

I ÜLDOSA

1.1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEALUSED JA –DOKUMENDID

- Planeerimisseadus
- Narva linna üldplaneering
- Narva linna ehitismäärus
- Ehitusseadus
- Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniseadus
- 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
- 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.
- *Pähklimäe linnaosas kehtestatud ja algatatud detailplaneeringud*

1.2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD

Planeeringu alusplaanina on kasutatud Hades Geodeesia OÜ poolt koostatud topo-geodeetilist alusplaani (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 planeeritava alal kui ka naabruses. Planeeringuala suurus ca 3ha.

Detailplaneering ei sisalda Narva linna üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

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 kvartali keskosas.

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

Detailplaneeringuala on ümbritsetud põhiliselt elumumaa 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.

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

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-alele ette nähtud hooldekodu, noortekeskuse, arstikeskuse ja korterelamu (nn seenior-korterid) ehitamine.

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

Käsitleva ala planeerimislahenduse ideeks on elamute vahele jäävast jäätmaast luua nõukogudeaegsele traditsioonilisele korterelamurajoonile atraktiivsust pakkuv heakorrastatud keskkond. Koos uute hoonete ehitamisega on ette nähtud piirkonna pargiala rajamine. Uued hooned peavad olema märgulised 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.

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

Vaba juurdepääs planeeringualale on ainult Rahu tänavalt algavalt kvartali sisetänavalt, Rahu põik. Teine juurdepääsu võimalus on Puškini tänavalt läbi omanike kinnistute ja eraldi tänavamaad moodustatud ei ole.

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 kasutatud esimese korruse tasapinnas ühendusgaleriisid, mis peavad taotlema kergust ning paviljonilikku arhitektoonikat.

Kruntide pos.1 **Rahu põik** ja pos.2 **Rahu põik 8** hoonete suurimaks katuseharja lubatud kõrguseks ±0.00-st on 10.00m, suurimaks maapealseks korruselisuseks 2 ja lubatud katusekaldeks 0° kuni 30°. Kruntide pos.3 **Rahu põik 6** ja pos.4 **Rahu põik 4** hoonete suurimaks katuseharja lubatud kõrguseks ±0.00-st on 12.00m, suurimaks maapealseks korruselisuseks 3 ja lubatud katusekaldeks 0° kuni 30°.

Avaliku ruumi loomise eesmärgil piirdeaedade rajamine pole lubatud. Soovi korral võib privaatsema ja kinnisema territooriumi luua haljastusega hooldekodule.

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 mitmekesisustamiseks. Haljasaladele on ette nähtu rajada mänguplatsid ja liivakastid, mis mõjuksid pigem eksima läinud liivaluitena kui kastina väikelastele. Jalgteed katta kombineerituna puukoorepuru, graniitsõelme ja betoonikividega.

Krunditud maa bilanss:

sihtotstarve	%	m ²
Ärimaa (Ä)	14	4315,5
Elamumaa (E)	17	5174
Ühiskondlike ehitiste maa (Üh)	43	12817,5
Üldmasutatav maa (Üm)	26	7974
Kokku	100	30281

3.1. MAA-ALA KRUNTIMINE, EHTUSÕIGUSE ULATUSE MÄÄRAMINE

Käesolevas detailplaneeringus on ette nähtud jagada Ancis Daumani 4b ja Ancis Daumani 4c kinnistud kuueks äri-, ühiskondlike ehitiste ja elamumaa segasihtotstarvetega kruntideks.

Käesoleva detailplaneeringuga ette nähtud:

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

- krundi pindala: 8502 m²
- maa sihtotstarve: 100% ühiskondlike ehitiste maa - HOOLDEKODU
- lubatud suurim hoone ehitusalune pind: 2300 m²
- lubatud suurim hoone suletud brutopind: 4400 m²
- lubatud suurim hoonete arv: 1
- lubatud suurim hoone korruselisus: 2
- hoone suurim lubatud kõrgus: 10 m

Piirangud:

- ol. ol. vee- ja kanalisatsioonitorustiku servituudiala kaitsevööndi ulatuses (2+2m) AS Narva Vesi kasuks
- ol. ol. madal- ja keskpingeakaabli servituudiala kaitsevööndi ulatuses (1+1m) Eesti Energia AS kasuks
- ol. ol. sidekanalisatsiooni servituudiala kaitsevööndi ulatuses (1+1m) Elion Ettevõtted AS kasuks
- ol. ol. ja plan. läbipääsude (kõnniteede) servituudiala Narva linna kasuks

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

- krundi pindala: 5174 m²
- maa sihtotstarve: 100% elamumaa - KORTERMAJA
- lubatud suurim hoone ehitusalune pind: 1100 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
- ol. ol. ja plan. läbipääsude (kõnniteede) servituudiala Narva linna kasuks

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

- krundi pindala: 4607 m²
- maa sihtotstarve: 50% ärimaa ja 50% ühiskondlike ehitiste maa - PEREARSTIKESKUS
- lubatud suurim hoone ehitusalune pind: 1200 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 (1+1m) AS Narva Soojusvõrk kasuks
- ol. ol. ja plan. läbipääsude (kõnniteede) servituudiala Narva linna kasuks

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

- krundi pindala: 4024 m²
- maa sihtotstarve: 50% ärimaa ja 50% ühiskondlike ehitiste maa – NOORTE- JA VABAAJAKESKUS

- lubatud suurim hoone ehitusalune pind: 900 m²
- lubatud suurim hoone suletud brutopind: 2200 m²
- lubatud suurim hoonete arv: 1
- lubatud suurim hoone korruselisus: 3
- hoone suurim lubatud kõrgus: 12 m

Piirangud:

- ol. ol. ja plan. läbipääsude (kõnniteede) servituudiala Narva linna kasuks

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

- krundi pindala: 2224 m²
- maa sihtotstarve: 100% üldkasutatav maa – *PARK-HALJASALA*

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

- krundi pindala: 5750 m²
- maa sihtotstarve: 100% üldkasutatav maa – *PARK-HALJASALA*

3.2. ARHITEKTUURNE LAHENDUS

Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud kruntidele hooned paigutada hoonestusalale üldjuhul lahtise hoonestusviisiga, hoonete asetuseks ühtset ehitusjoont ei ole määratud. Kavandatud hooned pos nr 2, 3 ja 4 on omavahel seotud madala hooneosaga.

