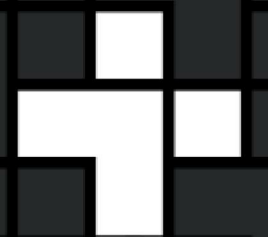


NARVA JÕESUU SL1, SL1c, SL1d, SL9 JA SLtn
LINNARUUMILINE ESKIIS



SISUKORD

SELETUSKIRI
OLEMASOLEV OLUKORD
IDEESEEM
EHITUSALAD+KRUNDIPIIRID
HOONESTUSETTEPANEK
AVALIK RUUM+SADAMAALA
TERVIKPLAAN
3D
PINDALAD



3 2

Kirjeldavad fotod:

1-2. Näide randa ja metsa ühendavast promenaadist (Saulkrasti Sea Park, Saulkrasti, Läti Substance SIA <http://substance.lv/en/works/sea-park>)

3. Näide merele avanevast promenaadist (Willy-Brandt-Platz, Bremerhaven, Saksamaa Google Street View)

4. Näide keskplatsiga sarnasest jõe avaneva väljakuga ruumilisest olukorrast (Fiskaretorget, Västervik, Rootsi Google Street View)

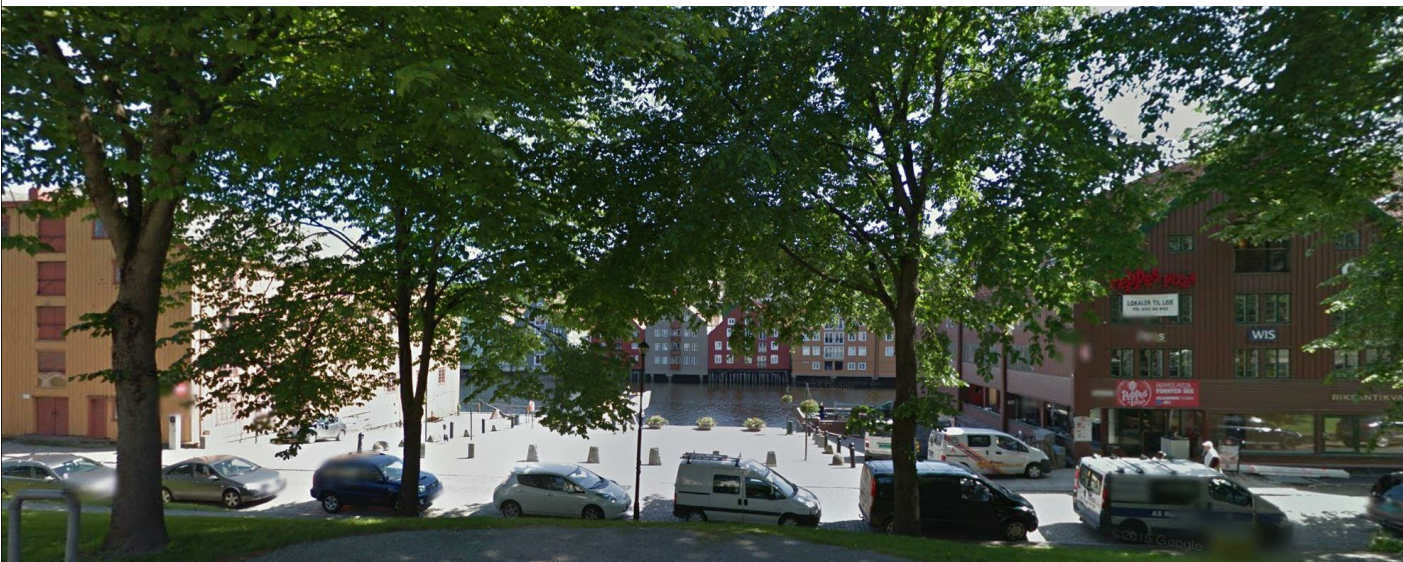
4

5

5. Näide keskplatsiga sarnasest jõe avaneva väljakuga ruumilisest olukorrast (Kjøpmannsgata, Trondheim, Norra Google Street View)

