

NARVA LINN

VABADUSE TN 4 MAA-ALA DETAILPLANEERING

Mälestise nimi: Asulakoht nr. 27276

ASJAST HUVITATUD ISIK:

Sky Builders OÜ
KOOD: 12184755

PROJEKTI KOOSTAJA:

Fie Peep Moorast
Nurmiku tee 16-14
Tallinn

PROJEKTI JUHT:

Peep Moorast
Maastikuarhitekt tase 7
58 373 248
p.moorast@gmail.com

SISUKORD

SISUKORD.....	2
1. SELETUSKIRI.....	4
1.1 Sissejuhatus (Detailplaneeringu koostamise alused, lähtedokumendid ja teostatud uuringud).....	4
1.1.1 Planeeringu eesmärk:	4
1.1.2 Planeeringu koostamise õiguslik alus:	4
1.1.3 Detailplaneeringu lähtedokumendid:	4
1.1.4 Olemasolevad uuringud	4
1.1.5 Andmed olemasoleva krundi kohta.....	6
1.1.6 Kirjavahetus	6
1.1.7 Planeeringu koostaja andmed.....	6
1.2 Olemasoleva olukorra iseloomustus	7
1.3 Linnaruum	9
1.3.1 Kontakivööndi funktsionaalsed seosed	9
1.3.2 Maaomand planeeritaval alal	9
1.3.3 Keskkonnaseisund ja haljastus	10
1.3.4 Tehnovarustus	10
1.3.5 Kitsendused	10
1.3.6 Muinsuskaitse eritingimused.....	10
2 Planeeringuga kavandatav	12
2.1 Krundi planeeringu koostamise eesmärk	12
2.2 Võrdlus algatamise otsusega.....	12
2.3 Võrdlus Narva Vanalinna linnaosa üldplaneeringuga	12
2.4 Krundi ehitusõigus ja hoonete suurim absoluutkõrgus.....	16
2.5 Vastavus Eesti Standardile EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides”	16
2.6 Ehitiste üldised asukoha ja arhitektuurinõuded	16
2.7 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks/realiseerimiseks	17
2.8 Tuleohutusnõuded.....	17
2.9 Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	18
2.10 Keskkonnakaitse	19
2.10.1 Jäätmekäitlus	19
2.10.2 Heitvesi ja sademevesi	19
2.10.3 Keskkonnariskid.....	19
2.10.4 Radoon	19
2.10.5 Müra	20
2.10.6 Insolatsioon	20
2.11 Liikluskorraldus	20
2.12 Tehnovõrgud	21
2.12.1 Sademetevesi ja kanalisatsioon	21
2.12.2 Veevarustus	21
2.12.3 Tuletõrje veevarustus	21
2.12.4 Elektrivarustus ja välisvalgustus	22
2.12.5 Soojavarustus	22
2.12.6 Sidevarustus	23

2.13	Nõuded projekteerimiseks ja ehitamiseks.....	23
2.9.	Kitsendused ja servituudid	23
2.10.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	24
3	GRAAFILINE OSA	26
3.1	Situatsiooniskeem M 1:2000.....	27
3.2	Geodeetiline alusplaan M 1:500	28
3.3	Olemasolev olukord M 1:500	29
3.4	Linnaehituslike seoste iseloomustuse skeem M 1:2000.....	30
3.5	Põhijoonis M 1:500.....	31
3.6	Tehnovõrkude joonis M1:500	32
3.7	Planeeringu illustratsioonid.....	33
4	LISAD	38
5	KOOSKÕLASTUSTE KOONDNIMEKIRI	39

1. SELETUSKIRI

1.1 Sissejuhatus (Detailplaneeringu koostamise alused, lähtedokumendid ja teostatud uuringud)

Käesolev detailplaneering on algatatud 27.02.2020 Narva Linnavolikogu otsusega nr 14.

1.1.1 Planeeringu eesmärk:

- Ehitusõiguse määramine korruselamu ehitamiseks;
- Kavandatavate ehitiste arv krundil on kuni 3 (2 korterelamut ja 1 kõrvalhoonet);
- Korruselisus 4 korrust ja kõrgus 16m;
- Ehitusalune pind 1700m² (ca 43% krundi pindalast);
- Liikluskorralduse (sh. juurdepääsude ja parkimise) lahendamine;
- Maa-ala heakorrastuse ja haljastuse küsimuste lahendamine;
- Tehnovõrkude asukohtade määramine.

1.1.2 Planeeringu koostamise õiguslik alus:

- 1.1. Planeerimisseaduse § 128 lõike 1 kohaselt detailplaneeringu algatab kohaliku omavalitsuse üksus.
- 1.2. Narva linna põhimääruse punkti 4.4.30 kohaselt detailplaneeringu algatamine on Linnavolikogu pädevuses.

1.1.3 Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- Lähteseisukohtade koostamise alused on Planeerimisseadus, Narva Vanalinna linnaosa üldplaneering.
- Maakasutuse juhtfunktsioonid vastavalt kehtivale üldplaneeringule (PlanS § 6 p9)
- Lubatud/keelatud ehitise kasutamise otstarbed määratakse vastavalt kehtivale üldplaneeringule. Planeeringu teksti koostamisel juhinduda planeerimisseaduse terminoloogiast.
- „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded” riigihalduse ministri määrus nr 50 17.10.2019.
- Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused: lahendada vastavalt Eesti Standardile EVS 809-1:2002.
- Seadusandlusest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.
- Olemasolevad piirkonna vee- ja kanalisatsiooniskeemid, piirkonna tehnovõrkude projektid.
- Detailplaneeringu kontaktalasse kuuluvad või seda puudutavad menetletavad ja kehtestatud detailplaneeringud.

1.1.4 Olemasolevad uuringud

- Geodeesia 24 OÜ VABADUSE TN 4 MAA-ALA PLAAN TEHNOVÕRKUDEGA Ida-Viru maakond, Narva linn, Narva linn, Vabaduse tn 4 Töö nr 4093-20 29.06.2020 Koordinaadid riiklikus L-Est'97, kõrgused

Eh2000 süsteemis. Katastriüksuste piirid saadud Maa-ametist seisuga 29.06.2020. Geoalus on esitatud eraldi joonisena.

- Detailplaneeringu koosseisus on koostatud alal muinsuskaitse eritingimused „MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED NARVAS, VABADUSE 4 KINNISTU DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS” ZOROASTER Töö nr. 21082019/ET Edise, 18.09.2019. Käesolev töö on lisatud planeeringule lisana.
- Dendroloogiline uuring Vabaduse tn 4 koostas Peep Moorast 05.11.2020. Käesolev töö on lisatud planeeringule lisana.

1.1.5 Andmed olemasoleva krundi kohta

Planeeringuga hõlmatava kinnistu info:

Vabaduse tn 4 (**51101:002:0078**)- omanik: osühing Sky Builders reg kood 12184755

Suur-Paala tn 2a Tallinn Lasnamäe 13619

maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100%; pindala 3934 m²

1.1.6 Kirjavahetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega on toodud planeeringu köites - planeeringu lisad all.

1.1.7 Planeeringu koostaja andmed

Fie Peep Moorast (registrikood 11559977)

Nurmiku tee 16-14

Tel. 58 373 248

p.moorast@gmail.com

1.2 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav ala asub Narva linna Vanalinna asumis. Alal kehtib Narva Vanalinna linnaosa üldplaneering (kehtestatud 22.11.2012.a. nr. 132), kus ala on määratud korruselamualaks tähisega Ek-1. Kortere lamute ala alale kavandada esimesel korrusel paiknevate kaubandus-, tootlustus-, teenindus-, tervishoiu- ja vabaaja harrastusega seonduvate ettevõtete ning asutustega korterelamuid, hoonete vahelisi haljasalaid, mängu- ja spordiväljakuid jms. Planeeringuga kavandatav maakasutus vastab kehtivale üldplaneeringule.

