

TELLIJA

OÜ CASTNIX INVEST
Kauna 2-5, 10138 Tallinn
Esindaja: Anatoli Ivanov
Tel. +372 5045454

**ANCIS DAUMANI TN 4B JA
ANCIS DAUMANI TN 4C MAA-ALA
DETAILPLANEERING**

TÖÖ NR

25/09

STAADIUM

Detailplaneering

ADDRESS

A. Daumani tn 4B
A. Daumani tn 4C
Pähklikmäe
Narva

AASTA

2009-2011

SISUKORD

Detailplaneeringu seletuskiri

I Üldosa

- 1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtealused ja dokumendid
 - 1.2. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud
 - 1.3. Detailplaneeringu koostamise eesmärk
- Väljavõte Narva üldplaneeringu maakasutusplaanilt aastani 2012*

II Lähteolukord

- 2.1. Linnaehituslik situatsioon
- 2.2. Arengueeldused ja piiravad tingimused

III Planeeringulahendus

- 3.1. Linnaruum ja linnaehituslikud ideed
- 3.2. Maa-ala kruntimine, ehitusõiguse ulatuse määramine
- 3.3. Arhitektuurne lahendus
- 3.4. Haljastus, heakorrastus ja keskkonnakaitse
- 3.5. Liikluskorraldus
- 3.6. Tulekaitseabinõud
- 3.7. Kuritegevuse ennetavad abinõud
- 3.8. Planeeringu rakendamine ja võimalike kahjude hüvitamine

IV Tehnovarustus

- 4.1. Veevarustus ja kanalisatsioon
- 4.2. Elektrivarustus
- 4.3. Sidevarustus
- 4.4. Soojavarustus
- 4.5. Gaasivarustus

AS Narva Vesi tehnilised tingimused nr C/61-1, 28.01.2010

VKG Elektrivõrgud OÜ tehnilised tingimused nr NEV/22262-1, 01.02.2010

Elion Ettevõtte AS tehnilised tingimused nr 14950189, 02.02.2010

AS Narva Soojusvõrk tehnilised tingimused nr 1-12/8-1, 26.01.2010

AS EG Võrguteenus tehnilised tingimused nr PJ-16/10, 15.01.2010

Detailplaneeringu joonised

- Joonis 1. Asukohaskeem
Joonis 2. Kontaktala joonis
Joonis 3. Tugiplaan
Joonis 4. Põhijoonis tehnovõrkudega
Joonis 5. Tehnovõrkude skeem

Menetlusedokumentid

Detailplaneeringu menetlusedokumentide loetelu
Menetlusedokumentide koopiad

Omandidokumentid

Kinnistusraamatu väljavõte ja katastriüksuse plaan [Ancis Daumani tn 4b](#) kinnistu kohta
Kinnistusraamatu väljavõte ja katastriüksuse plaan [Ancis Daumani tn 4c](#) kinnistu kohta

Kooskõlastuste koondtabel

Kooskõlastuste koopiad

DETAILPLANEERINGU MENETLUSDOKUMENTIDE LOETELU

Töö nimetus: **ANCIS DAUMANI TN 4B JA ANCIS DAUMANI TN 4C MAA-ALA DETAILPLANEERING**

Projekteerija: OÜ CASA PROJEKT

1.	Detailplaneeringu algatamise taotlus	07.07.2009 nr 1673/1-12
		Taotluse registreerimise kuupäev ja nr
2.	Detailplaneeringu delegerimisleping	15.09.2009 nr 1289
		Lepingu kuupäev, nr
3.	Detailplaneeringu algatamise otsus	25.09.2009 nr 125
		Korralduse kuupäev ja nr
4.	Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamise kohta	08.10.2009 Põhjarannik 09-15.10.2009 Gorod
		Kuupäev, ajalehe nimi
5.	Kirjalikud teated detailplaneeringu koostamise algatamise kohta	08.10.2009 tähtkirjade register
		Kirja kuupäev ja nr
6.	Kirjalikud teated detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avaliku arutelu toimumise kohta	04.03.2010 tähtkirjade register
		Kirja kuupäev ja nr
7.	Ametlik teadaanne detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avaliku arutelu toimumise kohta	05.03.2010 Põhjarannik 05-11.03.2010 Gorod
		Ajalehe nimi, kuupäev
8.	Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avaliku arutelu protokoll	30.03.2010
		Kuupäev, protokoll nr
9.	Detailplaneeringu koostamise ajal esitatud vastuväited ja vastused	-
		Esitaja nimi, kuupäev, vastuse kuupäev ja nr
10.	Detailplaneeringu koostamisel tehtud koostööd kajastav kirjavahetus, protokollid	-
		Dokumendi nimetus
11.	Maavanema otsus teiste kooskõlastuste vajaduse kohta	-
		Kirja kuupäev ja nr
12.	Detailplaneeringu vastuvõtmise otsus	26.08.2010 nr 127
		Korralduse kuupäev ja nr
13.	Tähtkiri avaliku väljapaneku toimumise kohta	03.09.2010 tähtkirjade register
		Kirja kuupäev ja nr
14.	Ametlik teadaanne detailplaneeringu vastuvõtmise ning avaliku väljapaneku toimumise kohta	10.09.2010 Põhjarannik 10-16.09.2010 Gorod
		Kuupäev, ajalehe nimi
15.	Ettepanekud ja vastuväited koos vastustega	KÜ Daumani 16 04.10.2010 kiri nr 10 Narva LV 19.10.2010 vastuskiri nr 1-12/2004 Vladimir Fedulov'i 04.10.2010 kiri Narva LV 19.10.2010 vastuskiri nr 1-12/2010
		Esitaja nimi, kuupäev, vastuse kuupäev ja nr
16.	Ametlik teadaanne detailplaneeringu avaliku arutelu toimumise kohta	22.10.2010 Põhjarannik 22-28.10.2010 Gorod
		Kuupäev, ajalehe nimi
17.	Detailplaneeringu avaliku arutelu protokoll	04.11.2010
		Kuupäev, protokoll nr
18.	Ametlik teadaanne detailplaneeringu avaliku arutelu tulemustest	19.11.2010 Põhjarannik 26.11-02.12.2010 Gorod
		Kuupäev, ajalehe nimi
19.	Maavanema heakskiit detailplaneeringule	07.02.2011 nr 1.2-38/5249-6
		Kirja kuupäev ja nr
20.	Detailplaneeringukohaste teede, rajatiste ja tehnovõrkude väljaehitamise leping	
		Kuupäev ja nr
21.	Detailplaneeringu kehtestamise otsus	03.03.2011 nr 40
		Korralduse kuupäev ja nr
22.	Ametlik teadaanne detailplaneeringu kehtestamisest	11.03.2011 Põhjarannik 11-17.03.2011 Gorod
		Kuupäev, ajalehe nimi
23.	Tähtkiri teatega detailplaneeringu kehtestamisest	
		Kirja kuupäev ja nr

