaneering on algatatud Narva linnavolikogu otsusega 20.03.2014 nr 42 Planeeritav maa-ala asub Narva linnas, Kalevi linnaosas, aadressil Rakvere tn 22a. Maa-ala üldpindala on ca 0,2 ha.

Detailplaneering ei too kaasa kehtiva Narva linna üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

1.1 Lähteandmed

Lähteseisukohtade koostamise alused on Planeerimisseadus.

Narva linna üldplaneering.

Maakasutuse juhtfunktsioonid vastavalt kehtivale üldplaneeringule (Planeerimisseadus § 8 lg 3 p 3).

Lubatud/keelatud ehitise kasutamise otstarbed on määratud vastavalt kehtivale üldplaneeringule. Planeeringu teksti koostamisel on juhitud EV Planeerimisseaduse terminoloogiast.

Planeeringute koosseis on esitatud vastavalt Narva Linnavalitsuse 18.10.2001 määrusega nr. 1745 kinnitatud juhendile "Detailplaneeringu koosseis ja vormistamise nõuded".

Narva Linnavolikogu 24.01.2013.a. nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneering.

19.06.2003 narva Linnavolikogu otsusega nr 76/18 kehtestatud Rakvere ja Puškini tn nurga detailplaneering.

17.03.2004 Narva Linnavolikogu otsusega nr 41/52 kehtestatud Rakvere tn 24 detailplaneering.

18.10.2012 Narva Linnavolikogu otsusega nr 120 kehtestatud Puškini tn 42 ja selle lähiala detailplaneering.

Seadusandluses tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.

Olemasolevad piirkonna vee- ja kanalisatsiooniskeemid, piirkonna tehnovõrkude projektid.

1.2 Kirjavahetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ja dokumendid asuvad lisade kaustas.

1.3 Olemasolevad geodeetilised alusplaanid ja geodeetilised uuringud

Geodeetiline alusplaan Töö nr E-09, väljastamise aeg 14.03.2014, teostaja - FIE Leonid Podšivalov (reg.kood11617181) lits.nr MA-428, mis on registreeritud ja kooskõlastatud Narva LV Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti geodeesia ja maakorralduse osakonnas.

1.4 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on:

- krundi jagamine kaheks osaks ja kavandatavatele aladele ehitusõiguse määramine.
- liikluskorralduse (juurdepääsude ja parkimise), maa-ala heakorrastuse ja haljastuse küsimuste lahendamine
- tehnovõrkude asukohtade määramine

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Maa-ala asub Narva linnas Kalevi osas ning hõlmab Rakvere tn 22a kinnistu. Katastriüksuse number 51101:004:0080. Narva linna üldplaneeringu järgi on antud ala maakasutuse sihtotstarbeks 100% ärimaa.



Foto nr 1: Puškini tn ja Liiva tn ristmikul



Foto nr 2: Puškini tn ja Rakvere tn ristmikul

Planeeritud krunt on piiratud:

Põhjast Rakvere tänav L4 (51104:003:0057), transpordimaaga

Läänest Aleksander Puškini tn L5 (51101:003:0089), transpordimaaga

Lõunast Liiva tn (51101:004:0131), transpordimaaga

Idast krundidega Rakvere tn 22g (51101:004:0132) elumumaa ning Liiva tn 3

(51101:004:0010) elamumaa.

Juurdepäas krundile sõidukitega ja jalgsi toimub käesoleval ajal Liiva tänavalt.