Kehtiva detailplaneeringu (Vabaduse tn 4 detailplaneering. Kehtestatud 22.08.2013 nr 78) alusel on alale kavandatud 12meetri kõrgune 4 korruseline hoonestuse ehitamise võimalikkus. Käesoleva detailplaneeringuga suurendatakse hoonestuse kõrgust 16m. **Sellega muudetakse kehtivat üldplaneeringut lubatud hoonestuse kõrguse osas Vabaduse tn 4 krundil.**

Planeeritava ala naaberaladel on kehtestatud detailplaneeringud on välja toodud eraldi loeteluna linnaruumi peatükis. Planeeringutega on määratletud naaberaladele äri- ja elamumaa maakasutus sihtotstarbed. Arvestades lähiala on naaberaladel kuni 5 korruselised korterelamud ja lähialal 2 korruseline lasteaed. Olemasolev reljeef on langusega itta, kus on Vanalinna ümbritsev ajalooline kaitsekraav, millel asub Lastepark. Alal paiknevad amortiseerunud rajatised.

Alale on kehtiv detailplaneering ning sellega on ala kasutussihtotstarvet muudetud üldmaast elamu ja ärimaaks.

Tabel 1

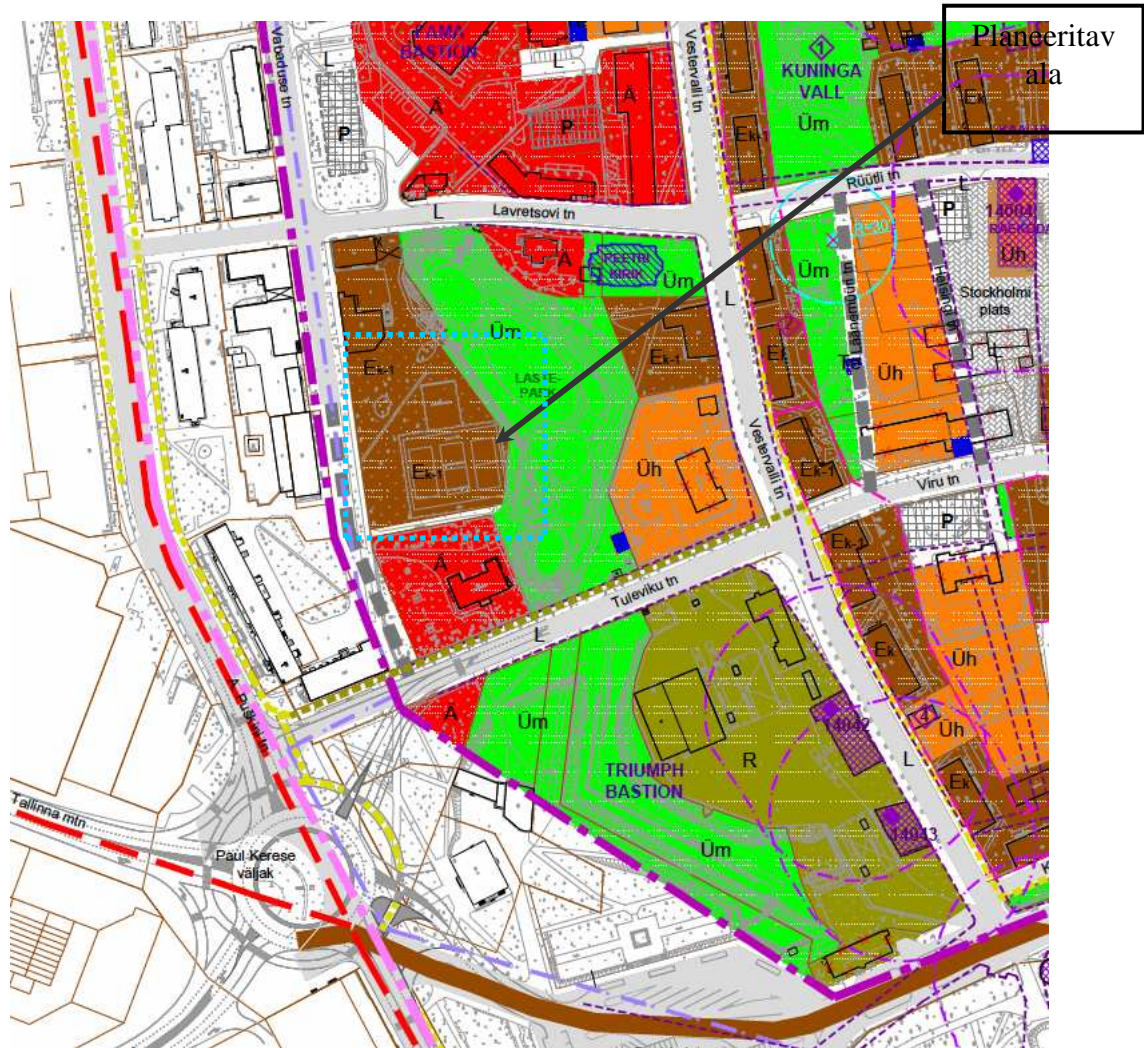
Ehitusregistri andmetel on lammutatud ja asuvad alal järgmised rajatised (09.09.2020).

Ehitisregistri kood	Ehitis	Ehitise nimetus	Aadress	Esmane kasutus	Korruste arv	Ehitisealune pind (m ²)
221339446	Rajatis	Spordipark	Ida-Viru maakond, Narva linn, Lavretsovi tn 6 // Tuleviku tn 9 // Vabaduse tn 4 // 6 // Vestervalli tn 11 // Vabaduse tänav J2 // Vabaduse tänav L1	7 037,70	-	-
220278466	Rajatis	piire (lammutatud)	Ida-Viru maakond, Narva linn, Vabaduse tn 4	2005	-	28,3
220278485	Rajatis	spordiväljak (lammutatud)	Ida-Viru maakond, Narva linn, Vabaduse tn 4	2005	-	2 364

Krundile on juurdepääs tagatud Vabaduse tänavalt.

Alal kasvab palju silmapaistvat kõrghaljastust, mis on valdavas enamuses tammed.

Planeeringuala väljavõte Narva Vanalinna linnaosa üldplaneeringust



1.3 Linnaruum

1.3.1 Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Arvestades hoonete paiknemist asumis ja planeeringuala lähipiirkonnas on levinuim viis tekitada hoonete paigutamise siseõued. Hooned on sümmeetriliselt paigutatud, rühmitades madalamaid hooned ja 5 korruselisi elamuid. Korterelamute gruppide vahel ja tänavafrendis paiknevad ärid, teenindus- ja sotsiaalasutused. Arvestades ajaloolist taaka ei ole korterelamute I korrustel ajalooliselt kavandatud palju äripindasid. Sotsiaal-, äri- ja teenindushooned on eraldi ja korterelamud on eraldi. Lähialas ei ole palju hooned, kus need funktsioonid oleks segunenud.

Krundid ei ole tihti piiratud ja korterelamute vahel on avalikult kasutatav linnaruum, mis on madalakvaliteediga ja juhusliku ilmega. Elanikud on hakanud omaalgatuslikult piirama korterelamute lähiala istutades taimestust ja rajades parkimiskohti erinevate katenditega.

Hoonestus on eriilmeline ja rajatud erinevatel aegadel, kuigi valdavalt on tegemist peale II Maailmasõda 40-50 aastatel rajatud hoonestusega, mille vahele on ehitatud hiljem uuemaid hooned. Arvestades reljeefi, kinnistu piire ja planeeritava ala paiknemist ei ole alal võimalik jälgida ühtset ehitusjoont Vabaduse tänava suhtes. Jälgides väljakujunenud ehitustava ei ole otstarbekas ehitada kõrgemaid kui 16 meetrilisi hooned. Uushoonestus peab antud alal ilmestama olemasolevat hoonestust nii arhitektuuri kui ka paigutuse osas ja jätma piisavalt rohealasi krundile. Oluline on säilitada maksimaalselt olemasolevat väärtuslikku kõrghaljastust.

Tehnovõrgud kulgevad Vabaduse tänava ääres või lähialal.