I ÜLDOSA

1.1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEALUSED JA –DOKUMENDID

- Planeerimisseadus
- Narva linna üldplaneering
- Narva linna ehitusmäärus
- Ehitusseadus
- Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniseadus
- Narva linna arengukava 2008-2014 (Narva Linnavolikogu 26.09.2007 määrus nr 36)
- Narva linna ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2008-2020 (Narva Linnavolikogu 19.06.2008 otsus nr 225)
- Narva linna haljastuse arengukava 2009 – 2014
- Narva linna transpordi arengukava aastateks 2009-2015 (Narva Linnavolikogu 06.08.2009 otsus nr 115)
- Narva jäätmekava aastateks 2009-2013 (Narva Linnavolikogu 26.02.2009 otsus 22)
- Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine (Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008. a määrus nr 155)
- Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu (Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002.a määrus nr 10)
- Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded (Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrus nr 315)
- Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid (vastu võetud Sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a määrusega nr 42)
- Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid (Sotsiaalministri 17. mai 2002. a määrus nr 78)
- Eesti Standard EVS 843:2003 Linnatänavad
- Eesti Standard EVS 812-6:2005 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus
- Eesti Standard EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest
- Eesti Standard EVS 894:2008 Loomulik valgustustus elu- ja bürooruumides
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine
- Võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilised tingimused
- Pähklmäe linnaosas kehtestatud ja algatatud detailplaneeringud

- Narva Linnavolikogu 25.09.2009 otsus nr 125 Ancis Daumani tn 4B ja Ancis Daumani tn 4C maa-ala detailplaneeringu koostamise algatamise kohta;
- Detailplaneeringu koostamise ja koostamise finantseerimise õiguse üleandmise leping nr 1289 Narva Linna ja OÜ Castnix Invest vahel.

1.2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD

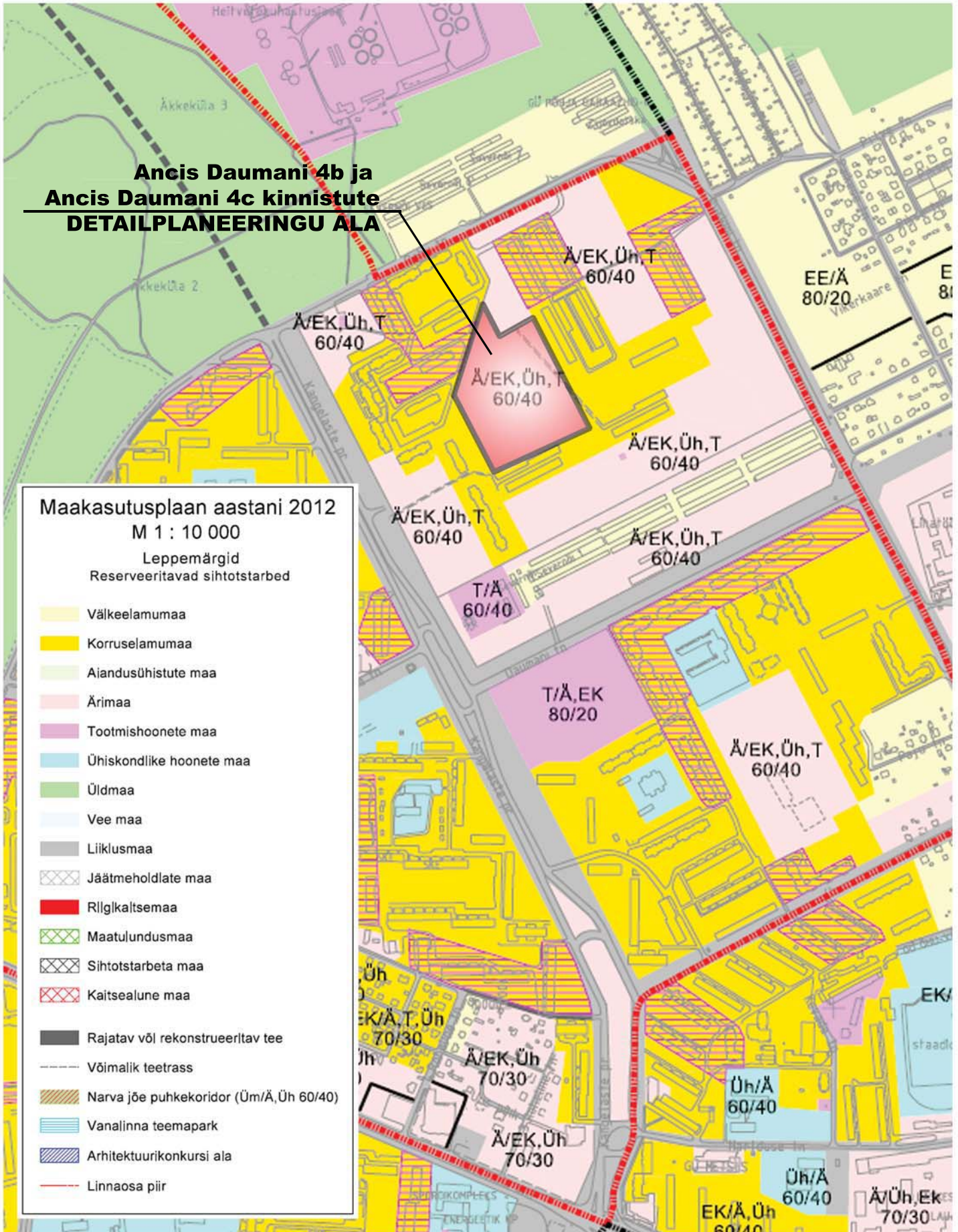
Planeeringu alusplaanina on kasutatud Hades Geodeesia OÜ poolt koostatud topo-geodeetilist alusplaan (töö nr G0731).

1.3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on alale ehitusõiguse määramine hooldekodu, arstikeskuse ja korterelamute ehitamiseks, maa-ala heakorrastuse ja haljastuse rajamine nii planeeritaval alal kui ka naabruses. Planeeringuala suurus ca 3ha.

