

Narva-Jõesuu linna Narva-Jõesuu linnas Aia tn 48a ja 50 maa-ala üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

LÄHTEÜLESANNE/LÄHTESEISUKOHAD

aprill/juuli 2025

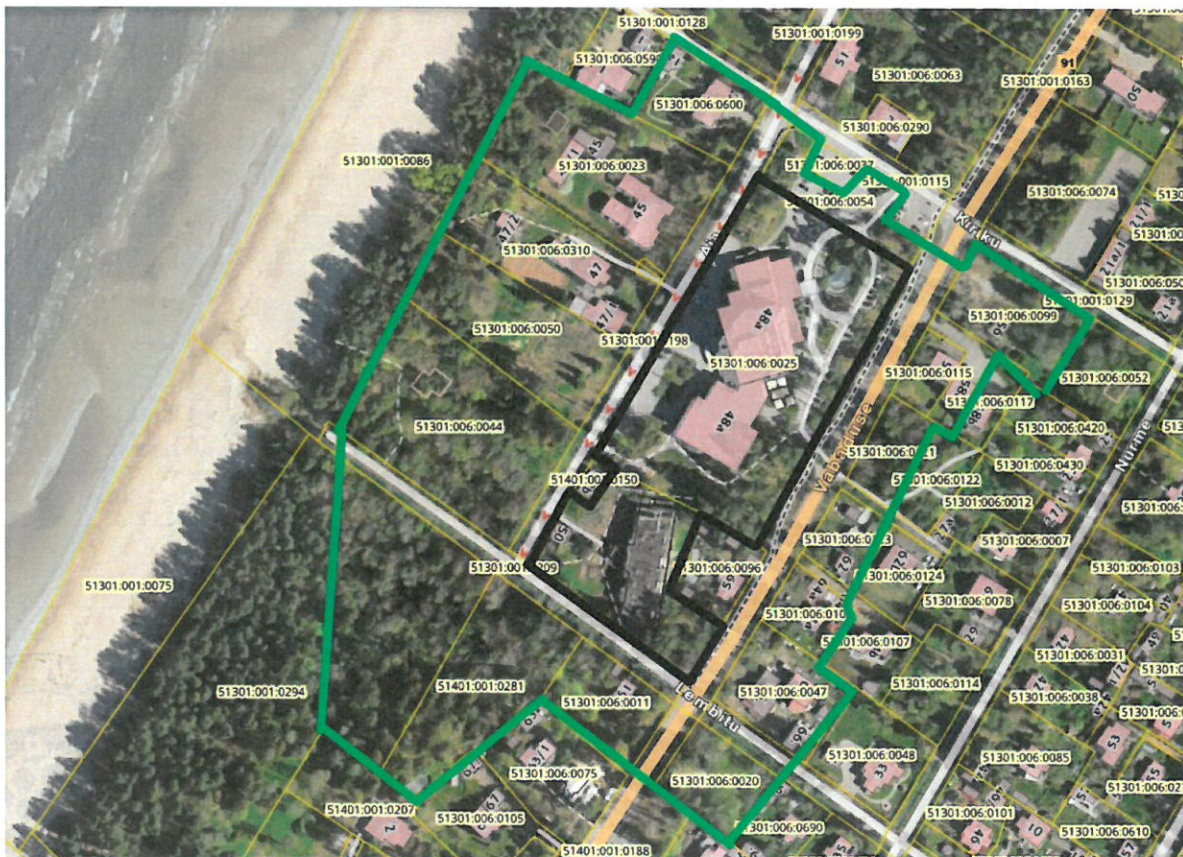
1. Üldandmed

Asukoht: detailplaneeringu ala hõlmab Aia tn 50 krundil (kat. tunnus 51401:001:0368) lagunenud kolmekorruselise majutuse funktsiooniga hoonet ja Aia tn 48a krundil (kat. tunnus 51301:006:0025) olemas olevat kasutuses 11 korruselise Spaa-hotelli (Meresuu spaa) hoonet.

1.1 Planeeritava ala pindala on u 1,9 ha.

1.2 Detailplaneering on kehtivat üldplaneeringut muutev ning menetlus toimub planeerimiseseaduse üldplaneeringu menetlemisega seotud paragrahvides sätestatu alusel.