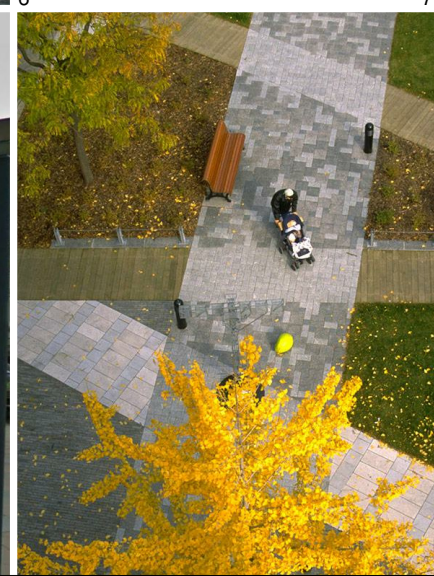
6. Näide keskplatsiga sarnasest jõe avaneva väljakuga ruumilisest olukorrast (J. B. Nielsens Plads, Fredericia, Taani Google Street View)

7. Näide mitmekesise kattega promenaadialast (Placed'Youville, Montreal, Kanada Claude Cormier+associés <http://www.claudecormier.com/en/projet/placed-youville/>)



6

7



1

Eskiis käsitleb Narva-Jõesuu kinnistute Suur-Lootsi 1, 1c, 1d, 9 ja kinnistute vahele jääva Suur-Lootsi tänava ala pakkudes välja ruumilise visiooni.

Olemasolev olukord

Alal paiknevad mitmesuguse mahuga hooned, mis valdavalt on tänaseks oma algse kasutusotstarbe kaotanud ja amortiseerunud. Vastavalt lähteülesandele on olemasolevast hoonestusest uude visiooni kaasa haaratud vaid juba koostatud projektiga hotell-spa sisehoovi jääv kõrge korsten ja ala keskel paiknev alajaam. Olemasolevast hoonestusest olulisemad mõjutajad on hoopis looduslikud, pool-looduslikud tegurid ning olemasolevad ja kavandatavad liikumissuunad.

Olulised mõjutajad ning ideeskeem

Ala kontseptsiooni olulisemad komponendid on jõgi ja meri. Jõgi külgneb alaga kogu ulatuses, meri on rannavalli taga, kuid siiski vägagi tajutat ja peamise ala läbiva liikumissuuna sihtpunkt. Jõega paralleelne Suur-Lootsi tänav ja merega paralleelse olulise tuiksoone – Aia tänava ja Vabriku tänava pikendus jõeni kohtuvad ala keskel paadisadamana toimiva abaja juures. Sellesse kohta ala keskel on kavandatud keskne fookus – jõe avanev plats. Lisaks eelmainitule muutub siin platsil mööda jõekallast kulgev jõe promenaad rannale suunduvaks promenaadiks. Platsist rannani ulatuv promenaadiosa on selgelt suunatud Narva-Jõesuu tuletorni peale, mis on samuti piirkonna oluline maamärk.

Hoonestus

Kontseptuaalselt on ala keskne fookus eelpool kirjeldatud liikumissuunade kohtumiskohas olev plats. Selle ümber on koondatud suurem osa hoonestusest. Platsiga on orgaaniliselt seotud ka projekteeritud hotell, mis moodustab ühe olulise osa platsi äärde koondatud kõrgemateks hoonemahtudest. Muu hoonestus paikneb Suur-Lootsi tänava, tuletorni-suunalise promenaadi ja Vabriku tänava pikenduse ääres. Hoonete kavandatud korruselisus on suurim platsi ja tuletorni-promenaadi ääres (4K) ja väiksem olemasolevate väikeelamute lähedal (2K).

Hoonestus on kavandatud eelkõige hoonestusaladena, mille sees olulisemates kohtades on ka välja pakutud konkreetsem maht.