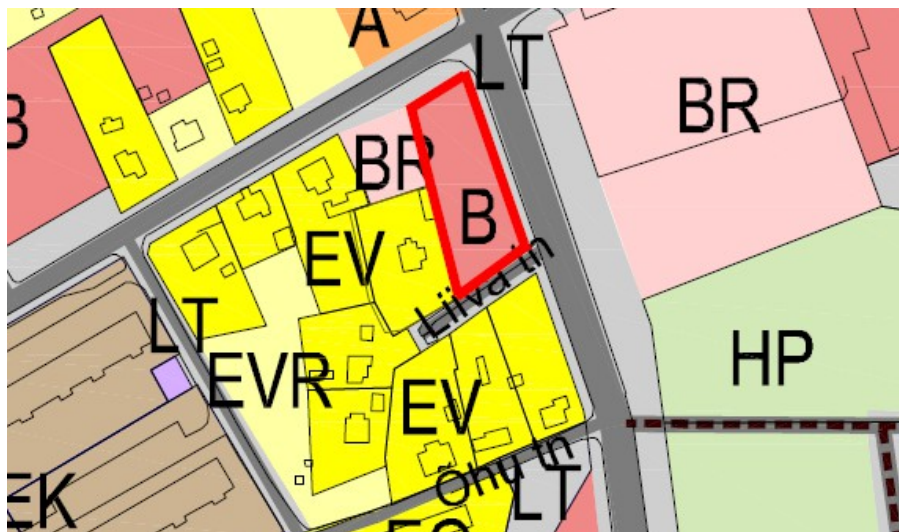
Lähim tuletõrjehüdrant HO215 asub Rakvere tänaval raadiuses 100 m.

Krundil puuduvad olemasolev hoonestus, teed, platsid ning tehnovõrgud.

Krundil on muruplats, krundi kõrgjaljastust moodustab pajuvõsa ning puuviljapuud ja on 3 noored vahtrad, territoorium on heakorrastamata.

Planeeringu maa-ala reljeef on keeruline, edela-kirde suunalise kaldega, absoluutkõrgused jäävad vahemikku 17.03-15.66 m.

3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI LINNAEHITUSLIK ANALÜÜS JA FUNKTSIONAALSE SEOSSED.



Skeem 1. Väljavõte Narva linna üldplaneeringust (Kalevi linnaosa). Planeeringuala asukoht on tähistatud punase jooniga.

Käesoleva detailplaneeringu kontaktala moodustavad linnaehituslikust aspektist lähtuvalt enamjaolt eri ajajärkudel püstitatud ning viimistletud hooned, millede arhitektuurne ning ehituslik tase on üldjuhul väheväärtuslik.

Planeeringualad asuvad Kalevi linnaosas, Puškini ja Rakvere tänavate ristmiku ääres. Planeeritava alad kontaktvööndi maakasutuses domineerib elamumaa, vähesemal määral on esindatud ka üldkasutatavate hoonete maa ning ärimaa sihtotstarve. Planeeritava ala kontaktvööndi hoonestust iseloomustavad väikeelamud, mis on kuni 2- korruselised, orientatsioon on erinev, kahekaldeline katusetüüp, välisviimistlusmaterjalid - erinevad. Samuti lähedal paiknevad üldkasutatavad hooned: Rakvere tn - koguduse hoone, Puškini tn - spordihall, lähedal paiknevad korterelamud. Hooned on ehitatud erinevatel ajaperioodidel, rajooni üldarhitektuurne stiil enamasti puudub.

Tänavate võrk, mis seob ala funktsionaalselt nii sõidukite liiklemisele kui ka jalakäijatele on keskmisel tasemel. Juurdepäas planeeritavale aladele toimub Rakvere tee või Liiva tee kaudu.

Jalakäijate ülekäik asub Puškini ja Rakvere tänava ristmikul.

Puškini ja Rakvere teedel on kõnniteed. Kaugusel umbes 70 ja 200m planeeritavast aladest Rakvere tänaval on kaks linnaliinibusside peatust. Vaata ka joonist DP-4 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.

4. PLANEERIMISLAHENDUS

Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud Rakvere 22a krundi jagamine kaheks isesesvaks krundiks ja ehitusõiguse määramine igal krundil.

4.1 Planeeritud krundi tehnilised näitajad

Pos 1

- krundi pind 873m²
- hoonete arv 1 tk
- ehitusalune pind 252m²
- täisehituse protsent 28,9%
- teede ja platside pind/protsent 374m² / 42,8%
- muruplatsi pind/protsent 247m² / 28,3%
- normatiivne/planeeritav parkimiskohtade arv 6 / 7
- hoone otstarve - ärihoone

Pos 2

- krundi pind 873m²
- hoonete arv 2 tk
- ehitusalune pind 290 m²
- täisehituse protsent 33 %
- teede ja platside pind/protsent 334m² / 38,3%
- muruplatsi pind/protsent 249m² / 28,5%
- normatiivne/planeeritav parkimiskohtade arv 6 / 7
- hoone otstarve ehitusaluse pindalaga 270 m² – ärihoone.
- hoone otstarve ehitusaluse pindalaga 20m² – abihoone.