1.3 Keskkonnamõju strateegiline hindamine jäetakse algatamata.

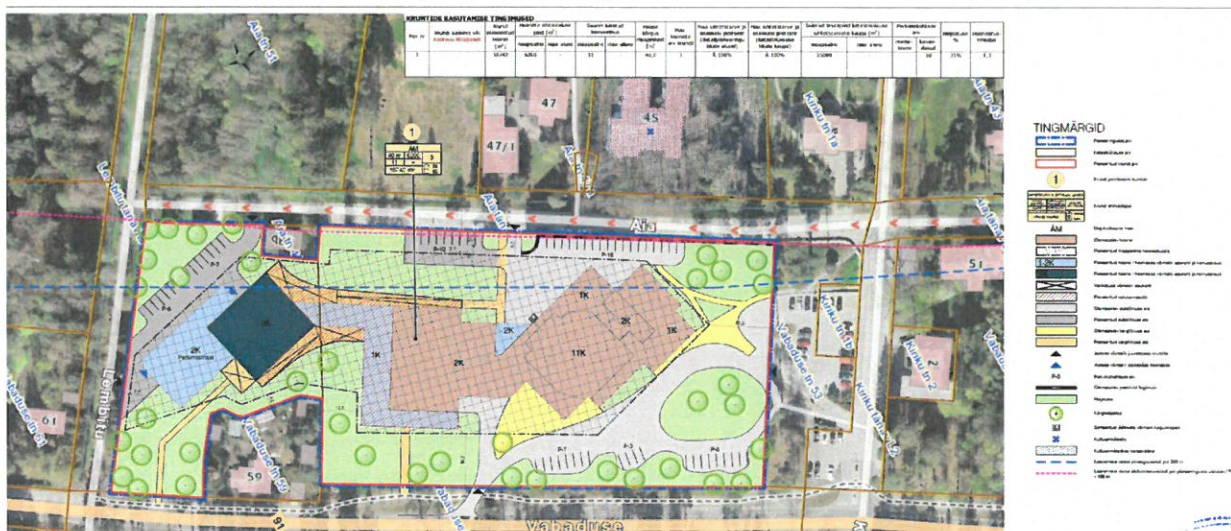


Joonis 1. Narva-Jõesuu linna Narva-Jõesuu linnas Aia tn 48a ja 50 maa-ala detailplaneeringu ala (must) ja kaasatavate naabrite eeldatav ring (roheline)





Joonis 2. Narva-Jõesuu linna Narva-Jõesuu linnas Aia tn 48a ja 50 detailplaneeringu maa-ala kehtiva üldplaneeringu kohaselt (maakasutus ja kõrguslik tsoneerimine). Kehtiva üldplaneeringu kohaselt (kõrguslik tsoneerimine) Aia tn 48a kinnistul on lubatud kuni 11 korruseline olemas olev hoone (Meresuu SPA). Aia tn 50 kinnistule on lubatud kuni 4 korruseline ärihoone. Taotluse kohaselt soovitakse detailplaneeringuga kavandada Aia tn 50 kinnistule kuni 9 korruselise hoonet ning Aia tn 48a kinnistule jääb olemas olev 11 korruseline hoone.