Planeeringu lähipiirkonna detailplaneeringud on:

- VABADUSE TN 4 DETAILPLANEERING. Kehtestatud 22.08.2013 otsusega nr 78.
- HARIDUSE, VABADUSE, LAVRETSOVI JA VESTERVALLI TÄNAVATEGA PIIRNEVA ALA DETAILPLANEERING. Kehtestatud 19.04.2012 otsusega nr 55
- PEETRI PLATS JA SELLE LÄHIALA DETAILPLANEERING. Kehtestatud 18.10.2012 otsusega nr 121

1.3.2 Maaomand planeeritaval alal

Planeeritaval alal ei ole maaomandi kitsendusi.

Planeeringuga hõlmatava kinnistu info:

Vabaduse tn 4 (51101:002:0078)- omanik: osühing Sky Builders; maakasutuse sihtotstarve: elamumaa; pindala 3934 m²

1.3.3 Keskkonnaseisund ja haljastus

Planeeritava ala keskkonnaseisund on heas korras. Kinnistul asub kasutusest väljas olev tenniseväljak. Ala piiranud aed on lammutatud. Reostusohtrikke objekte pole alal kunagi olnud. Looduskaitse objekte alal ja selle lähipiirkonnas ei asu. Kahjulikke mõjusid naaberladelt planeeritavale alale ei ulatu.

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

1.3.4 Tehnovarustus

Ala ei ole varustatud piisava võimsusega tehnovõrkudega, et tagada planeeritava hoonestuse nõuetekohane varustus. Lähimad liitumiskohad paiknevad Vabaduse tänaval.

1.3.5 Kitsendused

Planeeritaval maa-alal ei ole kehtivaid kitsendusi. Samas läbivad ala kõrgepingekaabel ja sellele ulatuvad madalpingekaabli ja soojatorustiku kaitsevööndid. Servituudivajadused on esitatud planeeringu osas.

1.3.6 Muinsuskaitse eritingimused.

Planeeritav ala jääb asulakoha arheoloogiamälestis nr 27276 ja Narva linnakindlustuste ehitismälestis nr 13999 alale.

Detailplaneeringu koosseisus on koostatud alal muinsuskaitse eritingimused „MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED NARVAS, VABADUSE 4 KINNISTU DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS” ZOROASTER Töö nr. 21082019/ET Edise, 18.09.2019. Käesolev töö on lisatud planeeringule lisana.

Eritingimuste kokku võttes on esitatud järgmised punktid.

1. Planeeringuala asub mälestise Asulakoht, reg. nr. 27276 territooriumil, mis seab kinnistu olemasolevale hoonestusele ja detailplaneeringule erinõuded. Kinnistule on lubatud planeerida vaid muinsuskaitse eritingimustega lubatud muudatusi.
2. Uue hoonestuse täpsed kõrgused ning mahud määratakse detailplaneeringuga. Planeeritava uushoone maksimaalne kõrgus ei tohi ületada 16 m.
3. Uue hoonestuse kavandamisel lähtuda Narva Vanalinna linnaosa üldplaneeringu peatüki 4.9.1 – Detailplaneeringu koostamise alused – punktides 2-4 ja 13; 14.
4. Projekteerimisel kasutada naturaalseid, õilsaid materjale nagu kivi, krohv, betoon, puit jne.
5. Tuginedes tänavaruumi väljakujunenud iseloomule planeerida võimalusel hoonestus krundi tänavaga piirnevas osas perimeetraalselt.

6. Koostada planeeritava ala haljastuse dendroloogiline hinnang, mille alusel otsustatakse puude säilitamise vajadus. Olemasolevat kõrghaljastust säilitada võimalikult maksimaalselt.
7. Mitte planeerida hoonestust vahetult vallikraavi servale, kuna see võib ohustada vallikraavi nõlva stabiilsust.
8. Kaevetööde ajaks tuleb ette näha arheoloogiline uuring.
9. Vabaduse tn 4 detailplaneering tuleb kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.
10. Käesolevad muinsuskaitse eritingimused kehtivad viis aastat, alates nende Muinsuskaitseametis kooskõlastamise päevast ja kuuluvad seejärel pikendamisele Muinsuskaitseametis.

2 Planeeringuga kavandatav

2.1 Krundi planeeringu koostamise eesmärk

- Ehitusõiguse määramine;
- Liikluskorralduse (sh. juurdepääsude ja parkimise), heakorrastuse ja haljastuse lahendamine;
- Tehnovõrkude asukohtade määramine.

2.2 Võrdlus algatamise otsusega

Võrreldes algatamise otsusega on käesolevas eskiisis esitatud lahendus erinev kavandatavate põhiehitiste arvu osas krundil, mis on 2 korterelamut ja kõrvalhoonete osas, mis on 1. Algatatud on detailplaneering 1 korterelamu ja 2 kõrvalhoone kohta. Linnaehituslikult on muudatus põhjendatud, sest algatamises esitatud jaotuse korral tekiks üks suurem korterelamu hoonemaht, mis ei sobitu vanalinnale omase väiksemamahuliste liigendatud hoonemahtudega. Kahe eraldiasetseva korterelamu mahu planeerimisel tekib rohkem liigendatud hoonetevaheline ruum, mis sobitub vanalinna piiril ja lähiala paikneva olemasoleva hoonestusega. Näiteks on siin Lavretsovi tn 6 ja Vabaduse tn 6 hoonestuse vastastikune paiknemine ning Tuleviku tn 7 kinnistu hoonestus kinnistu keskel.

Algatamisele esitatud lahenduses oli parkimine esitatud kinnistul, kuid kinnistupinna parimal kujul kasutamisel on otstarbekas viia parkimine hoonete alla maa-alusele korrusele. Maa-aluse parkimiskorralduse kasutamisel on hoonetevaheline ruum rohkem haljastatud ja autode paiknemine hoonetevahelises liigendatud ruumis on väikesemahuline. Selline linnaehituslik lähenemine parkimisele jälgib Narva vanalinna olemasolevat ajaloolist hoonestuslaadi, kus parkimist ei kavandatud ja täna on see lahendatud tänavatel ja kinnistutel on see väikesemahuline. Hoone suurim lubatud sügavus on esitatud ehitusõiguse tabelis. Arvestades, et muinsuskaitse eritingimustes on esitatud arheoloogilise uuringu vajadus ei ole maa-aluse parkimiskorruse ehitamine vastuolus muinsuskaitseliste väärtuste kaitsega.

2.3 Võrdlus Narva Vanalinna linnaosa üldplaneeringuga

Narva vanalinn on hoonestatud ja arendamine on võimalik hoonestuse tihendamisega võttes kasutusele olemasoleva hoonestuse vahel olevad tühjad või puudulikult välja ehitatud alad. Lisahoonestuse kavandamisel tuleb lähtuda vanalinnale iseloomulikust hoonestuslaadist ja piirkonna väljakujunenud üldilmest arvestades hoonestusala arhitektuurilist ja ajaloolist väärtust.

1) Kõik kavandatavad ehitustegevused tuleb kooskõlastada Muinsuskaitseameti ning Narva Linnavalitsusega, sest kogu planeeritav ala asub arheoloogiamälestise *Asulakoht* (reg nr 27276) kaitsevööndi alal, kus kehtivad muinsuskaitseadusest tulenevad piirangud. - Käesoleva detailplaneeringu koostamise käigus on koostatud muinsuskaitse eritingimused „MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED NARVAS, VABADUSE 4 KINNISTU DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS”

ZOROASTER Töö nr. 21082019/ET Edise, 18.09.2019. Käesolev töö on lisatud planeeringule lisana. Tingimustes on sätestatud, et Vabaduse tn 4 detailplaneering tuleb kooskõlastada Muinsuskaitseametiga. Detailplaneering arvestab üldplaneeringus esitatud tingimustega.

