



**Narva-Jõesuu linna Narva-Jõesuu linnas asuva Nurme tn 68 kinnistu detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine**

**LÄHTEÜLESANNE/lähteseisukohad**  
korrigeeritud sept.2024

### 1. Üldandmed

1.1 Asukoht: Nurme tn 68 (katastriüksuse tunnus 51301:010:0028)

1.2 Planeeritava ala pindala on ca 17 629 m<sup>2</sup>.

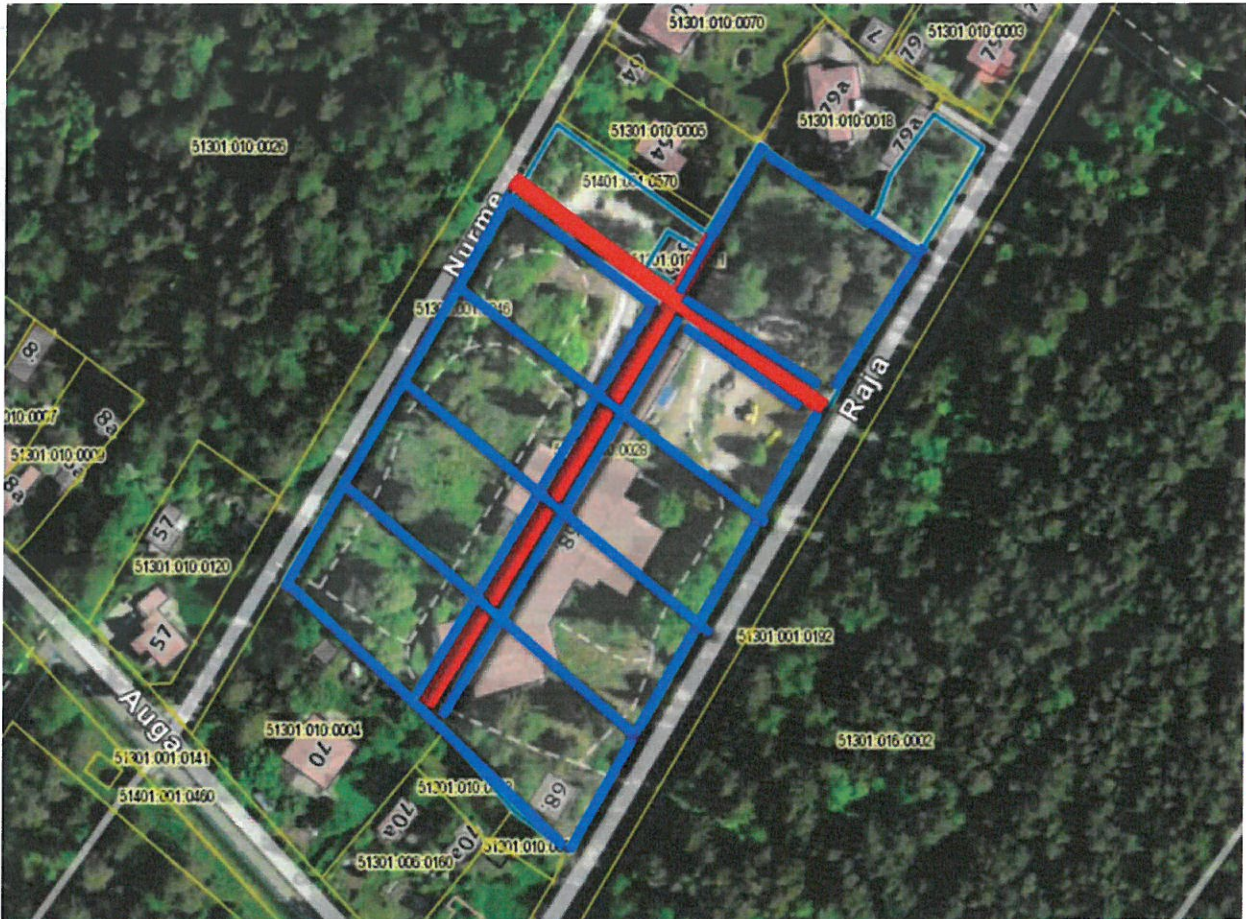
1.3 Detailplaneering on kehtivat üldplaneeringut muudev ning menetlus toimub Planeerimiseseaduse üldplaneeringu menetlemisega seotud paragrahvides sätestatu alusel.

1.4 Keskkonnamõju strateegiline hindamine jäetakse algatamata.



Joonis 1. Nurme tn 68 detailplaneeringu ala.





Joonis 2. Nurme tn 68 kinnistu võimalik kruntideks jagamise lahendus.