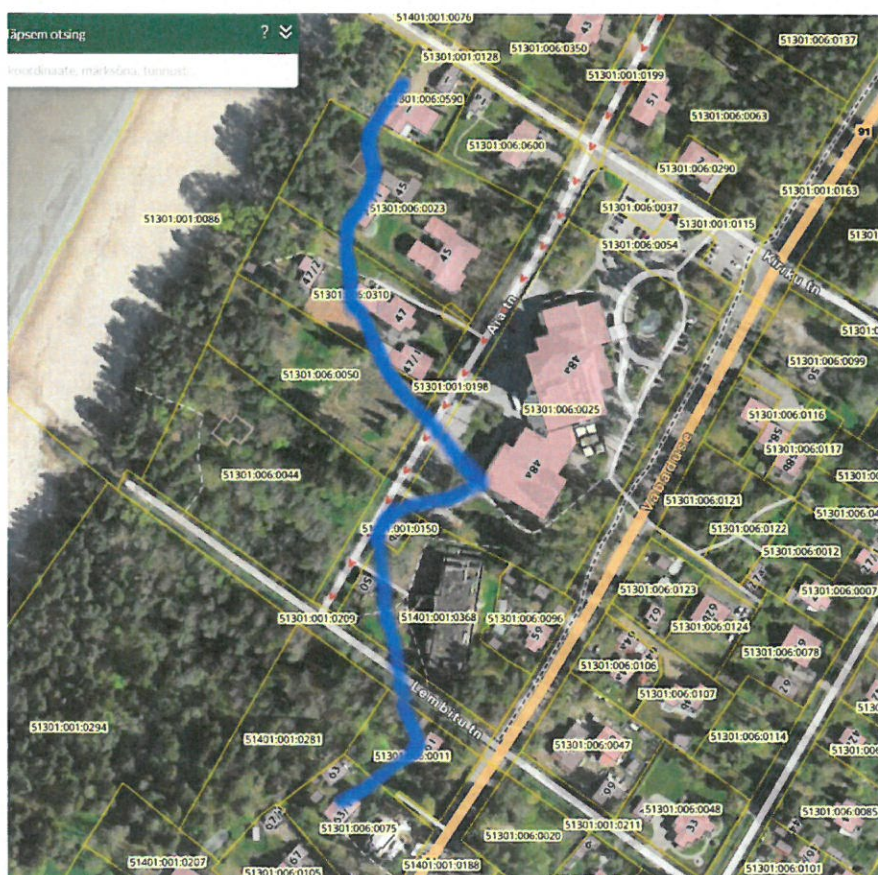


Joonis 3. Narva-Jõesuu linna Narva-Jõesuu linnas Aia tn 48a ja 50 maa-ala detailplaneeringu eeldatav eskiis.





Joonis 4. Narva-Jõesuu linna Narva-Jõesuu linnas Aia tn 48a ja 50 maa-ala detailplaneeringu eeldatava eskiisi 3d pilt



Joonis 5. Varem väljakujunenud ehitusjoon, millest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele ehituskeeld ei laiene



Täpne ala kruntideks jagamise plaan ja terviklik detailplaneeringu lahendus töötakse välja detailplaneeringu koostamise käigus.

- | | |
|-----------------------------|---|
| 1.4 Planeeringu algataja: | Narva-Jõesuu Linnavolikogu |
| 1.5 Planeeringu vastuvõtja: | Narva-Jõesuu Linnavolikogu |
| 1.6 Planeeringu kehtestaja: | Narva-Jõesuu Linnavolikogu |
| 1.7 Planeeringu korraldaja: | Narva-Jõesuu Linnavalitsus (sh avalikud väljapanekud) |
| 1.8 Huvitatud isik: | maa-ala omaniku esindaja |

2. Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on moodustada üks krunt Aia tn 48a ja 50 kruntidest ning kavandada krundile ehitusõigus hotellikompleksi laiendamiseks. Kavandatud juurdeehitus on 9 korruseline majutusblokk (kõrgus maapinnast kuni 40m) koos 2 korruselise parkimishoonega Lembitu tänava poolsesse krundiossa. Olemasolev hoone (Meresuu SPA) ühendatakse kavandatavaga galerii abil. Uus kavandatav hooneosa on Aia tänava ääres paigutatud olemasolevatest hoonetest maismaa poole (Aia tn 48b kinnistul asub ehitise olemas olev alajaam).

3. Alusdokumendid, õigusaktid, planeeringud, juhendid

- 3.1 Planeerimisseadus, keskkonnamõju ja keskkonnanajuhtimissüsteemi seadus, looduskaitse seadus ja teised õigusaktid.
- 3.2 Riigihaldusministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“, samuti koos uuendustega ning PLANK süsteemi nõuete järgimine, mis jõustub 1.nov 2022.
- 3.3 Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määrus nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“.
- 3.4 Planeeringut menetletakse Narva-Jõesuu linna Narva-Jõesuu linna üldplaneeringu (kehtestatud Narva-Jõesuu Linnavolikogu 31.01.2019.a otsusega nr 78) kohaselt <https://narva-joesuu.ee/uldplaneeringu-materjalid>. Kui menetluse ajal kehtestatakse uus üldplaneering, võib detailplaneeringu menetlust jätkata uue üldplaneeringu alusel, kui see võimaldab kavandatud lahenduse elluviimist ilma üldplaneeringut muutmata.
- 3.5 Ida-Viru maakonnaplaneering (kehtestatud Ida-Viru maavanema 28.12.2016 korraldusega nr 1-1/2016/278, täiendatud 08.02.2017 korraldusega nr 1-1/2017/25).
- 3.6 Majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrus nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“.
- 3.7 Planeeringuala ajakohane ning tehnovõrkude valdajatega kooskõlastatud topogeodeetiline alusplaan (tellib huvitatud isik).
- 3.8 Tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused (tellib huvitatud isik).
- 3.9 Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“.
- 3.10 Linnatänavad EVS 843:2016 (vajadusel uuendustega).