Suurim hoonestusala, mis moodustab ristküliku (krundid 4-7, 13) on ette nähtud jaotada väiksemateks osadeks, vastavalt asukohale. Väljakuäärne krunt 4 on suurima ja kõrgeima hoonestusmahuga, teistel kruntidel on eskiisis välja pakutud hoonestusmahud, mis on jaotatud väiksemateks (näiteks ridaelamu suurusteks) plokkideks ja mis varieeruvad nii kõrguselt kui ka paigutuselt ehitusjoone suhtes. Olemasolevate eramajadele lähimad hooneühikud on 2-3 kordsed.

Funktsioonid

Eskiisis on leitud selline funktsionaalne tasakaal, kus enamik hoonestusest on elufunktsiooniga, keskse platsi ääres on tänavakorrusel ärifunktsioon ning ala läbib mitmekesine promenaad, mis koos keskplatsiga moodustab tervikliku avaliku ruumi. Avaliku ruumi osa on ka jõeäärne sadamaala – seal tagatakse avalik ligipääs servituutide abil.

Tehnilised näitajad

Eskiisis käsitletud ala tehnilised näitajad vt eskiisi lehelt PINDALAD.

Pindade arvestus on teostatud eskiisis esitletud tervik-brutomahutude pealt. Sealt on analoogsete objektide põhiste suhte protsentide järgi tuletatud nii suletud brutopind kui ka müüdav pind. Järgitud on Narva-Jõesuu ehitusmääruses toodud krundi täisehitusprotsendi piirangut (30%), sellest erinevad vaid keskse väljaku äärsed äripindadega krundid, et võimaldada keskse sünergia tekkimiseks vajalikku tihedust.

Parkimine on osaliselt lahendatud hoonemahu sees, sellest tulenev hoone pinna vähenemine kajastub nii hoonestusettepaneku joonisel 1. korruse kontuuris kui ka tehnilistes näitajates.