Planeeringuala hoonete arhitektuur peab olema sarnase vormikeelega, kasutada tänapäevaseid arhitektuurivõtmeid ilmestamiseks suhteliselt vanade ja ilmetute korterelamute ala, lisamaks piirkonnale atraktiivsust ja huvitavust.

Välisviimistlusena kasutada kombineerituna nt kivi-, plekk- või puitmaterjali. Katusekalle võib olla vahemikus 0-30°.

Hoonete eskiislahendused tuleb esitada omavalitsusele tutvumiseks ja kooskõlastamiseks.

3.3. HALJASTUS JA HEAKORD, KESKKONNAKAITSE

Detailplaneeringuga ei ole kavandatud olulise keskkonnamõjudega ehitisi ega tegevust.

Hoone ehitusprojekti staadiumis koostada ka haljastuse ja heakorra projekt.

Planeeringuala haljastuse moodustavad hooldamata rohumaa ja põõsastikud. Olemasolev haljastus ei ole dendrooloogilises 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>

Hoone katusest ja platsidelt tulevad vihmaveed koguda kokku ja juhitada sadeveekanalisatsiooni. Asfaltkattega pindadelt tulevad võimalikud õlised sadeveed tuleb puhastada enne kanaliseerimist lokaalsetes I klassi õli- ja bensiinipüüdurites.

Tekkinud jäätmed sorteerida ja kogutakse konteineritesse omal krundil, soovituslikult võiks konteinereid 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 Rahu tänavalt ja kvartalisestest teedelt. Parkimine on ette nähtud omal krundil, teemaadele parkimist pole kavandatud. Teed ja platsid on ette nähtud asfaltkattega ning varustatakse valgustusega.

3.6. TULEKAITSEABINÕUD

Planeeritud hoone tuleohutusnõuete määramisel tuleb lähtuda Eesti Vabariigi valitsuse määrusest nr 315 „Ehitisele ja selle osadele esitatavad nõuded“.

Ventilatsioonisüsteem peab vastama EVS 812-2:2005 ja küttesüsteemid EVS 812-2:2002 nõuetele. Kruntidele on määratud hoonestusala võimaldab tuletõrjetechnika ligipääsu hoonele neljast küljest. Väline tuletõrjevesi saadakse piirkonna hüdrantidest. Hüdrantide tulekustutusvee vajadus on 30 l/s 3 tunni vältel.

Hoone vähim tulepüsisivusklass vt tabel nr.3 *KRUNTIDE EHITUSÕIGUS*

3.7. KURITEGEVUST ENNETAVAD ABINÕUD

Hea nähtavus ja valgustus vähendavad kuriteohirmu.

Nähtamatud sihtmärkide tugevdamise meetodid vähendavad kuriteohirmu (pole vaja agressiivsetena väljanägevaid piirdeid).

Korrashoid vähendab kuriteohirmu.

Jälgitavus vähendab kuriteohirmu.

Hea nähtavus vähendab sissemurdmiste, vandalismi, vägivalla, autodega seotud kuritegude, varguste ja süütamise riski ja kuriteohirmu.

Valduse sissepääsude arvu piiramine üheni õhtuti ja nädalavahetustel vähendab sissemurdmiste riski.

Tugevad ukse- ja aknaraamide, ukсед ja aknad, lukud ja klaasid vähendavad vandalismi ja sissemurdmiste riski.

Sissemurdmiste või vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine peale rünnakut vähendab intsidentide kordumise riski. Hinnates vandalismi kahjude piiramise võimalusi võiks isegi kaaluda sihtmärgi täielikku eemaldamist.

Ohustatud sissepääsude jälgimine, milles kasutatakse soovitatavalt ka videoalvet vähendab sissemurdmiste riski.

Läbi valduse kulgevate noorukite läbikäigukohtade piiramine vähendab vandalismiriski.

Üldkasutatava ala ja ühiskasutatava ala selge eristatavus vähendab vandalismi ja sissemurdumiste riski.

Kiired parandustööd vähendavad edaspidiste rünnakute riski.

Ohustatud paikade juures korraldatav jälgimine vähendab vandalismi riski.

Juurdepääsuteede (eriti öösiiti kasutatavate teede) jälgimine vähendab vägivaldsete kuritegude riski, eriti juhul kui kasutatakse ka videoalvet.

Parklate sissepääsu kontroll vähendab autodega seotud kuritegude riski.

Parklate jälgimine, soovitatavalt videojälgimise abil vähendab autovarguste ja autodega seotud kuritegude riski.

Vandalismiaktide võimalike sihtmärkide jälgimine vähendab vandalismi riski.

Süütamisohtlike kohtade jälgimine vähendab süütamise riski,

Korrashoid, eriti kergestisüttiva prügi kiire eemaldamine vähendab süütamise ohtu. Vajalik on pidev järelevalve.

3.8. PLANEERINGU RAKENDMINE 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.