Kavandatavate hoonete arhitektuurinõuded: hoone fassaadid puidust ning krohvist komponeeritud lahendused. Värvitoonideks rõõmsate ja pasteelsete toonide pikitud lahendused visuaalse arhitektoonika saavutamiseks. Katusetüüp- kahekaldeline, lubatud katusekalle vahemik: 0 – 30° , harjajoon paralleelne Puškini tänavaga. Hoonete maksimaalne korruselisus — 3 korrust. Maksimaalne lubatud kõrgus: +12m maapinnast harjajooneni (abs. +35,4).

4.2 Planeeritav liikluskorraldus, teed ja parkimise põhimõtted

Käesoleva detailplaneeringu liikluskorralduse lahenduse määramisel on lähtutud Eesti Standard EVS 843:2003 „Linnatänavad“ nõuetest ning EPN 17 Linnatänavad. Osa 7. Väljakud. Parklad. Terminaalid.

Sissesõit planeeritavale aladele on kavandatud Rakvere ja Liiva tänavatelt. Krundisisene liiklus on ühesuunaline. Perspektiivis on ette nähtud Rakvere tee laiendamise krundi Pos1 sissesõiduks kuni Rakvere-A.Puškini ristmikuni. Jalakäijate juurdepääsud krundile pos 1 Rakvere ja Aleksander Puškini poolt. Lahendus näeb ette Rakvere tänavale parempöört võimaldava täiendava sõiduraja loomise. Jalakäijate juurdepääsud krundile pos 2 Aleksander Puškini ja Liiva tn poolt.

Likluskorraldus ja liikluskäikude paigaldamise vajadus Liiva tänaval kaalutletakse ehitusprojekti koostamise staadiumis.

Vertikaalplaneeringu lahenduses on lähtutud olemasolevate katete kõrgusmärkidest ja teede normatiivsetest piki- ja põikikalletest.

Vertikaalplaneerimise lahendust tuleb täpsustada järgmises projekteerimisstaadiumis.

Arvutuslik parkimiskohtade arv : $P = A * N$

P -parkimiskohtade arv; A — suletud bruttopind; N – parkimiskohtade normatiiv. Krunt paikneb linna vahejoonel, kesklinna ja ääreala vahel. Hooned on kavandatud väikese

külastajate arvuga.

Pos1

$A = 252 \text{ m}^2 * 3 \text{ korrust} = 756$; $N = 1/160$

$P = 756/160 = 5 \text{ tk.}$ Üks puuetega inimeste koht, kokku on 6 kohta. Planeeritakse 7 kohta.

Pos2

$A = 270 \text{ m}^2 * 3 \text{ korrust} = 810$; $N = 1/160$

$P = 810/160 = 5 \text{ tk.}$ Üks puuetega inimeste koht, kokku on 6 kohta. Planeeritakse 7 kohta.

Platsi ja parkla kate – teeplaat.

4.3 Planeeritav haljastus ning heakorra põhimõtted

Planeeringuala on heakorrastamata ja võsastunud.

Käesoleva planeerimislahendusega on ette nähtud raiuda olemasolevat kõrghaljastust. On ette nähtud raiutud lehtpuude (3 tk.) asemele istutada uusi lehtpuid või okaspuid, dekaratiivsed puid (4 tk.). Samuti maa-alale kavandatakse teha muruplatsi ja põõsaid. Jäätmete kogumiseks on projekteeritud varustatud platsid. Maa-ala välisvalgustuseks kasutada valgusteid, mis on paigaldatud projekteeritud hoonetele.