Detailplaneering ei sisalda Narva linna üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Väljavõte “Narva üldplaneering 2001-2012” maakasutusplaanist aastani 2012



II OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. LINNAEHITUSLIK SITUATSIOON

Detailplaneeringuga käsitletav maa-ala asub Narva linna põhjapoolses piirkonnas Pähklimäe linnaosas Rahu tänava, Aleksander Puškini tänava, Ancis Daumani tänava ja Kangelaste prospekti vahelise 14. elamukvartali keskosas.

Planeeringuala ümbritsev piirkond on valdavalt hoonestatud nõukogudeaegsete viie- ja üheksakorruseliste korterelamutega.

Detailplaneeringuala on ümbritsetud põhiliselt elamumaa sihtotstarbega kruntidega.

Juurdepääs detailplaneeringualale on hea, paiknedes Rahu tn läheduses, kust on hea ühendus Tallinna mnt-le ja mööda Kangelaste prospekti kesklinnaga. Planeeringualale on võimalik pääseda ka Aleksander Puškini tänavalt alguse saavalt kvartalisestelt teelt.

Planeeringuala maakasutus:

aadress	kü nr.	pindala	sihtotstarve
Ancis Daumani tn 4b	51104:001:0016	19 751 m ²	100% üldkasutatav maa
Ancis Daumani tn 4c	51104:001:0014	10 530 m ²	100% üldkasutatav maa

Planeeringuala 2 maaüksust on olulise haljastuseta ebakorrapärase ristküliku kujuga maatükk. Idaosas on ilmselt ehitustegevusest mõjutatud isetekkeline tiik. Maaüksused on hoonestamata, ala läbivad rohkearvulised insenerivõrgud ja kõnniteed.

14. elamukvartali korterelamute piirkonna sade- ja liigvee probleemi lahendamiseks on Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusameti tellimusel koostatud AS Projekteerimisbüroo Maa ja Vesi poolt töö nr 07634 „Narva linnas 14. elamukvartali piirkonna kuivendusprojekt“. Antud projekt on kahjuks tänaseni realiseerimata tekitades planeeringuala naabruses olevate kortermajadele palju probleeme tulenevalt just liigveest.

2.2. ARENGUEELDUSED JA PIIRAVAD TINGIMUSED

- + hea asukoht Narva linna liiklussoonte lähistel;
- + hea juurdepääs Tallinna mnt-lt;
- + uute töökohtade loomine;
- kinnistutel olevad tehnovõrkude kaitsevööndid,
- arvestatava kõrghaljastuse puudumine

III PLANEERIMISLAHENDUS

3.1. LINNARUUM JA LINNAEHITUSLIKUD IDEED

Narva linna üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala maakasutus määratud äri (60%) ja korterelamute, ühiskondlike hoonete ja tootmisobjektide (40%) piirkonnana.

Käesoleva detailplaneeringuga on Ancis Daumani tn 4B ja Ancis Daumani tn 4C kinnistute maa-alale ette nähtud hooldekodu, noortekeskuse, perearstikeskuse ja korterelamu (nn senior-korterid) ehitamine.

Planeeringuala paikneb Narvas Pähklimäe linnaosa äärealal, keset tüüpsete viie- ja üheksakorruseliste kortermajadega hoonestatud elamurajoonis. Kvartal on lõpuni välja ehitamata, suured alad võtavad enda alla garaažihooned.

Käsitleva ala planeerimislahenduse ideeks on elamute vahele jäävast jäätmaast luua nõukogudeaegsele traditsioonilisele korterelamurajoonile atraktiivsust pakkuv heakorrastatud keskkond. Koos uute hoonete ehitamisega on ette nähtud piirkonnada pargialade rajamine.

Uued hooned peavad olema mängulised ja komponeeritud nüüdisaja arhitektuuri võtmes. Hoonete põhimahud on lihtsa põhiplaaniga, millede põnevus ja kergus tuleb saavutada kõnniteede kohale ulatuvate konsoolide ning vertikaalse voolavusega haljasaladelt olemasolevate kortermajade parapetideni.

Juurdepäas planeeringualale on ette nähtud kvartali sisetänavalt, Rahu põik, ja Puškini tänava ning planeeringuala Veliselt väljakujunenud juurdepääsuteelt.

Haljasalad on ette nähtud planeeringu ala põhja- ja lõunaotsa jäädes hoonete vahele nii, et kõikide planeeritavate ning olemasolevate majade juurde tekkivad roheala moodustavad ühtse seotud terviku. Haljasaladele on ette nähtu rajada mänguplatsid väikelastele ning puhke ja virgestusalad väheke vanematele.

Krunditud maa bilanss:

Sihtotstarve	m ²	%
Elamumaa (E)	3879	13
Ärimaa (Ä)	4462	15
Ühiskondlike ehitiste maa (Üh)	10670	35
Üldmasutatav maa (Üm)	7133	24
Transpordimaa (L)	4137	14
Kokku	30281	100

3.2. MAA-ALA KRUNTIMINE, EHITUSÕIGUSE ULATUSE MÄÄRAMINE

Käesolevas detailplaneeringus on ette nähtud jagada Ancis Daumani 4b ja Ancis Daumani 4c kinnistud 8-ks elamu-, äri-, ühiskondlike ehitiste, üldkasutatava ja transpordimaa sihtotstarvetega kruntideks.

Käesoleva detailplaneeringuga ette nähtud:

Krunt pos nr 1 aadressi ettepanekuga **Rahu põik 10:**

- krundi pindala: 6208 m²
- maa sihtotstarve: 100% ühiskondlike ehitiste maa - HOOLDEKODU
- lubatud suurim hoone ehitusalune pind: 2400 m²
- lubatud suurim hoone suletud brutopind: 4800 m²
- lubatud suurim hoonete arv: 1

- lubatud suurim hoone korruselisus: 2
- hoone suurim lubatud kõrgus: 10 m

Piirangud:

- plan. elektrikaabli servituudiala kaitsevööndi ulatuses (1+1m) VKG Elektrivõrgud OÜ kasuks,
- võimaliku persp. gaasitoru servituudiala kaitsevööndi ulatuses (1+1m) AS EG Võrguteenus kasuks
- ol. ol. ja plan. kõnniteede servituudiala jalakäijate vaba läbipääsu tagamiseks kuni 3m laiuse koridorina Narva linna kasuks