OLEMASOLEV OLUKORD

TULETORN

OLEMASOLEV VKG ALAJAAM

OLEMASOLEV KORSTEN

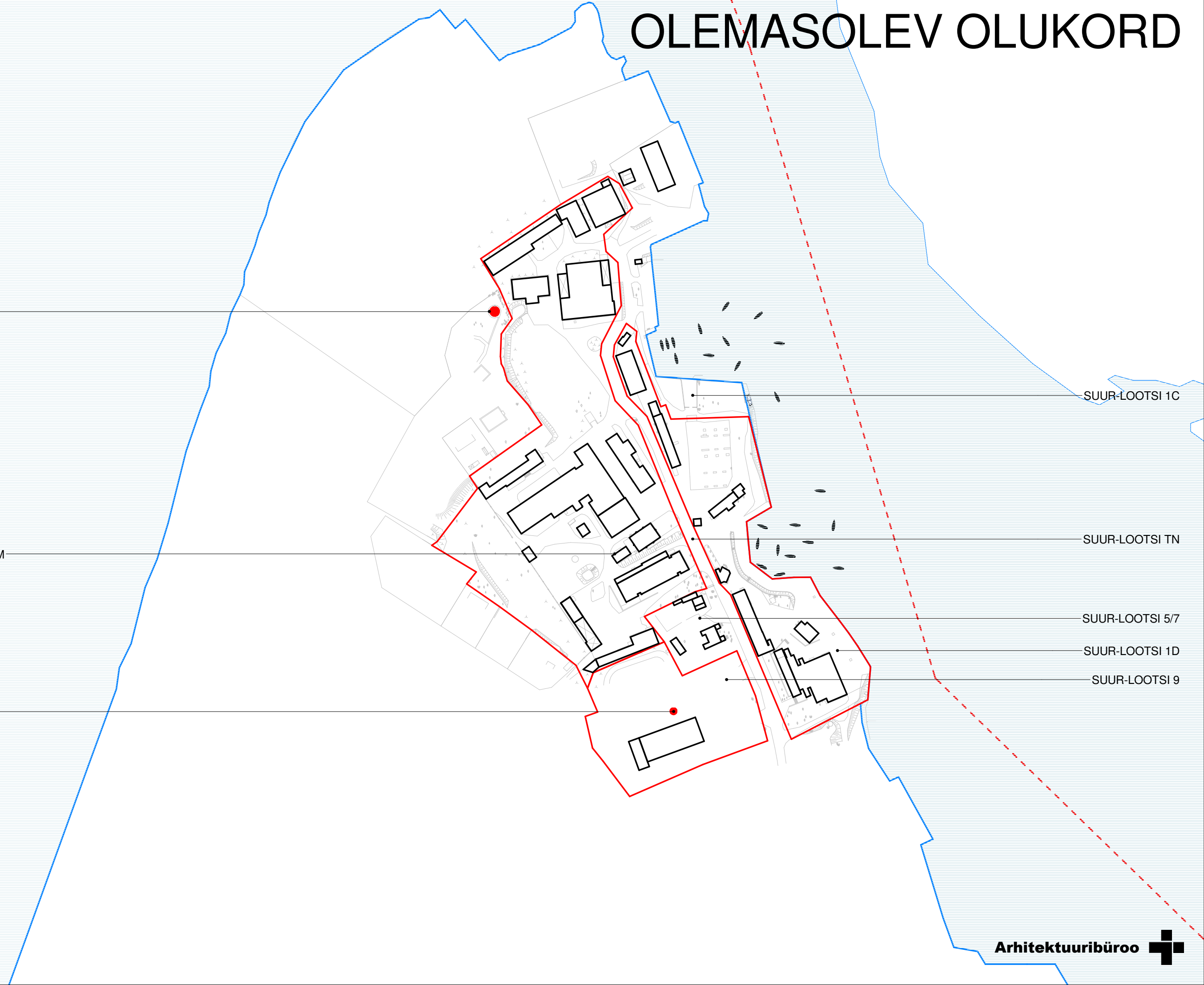
SUUR-LOOTSI 1C

SUUR-LOOTSI TN

SUUR-LOOTSI 5/7

SUUR-LOOTSI 1D

SUUR-LOOTSI 9



SKEEM

OLULISEMAD KOHAPEALSED MÕJUTAJAD:

- MERI
- MERERAND
- JÕGI
- NARVA-JÕESUU TULETORN
- SUUR-LOOTSI TN
- VABADUSE JA J. POSKA TN RISTMIKU POTENTSIAAL
- AIA / VABRIKU TN LIIKUMISSUUND