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

- |                             |                            |
|-----------------------------|----------------------------|
| 1.5 Planeeringu algataja:   | Narva-Jõesuu Linnavalitsus |
| 1.6 Planeeringu vastuvõtja: | Narva-Jõesuu Linnavalitsus |
| 1.7 Planeeringu kehtestaja: | Narva-Jõesuu Linnavalitsus |
| 1.8 Huvitatud isik:         | Narva-Jõesuu Linnavalitsus |

## 2. Planeeringu eesmärk

2.1 Nurme tn 68 detailplaneeringu eesmärk on elumumaa funktsiooniga kruntide moodustamine, millele on ettenähtud üksikelamute paigaldamine ning ühe suurema krundi tekitamine eesmärgiga tagada ehitusõigus ridaelamu püstitamiseks.

## 3. Alusdokumendid, õigusaktid, planeeringud, juhendid

3.1 Planeerimisseadus, keskkonnamõju ja keskkonnajuhtimissüsteemi 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 teemise 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. Uue kogu Narva-Jõesuu linna üldplaneeringu kehtestamisel jätkatakse võimalus viia menetlus üle.

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 22.04.2016 määrus nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele 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 mõõdistatud 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 mõõdistamise aeg.

#### 5. Detailplaneeringu sisu

5.1 Detailplaneeringu sisu peab vastama Planeerimisseaduse nõuetele.

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

5.3 Detailplaneeringu lahendus peab olema piisavalt täpne ehitustegevuse planeerimiseks ja ellu viimiseks.

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

5.5 Planeeringuala kruntideks jaotamise põhimõtete selgitus (vajadusel) ja kruntide pindalad. Planeeringus anda nii krundi kasutamise sihtotstarve kui ka katastriüksuse sihtotstarve nii seletuskirjas kui ka põhijoonisel.

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

5.7 Hoonete kõrgus/korruselisus.

5.8 Krundi täisehituse %.

5.9 Piirete max lubatud kõrgus ja haljaspiiretele kehtivad kitsendused.

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

5.11 Planeeringuala liikluskorraldus tuleb lahendada vastavalt kehtivatele normidele.

5.12 Tehnovõrkude ja -rajatiste paiknemine ja tehnovarustuse 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;
- 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.

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

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

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

5.16 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Detailplaneeringus kajastatakse: jäätmekäitlus, müra, vibratsioon, saasterisk.

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

5.18 Planeeringu rakendamise võimalused: elluviimise võimalused, ajakava, tegevuste kirjeldus, kokkulepete sõlmimise lühikokkuvõtte, elluviimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

5.19 Uuringud: Tulenevalt objektiivsetest asjaoludest võib tellida eraldi uuringuid, uuringute liigid võivad muutuda, väheneda või suurenda.

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

## 6. Detailplaneeringu koosseis

6.1 Detailplaneering koosneb seletuskirjast, joonistest ja lisadest (sh lepingud). 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.

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.
- kontaktvööndi funktsionaalsete seoste joonis.

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.





6.7 Planeering peab olema koostatud vastavalt Riigihaldusministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ ja selle täiendused ja uuendused 2022a. (vt punkt 3.2.).

## 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 koostamine sh. vajadusel vastavalt uuringute tulemustele.

7.4 Enne detailplaneeringu esitamist kooskõlastamiseks ja arvamuste küsimiseks esitada detailplaneeringu lahendus Narva-Jõesuu Linnavalitsusele läbivaatamiseks.

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

- Päästeamet (planeering käsitleb tuleohutusnõudeid);
- Politsei- ja Piirivalveamet (planeeringuala asub Eesti Vabariigi välispiiri Schengeni välispiiri maismaapiiriga külgneva valla territooriumil lähemal kui 5 km piirini);
- Rahandusministeerium (järelevalve planeeringu üle);
- naaberkinnistute omanikud;
- 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 Rahandusministeeriumi poolt.

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

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

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

7.11 Ajagraafik:

1. geodeetiliste mõõdistustööde teostamine: 8 nädala jooksul alates lepingu sõlmimisest (oleneb ilmastikuoludest): aprill-mai 2023
2. dendroloogia koostamine: mai 2023;
3. eskiislahenduse koostamine: juuli 2023 - jaanuar 2024;
4. eskiisi avalikustamine märts-aprill 2024
4. põhilahenduse koostamine mai-juuni 2024;
5. põhilahenduse muudatused juuli 2024
6. planeeringu kooskõlastamine tehnovõrgu valdajatega: august 2024
8. planeeringu kooskõlastamine asutustega (korraldab kohalik omavalitsus): september - oktoober 2024;



9.planeeringu vastuvõtmine november 2024

10.planeeringu avalikustamine ja edasine menetlus (sh järelvalve) kohaliku omavalitsuse poolt:  
detsember - aprill 2025;

11. planeeringu eeldatav kehtestamine: sügis 2025.

Koostas: Olga Rudomina, Narva-Jõesuu Linnavalitsus