Detailplaneeringuga ei ole ette nähtud reljeefi muutmist. Iga krundi vertikaalse planeeringu printsiibis on olemas vihmavee ärajuhtimine platsidelt ja krundisisestelt teedelt hoonedest muruplatsile krundi piiris. Platside ja teede kate – teeplaat.

Pos1

Krundi reljeef on rahulik, kagunurgas on olemas nõlv. Minimaalne absoluutne maakõrgus +15,84; maksimaalne absoluutne kõrgus +19,91. Krundisisene tee ja plats on planeeritud kaldega hoonest muruplatsile. Maksimaalne kalle on 0,037, minimaalne kalle on 0,015.

Pos2

Krundi reljeef on keeruline. Ida ja lõuna piiril paiknevad nõlvad maksimaalse kõrguse languga 2,13 m. Juurdesõit krunt on Liiva tänavalt. Vertikaalse planeeringuga on ette nähtud panduse paigaldamine Liiva tänavalt kaldega 0,08. Ida piiril parkla piirides on nõlv säilitatud.

Parkimiskohad planeeritakse teha kõrguse languga 0,2 m teine teise suhtes. Kõrguse lang on piiratud äärekiviga. Krundisisene tee on planeeritud kaldega 0,04.

Kaldega on ette nähtud vee ärajuhtimine hoonedest muruplatsile.

4.4 . Tuleohutusosa

Käesolev detailplaneering arvestab järgmisi normdokumente:

Majandus- ja taristuministeri 02.06.2015 määruse nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“

EVS 812-1:2013 „Ehitiste tuleohutus Osa 1: Sõnavara“.

EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

EVS 812-6:2012/A1:2013 „Ehitiste tuleohutus.Osa 6: Tuletõrjeveevarustus“.

EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus.Osa 6: Tuletõrjeveevarustus“. Eesti Standard EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõuded, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“

Käesoleva detailplaneeringuga on POS1 krundile kavandatud üks ärihoone TP1 tulepüsivusklassiga, hoone ehitusaluse pinnaga 288 m², kõrgus kuni 12m. Hoone

põlemiskoormus 600-1200 MJ/ m², V kasutusviis. Tuleohutuskujad on kavandatud ärihoonest lähimate ehitisteni naabrikruuntidel rohkem kui 8 m. Sissesõit krundi maa-alale Rakvere tänavalt.

POS 2 krundile on kavandatud üks ärihoone, ehitusaluse pinnaga 270 m², kõrgus kuni 12m ning abihoone, ehitusaluse pinnaga 20 m², kõrgus kuni 4,0 m. Hooned on TP1 tulepüsivusklassiga, põlemiskoormus < 600MJ/ m², V kasutusviis. Tuleohutuskujad kavandatud ärihoonest ehitisteni naabrikruuntidel on rohkem kui 8m. Vahekaugus kavandatud ärihoone ja abihoone vahel on 4,5m. Projektilahenduses ette näha välisseinade tulepüsivusklassi nõuded -EI30. Sissesõit krundi maa-alale Liiva tänavalt (laius 3,8 m).

Tuletõrje veevarustus: Hoonemaht on planeeritud selliselt, et oleks tagatud tuletõrjetehnika juurdepääs hoone minimaalselt 3 küljest 3.5 m laiusega. Hoonete planeerimisel on lähtutud kehtivatest tulekaitsenormidest, vastavalt millele on tagatud juurdepääsud ja ümbersõidud tuletõrjemasinatele. Vastavalt EVS 812-6:2012 on planeeritavate hoonete ühe tulekahju normvooluhulk välistulekustutuseks 10 L/s, mis tagatakse 3 tunni jooksul. Väline tuletõrjeveevarustus lahendatakse olemasolevate tuletõrjehüdrantidega asuvate Rakvere-Puškini riistmikul H0215 (AS Narva Vesi andmetel vooluhulk -7-7,2 L/s, tagatakse püsivalt) ja Rakvere tn 22d kõrval H0334a (hüdrantide kaugused hoonetest on näidatud joonisel DP-4).

AS Narva Vesi esitatud hüdrantide asuvate skeem



Päistetehnika pääseb kinnistutele Rakvere tänavalt (laius > 7.0m) ja A.Puškini tänavalt (laius > 7.0m) ning Liiva tn (laius 3,8 m).