4. Alusplaan

- 4.1 Detailplaneeringu koostamisel võtta aluseks digitaalselt möödistatud ning tehnovõrkude valdajatega kooskõlastatud geodeetiline alusplaan, mis peab olema olemasolevat olukorda tõeselt kajastav, sh tehnovõrkude asukohad, M 1:500 täpsusastmega, EH2000 kõrgussüsteemis ja L-EST koordinaatide süsteemis. Joonisele peavad olema kantud andmed koostaja kohta (ettevõtte nimi, litsentsi nr, töö nr) ja möödistamise aeg.



5. Detailplaneeringu sisu

5.1 Detailplaneeringu sisu ja vormistud peab vastama planeerimisseaduse nõuetele.

5.2 Detailplaneeringus kasutatavad mõisted tuua välja eraldi peatükina: krundi hoonestusala, krundi kasutamise sihtotstarve ja muud vastavalt vajadusele.

5.3 Detailplaneeringu seletuskirjas peab olema kajastatud üldplaneeringu muutmise põhjendus.

5.4 Detailplaneeringu lahendus peab olema piisavalt täpne ehitustegevuse planeerimiseks ja elluviimiseks.

5.5 Olemasoleva olukorra kirjeldus (planeeritava ala asukoht ja piir, lähiümbrus, naaberkindistatud sihtotstarvetega, õigusaktidest tulenevad piirangud ja kitsendused, senised kokkulepped maakasutuse kitsenduste kohta, kontaktvööndi funktsionaalsed seosed, hooned, rajatised ja teised tehiseobjektid, liikluskorraldus, looduslikud tingimused, pinnavorm, taimkate, kõrghaljastuse koosseis ja seisukord, radoonirisk jms).

5.6 Planeeringuala kruntideks jaotamise põhimõtete selgitus ja kruntide pindalad. Planeeringus anda krundi sihtotstarve otstarvete osakaal protsentides nii seletuskirjas kui ka põhijoonisel.

5.7 Planeeritavate hoonestusalaade paiknemine ja ehituslikud tingimused (hoonestusala suurus, täisehitusprotsent, hoonete paiknemise viis, hoonete suurim lubatud arv krundil, hoonete suurim lubatud korruselisus ja kõrgus jm). Ehitusõigus ja arhitektuursed nõuded anda looteluna või tabelina nii seletuskirjas kui ka põhijoonisel.

5.8 Planeeringuga tuleb sätestada kavandatud ehitiste arhitektuursed tingimused, mis peavad olema üheselt arusaadavad, konkreetset ja tagama arhitektuurselt tervikliku lahenduse kogu planeeringuala ulatuses. Tuua välja lubatud ehitusmaterjalid ja värvilahendused (sh katuste osas).

5.9 Planeeringuala liikluskorraldus tuleb lahendada vastavalt kehtivatele normidele.

5.10 Tehnovõrkude ja -rajatiste paiknemine ja tehovarustuse põhimõtteline lahendus (vesi, reovee puhastus ja kanalisatsioon, sademevesi, soojavarustus, elektrivarustus, side, välisvalgustus jm paindlikud lahendused). Tehnovõrkude rajatise võib vajadusel planeerida ka väljapoole hoonestusala, kuid tuleb tagada kõik teised kehtivad normid ja nõuded.