Krunt pos nr 2 aadressi ettepanekuga **Rahu põik 8:**

- krundi pindala: 4318 m²
- maa sihtotstarve: 50% ärimaa ja 50% ühiskondlike ehitiste maa – *NOORTE- JA VABAAJAKESKUS*
- lubatud suurim hoone ehitusalune pind: 1000 m²
- lubatud suurim hoone suletud brutopind: 1800 m²
- lubatud suurim hoonete arv: 1
- lubatud suurim hoone korruselisus: 2
- hoone suurim lubatud kõrgus: 10 m

Piirangud:

- ol. ol. veetorustiku servituudiala kaitsevööndi ulatuses (2+2m) AS Narva Vesi kasuks
- plan. sidekanalisatsiooni servituudiala kaitsevööndi ulatuses (1+1m) AS Elion Ettevõtted kasuks
- plan. elektrikaabli servituudiala kaitsevööndi ulatuses (1+1m) VKG Elektrivõrgud OÜ kasuks
- plan. sadeveekanaliseerimise servituudiala kaitsevööndi ulatuses (1+1m) Narva linna kasuks
- võimaliku persp. gaasitoru servituudiala kaitsevööndi ulatuses (1+1m) AS EG Võrguteenus kasuks
- ol. ol. ja plan. kõnniteede servituudiala jalakäijate vaba läbipääsu tagamiseks kuni 3m laiuse koridorina Narva linna kasuks

Krunt pos nr 3 aadressi ettepanekuga **Rahu põik 6:**

- krundi pindala: 4606 m²
- maa sihtotstarve: 50% ärimaa ja 50% ühiskondlike ehitiste maa - *PEREARSTIKESKUS*
- lubatud suurim hoone ehitusalune pind: 1000 m²
- lubatud suurim hoone suletud brutopind: 2400 m²
- lubatud suurim hoonete arv: 1
- lubatud suurim hoone korruselisus: 3
- hoone suurim lubatud kõrgus: 12 m

Piirangud:

- ol. ol. vee- ja drenaažitorustiku servituudiala kaitsevööndi ulatuses (2+2m) AS Narva Vesi kasuks
- ol. ol. kaugküttetorustiku servituudiala kaitsevööndi ulatuses (2+2) AS Narva Soojusvõrk kasuks
- plan. sidekanalisatsiooni servituudiala kaitsevööndi ulatuses (1+1m) AS Elion Ettevõtted kasuks
- plan. elektrikaabli servituudiala kaitsevööndi ulatuses (1+1m) VKG Elektrivõrgud OÜ kasuks
- plan. kanalisatsiooni toru servituudiala kaitsevööndi ulatuses (2+2m) AS Narva Vesi kasuks
- võimaliku persp. gaasitoru servituudiala kaitsevööndi ulatuses (1+1m) AS EG Võrguteenus kasuks
- ol. ol. ja plan. kõnniteede servituudiala jalakäijate vaba läbipääsu tagamiseks kuni 3m laiuse koridorina Narva linna kasuks
- plan. juurdepääsu servituudiala 4m laiuse koridorina krundi pos.4, Rahu põik 4, kasuks

Krunt pos nr 4 aadressi ettepanekuga **Rahu põik 4:**

- krundi pindala: 3879 m²
- maa sihtotstarve: 100% elumaa – *KORTERMAJA*

- lubatud suurim hoone ehitusalune pind: 1000 m²
- lubatud suurim hoone suletud brutopind: 2400 m²
- lubatud suurim hoonete arv: 1
- lubatud suurim hoone korruselisus: 3
- hoone suurim lubatud kõrgus: 12 m

Piirangud:

- ol. ol. ja plan. kõnniteede servituudiala jalakäijate vaba läbipääsu tagamiseks kuni 3m laiuse koridorina Narva linna kasuks

Krunt pos nr 5 aadressi ettepanekuga **Rahu põik 2:**

- krundi pindala: 2226 m²
- maa sihtotstarve: 100% üldkasutatav maa – *PARK-HALJASALA*

Piirangud:

- ol. ol. vee- ja drenaažitorustiku servituudiala kaitsevööndi ulatuses (2+2m) AS Narva Vesi kasuks
- ol. ol. kaugküttetorustiku servituudiala kaitsevööndi ulatuses (1+1m) AS Narva Soojusvõrk kasuks
- plan. sidekanalisatsiooni servituudiala kaitsevööndi ulatuses (1+1m) AS Elion Ettevõtted kasuks
- plan. elektri kaabli servituudiala kaitsevööndi ulatuses (1+1m) VKG Elektrivõrgud OÜ kasuks
- plan. vee- ja kanalisatsiooni toru servituudiala kaitsevööndi ulatuses (2+2m) AS Narva Vesi kasuks
- plan. soojatoru servituudiala kaitsevööndi ulatuses (2+2m) AS Narva Soojusvõrk kasuks
- võimaliku persp. gaasitoru servituudiala kaitsevööndi ulatuses (1+1m) AS EG Võrguteenus kasuks

Krunt pos nr 6 aadressi ettepanekuga **Ancis Daumani tn 4c:**

- krundi pindala: 4907 m²
- maa sihtotstarve: 100% üldkasutatav maa – *PARK-HALJASALA*

Piirangud:

- varasemalt proj. sadeveekanaliseerimistoru servituudiala kaitsevööndi ulatuses (1+1m) Narva linna kasuks
- plan. sadeveekanaliseerimistoru servituudiala kaitsevööndi ulatuses (1+1m) Narva linna kasuks

Krunt pos nr 7 aadressi ettepanekuga **Rahu põik L-1:**

- krundi pindala: 1239 m²
- maa sihtotstarve: 100% transpordimaa

Krunt pos nr 8 aadressi ettepanekuga **Kangelaste põik L-1:**

- krundi pindala: 2898 m²
- maa sihtotstarve: 100% transpordimaa

3.3. ARHITEKTUURNE LAHENDUS

Krundi pos.1 **Rahu põik 10** hoonestusviis on lahtine ning kruntide pos.2 **Rahu põik 8**, pos.3 **Rahu põik 6** ja pos.4 **Rahu põik 4** hooned on lubatud ühendada esimese korruse tasapinnas ühendusgaleriidega, mis peavad taotlema kergust ning paviljonilikku arhitektoonikat.

Kruntide pos.1 **Rahu põik** ja pos.2 **Rahu põik 8** hoonete suurimaks katuseharja lubatud kõrguseks planeeritud maapinnast on 10.00m, suurimaks maapealseks korruselisuseks 2 ja lubatud katusekaldeks 0° kuni 20°.