2) Uusehitiste või ehitiste rekonstrueerimise- või ümberehitusprojektide koostamisele peavad üldjuhul eelnema tehnilised ja geodeetilised uuringud, ehitusajaloolised või arheoloogilised uuringud, mille vajadus määratakse planeeringuga või projekteerimistingimustega. - Käesoleva detailplaneeringu koostamise käigus on teostatud geodeetilised uuringud Geodeesia 24 OÜ VABADUSE TN 4 MAA-ALA PLAAN TEHNOVÕRKUDEGA Ida-Viru maakond, Narva linn, Narva linn, Vabaduse tn 4 Töö nr 4093-20 29.06.2020 Koordinaadid riiklikus L-Est'97, kõrgused EH2000 süsteemis. Katastriüksuste piirid saadud Maa-ametist seisuga 29.06.2020. Geoalus on esitatud eraldi joonisenä; koostatud muinsuskaitse eritingimused „MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED NARVAS, VABADUSE 4 KINNISTU DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS” ZOROASTER Töö nr. 21082019/ET Edise, 18.09.2019. Käesolev töö on lisatud planeeringule lisana. Detailplaneering arvestab üldplaneeringus esitatud tingimustega; koostatud dendroloogiline uuring Vabaduse tn 4 koostas Peep Moorast 05.11.2020. Käesolev töö on lisatud planeeringule lisana. Täiendavalt on sätestatud muinsuskaitse eritingimustes, et kaevetööde ajaks tuleb ette näha **arheoloogiline uuring** ja Vabaduse tn 4 detailplaneering tuleb kooskõlastada Muinsuskaitseametiga. Detailplaneering arvestab üldplaneeringus esitatud tingimustega.

3) Uuringute alusel koostatakse eritingimused, mis on projekteerijale ja ehitajale täitmiseks kohustuslikud. Uuringute aruannete ja eritingimuste üks eksemplar esitatakse Narva LV Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile, kus korraldatakse nende säilitamine. - Käesoleva detailplaneeringu koostamise käigus on koostatud muinsuskaitse eritingimused „MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED NARVAS, VABADUSE 4 KINNISTU DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS” ZOROASTER Töö nr. 21082019/ET Edise, 18.09.2019. Käesolev töö on lisatud planeeringule lisana ja koopia on esitatud vastavatele ametiasutustele. Detailplaneering arvestab üldplaneeringus esitatud tingimustega.

4) Kõik vanalinnas toimuvad planeerimised/projekteerimised (ka oluline rekonstrueerimine) tuleb parima lahenduse leidmiseks viia läbi avaliku või kutsutud arhitektuurikonkursiga. - Detailplaneeringu arhitektuurses osas on sätestatud nimetatud vajadus. Detailplaneering arvestab üldplaneeringus esitatud tingimustega.

5) Uushoonestuse kavandamisel tuleb arvestada vanalinnas avanevate kaugvaadete säilimise vajadusega v.t. ptk 4.10.4 *Vaatesektorid ja -koridorid*. - Käesolev detailplaneering ei jää vaatesektorisse. Detailplaneering arvestab üldplaneeringus esitatud tingimustega.

6) Hoonestuse kavandamisel lähtuda vanalinnale omasest hoonestuslaadist ja naabruses väljakujunenud üldilmest. - Käesoleva detailplaneeringu arhitektuuri tingimustes on nimetatud tingimus esitatud. Detailplaneering arvestab üldplaneeringus esitatud tingimustega.

7) Hoonete lubatud korruselisus ja kõrgused on toodud üldplaneeringu joonisel 2. *Planeeritav hoonestus.* - **Käesoleva detailplaneeringuga muudetakse linna üldplaneeringut kõrguse osas. Planeeringuga kavandatakse 16m kõrgune hoone. See muudab kehtivat Narva Vanalinna linnaosa üldplaneeringut, kus on alale lubatud hoonestuse kõrguseks määratud 12 meetrit. Detailplaneering muudab kehtivat üldplaneeringut Vabaduse tn 5 kinnistu osas.**

8) Projekteeritav hoonestus ei tohi olla kõrgem raekoja räästajoonest, mis tähendab, et uue hoonestuse räästa või parapeti kõrgus ei või olla raekoja räästast kõrgemal. Kaldkatuste puhul ei tohi olla harjajoon raekoja harjast kõrgemal. Uued ja rekonstrueeritavad hooned ei tohi olla kõrgemad raekoja pööningu poolest kõrgusest kogu vanalinna alal. - **Käesoleva detailplaneeringuga muudetakse linna üldplaneeringut kõrguse osas. Planeeringuga kavandatakse 16m kõrgune hoone. See muudab kehtivat Narva Vanalinna linnaosa üldplaneeringut, kus on alale lubatud hoonestuse kõrguseks määratud 12 meetrit. Detailplaneering muudab kehtivat üldplaneeringut Vabaduse tn 5 kinnistu osas.**

9) Hoone uus arhitektuuriline lahendus, teisest materjalist akende või välisuste paigaldamine, lodžade kinniehitamine, ehitise värvilahenduse muutmine, elementide paigutamine fassaadile (sildid, viidad, päikesekarniisid jne) või muul viisil hoone välisilme muutmine võib toimuda ainult Narva Linnavalitsuse eelneval loal. Hoone välisviimistluse pass või muud projekti muudatused tuleb kooskõlastada Narva Linnavalitsusega. Kaitsevööndis, muinsuskaitse tsoonis ja miljööalal asuvate ehitistele mälestusmärkide jaoks on vajalik Muinsuskaitseameti eelnev kooskõlastus. - **Käesoleva detailplaneeringu arhitektuuri tingimustes on nimetatud tingimus esitatud. Detailplaneering arvestab üldplaneeringus esitatud tingimustega.**

10) Parklaid ega parkimishooneid ei ole lubatud rajada tänavajoonele ega otse kinnistu tänavapoolsele piirile. Soovitav on rajada need elamu taha. Parkimishooned on lubatud maksimaalselt 1 korruselised ja kõrgusega kuni 4 m. – **Detailplaneeringus kavandatud parkimine on krundi sisemuses ja hoonestuse all. Detailplaneering arvestab üldplaneeringus esitatud tingimustega.**

11) Väikeehitise püstitamiseks tuleb koostada ehitusprojekt. – **Üldplaneeringus nimetatud nõue on esitatud detailplaneeringu arhitektuursetes tingimustes. Detailplaneering arvestab üldplaneeringus esitatud tingimustega.**

12) Vanalinna miljööst tulenevalt ei tohi rajada hoonete ümber võrkpiirdeid. – **Üldplaneeringus nimetatud nõue on esitatud detailplaneeringu arhitektuursetes tingimustes. Detailplaneering arvestab üldplaneeringus esitatud tingimustega.**

13) Mullatööd tehakse peale eelnevaid arheoloogilisi uuringuid. Mistahes kaevetöödel peab olema tagatud arheoloogiline järelvalve, sest Narva vanalinnas on ajaloolisi kihte mitu. Umbes 1 m sügavuses on säilinud barokse linna tänavavõrgustik. Sügavamal on vanemad (sh keskaegsed) kihid ja peal täiesti uus teede ja hoonete kiht. – **Nimetatud nõue tulenev koostatud muinsuskaitse eritingimustest. Täiendavalt on esitatud**

nimetatud nõue detailplaneeringu punktis 2.13. Detailplaneering arvestab üldplaneeringus esitatud tingimustega.

14) Ehitus- või remonditööde käigus ehitusajaloolise väärtusega leidude ilmnemisel tuleb peatada tööd ja teavitada Narva LV Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametit. – Nimetatud nõue tulenev koostatud muinsuskaitse eritingimustest. Täiendavalt on esitatud nimetatud nõue detailplaneeringu punktis 2.13. Detailplaneering arvestab üldplaneeringus esitatud tingimustega.

15) Vanalinna on keelatud rajada ehitisi, mille kasutamisega kaasnevad kahjulikud mõjud keskkonnale. – Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse korterelamuid, mis ei oma kahjulikke mõjusid keskkonnale vaid jälgivad väljakujunenud linnaruumi. Detailplaneering arvestab üldplaneeringus esitatud tingimustega.