- näidata olemasolevate tehnovõrkude kaitsevööndid;
- põhimõtteliselt esitada rajatavate tehnovõrkude trasside asukohad koos vajalike võimsuste äranäitamisega lähtudes kavandatud arvutuslikust tarbimisvõimsusest, kehtivatest normatiividest ja vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele, millised tellib detailplaneeringu koostaja;
- tagada nõutavad rõhtvahekaugused hoonetest ja teistest tehnovõrkudest;
- planeeringus käsitleda ning näidata joonistel planeeringuala sademevee ärajuhtimise lahendus. Sademevett ei tohi üldjuhul juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.
- arendaja kooskõlastab detailplaneeringu lahendust tehnovõrkude valdajatega

5.11 Haljastuse ja heakorrasuse põhimõtted, sh kinnistu minimaalne haljastuse protsent. Haljastusprotsent on krundil aastaringselt kasvava haljastuse aluse pindala suhe krundi pindalasse. Planeeringus tuua eraldi välja, et ehitamisel on oluline arvestada ümbritseva miljööga ning lähtuda piirkonna ehitustraditsioonidest ja -tavast. Miljöö loovad arhitektuur ja haljastus, samuti teede võrk, maaüksuste struktuur ja hoonestusviis. Hoonestamisel peab tagama maaüksusel minimaalselt kvartalis väljakujunenud ulatuses haljastuse (sh kõrghaljastuse).

5.12 Tuletõrje veevõtukohtade ja -mahutite paiknemine, hoonete tulepüsivus ja hoonetevahelised tuleohutuskujad.

5.13 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused lahendada vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002.

5.14 Asjakohased mõjud planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Seletuskirjas tuleb kajastada asjakohased mõjud. Detailplaneeringus kajastatakse vähemalt: mõjud majanduslikule olukorrale, kultuurilised mõjud, sotsiaalsed mõjud, mõjud looduseskeskkonnale.



5.15 Keskkonnamõjud: jäätmekäitlus, kliimakindlus, avarii olukordade esinemise võimalused, õhusaaste ja vajadusel muud keskkonnamõjud, vajadusel müra, vibratsioon, saasterisk, insolatsioon.

5.16 Servituutide vajadus ja ulatus. Detailplaneeringu seletuskirjas, põhijoonisel ja tehnovõrkude joonisel näidata servituutide vajadus, koos vastavate tabelitega.

5.17 Planeeringu rakendamise võimalused: elluviimise võimalused, avaliku taristu kirjeldus, realiseerimise eeldatav ajakava, tegevuste kirjeldus, elluviimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

5.18 Uuringud:

- Eeldatavasti puudub vajadus uuringute läbiviimiseks

5.19 Tulenevalt objektiivsetest asjaoludest vajadusel uuringute liigid võivad muutuda, väheneda või suurenda. Uuringute koostamise eest tasub huvitatud isik ehk arendaja.

5.20 Piirkonna pinnases võib esineda kõrge radooni sisaldus, mistõttu tuleb läbi viia radoonitaseme mõõtmised või ehitada radoonikindlad hooned, et tagada ohutu radoonitase hoonetes.

5.21 Detailplaneeringu koostamisel tuleb jälgida kehtiva üldplaneeringu tingimusi, osa tingimusi toome välja:

	Ärimaa
Võimalikud kõrvalotstarbed	Väikeelamumaa, teemaa, parklate maa, haljasala maa, tehnoehitiste maa. Võimalikud kõrvalsitotstarbed ja nende osakaal määratakse ainult detailplaneeringuga.
Hoonestusviis	Määratakse detailplaneeringuga lähtuvalt hoone asukohast linnaruumis, ehitised peavad sobima ümbruskonna arhitektuuriga.
Krundi suurus	Krundi suurus määratakse detailplaneeringuga.
Suurim lubatud täisehituse %	Määratakse igakordselt eraldi.
Minimaalne lubatud haljastuse %	Minimaalne lubatud haljastuse osakaal on 30% krundi pinnast.
Liikluskorraldus ja parkimine	Tuleb tagada standardikohane.
Piirete kavandamine	Piirete rajamine ei ole lubatud. Erandina piirde rajamine lahendatakse detailplaneeringuga

6. Detailplaneeringu koosseis

6.1 Detailplaneering koosneb seletuskirjast, joonistest ja lisadest (sh lepingud), kooskõlastuste-ja arvamuste koondtabel, menetlusdokumentidest. Seletuskiri peab sisaldama ka tiitellehte ja sisukorda, vajadusel avaliku taristu kirjeldust.