Kruntide pos.3 **Rahu põik 6** ja pos.4 **Rahu põik 4** hoonete suurimaks katuseharja lubatud kõrguseks planeeritud maapinnast on 12.00m, suurimaks maapealseks korruselisuseks 3 ja lubatud katusekaldeks 0° kuni 20°.

Hoonete fassaadide ja välisviimistluse kujundamisel lähtuda kaasaegsetest põhimõtetest ning kasutatavad materjalid peavad olema linnakeskusele omaselt väärikad. Põhimaterjaliks on erineva töötusega klaas - kirkas/piimjas/tume, millele sekundeeriks näiteks tekstiil, vineer, puit, krohv, kivi või metall. Täpsed välisviimistluse lahendused anda ehitusprojektiga.

Hoone eskiislahendus tuleb eelnevalt kooskõlastada Narva linnaarhitektiga, kes vajadusel väljastab lisatingimused, mis täpsustavad ehitise arhitektuurseid ja ehituslikke tingimusi.

Avaliku ruumi loomise eesmärgil piirdeaia rajamine lubatud ainult krundi pos.1 ümber. Krundidel pos.2 kuni 4 võib korral privaatsema ja kinnisema territooriumi luua rajatava haljastusega.

Krundile pos.1 piirdeaia rajamine lubatud põhijoonisel märgitud asukohta ning tuleb lahendada komplekselt hoonete ehitusprojektidega olemasolevat ja kujunevat olukorda arvestades ning tagades jalakäijate vaba ühenduse kvartalisiseste teedega. Piirdena on eelistatud hõre (läbipaistev) puitlippaed või metallvarbaed kõrgusega kuni 1,5m betoon- või kivipostidel. Piirdeaia täpsed lahendused anda ehitusprojekti koosseisus.

3.4. HALJASTUS JA HEAKORD, KESKKONNAKAITSE

Keskkonnakaitse

Detailplaneeringuga ei ole kavandatud olulise keskkonnamõjudega ehitisi ega tegevust.

Hoone katuselt ja platsidelt tulevad vihmaveed koguda kokku ja juhtida sadeveekanaliseerimisele. Asfaltkattega pindadelt tulevad võimalikud õlised sadeveed tuleb puhastada enne kanaliseerimist lokaalsetes I klassi õli- ja bensiinipüüdurites.

Haljastus

Planeeringuala haljastuse moodustavad hooldamata rohumaa ja põõsastikud. Olemasolev haljastus ei ole dendroloogilises mõttes väärtuslik. Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud tiigi korrastamine ja selle ümber kõrg- ja madalhaljastusega pargiala rajamine.

Erinevate puude ja põõsaste gruppidega on lisahaljastust ette nähtud hoonete juurde parkimisplatside eraldamiseks, õuealade eraldamiseks jne. Kvartalisisese tee ääres tuleb säilitada alleena kasvav puuderivi.

Planeeritava haljastuse soovituslik taimekasutus:

Kõrghaljastus:	Harilik mänd	<i>Pinus sylvestris</i>
	Hariik vaher ja sordid	<i>Acer platanoides</i>
	Suurelehine pärn	<i>Tilia platanoides</i>
	Läiklehine pärn	<i>Tilia x euclora</i>
	Harilik hobukastan	<i>Aesculus hippocastanum</i>
Põõsad:	Mägimänni vormid	<i>Pinus mugo var.</i>
	Põõsasmarana sordid	<i>Potentilla fruticosa</i>
	Sabiina kadaka sordid	<i>Juniperus sabina</i>
	Tuhkur enelas ,Grefsheim'	<i>Spiraea x cinerea ,Grefsheim'</i>
	Jaapani enela sordid	<i>Spiraea japonica</i>
	Põõsasmarana sordid	<i>Potentilla fruticosa</i>

Haljasalad, üldmaa krundid pos.5 ja pos.6, ette nähtud planeeringu ala põhja- ja lõunaotsa jäädes hoonete vahele nii, et kõikide planeeritavate ning olemasolevate majade juurde tekkivad roheala moodustavad ühtse seotud terviku. Hoonete rajamisel välja kaevatud pinnast kasutada erineva kõrgusega haljasalade mitmekesisdamaks.

Haljasaladele on ette nähtu rajada mänguplatsid ja liivakastid, mis mõjuksid pigem eksima läinud liivaluitema kui kastina väikelastele. **Jalgteed katta kombineerituna puukoorepuru, graniitsõelmete ja betoonikividega.**

Planeeringus esitatud pargiala lahendused krundil pos.5 ja pos.6 on illustratiivsed. Konkreetne haljastusprojekt, millega lahendada ka puhkealad, väikevormid, veesilm ja haljastuse liigiline koosseis, koostada ja esitada hoone ehitusprojekti mahus.

Veesilm

Kui parkialale soovitakse rajada tehnilik veesilm siis selle konstruktsioon peab tagama veetiheduse ja aurustumise katteks tuleb tagada toide vajadusel veevõrgust.

Heakorras

Tekkinud jäätmed sorteerida ja kogutakse konteineritesse omal krundil, soovituslikult võiks konteinerid hoida hoone mahus. Prügi äraveo kohta sõlmida vastavat teenust pakkuva firmaga leping. Iga krundi valdaja peab tagama regulaarse prügi äraveo.

3.5. LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepäas planeeringualale on ette nähtud Rahu tänavalt algavalt kvartali sisetänavalt, Rahu põik, ja Puškini tänavalt algavalt aegade jooksul välja kujunenud teelt, mis läbi eraomanike kinnistuid (A. Daumani tn 14, A. Puškini tn 6) ja reformimata riigimaad, kuhu varasemate planeeringutega on määratud läbipääsuservituut.

Antud planeeringuga on tehtud ettepanek ühendada Kangelaste prospekt ja Puškini tänav. Kangelaste põigu pikendamise ja detailplaneeringuala siseteedega lihtsustuks/laheneks antud kvartali liikluskorraldus - tagades vajalikud juurdepääsud nii planeeritavatel kui ka juba olemasolevatele hoonetele ning mitmed tupikteed saaks ringistatud, mis on hädaolukorras eriti vajalik.

Parkimine on ette nähtud omal krundil ning lisaks on Rahu põik L-1 teemaale ette nähtud 14 parkimiskohta.