EHITUSALAD / KRUNDIPIIRID

LÄBIPÄÄSUSERVITUUT

LÄBIPÄÄSUSERVITUUT TÄNAVATASANDIL

LÄBIPÄÄSUSERVITUUT

LÄBIPÄÄSUSERVITUUT





LÄBIPÄÄSUSERVITUUT

LÄBIPÄÄSUSERVITUUDIGA EHITUSALA OSA

LÄBIPÄÄSUSERVITUUDIGA EHITUSALA OSA

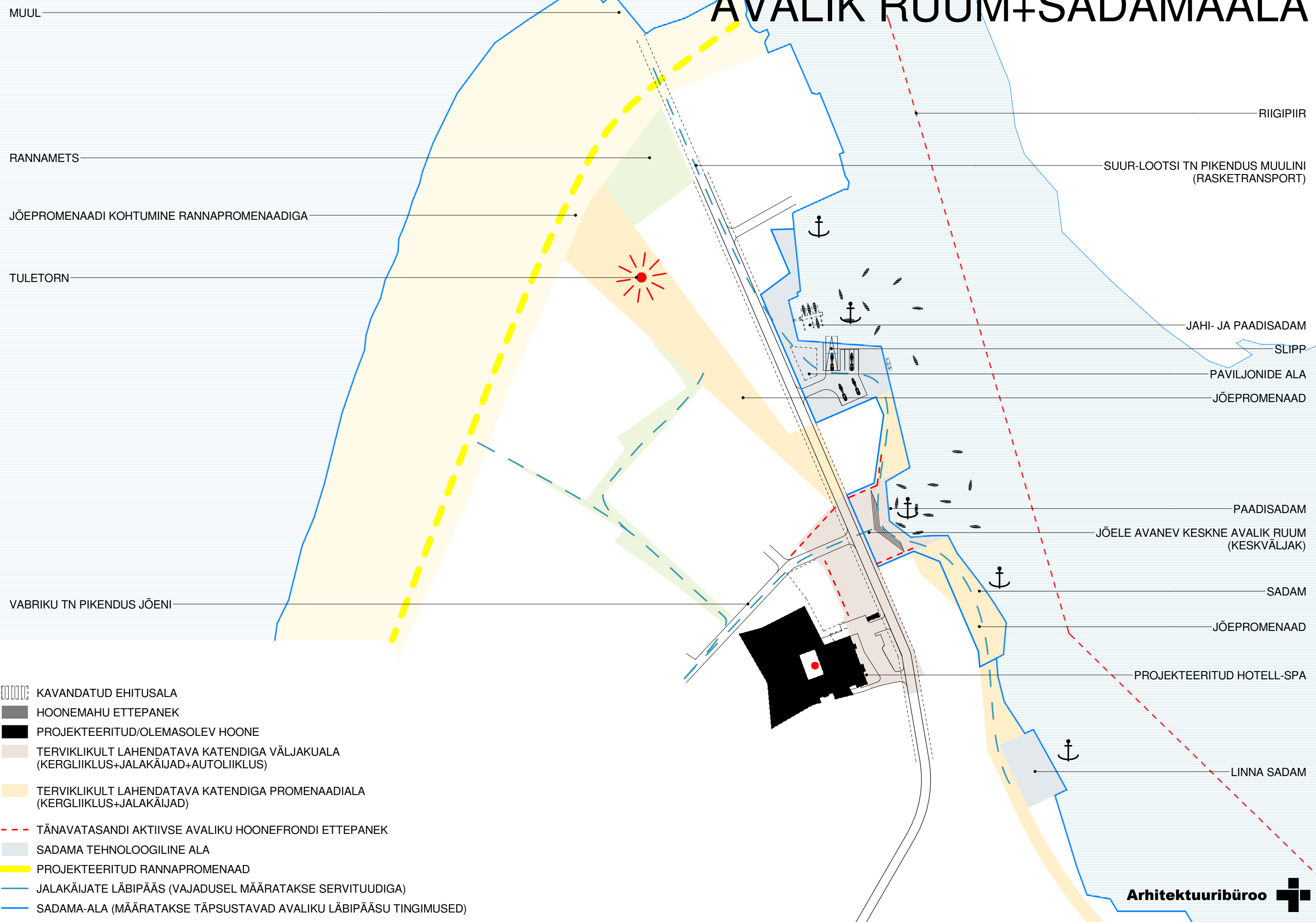
VAATESERVITUUDIGA ALA
(VAADE HOTELLI EEST JÕELE)

PERSPEKTIIVNE ÜHENDUSGALERII

-  KAVANDATUD EHITUSALA
-  PROJEKTEERITUD/OLEMASOLEV HOONE
-  KRUNDIPIIRI ETTEPANEK
-  SERVITUUT

- 3K HOONEMAHU ETTEPANEK JA KORRUSELISUS
- HOONEMAHU TÄNAVAKORRUSE KONTOUR (KUI ERINEB ÜLEMISTEST KORRUSTEST)
- PROJEKTEERITUD/OLEMASOLEV HOONE

AVALIK RUUM+SADAMAALA



MUUL

RANNAMETS

JÕEPROMENAADI KOHTUMINE RANNAPROMENAADIGA

TULETORN

VABRIKU TN PIKENDUS JÕENI

RIIGIPIIR

SUUR-LOOTSI TN PIKENDUS MUULINI (RASKETRANSPORT)