6.2 Detailplaneeringu raames koostatakse vähemalt 1 tk 3D vaadet illustreeriv joonis detailplaneeringu lahenduse visualiseerimiseks (hiljemalt vastuvõtmiseks).

6.3 Jooniste hulka peavad kuuluma:

- Asukohaplaan M 1:5000;
- Põhijoonis (ehitusõigus tabelina, maakasutus, liikluskorraldus, parkimine, haljastus jm) M 1:500;
- Tehnovõrkude joonis (tehnovõrkude paiknemine, vajalikud võimsused tabelina, servituudid, servituutide vajadus tabelina) M 1:500;
- kontaktvõõndi funktsionaalsete seoste joonis,
- 3D pilt.



- 6.4 Seletuskiri ja joonised peavad olema omavahel kooskõlas.
6.5 Kogu joonistel kujutatud informatsioon peab olema kajastatud ka seletuskirja tekstis.
6.6 Joonistel peavad kõik piirikihid olema üheaegselt loetavad.

7. Detailplaneeringu menetlus

7.1 Detailplaneeringut menetletakse üldplaneeringu menetluse kohaselt vastavalt planeerimisseaduse nõuetele.

7.2 Detailplaneeringu koostamise jaoks vajadusel korraldatakse vajalike uuringute läbiviimine.

7.3 Detailplaneeringu lahenduse koostamisel arvestatakse uuringute tulemusi.

7.4 Enne iga menetlusetappi detailplaneering tuleb esitada Narva-Jõesuu Linnavalitsusele läbivaatamiseks.

7.5. Linnavalitsus esitab detailplaneeringu kooskõlastamiseks ja arvamuste küsimiseks järgmistele osapooltele:

- Päästeamet (planeering käsitleb tuleohutusnõudeid);
- Politsei-ja Piirivalveamet (kui planeeringuala asub Eesti Vabariigi välispiiri Schengeni välispiiri maismaapiiriga külgneva valla territooriumil lähemal kui 5 km piirini);
- Terviseamet (planeeringuga käsitletakse tervisekaitsenõuete rakendamist, sealhulgas müra ja vibratsiooni küsimusi);
- Maa-ja Ruumiamet (järelevalve planeeringu üle);
- Keskkonnamet (KSH eelhindang, tegevused EKV-s)
- naaberkinnistute omanikud (joonis 1.);
- tehnovõrkude valdajad;
- muud huvitatud isikud ja asutused, kui planeeringu koostamise käigus ilmneb vajadus.

Kooskõlastusringil laekunud arvamuste ja märkuste põhjal teha planeeringulahenduses muudatused vastavalt Linnavalitsuse juhiste ja esitada planeeringumaterjalid uuesti. Vajadusel esitab Linnavalitsus planeeringu uuesti kooskõlastamiseks.

7.6 Pärast detailplaneeringu lõplikku kooskõlastamist esitada Narva-Jõesuu Linnavalitsusele detailplaneeringu materjalid koos lisadega ühes eksemplaris paber kandjal ja ühes digitaalselt, mille põhjal Linnavalitsus teeb vastuvõtmise otsuse, millega kinnitab, et planeering vastab õigusaktidele ja linna ruumilise arengu eesmärkidele ning suunab planeeringu avalikustamisele.

7.7. vastavalt menetluse nõuetele planeeringu heakskiit Maa-ja Ruumiameti poolt.

7.8 Peale seadusjärgse menetluskorra läbimist ja võimalike muudatuste sisseviimist esitada detailplaneering lõplikul kujul Narva-Jõesuu Linnavalitsusele (planeeringu kehtestaja Narva-Jõesuu Linnavolikogu, kui menetlus toimub ÜP paragrahvide järgi) digitaalselt (tekstifailid .doc ja .pdf formaadis, joonised .dwg ja .pdf formaadis). Kehtestatud planeering esitada kahes eksemplaris paber kandjal ja digitaalselt.