Kokkuvõttes saab välja tuua, et käesoleva detailplaneeringuga muudetakse Narva vanalinna linnaosa üldplaneeringut hoonestuse kõrguse osas Vabaduse tn 4 krundil. Planeeringuga kavandatakse 16m kõrgune hoone. See muudab kehtivat Narva Vanalinna linnaosa üldplaneeringut, kus on alale lubatud hoonestuse kõrguseks määratud 12 meetrit.

Maakasutuse osas jälgib planeeringulahendus Narva Vanalinna linnaosa üldplaneeringut ja selles on maakasutuse sihtotstarbeks määratud korruselamumaa. Lubatud on kavandada esimesel korrusel paiknevate kaubandus-, tootlustus-, teenindus-, tervis-hoiu- ja vabaaja harrastusega seonduvate ettevõtete ning asutustega korterelamuid, hoonete vahelisi haljasalaseid, mängu- ja spordiväljakuid jms. Äritegevuse planeerimisel arvestada mõjudega elukeskkonnale (vältida tuleb liikluskoormuse olu-list suurendamist).

Arvestatud olemasolevat olukorda piirkonnas, selle hoonestust, ajaloolisi aspekte ja Narva Vanalinna linnaosa üldplaneeringut on planeeringuga kavandatud korterelamud. Korterehamute asukoht on arvestatud vastavalt olemasolevale haljastusele ning haljastusest vabade alade olemasolule. Planeeringuga säilitatakse alal kasvav väärtuslik haljastus.

Uus hoonestus markeerib oma asukohaga ravelliinide paiknemist ning tõstab maastikus esile vanalinna kaitse rajatiste paiknemist, mida hetkel maastikus ei ole võimalik üheselt jälgida. 4 korruseline hoone maapealne kõrgus 16m (abs 43m) on maksimaalne ja seda ei või ületada. Viimane korrus peab olema tagasiastega ning minimaalselt ümbritsevast maastikust jälgitav. Selline üleminek sobitub olemasolevate hoonetega, mis on kõrgemate viilkatustega. Kinnistu täisehitusprotsent peab olema alla 45%. Uushoonestus peab avanema rohelisusesse ning oma kaasaegse ning kvaliteetse arhitektuurse lahendusega ilmestama ümbritsevat keskkonda.

2.4 Krundi ehitusõigus ja hoonete suurim absoluutkõrgus

Tabel 2
Krundi ehitusõigus
Vabaduse tn 4

	Planeeritav
Krundi pindala	3934 m²
Krundi maakasutuse sihtotstarve (tähis /%)	E 100
Suletud brutopind m ²	5700
hoonete alune maapealne pind m ² -% krundi pindalast // hoonete alune maaalune pind m ² -% krundi pindalast	1376,9 - 35% // 1770 - 45%
Peahoonete/abihoonete suurim lubatud arv krundil tk	2 / 1
Hoonete suurim lubatud kõrgus m/ korruselisus/ abs kõrgus	16m / 4 / 43m
Maa-alused korrused/sügavus (m) (NB! Vundamendid võivad ulatuda sügavamale – sõltuvalt krundi geoloogiast)	1/-4m
Hoonete 4 korruse ulatuvus moodustab avatud brutopinnast	80%
Haljasmaa osakaal krundist	20% (787m ²)

E- elamumaa. Elamumaa on alaliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa ja garaažide maa. Elamumaa on elamualune, sealhulgas korterelamu-, suvila- ja aiamajanduse, ning selle juurde kuuluv majapidamis- ja abiehitiste alune ja ehitist teenindav maa. (Alus: Maakatastriseadus RT I. 06.05.2020, 19)

2.5 Vastavus Eesti Standardile EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides”

Käesoleva detailplaneeringus kavandatud hoonestuse puhul ei toimu insulatsiooni kestuse muutumist naaberhoonestuses, sest planeeringuga kavandatud hoonestus asub nende suhtes ilmakaartest tulenevalt soodsas asukohas ja on piisava distantsiga olemasolevatest hoonetest.

2.6 Ehitiste üldised asukoha ja arhitektuurinõuded

Krundi hoonestusviis on lahtine;

Uushoonestus peab olema arhitektuurikeelelt kaasajale vastav, kuid peab jälgima vanalinlike põhimõtteid;

Välisviimistlusmaterjalidest kasutada piirkonnale omaseid materjale (kivi, krohv, betoon, puit), fassaade ilmestada klaaspindade ja puit- ning metallmaterjalidega, võimaluse korral fassaadi tagasiastetega ja rõdudega;

Katus on lamekatus või kaldkatus mis määratakse ehitusprojektiga;

Piirdeid ei rajata;

Korterelamute 4 korruse ulatuvus moodustab 3 korruse avatud brutopinnast 80%. 4 korruse tagasiulatuvat osa võib nihutada st. See ei pea olema 3 korruse välispiirdest ühtse tagasiastega:

Kõik vanalinnas toimuvad planeerimised/projekteerimised (ka oluline rekonstrueerimine) tuleb parima lahenduse leidmiseks viia läbi avaliku või kutsutud arhitektuurikonkursiga. hoonestuse kavandamisel lähtuda vanalinnale omasest hoonestuslaadist ja naabruses väljakujunenud üldilmest; Väikeehitise püstitamiseks tuleb koostada ehitusprojekt.

Planeeritavale alale on koostatud muinsuskaitse eritingimused Narvas, Vabaduse 4 kinnistu detailplaneeringu koostamiseks (OÜ Zoroaster reg.kood 11001126 töö nr. 21082019/et 18.09.2019) ja aruanne arheoloogilistest uuringutest Narvas Vabaduse tn 4 krundil 2007 a juunis (Rivo Bernotas Tartu 2007 tartu ülikooli ajaloo ja arheoloogia instituut arheoloogia kabinet)

2.7 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks/realiseerimiseks

Ehitusprojektide koostamisel ning detailplaneeringu elluviimisel lähtuda detailplaneeringu seletuskirjas ja põhijoonisel esitatud tingimustest ja nõuetest.

Kaevetööde ajaks tuleb ette näha arheoloogiline uuring.

Ehitus- ja muude tööde seiskamine. Kui mälestisel, muinsuskaitsealal või mis tahes muus paigas tööd tehes avastatakse inimtegevuse tagajärjel ladestunud arheoloogiline kultuurkiht, sealhulgas inimluud, või kultuuriväärtusega leid, on tööde tegija kohustatud töö seiskama, säilitama leiukoha muutumatul kujul ning viivitamatult teatama sellest Muinsuskaitseametile ja valla- või linnavalitsusele.

2.8 Tuleohutusnõuded

Nõuded ja meetmed on määratud Siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 „Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ alusel.

Planeeritava hoonete tulepüsivusklass on TP1. Detailplaneeringus on arvestatud normatiivsete hoonetevaheliste tuleohutuskujadega (4m krundipiirist ja 8m naaberhoonestusest) ja need on tagatud. Hoone ehitusprojektis määrata päästemeeskonnale päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega (minimaalsed 3,5 meetri laiused tugevdatud aluspinnaga juurdepääsuteed kandevõimega 25 tonni, hädaväljapääsuna kasutatava akna või rõdu juurde). Vajalik tulekustutusvesi on kättesaadav planeeringus tähistatud tuletõrjehüdrantidest A. Puškini ja Tuleviku tänaval. Sisetulekustutusvesi lahendatakse ehitusprojektis vastavalt kehtivatele normatiividele. Tuletõrje veevarustus on eraldi toodud tehnoorkude all tuletõrjeveevarustuse punktis.

2.9 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Kinnistu põhjaosas on silmapaistvad kõrged puud. Käesoleva detailplaneeringu lahendus säilitab maksimaalselt olemasolevaid kõrgeid puid. Tagada kinnistu heakorrastatud haljasala protsent 20% krundi pindalast (787m²). Uute korterelamute ehitusprojekt peab sisaldama haljasalade valgustuslahendust ja haljastusprojektis määrata täpselt katendite tüübid ja haljastuse liigilisus. Piirdeid kinnistu piirile ei rajata.