JAHI- JA PAADISADAM

SLIPP

PAVILJONIDE ALA

JÕEPROMENAAD

PAADISADAM











JÕELE AVANEV KESKNE AVALIK RUUM (KESKVÄLJAK)

SADAM

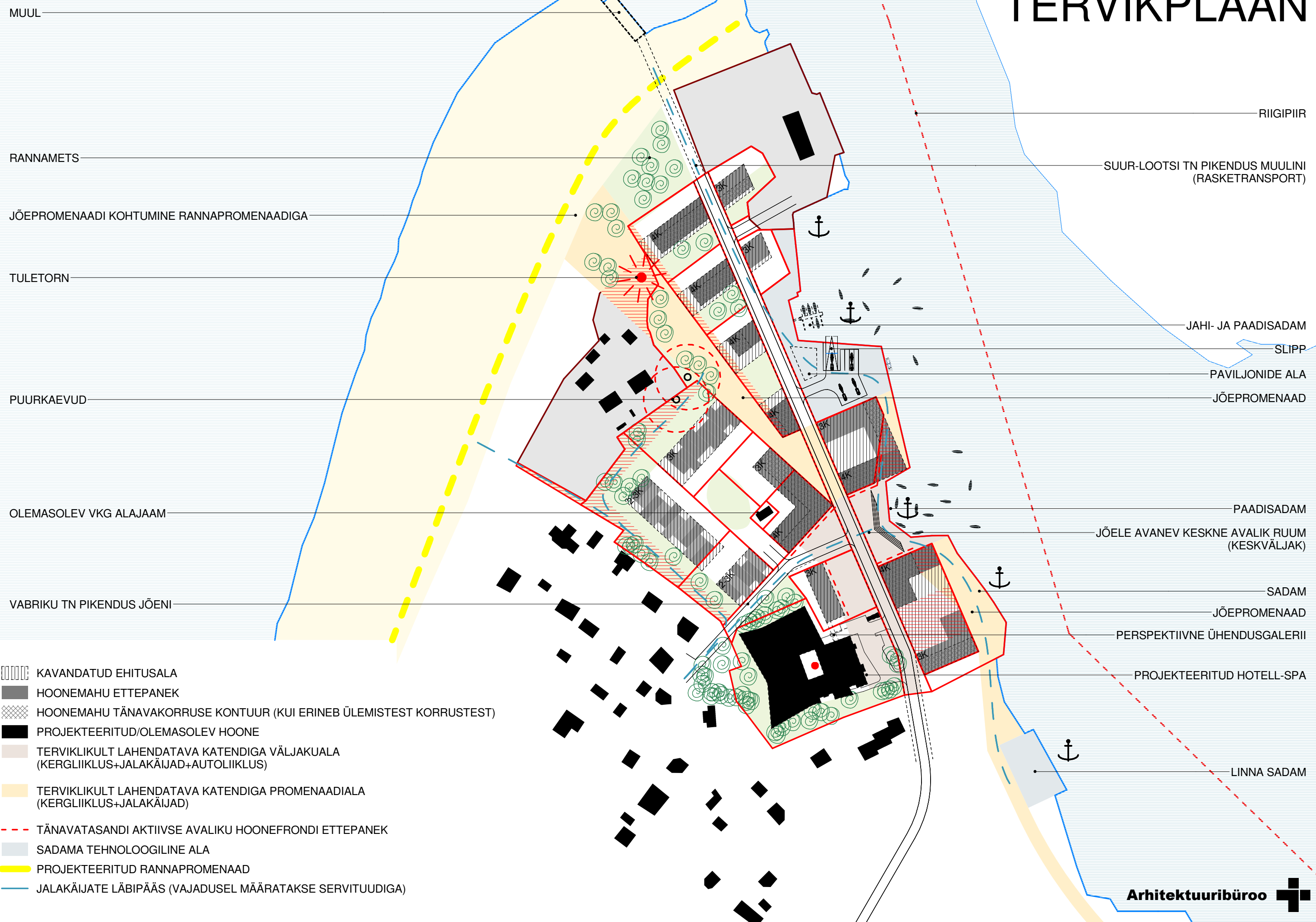
JÕEPROMENAAD











PROJEKTEERITUD HOTELL-SPA

LINNA SADAM

-  KAVANDATUD EHITUSALA
-  HOONEMAHU ETTEPANEK
-  PROJEKTEERITUD/OLEMASOLEV HOONE
-  TERVIKLIKULT LAHENDATAVA KATENDIGA VÄLJAKUALA (KERGLIIKLUS+JALAKÄIJAD+AUTOLIIKLUS)
-  TERVIKLIKULT LAHENDATAVA KATENDIGA PROMENAADIALA (KERGLIIKLUS+JALAKÄIJAD)
-  TÄNAVATASANDI AKTIIVSE AVALIKU HOONEFRONDI ETTEPANEK
-  SADAMA TEHNOLOOGILINE ALA
-  PROJEKTEERITUD RANNAPROMENAAD
-  JALAKÄIJATE LÄBIPÄÄS (VAJADUSEL MÄÄRATAKSE SERVITUUDIGA)
-  SADAMA-ALA (MÄÄRATAKSE TÄPSUSTAVAD AVALIKU LÄBIPÄÄSU TINGIMUSED)

TERVIKPLAAN



-  KAVANDATUD EHTUSALA
-  HOONEMAHU ETTEPANEK
-  HOONEMAHU TÄNAVAKORRUSE KONTOUR (KUI ERINEB ÜLEMISTEST KORRUSTEST)
-  PROJEKTEERITUD/OLEMASOLEV HOONE
-  TERVIKLIKULT LAHENDATAVA KATENDIGA VÄLJAKUALA (KERGLIIKLUS+JALAKÄIJAD+AUTOLIIKLUS)
-  TERVIKLIKULT LAHENDATAVA KATENDIGA PROMENAADIALA (KERGLIIKLUS+JALAKÄIJAD)
-  TÄNAVATASANDI AKTIIVSE AVALIKU HOONEFRONDI ETTEPANEK
-  SADAMA TEHNOLOOGILINE ALA