Parkimiskohtade kontrollarvutus vastavalt EVS 843:2003 „Linnatänavad“ vahevööndi parkimisnormatiivile:

Pos. nr	Ehituse otstarve / liik	Norm. parkimis-kohtade arv	Plan. parkimis-kohtade arv
1	Hooldekodu	$4800 \text{ m}^2 \times 1/300 = 16$	20
2	Väikese külastajate arvuga asutus	$900 \text{ m}^2 \times 1/160 \approx 6$	12
	Noortekeskus	$900 \text{ m}^2 \times 1/150 = 6$	
3	Väikese külastajate arvuga asutus	$1200 \text{ m}^2 \times 1/160 \approx 8$	16
	Perearstikeskus	$1200 \text{ m}^2 \times 1/150 = 8$	
4	1-2 toal. korterite elanikud	$20 \text{ krt} \times 0,7 = 14$	22
	≥ 3 -toal. korterite elanikud	$10 \text{ krt} \times 0,8 = 8$	
7	Parkimine tänaval	-	14

KOKKU	65	84
-------	----	----

Teed ja platsid on ette nähtud katta asfaltkattega ning varustatakse tänavavalgustusega.

3.6. TULEKAITSEABINÕUD

Kruntide planeerimisel on lähtutud standardist EVS 812-7:2008. Tuletõrje vesi peab vastama standardile EVS-812-6:2005 nõuetele. Tuleohutuse nõuete määramisel on lähtutud Eesti Vabariigi valitsuse määrusest nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad nõuded“.

Planeeringuala krundile pos.1 on ette nähtud hooldekodu (III kasutusviis), pos.2 noorte- ja vabaajakeskus (IV kasutusviis), pos.3 perearstikeskus (IV kasutusviis) ja pos.4 korterelamu (I kasutusviis). Iga konkreetse hoone tulepüsivusklass, TP2 või TP1, määratakse ehitusprojektis vastavalt kehtivale seadusandlusele ja normdokumentidele.

Krundi pos.1 hoonete ning kruntide pos.2 kuni 4 hoonete põhimahtudele nõudeid välisseina konstruktsioonile ei esitata, kuna hoonete vahelised kujud on üle 8m. Kruntide pos.2 kuni 4 hoonete ühendav esimese korruse tasapinna ühendusgalerii peab olema tule levikut takistavast materjalist (metallkarkass, klaaskate).

Hoonete ehitusprojektid tuleb täiendavalt kooskõlastada Põhja-Eesti Päästkeskusega.

Kruntidele määratud hoonestusalad võimaldab tuletõrjetehnika ligipääsu hoonetele vähemalt kolmest küljest. Väline tulekustutusvesi saadakse olemasolevatest tuletõrjehüdrantidest Kangelaste prospekt 41, Ancis Daumani tn 4 ja 16 elumajade juures. Hoone sisemise tulekustutusvee hulk arvutada eelprojekti mahus.

3.7. KURITEGEVUST ENNETAVAD ABINÕUD

- Kuriteohirmu vähendamiseks alade rekonstrueerimisel on säilitatud senine sotsiaalse ja füüsilise struktuur ning võrgustik ja tuttav keskkond.
- Omaniku- ja kontrollitunde tõstmiseks on autode parkimine ette nähtud omal krundil ning seega väheneb autodega seotud kuritegude risk.
- Autodega seotud kuritegude riski vähendamiseks on juurdepääs garaažile ja parkimisplatsile võimaldatud ainult majaelanikele.
- Omanikutunde suurendamiseks ja kuriteohirmu vähendamiseks on vajalik korrashoid. Prügikonteinerid on ette nähtud eraldi lukustatud hoonetes.

3.8. PLANEERINGU RAKENDAMINE JA VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAMINE

Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine määratakse vastavalt Eesti Vabariigi kehtivatele seadustele.

Planeeringu rakendamise võimalused ja kord määratakse vastavalt omavalitsuse ja arendaja vahelisel kokkuleppele.

IV INSENERVÖRKUDE LAHENDUS

4.1. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Veevarustuse ja kanalisatsiooni osa projekteerimise aluseks on AS Narva Vee tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks nr C/61-1, 28.01.2010.

Veevarustus

Olemasolevatest ühisveetorustikest on tagatud vabasurve kuni 5x hoonestusele.

Krundi pos.1 veega varustamine on ette nähtud Ancis Daumani tn 4 maja vahetusläheduses paralleelselt kulgevast veetorust DN250MET, kruntide pos.2 ja 3 liitumine ühisveevärgiga toimub Rahu Põiguga paralleelselt kulgevast torust DN160PE ning krundi pos. 4 veevarustus on ette nähtud Ancis Daumani tn 4 majaga paralleelselt Ancis Daumani tn 16 majani kulgevast olemasolevast (hetkel on DN150TER) rekonstrueeritavast veetorust DN160PE.

Veeühendused on ette nähtud ühisveetorustikult sadulühenduse abil. Veetorustikud monteerida plastsurvetorudest PE De63 PN10.

Veega liitumise punktid ette nähtud kuni 1m kaugusele moodustatava krundi piirist transpordi- (pos.1) ja linnamaale (pos.4) ning eramaadele jäävast ühisveetorustikust (pos.2 ja 3), kuhu on ette nähtud paigaldada maakraanid Dn50.

Tuletõrje veevarustus

Arvutuslik vooluhulk välistulekahju kustutamiseks on 15 l/s kolme tunni jooksul, mis saadakse olemasolevatest tuletõrjehüdrantidest Kangelaste prospekt 41 (H0103) ja 49 (H0105), Ancis Daumani tn 4 (H0010) ja 16 (H0000) elumajade juures.

Sisemine tulekustutusvee (1 juga 2,5l/s 3 tunni jooksul) lahendused antakse ehitusprojekti käigus.

Sadeveekanaliseerimine

Pindmise äravooluvee vooluhulka väikestelt valgaladelt, mille suurus on kuni 200 ha (1 ha = 10 000 m²) ning millelt kokkuvooluaeg ei ületa 15 minutit, on lubatud arvutada lihtsamal moel valemiga:

$$Q = q \times k \times A,$$

kus Q – sajuvee arvutusäravool - l/s

q – sajuvee normäravool l/s – m² (0,015 l/s m²)

k – keskmine äravoolutegur (katus 1,0; betoon-/asfaltkate 0,8; killustikkate 0,3; muru 0,2)

A – pinna / valgala suurus - m²

Planeeringualalt tuleva arvutusäravooluks on:

$$Q = 0,015 \times (1,0 \times 5400 + 0,8 \times 3870 + 0,3 \times 760 + 0,2 \times 17950) = 184,7 \text{ l/s}$$

Sadeveekanaliseerimine on ette nähtud AS Narva Vesi tehniliste tingimustega lahendada ühisvoolse reoveekanaliseerimisega, mille kohaselt sadeveed kõvakattega platsidelt, vajadusel ka katuselt ning võimalik drenaaž on ette nähtud kanaliseerida ühisvoolsesse torustikku läbi setteosa ja hüdrolokuga kanalisatsioonikontrollkaevu.