Haljastuslik hindamine on teostatud 05.11.2020 Peep Moorasti poolt. Hindamise aluseks on Tallinna linnas kehtiv 10.06.2020 määrus nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord” ja selles esitatud hindamise skaalad ning meetodika.

Ala asub Narva vanalinnas ja on hoonestamata. Krundil paiknesid varem spordiväljakud. Hinnatud alal ja selle lähialal ei ole looduskaitseobjekte. Kogu piirkond on inimtekkeline ja intensiivselt hooldatud.

Krundil kasvavad oma täiskasvu saavutanud puud, mis on oma eluea lõpule jõudmas. Liigiliselt on enamuses tamm, vaher ja saar.

Kokku on alal hinnatud 52 haljastuslikku ühikut. Kuna puud on suured ja saavutanud oma täiskasvu on väärtusliku haljastuse osakaal suur. Likvideeritava haljastuse moodustavad isetekkeline noorkasv piki väljakute piire, mis on tugevate kahjustustega ja tüvekahjustustega puud.

Klassidest on hinnatud 18 II, 18 III, 6 IV ja 10V klassi haljastuslikku ühikut.

Hinnatud puud on esitatud planeeringu joonistel ja hindamise akt on esitatud planeeringu lisana.

Planeeringuga on kavandatud krundi perimeetrile madalate puude ja põõsaste istutused. Hoone ehitusprojektis esitada eraldi haljastuslahendus ja tingimused istikutele. Kasutada võib hekke kinnistu perimeetril ja parkimisalade liigendamiseks.

Huumusmuld käidelda ehitamisel alal säästlikult.

Ehitusprojektis esitada tehnilised lahendused olemasolevate kinnistu äärsete lehtpuude kasvutingimuste tagamiseks ehitustööde ajal.

2.10 Keskkonnakaitse

Planeeringuga säilitatakse olemasolevad silmapaistvad puud kinnistu piiride ääres. Hoonete paigutamiseks on krundile tekitatud avatud siseõu, kus on lahendatud parkimine.

2.10.1 Jäätmekäitlus

Jäätmekäitluse korraldamise aluseks on Narva jäätmehoolduseeskiri.

Jäätmekäitlusega ei tohi kaasneda tervise- ega keskkonnanormatiive ületavat mõju. Planeeringualal toimub jäätmete valikkogumine, et vältida ohtlike ja inertsete jäätmete segunemist. Planeeringu joonisel on näidatud jäätmemaja asukoht. Jäätmemaja asukohta võib ehitusprojektiga muuta. Ehitamise aegsed jäätmed koguda kokku vastavalt linna jäätmehooldus eeskirjale.

2.10.2 Heitvesi ja sademevesi

Heitvesi juhitakse mööda uut planeeritud torustikku A. Puškini tänaval asuvasse reoveevee kollektorisse. Sademevesi kogutakse lahkvoolselt. Parklatest tulev sadevesi puhastada õlipüünistega ja juhtide sadevee torustikku.

2.10.3 Keskkonnariskid

Planeeringuga kavandatud tegevused ei tekita keskkonnale olulist keskkonnamõju. Arvestades planeeringuala asukohta Narva linnas ei suurenda planeeritud elamuehitus keskkonnariske ümbritsevale keskkonnale.

2.10.4 Radoon

Eesti pinnase RN-riski kaardile andmetel asub Narva linn kõrge radoonisisaldusega pinnase (150-250 kBQ/m³) maa-alal. See ületab tunduvalt piiranguteta ehitustegevuseks lubatud radooni piirsisaldus pinnaseõhus 30 kBq/m³. Ehitusprojekti koostamisel tuleb vajadusel teostada detailsemad uuringud pinnase radooni sisalduse saamiseks.

Uus hoonetus projekteerida radoonikaitse nõuetele vastavalt, et vähendada radooni sisaldust maja siseõhus miinimum normini ja vältida majade siseõhu rikastumist radooniga üle ohutu piiri.

Radooniohutuse meetmeid, mida võib rakendada hoone projekteerimisel:

- hea ehituskvaliteet,
- maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine,
- maapinnal kõrgemal asuva põrandaaluse tuulutus.

Hoonete ehitusprojekt lahendada selliselt, et normikohane radooni foon oleks korterelamus tagatud.

2.10.5 Müra

Planeeritav ala ei jää oluliste liiklusmagistraalide või tööstushoonete lähedusse. Hoonete projekteerimisel arvestada Sotsiaalministri määrusega 04.03.2002 nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid”.

2.10.6 Insolatsioon

Planeeritav hoonestus saab kätte normikohase insolatsiooni ja ei too kaasa naaberhoonestuse insolatsiooni vähenemist, sest paikneb nende suhtes ilmakaarte poolest soodsas asukohas ja kaugusel.

2.11 Liikluskorraldus

Krundile on kavandatud üks juurdepääs Vabaduse tänavalt. Kõik kinnistusesed teed on kahe-suunalised. Ülejäänud krundi osadest ei tohi olla väljasõite. Krundile on kokku planeeritud 61 parkimiskohta.

Planeeringu joonistel on näidatud jalgteede asukohad. Olemasolev jalgtee, mis viib vanalinna kaitsevööndi haljasalale Lasteparki. Rattateid ei ole eraldi tähistatud.

Tabel 3

Parkimiskohtade kontrollarvutus:

hoone kasutussihtotstarve	Norm arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv (linnakeskus)	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
Korterelamu	Maksimaalne korterite arv on 61 korterit	1	61
KOKKU:			61

Kui korterite arvu soovitakse suurendada siis tuleb ehitusprojekti näidata lisaparkimiskohtade arv ka maa-alusel korrusel või vähendades ehitusalust pinda. Käesolevas planeeringus on näidatud üks parkimiskoht korteri kohta.

Parkimiskorralduse arvutuse aluseks on EVS Linnatänavad EVS 843:2016.

Krundile on planeeritud parkimine 10 jalgrattale. Jalgratta parkimisvajadus ja parkla asukoht täpsustatakse ehitusprojekti.

2.12 Tehnovõrgud

Planeeritaval alal ei ole korterelamute jaoks trasse välja ehitatud. Olemasolevad tehnovõrgud asuvad Vabaduse tänava ääres. Olemasolevad tehnovõrgud lähialal võimaldavad pikendada tehnovõrkude ühendusi planeeritava ala jaoks. Projekteerimise staadiumis taotleda täiendavad tehnilised tingimused trassivaldajatelt.

2.12.1 Sademetevesi ja kanalisatsioon

Sademevee ja kanalisatsiooni varustuse planeerimise aluseks on AS Narva Vesi tehnilised tingimused nr. 21.08.2019 C/383-1. Tehnilised tingimused on esitatud seletuskirjas lisade all.

Kanalisatsioonivarustus on planeeritud alalt A.Puškini tänaval asuvasse torustikesse. Liitumine lahendatakse kaevu K07159(RK-16) kõrgusega maa 27,21; põhi 25,16 baasil. Olemasolev maapind võimaldab isevoolse liitumise.

Sadevesi juhitakse planeeringus A.Puškini tänaval asuvasse sadevee kanalisatsioonitorustikku. Täiendavalt määratakse ehitusprojektiga täpne õli-liivapüüdu asukoht kinnistul, sest planeeringuga hõlmatud alal on üle 10 parkimiskoha. Katustelt kogutava sadevee võib juhtida projektis otse sadevee kanalisatsiooni torustikku ja seda ei pea juhtima läbi õli-liivapüüdu.

Ehitusprojekti koostamiseks taotleda uued tehnilised tingimused.

Planeeritavad tehnovõrgud on näidatud tehnovõrkude joonisel. Uutest trassidest tulenev servituudi vajadus kontrollitakse täiendavalt ehitustööde käigus peale teostusjooniste koostamist.

2.12.2 Veevarustus

Veevarustuse planeerimise aluseks on AS Narva Vesi tehnilised tingimused nr. 21.08.2019 C/383-1. Tehnilised tingimused on esitatud seletuskirjas lisade all.