5. TEHNOVÕRGUD JA RAJATISED

Välistehnovõrgud planeeritakse teha tehniliste tingimuste alusel, mis on esitatud tellijaga Svetlana Bilök.

5.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Pos1

Planeeringuala veevarustuse ning olmekanaliseerimise lahendamiseks on AS Narva Vesi poolt

väljastatud tehnilised tingimused 04.12.2013 C / 2144-1.

Välistorustikud on planeeritud maa-alused. Torustike diameetrid määrata projektlahenduses igale hoonele.

Veetorustikku ühendada veetorustikukaevuga 5VLP-36.

Kanalisatsiooni ühendada kanalisatsioonikaevuga 5KLP-37.

Pos2 on ette nähtud perspektiivse ühendamine Puškini tänavalt tsentraalse kanalisatsiooni- ja veevõrguga. Täpsustada planeerimise lahendust ja taotleda tehnovõrgu valdajalt tehnilisi tingimusi ehitusprojekti koostamiseks.

5.2 Elektrivarustus

Planeeringualade elektrivarustamise lahendamiseks on VKG Elektrivõrgud OÜ poolt väljastatud tehnilised tingimused 2 09.01.2014 nr NEV / 33193

Krundi nr.1 ja 2 hoonete kavandatakse ühendada olemasoleva alajaamaga nr 235 (Rakvere tn 30b) madalpingekaabliga, servituudivajadus planeeritud keskpingekaablitele koridoriga 2 m võrguvaldaja kasuks. Objektide ühendamine elektrivõrku ette nähtud liitumiskilb kinnistute piirile. Elektrivõrkude lahendused on esitatud joonistel AS-5.

5.3 Välisvalgustus

Välisvalgustuse valgustid planeeritakse paigaldada planeeritavatel hoonedel krundil nr.1 ja nr.2 Valgustite arv ja võimsus määrata projektlahendusega.

5.4 Soojusvarustus

Soojusvarustus on planeeritud soojuse lokaalsetest allikatest – elektriradiaatorid, elektrikatlad või kohtküte - katel: soojusallikas - ahi, kamin, pliit; energiallikas - tahke (puit, turvas, brikett, puitgraanul, saepuru vmt).

5.5 Side

On ette nähtud mobiilside.

Pöörderada ehitamiseks (Rakvere tänaval) tuleb vahetada olemasolev sidekanalisatsiooniluuk uue vastu kinnistustega, samuti teha ühel tasemel teekattega. Paigaldada täiendav pealistaskaev KKS-3.

Tehnovõrkude lahendused on esitatud joonistel AS-5.

6. KESKKONNAKAITSE

Detailplaneering ei muuda väljakujunenud planeerimis- ja linnaehituslikku situatsiooni. Mõju keskkonnale vähendatakse krundi heakorrastuse parendamise arvelt.

Praht maa-alalt koguda prügikastidesse ja konteinerisse, mis paikneb varustatud platsil.

Sorteeritud prügi viiakse välja konteineritega kokkuleppel ära vedaja firmaga kehtiva jäätmeseaduse kohaselt, selleks on ette nähtud betoonplats ja mugavad juurdesõidud autotranspordi jaoks. Ehituse käigus ehituspraht ja jäätmed kogutakse ajutise ladustamise platsidel konteinerisse ja veetakse välja utiliseerimiseks spetsialiseeritud ettevõtte poolt. Autode pesu maa-alal ei ole ette nähtud.

Sademevee ärajuhtimine toimub platsilt muruplatsile.

Krundil pos 1 hoonest sadevee ärajuhtimine toimub ühisvoolukanalisatsiooni.

Krundil pos 2 hoonetest sadevee ärajuhtimine toimub muruplatsile.

7. KURITEGEVUSE ENNETAMINE

Planeeritaval alal tuleb arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes EVS 809-1:2002 osa 1. Linnaplaneerimine soovitustest ja lähtekohtadest. 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 naaberelamutega, 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 sissepääsude, vandalismi, vägivalda, 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 kohe.