7.9 Paber kandjal eksemplaris peavad lisad (menetlusdokumendid) olema paigutatud kronoloogilises järjekorras.

7.10 Materjalid esitada ka PLANK (planeeringute ühtne andmekogu) edastamiseks ettevalmistatud kujul.

7.11 Ajagraafik:

Detailplaneering koostatakse kolme aasta jooksul (36 kuud):

Detailplaneeringu lähteseisukohtadele arvamuse küsimine ja detailplaneeringu eskiisi koostamine ca 7 kuud

Detailplaneeringu eskiisi avalikustamine 3 kuud

Detailplaneeringu põhilahenduse koostamine ca 5 kuud

Detailplaneeringu kooskõlastamine ca 5 kuud

Detailplaneeringu vastu võtmine ca 4 kuud

Detailplaneeringu avalikustamine ca 5 kuud



Detailplaneeringu järelevalve 3 kuud
Detailplaneeringu kehtestamine ca 4 kuud
Täpne ajakava lepatakse planeerijaga kokku vastavas lepingus.

8. Erinõuded:

Päästeamet

Planeeringualaga seonduv tuleohutus tuleb lahendada vastavuses kehtivate normidega sh: järgida tuleohutuse tagamiseks ehitiste vahelisi kajasid ning vajalikku kaugust katastriüksuse piirist;
määrata ja lahendada detailplaneeringu alal vajalik tuletõrje veevarustus;
arvestada planeeringus juurdepääsuteede kandevõime, pöörderaadiused ja laiused, arvestades tuletõrjetehnika võimalusi.

Terviseamet

Amet on tutvunud esitatud materjalidega ning esitab planeeringus arvestamiseks alljärgneva: ehitusperioodil ja ehitatud hoonete kasutamise suurenenud liiklusest tulenev müratase ei tohi planeeringuala lähiümbruses olevatel maa-aladel ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi määrus nr 71) sätestatud asjakohase mürakategooria liikluse müra normtasest;
detailplaneeringu alal ehitusperioodil tekkiv müra ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada määruse nr 71 lisas 1 toodud normtasest. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00;
kuna detailplaneering on kehtivat üldplaneeringut muutev, siis tuleb planeeringualal tagada määruse nr 71 lisas 1 välja toodud müra sihtväärtused. Samuti tuleb planeeringualal tagada maksimaalse mürataseme normide täitmine;
ehitus- ja kasutusaegsed vibratsioonitasemed peavad vastama sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtustele.

Keskkonnaamet

Looduskaitse seaduse (LKS) § 38 lg 1 p 1 alusel on Läänemere rannal Narva-Jõesuu linna piires ehituskeeluvöönd laiusega 200 m. Planeeringuala jääb osaliselt ehituskeeluvööndisse. Planeeringuga kavandatav ehitustegevus peab muuhulgas olema kooskõlas LKS § 38 lg-s 3 kuni lg-s 6 sätestatuga. Eelhinnangu kohaselt on kavas rakendada LKS § 38 lg 4 p 11 ehituskeeluvööndis ehitamise erandit. Seega tuleb planeeringujoonisele kanda varem väljakujunenud ehitusjoon, millest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele ehituskeeld ei laiene.

Keskkonnaamet on seisukohal, et ehitusjoone LKS § 38 lg 4 p 11 tähenduses moodustub väljakujunenud ehitusjoon olemasolevatest kehtivate seadustega vastavuses ehitatud hoonetest (eelkõige põhihooned), mis paiknevad üksteisega külgnevalt ühes reas ning moodustavad selgelt tuvastatava joone (rea) laadse objekti. Rohkem infot ehituskeeluvööndis ehitamise erandite kohaldamisest on leitav Keskkonnaameti kodulehel.

Maa-ja Ruumiamet

Palume detailplaneeringu algatamise dokumentides kavandatava hoone kõrgus üheselt mõistetavalt määrata. Enne detailplaneeringu algatamise otsustamist palume kaaluda, kas üldplaneeringu muutmine on vajalik ja põhjendatud. Detailplaneeringu algatamise otsuses



palume esitada kaalutlused, põhjendus ja korrektselt sõnastatud üldplaneeringu muutmise ettepanek.

Arvestades asjaoluga, et tegemist on kehtiva üldplaneeringu põhilahendust muutva detailplaneeringuga, palume enne detailplaneeringu vastuvõtmist esitada see koos lisamaterjalidega, sh kõigi menetlusdokumentidega heakskiidu andjale arvamuse avaldamiseks (PlanS § 85 lg 1) ning täiendavate koostöötegijate ja kaasatavate isikute ning asutute määramiseks (PlanS § 142 lg 4).

Koostas: Olga Rudomina, Narva-Jõesuu Linnavalitsus