Planeeritavat ala veevarustus on kavandatud A.Puškini tänava olemasoleva veetorustiku baasil. Sisselõige on planeeritud olemasolevasse torustikku teha A.Puškini tn 22 kinnistu nurga juures. Ehitusprojektis tuleb näidata linna maale kuni 2m kaugusele omandi piirist maakraan või veekaev.

Planeeritavad tehnovõrgud on näidatud tehnovõrkude joonisel. Uutest trassidest tulenev servituudi vajadus kontrollitakse täiendavalt ehitustööde käigus peale teostusjooniste koostamist.

2.12.3 Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje välisveevarustus lahendatakse A.Puskini tänava ja Tuleviku tänava olemasolevate hüdrantide baasil. Hüdrantide raadiused on esitatud tehnovõrkude joonisel. Hoone ehitusprojektis käsitleda vajadusel sisekustutusvee tingimusi.

2.12.4 Elektrivarustus ja välisvalgustus

Planeeringulahenduse aluseks on VKG ELEKTRIVÕRGUD OÜ tehnilised tingimused 12.08.2019 nr NEV/44541-1. Tehnilised tingimused on esitatud seletuskirjas lisade all.

Planeeritava korterelamu elektrienergiaga varustamiseks on ette nähtud kaabelliin olemasolevate alajaamadesse AJ-3 (Tuleviku 9a) ja AJ-57 (Fama põik 2).

Objekti ühendamine elektrivõrku on planeeritud liitumiskilbist, mis on planeeritud maa-ala piirile tarbijale sobivasse ja VKG Elektrivõrgud OÜ-ga kooskõlastatud kohta. Detailplaneeringus on esitatud servituudi vajadused vastavalt kehtestunud seadusandlusele.

Maa-ala detailplaneeringu joonistel on näidatud ära kõik seaduslikul alusel olemasolevad elektrivõrgud, mis kuuluvad VKG Elektrivõrgud OÜ-le. Nende ehitusalast/krundist väljaviimine lahendatakse vajadusel eraldi projektiga. Teiste kommunikatsioonidega paralleelselt või risti paigutamise vajadusel on ette nähtud kaablite kaitse vastavalt standarditele ja normidele.

Ehitusprojektis määrata vajadus olemasolevate kõrgusmärkide muutmiseks kohtades, kus asuvad kaabelliinid või õhuliinid, või täiendav kaablite ümbertõstmise või õhuliinide mastide süvistamine standardsele sügavusele.

Kaablite asukohad on toodud tehnoorkude joonisel.

Planeeringus ei muudeta tänavavalgustuse asupaiku. Kinnistu välisvalgustus esitada ehitusprojektis. Valgustada mänguväljak.

2.12.5 Soojavarustus

Soojavarustuse planeerimise aluseks on AS Narva Soojusvõrk tehnilised tingimused 15.08.2019 nr. NS-JUH-12/29-2. Tehnilised tingimused on esitatud seletuskirjas lisade all.

Ala soojavarustuse tingimused on näidatud ära tehnilistes tingimustes

Planeeritud hoone soojuspunkt lahendada hoone ehitusprojektis eraldi ruumis ja varustada automatiseeritud soojussõlmega sõltumatu küttesüsteemiga. AS Narva Soojusvõrk soojusarvesti peab olema paigutatud etteandval torustikul. Soojussõlme ruumis peab olema vee ärajuhtimine kanalisatsiooni.

Ala liitumine on lahendatud Vabaduse tänaval asuvast soojavõrgustiku kaevust TK-22-6-2.

Planeeritavad tehnoorkud on näidatud tehnoorkude joonisel.

2.12.6 Sidevarustus

Sidevarustuse aluseks on Telia Eesti AS TELEKOMMUNI-KATSIOONIALASED TEHNILISED TINGIMUSED NR 325631979. Tehnilised tingimused on esitatud seletuskirjas lisade all.

Planeeringuga on määratud uue kaablikanaliseerimise ehitus sidekaevust PEL170 kuni hoonestuse alani

Vajalik abonementide arv täpsustatakse liitumisel.

Sidekaabli asukoht on toodud tehnovõrkude joonisel.

2.13 Nõuded projekteerimiseks ja ehitamiseks

Projekteerimise staadiumis taotlema täiendavad tehnilised tingimused trassivaldajatelt.

Ehitustööde teostamisel peab arvestama kehtivate normatiividega olemasolevatele võrkudele. Kõik tehnilised tingimused on koostatud kogu planeeritava ala kohta.

Kaevetööde ajaks tuleb ette näha arheoloogiline uuring.

Mullatööd tehakse peale eelnevaid arheoloogilisi uuringuid. Mistahes kaevetöödel peab olema tagatud arheoloogiline järelvalve, sest Narva vanalinnas on ajaloolisi kihte mitu. Umbes 1 m sügavuses on säilinud barokse linna tänavavõrgustik. Sügavamal on vanemad (sh keskaegsed) kihid ja peal täiesti uus teede ja hoonete kiht.

Ehitus- või remonditööde käigus ehitusajaloolise väärtusega leidude ilmnemisel tuleb peatada tööd ja teavitada Narva LV Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametit.

2.9. Kitsendused ja servituudid

Servituudid on tähistatud põhijoonisel ja tehnovõrkude joonisel.

Vabaduse tn 4 kinnistule ei ole kinnistusraamatu alusel määratud servituute. Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek määrata servituudid olemasolevatele kõrgepinge elektrikaablitele.

Servituudi ulatused on tähistatud põhijoonisel ja tehnovõrkude joonisel.

Planeeringus tekkiv servituudi vajadus:

1. Vabaduse tänav L1 kanalisatsioonitorule koridori laius 4 meetrit, Narva Vesi AS kasuks.
2. Vabaduse tänav L1 veetorule koridori laius 4 meetrit, Narva Vesi AS kasuks.
3. Vabaduse tänav L1 sadeveekanaliseerimise torule koridori laius 4 meetrit, Narva Vesi AS kasuks.

4. Vabaduse tänav J1 kanalisatsioonitorule koridori laiusega 4 meetrit, Narva Vesi AS kasuks.
5. Vabaduse tänav J1 veetorule koridori laiusega 4 meetrit, Narva Vesi AS kasuks.
6. Vabaduse tänav J1 sadeveekanalisatsiooni torule koridori laiusega 4 meetrit, Narva Vesi AS kasuks.
4. A.Puškini tn 22 kanalisatsioonitorule koridori laiusega 4 meetrit, Narva Vesi AS kasuks.
5. A.Puškini tn 22 veetorule koridori laiusega 4 meetrit, Narva Vesi AS kasuks.
6. A.Puškini tn 22 sadeveekanalisatsiooni torule koridori laiusega 4 meetrit, Narva Vesi AS kasuks.
7. A.Puškini tn 26 sadeveekanalisatsiooni torule koridori laiusega 4 meetrit, Narva Vesi AS kasuks.
8. A.Puškini tn L4 sadeveekanalisatsiooni torule koridori laiusega 4 meetrit, Narva Vesi AS kasuks.
9. A.Puškini tn L4 veetorule koridori laiusega 4 meetrit, Narva Vesi AS kasuks.
10. Vabaduse tn 4 madalpingekaablile koridori laiusega 2 meetrit, VKG Elektrivõrgud OÜ kasuks. Kinnistule ulatub 0,16m.
11. Vabaduse tn 4 koridori kõrgepingekaablile koridori laiusega 2 meetrit, VKG Elektrivõrgud OÜ kasuks. Kinnistule ulatub 2m.
12. Vabaduse tänav J1 koridori madalpingekaablile koridori laiusega 2 meetrit, VKG Elektrivõrgud OÜ kasuks.
13. A.Puškini tn L4 koridori madalpingekaablile koridori laiusega 2 meetrit, VKG Elektrivõrgud OÜ kasuks.
14. Fama põik L1 koridori madalpingekaablile koridori laiusega 2 meetrit, VKG Elektrivõrgud OÜ kasuks.
15. Fama põik L2 koridori madalpingekaablile koridori laiusega 2 meetrit, VKG Elektrivõrgud OÜ kasuks.
16. Fama tn 1 koridori madalpingekaablile koridori laiusega 2 meetrit, VKG Elektrivõrgud OÜ kasuks.
17. Vabaduse tn L1 koridori sidekaablile koridori laiusega 2 meetrit, Telia Eesti AS kasuks .
18. Vabaduse tn L1 koridori soojatorustikule koridori laiusega 4 meetrit, AS Narva Soojusvõrk kasuks .