Krundi pos.1 sadeveed on ette nähtud juhtida kaevu K1319 kaudu Ancis Daumani tn 4 kortermaja vahetusläheduses paralleelselt kulgevasse kanalisatsioonitorusse DN350BET. Kruntide pos.2, 3 ja 4 sadeveed on ette nähtud juhtida Rahu Põiguga paralleelselt kulgevasse torusse DN250ASB kaevude K2872 ja K2922 kaudu.

AS Projekteerimisbüroo Maa ja Vesi poolt koostatud Narva linnas 14. elamukvartali piirkonna kuivendusprojekti (töö nr 07634) kohaste torustike väljaehitamisel on võimalik planeeringualalt tulevad drenaaž- ja sadeveed suunata uutesse sadeveeärajutimise süteemi kaevudesse nr K-16 ja K-17.

Käesolev detailplaneeringuga on lahendatud sadevete ärajuhtimine nii AS Narva Vesi tehniliste tingimuste kui ka AS Projekteerimisbüroo Maa ja Vesi tööprojekti kohaselt.

Planeeringuala sadevete ärajuhtimise torustike väljaehitamiseks taotleda täpsustavad tehnilised tingimused omavalitsuselt.

Kanaliseatsioon

Krundi pos.1 reoveed on ette nähtud juhtida Ancis Daumani tn 4 maja vahetusläheduses paralleelselt kulgevasse kanalisatsioonitorusse DN350BET kaevu K1319 kaudu. Kruntide pos.2, 3 ja 4 kanalisatsioon on ette nähtud juhtida Rahu Põiguga paralleelselt kulgevasse torusse DN250ASB kaevude K2872 ja K2922 kaudu.

Ühendused kanalisatsiooniga on ette nähtud ühiskanalisatsioonitorustikul olemasolevatest kanalisatsioonikaevudest. Kanalisatsioonitorustikud monteerida plasttorudest PP De160 SN8.

Kanaliseatsiooniga liitumise punktid ette nähtud kuni 1m kaugusele moodustatava krundi piirist transpordi- (pos.1,2 ja 3) ja linnamaale (pos.4), kuhu on ette nähtud paigaldada kontrollkaevud PE 400/315.

Planeeritavale vee torule krundil pos. 5 ning kanalisatsiooni torule kruntidel pos.3 ja 5 on ette nähtud seada servituudiala kaitse vööndi ulatuses (2+2m) võrguvaldaja kasuks (sõlmida isikliku kasutusõiguse leping AS-ga Narva Vesi).

Täpne veevarustuse ja kanalisatsiooni lahendus ning tehnilised parameetrid täpsustatakse ehitusprojekti koosseisus.

Planeeringuala veevarustuse ja kanalisatsiooni ehitusprojekti koostamiseks taotleda eraldi tehnilised tingimused AS-lt Narva Vesi. Tööjoonised täiendavalt kooskõlastada.

4.2. ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustuse osa projekteerimise aluseks on VKG Elektrivõrgud OÜ tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks nr NEV/22262-1, 01.02.2010.a.

Moodustatavate kruntide elektrivarustus on ette nähtud olemasoleva alajaama nr 238 (Ancis Daumani tn 4D) 0,4kV jaotusseadmest. Alajaama nr 238 ja liitumiskilpide vahele on ette nähtud madalpingekaabel (0,4kV). Paralleelselt liiga lähestikku või risti teiste kommunikatsioonidega kulgevatele kaablitele on vajalikud kaablikaitsesid vastavalt standarditele ja normidele.

Planeeritavate hoonete ühendamise elektrivõrku on ette nähtud kaablitransiidkilpidest (jaotus- ja liitumiskilbid), mis on ette nähtud paigaldada moodustatavatele kruntidele tarbijale sobivasse ja elektrivõrguga kooskõlastatud kohta. Kaablitransiidkilpidele tuleb tagada ööpäevaringne vaba juurdepääs võrguvaldajale.

Planeeritavatele kaablitele kruntidel pos.1, 2, 3 ja 5 on ette nähtud seada servituudiala kaitse vööndi ulatuses (1+1m) võrguvaldaja kasuks (sõlmida isikliku kasutusõiguse leping VKG Elektrivõrgud OÜ-ga).

Täpne elektrivarustuse lahendus ning tehnilised parameetrid täpsustatakse ehitusprojekti koosseisus.

Planeeringuala elektrivarustuse ehitusprojekti koostamiseks taotleda eraldi tehnilised tingimused VKG Elektrivõrgud OÜ-lt. Tööjoonised täiendavalt kooskõlastada.

4.3.SIDEVARUSTUS

Sidevarustuse osa projekteerimisel on aluseks Elion Ettevõtted AS-i telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 14950189, 02.02.2010.a.

Planeeritud hoonete sideühenduse tagamiseks on vaja rajada kaablikanaliseerimine koos vaatluskaevudega sidekaevust NA4316 (Kangelaste prospekt 41 juurest) kuni planeeringualani.

Vajalik paigaldada uus vaskkaabel alates JK-NA4134 (kangelaste prospekt 45) ja uus valguskaabel sidekaevust NA4316 kuni planeeringuala sidekapini ning sealt ehitada sidevõrgu individuaalsed sisendid juba iga kliendini (kinnistuni).

Kommunikatsioonisõlm (sidekapp) on ette nähtud paigaldada moodustatavale transpordimaale Rahu põik L-1 ning sisevõrk uutesse hoonetesse on ette nähtud ehitada uutest sidekappidest.

Planeeritavale sidekanaliseerimisele kruntidel pos.2, 3 ja 5 on ette nähtud seada servituudiala kaitse vööndi ulatuses (1+1m) võrguvaldaja kasuks (sõlmida isiklikukasutusõiguse leping AS-ga Elion Ettevõtted).

Planeeringuala sidevarustuse ehitusprojekti koostamiseks taotleda eraldi tehnilised tingimused AS-lt Elion Ettevõtted. Tööprojekti tehnilistes tingimustes määratakse AS Elion Ettevõtted poolt sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsvõrgu osas. Tööjoonised täiendavalt kooskõlastada.