-  PROJEKTEERITUD RANNAPROMENAAD
-  JALAKÄIJATE LÄBIPÄÄS (VAJADUSEL MÄÄRATAKSE SERVITUUDIGA)







UUED KRUNDID

	KRUNDI NR	KRUNDI PINDALA	EHITISEALUNE PIND	TÄISEHITUSE %	BRUTOPIND E+Ä	BRUTOPIND E	BRUTOPIND Ä	E/Ä %	ELUPINDADE SULETUD BRUTOPIND (hinnanguline: brutopind x 0,95)	ELUPINDADE SULETUD NETOPIND (hinnanguline: suletud brutopind x 0,75)
HOONESTATUD KRUNDID										
	1	4050	2186	54	6752	5965	787			
	2	2294	660	29	1980	1320	660			
	3	2386	1500	63	5470	4990	480			
	4	1766	1400	79	5100	4200	900			
	5	2589	750	29	1600	1600				
	6	6146	1500	24	3250	3250				
	7	4421	1200	27	3200	3200				
	8	2631	795	30	2845	2845				
	9	2215	618	28	2250	2250				
	10	1132	340	30	1020	1020				
	11	2896	827	29	3040	3040				
	12	1650	495	30	1180	1180				
	13	1655	500	30	1375	1375				
					39062	36235	2827	93/7		
TEEKRUNDID										
	T1	5701								
	T2	2655								
	T3	220								
SADAMAKRUNT										
	S1	10452								
ALAJAAMAKRUNT										
	A1	234								
ÜLDALAD										
	P1	4892								
	Ü1	1947								
		61933								
OLEMASOLEVAD KRUNDID										
	SUUR-LOOTSI	10060			23241,9		23241,9			
KOKKU		71993			62303,9	36235	26068,9	60/40		