2.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002, mille alusel kuulub planeeritav ala elamupiirkonna tüüpi. Käesolevas piirkonnas peab arvestama järgmiste tingimustega hoonete projekteerimisel ja paigutamisel:

Planeeringu koostamisel on arvestatud:

piirkonna hea nähtavus ning elav keskkond;
atraktiivne maastikukujundus ja arhitektuur;
elanikes omanikutunde tekitamine eraala selge eristamise ja piiramisega;
selgelt eristatav juurdepääs, valduste ja planeeritava ala sissepääsude arvu piiramine;
planeeritava ala jälgitavus, korrashoid ja prügi kiire eemaldamine;

Edasisel projekteerimisel peab arvestama:

lukustatud sisenemisruumid, tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid;

atraktiivne maastikukujundus ja arhitektuur, piirkonna hea valgustatus ning elav keskkond;
ainult majaelanikele võimaldatud juurdepääsuga parkla ja eraautode parkimine vahetult elamute ees.

3 GRAAFILINE OSA

3.1 Situatsiooniskeem M 1:2000

3.2 Geodeetiline alusplaan M 1:500

3.3 Olemasolev olukord M 1:500

3.4 Linnaehituslike seoste iseloomustuse skeem M 1:2000

3.5 Põhijoonis M 1:500

3.6 Tehnovõrkude joonis M1:500

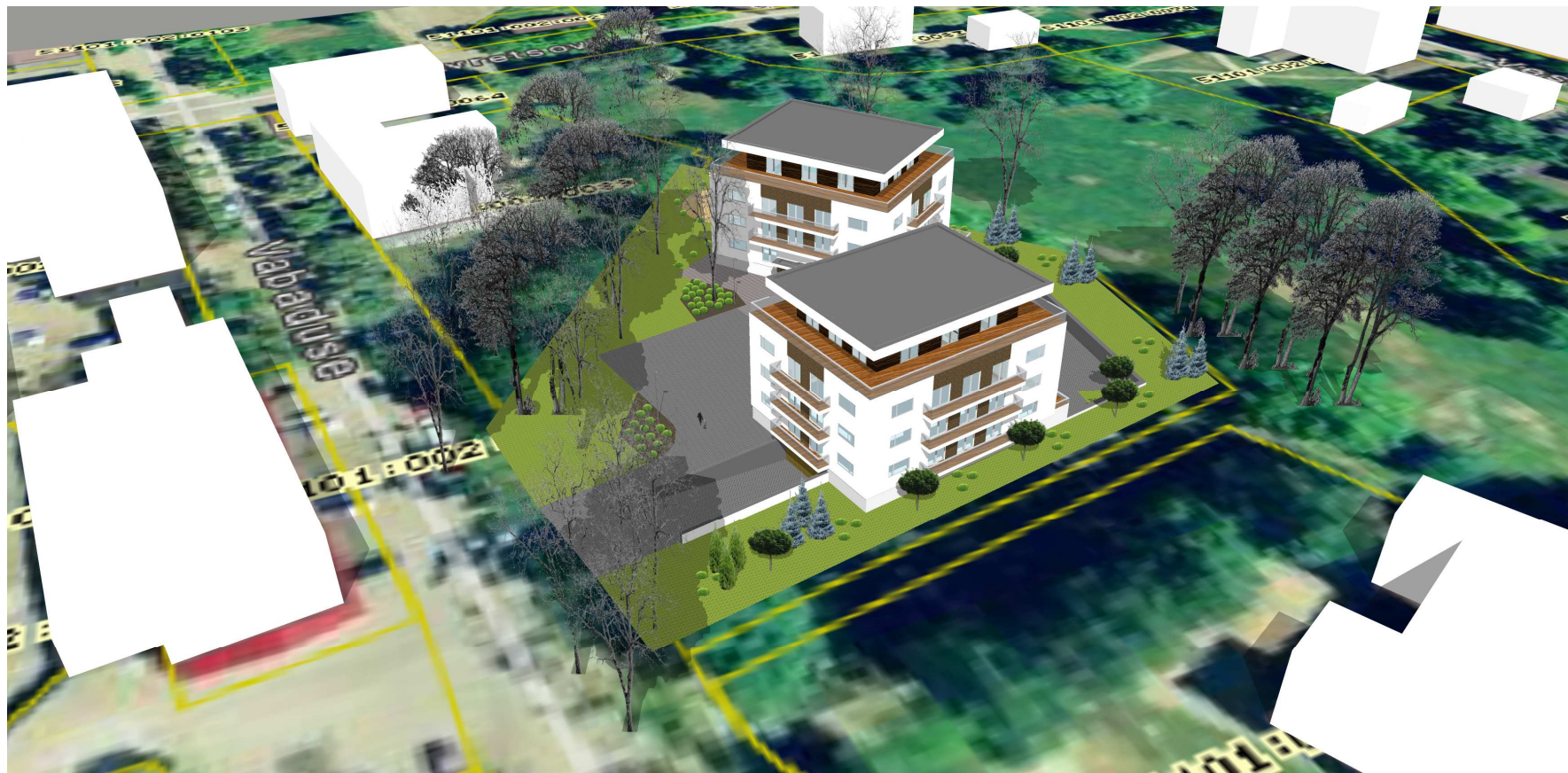
3.7 Planeeringu illustratsioonid



Vaade Vabaduse tänavalt (NB! Tegemist on planeeringulise maht illustratsiooniga, majade lõplik arhitektuurne välisilme sõltub ehitusprojektist)



Vaade loodest. (NB! Tegemist on planeeringulise maht illustratsiooniga, majade lõplik arhitektuurne välisilme sõltub ehitusprojektist)



Vaade edelast. (NB! Tegemist on planeeringulise maht illustratsiooniga, majade lõplik arhitektuurne välisilme sõltub ehitusprojektist)



Vaade kagust (NB! Tegemist on planeeringulise maht illustratsiooniga, majade lõplik arhitektuurne välisilme sõltub ehitusprojektist)



Vaade põhjast majale. (NB! Tegemist on planeeringulise maht illustratsiooniga, majade lõplik arhitektuurne välisilme sõltub ehitusprojektist)

4 LISAD

- 4.1 Lisa 1 Narva Linnavolikogu otsus 27.02.2020 nr 14 Vabaduse tn 4 maa-ala detailplaneeringu koostamise algatamine
- 4.2 Lisa 2 Narva Vesi tehnilised tingimused
- 4.3 Lisa 3 VKG Elektrivõrgud OÜ tehnilised tingimused
- 4.4 Lisa 4 AS Narva Soojus tehnilised tingimused
- 4.5 Lisa 5 AS Elion Ettevõtted tehnilised tingimused
- 4.6 OÜ Zoroaster „Muinsuskaitse eritingimused Narvas, Vabaduse tn 4 kinnistu detailplaneeringu koostamiseks.”
- 4.7 Dendroloogiline uuring Vabaduse tn 4 Peep Moorast 05.11.2020

5 KOOSKÕLASTUSTE KOONDNIMEKIRI

Tabel 5
kooskõlastuste koondnimekiri

Jrk. Nr	Kooskõlastatav organisatsioon/ planeeritud krundi omanik/ planeeritud maa-ala piirinaaber	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse täielik ära kiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Projekteeri- ja märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta
1	Keskkonnaamet				
2	Ida-Päästkeskuse Inseneritehniline büroo				
3	Telia Eesti AS				
4	VKG ELEKTRIVÕRGUD OÜ				
5	AS Narva Vesi				
6	AS Narva Soojusvõrk				

7	Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusamet				
8	Muinsuskaitseamet				
9					

PROJEKTI JUHT: PEEP MOORAST----- (.....)