4.4. SOOJAVARUSTUS

Soojavarustuse osa projekteerimise aluseks on AS Narva Soojus tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks nr 1-12/8-1, 26.01.2010.

Planeeringuga moodustatavate kruntide uushoonestuse (hooldekodu, perearstikeskus, noorte- ja vabaajakeskus ning korterelamu) soojavarustus on võimalik lahendada soojuskandjaga kuum vesi, mille orienteeruv soojuskogumus on 600 kW ja maksimaalne temperatuur 130°C.

Ühendused soojavõrguga on ette nähtud Rahu põigul, krundi pos.1 liitumine on lahendatud teenindussõlmest YT-3 ja kruntidele pos.2 kuni 4 teenindussõlmest YT-4.

Maa-aluse soojusvõrgu ehitusel kasutada signaaljuhtmetega eelisoleeritud torusid.

Soojuspunkt on ette nähtud eraldi ruumis ja varustada automatiseeritud soojussõlmega sõltumatu küttesüsteemiga. Soojusarvesti tuleb paigaldada etteandvale torustikule. Soojussõlme ruumis peab olema vee ärajuhtimine kanalisatsiooni.

Kalorifeerseadmetele näha ette automaatika võrkudest automaatseks välja lülitamiseks ventilaatorite välja lülitamisel ja automaatseks kaitseks kalorifeeri jäätumise vastu.

Planeeritavatele soojatorudele krundil pos.5 on ette nähtud seada servituudiala kaitse vööndi ulatuses (2+2m) võrguvaldaja kasuks (sõlmida isikliku kasutusõiguse leping AS-ga Narva Soojusvõrk).

Täpne soojavarustuse lahendus ning tehnilised parameetrid täpsustatakse ehitusprojekti koosseisus.

Objekti soojavarustuse projekteerimiseks taotleda AS-lt Narva Soojusvõrk konkreetsed tehnilised tingimused. Tööjoonised täiendavalt kooskõlastada.

4.5. GAASIVARUSTUS

Gaasivarustuse osa projekteerimise aluseks on AS EG Võrguteenus tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks nr PJ-16/10, 15.01.2010.

Maagaasiga on võimalik liituda paralleelselt Kangelaste prospektiga kulgevast olemasolevast B-kat gaasitorustikust (OP 2,0-3,0bar PEØ90x8,2mm, MOP-3bar) kuni planeeritavate hoonete gaasipaigaldisteni maksimaalse gaasivõimsusega 1,7MW (gaasikulu 200nm³/h).

Planeeritavate hoonete ette vaja paigaldada gaasirõhulangetamise B/A-kat. (3/0,1bar) gaasirõhuredutseerimiskapp (välissuurused ca 1x2m).

Antud detailplaneeringuga liitumist gaasiühendusega ei ole ette nähtud seoses torustike suhteliselt kaugel paiknemisega planeeringualast, kuid planeerimisel on arvestatud perspektiivse gaasitorustiku paigaldamise võimalusega.

Perspektiivsete gaasitorude ehitamiseks kruntidele pos.1,2,3 ja 5 on ette nähtud servituudiala seadmise võimalus kaitse vööndi ulatuses (1+1m) võrguvaldaja kasuks (torustike rajamisel sõlmida isikliku kasutusõiguse leping AS-ga EG Võrguteenus).

Planeeringuala gaasivarustuse ehitusprojekti koostamiseks taotleda eraldi tehnilised tingimused AS-lt EG Võrguteenus. Tööjoonised kooskõlastada.

KOOSKÖLASTUSTE KOONDTABEL

Töö nimetus: **ANCIS DAUMANI TN 4B JA ANCIS DAUMANI TN 4C MAA-ALA DETAILPLANEERING**

Projekteerija: OÜ CASA PROJEKT

Jrk. nr	Kooskõlastav organisatsioon/ planeeritud krundi omanik/ planeeritud maa-ala piirinaaber	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse täielik ära kiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Projekteerija märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta
1	2	3	4	5	6
1.1.	Ida-Eesti Päästkeskus, Insenertehniline büroo	29.04.2010 Nr 7.3-83/140	Kooskõlastatud. Alkiri /Aleksandr Gorbov/	Kaust nr 1, Kooskõlastusjoonis nr 1 ja 2	
1.2.	Narva Linnavalitsus, Linnavara- ja Majandusamet	04.06.2010 Nr 2545-2	Kooskõlastatud. Alkiri /Riho Sillar/ üldosakonna juhataja		
1.3.	Narva Linnavalitsus, Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet	07.06.2010	Kooskõlastatud. Alkiri /Peeter Tambu/ peaarhitekt	Kaust nr 1, Kooskõlastusjoonis nr 3	
2.1.	EG Võrguteenus AS	29.04.2010	Kooskõlastatud. Alkiri /Dmitri Makarov/ Virumaa projektijuht 5256461dmitri.makarov@ggas.ee	Kaust nr 1, Kooskõlastusjoonis nr 1	
2.2.	Elion Ettevõtted AS	29.04.2010	Kooskõlastatud. Alkiri /Ladimir Mudrov/ sideliiniinsener 3561803	Kaust nr 1, Kooskõlastusjoonis nr 1	
2.3.	VKG Elektrivõrgud OÜ	29.04.2010	Kooskõlastatud järgmistel tingimustel: Pos. 7 0,4kV kaabel välja viia sõidutee alt. Alkiri /Sergei Šutov/ juhatusel liige	Kaust nr 1, Kooskõlastusjoonis nr 1	Tingimus täidetud.
2.4.	AS Narva Vesi, Projekteerimise osakond	21.10.2010 Nr 116	Kooskõlastatud. Alkiri /Sergei Malõhhin/ 3569018	Kaust nr 1, Kooskõlastusjoonis nr 1	
2.5.	AS Narva Soojusvõrk	29.04.2010 Nr 78	Kooskõlastatud. Alkiri / Gennadi Ossiptsov/	Kaust nr 1, Kooskõlastusjoonis nr 1	
2.6.	PB Maa ja Vesi AS	01.11.2010	Kooskõlastatud. Veesilm ei mõjuta kuivendust. Selle konstruktsioon peab tagama veetiheduse ja toide aurumise katteks veevõrgust. Alkiri /Valter Kriis/ hüdrotehnikainsener	Kaust nr 1, Kooskõlastusjoonis nr 4	Tingimused määratud seletuskirja punktis 3.4.
3.1.					

Projektijuht:

SIRJE ELME

/alkiri/

/kuupäev/