

SISUKORD

OSA I SELETUSKIRI

1 ÜLDOSA	3
1.1 Detailplaneeringu koostamise alused.....	3
1.1.1 Kirjavahetus.....	3
1.2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk.....	3
1.3 Asjast huvitatud isiku andmed.....	3
1.4 Planeeringu koostajate andmed.....	4
2 OLEMASOLEV OLUKORD	4
3 PLANEERINGUALA KONTAKTVÕONDI LINNAEHITUSLIK ANALÜÜS JA FUNKTSIONAALSED SEOSSED	4
4 PLANEERIMISLAHENDUS	4
4.1 Tehnilis-majanduslikud näitajad.....	5
4.2 Kruntide karakteristika ja ehitusõigused.....	5
4.2.1 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.....	5
4.3 Tuleohutus. Tulekaitse abinõud.....	6
4.4 Servituutide ja naabrusõiguste seadmise vajadus.....	6
4.5 Liikluskorraldus.....	7
5 TEHNOVÕRGUD JA RAJATISED	7
5.1 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas.....	8
6 KESKKONNAKAITSE	8
6.1 Haljastus ja heakorrastus.....	8
6.2 Keskkonnamõju ja jäätmekäitlus.....	8
7 KURITEGEVUSE ENNETAMINE	8
8 PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	9
9 PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED	9

OSA II JOONISED

1. Situatsiooniskeem.....	AS-4-01
2. Tugiplaan.....	AS-4-02
3. Põhijoonis.....	AS-4-03
4. Planeeringu lahenduse ruumiline illustratsioon.....	AS-4-04

OSA III KOOSKÕLASTUSED

OSA IV LISAD

1. Narva-Jõesuu Linnavalitsuse korraldus eelnõu 08.05.2019 nr 216.....	AA-1-01
2. Narva-Jõesuu Linnavalitsuse korraldus eelnõu 08.05.2019 nr 216 lisa 1.....	AA-1-02
2. VKG Elektrivõrgud OÜ tehnilised tingimused 24.10.2019 nr NEV/44807-1.....	AA-1-03
3. Topograafiline plaan, Infraekspert OÜ töö nr 656T.....	AA-1-04

I SELETUSKIRI

1 ÜLDOSA

Planeeritav maa-ala asub Ida-Virumaal, Narva -Jõesuu linnas aadressil Vabaduse tn 68 (tunnus 51301:006:0020, elamumaa 100%). Planeeritava ala pindala ca 1869m².

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused

- Kehtivad seadused ja teised õigusaktid
- Vaivara Valla üldplaneering kehtestatud Vaivara Vallavolikogu 26.08.2010 määrusega nr 11
- Vaivara Vallavalitsuse 05.12.2017 korraldus nr 324
- Metoodiline juhend „ Soovitused detailplaneeringu koostamiseks“
- Metoodiline juhend „ Detailplaneering. Krundi kasutamise sihtotstarbe leppemärgid“
- Narva-Jõesuu Linnavalitsuse korraldus 08.05.2019 nr 216
- Narva-Jõesuu Linnavolikogu poolt vastuvõetud 26.09.2018 nr 43 Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri

1.1.1 Kirjavahetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega esitatakse peale avaliku arautelu toimumist eraldi detailplaneeringu koosseisus (vt.lähteandmed).

1.2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

- kuni kahe korruselise 4 boksiga ridaelamu püstitamine
- planeeritava ala liikluskorralduse kavandamine
- maa-ala heakorrastuse ja haljastuse põhimõtete määramine
- tehnovõrkude liitumisvõimaluste ja tingimuste määramine

Planeerigualal ei ole kaitsealuseid objekte, planeeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, mis on loetletud keskkonnamõju hindamise ja keskkonnamõju juhtimissüsteemi seaduse § 6 lõigetese 1 ja 2 ning Vabariigi Valitsuse 29.augusti 2005 määrusega nr 224 „ Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“. Planeeringuala arendajaks on maaomanikud.

1.3 Asjast huvitatud isikute andmed

PG Kinnisvaraarenduse OÜ
Reg.nr 12660351
P.Kerese tn 4, 20309 NARVA
Telefon +372 58471805
E-post bibado@inbox.ru
Aleksi Gerasimov, juhatuse liige

1.4 Planeeringu koostajate andmed

TiTo Arhitektid OÜ
Reg. nr 12838406
MTR EEP003224
Kraavi tn 14, 20307 NARVA
Telefon +372 52 39 474
E-post tmsmagi@gmail.com
Vast. spetsialist Toomas Mägi tase 7, kutsetunnistus 125640

2 OLEMASOLEV OLUKORD

Käesoleva detailplaneeringu ala asub Ida-Virumaal, Narva-Jõesuu linnas aadressil Vabaduse tn 68 (tunnus 51301:006:0020, elamumaa 100%) .

Käesoleval hetkel on maa-ala hoonestatud järgmiste hoonete ja rajatisega (ehr.andmetel):

Vabaduse tn 68 (tunnus 51301:006:0020)

Ehitisregistri kood	Ehitis	Ehitise nimetus	Aadress	Esmane kasutus	Korruste arv	Ehitusala pind
220444380	Rajatis	kelder	Ida-Viru maakond, Narva-Jõesuu linn, Vabaduse tn 68	-	-	13

Planeeringu ala piirneb põhjast Lembitu tänav L2 transpordimaa (tunnus 51301:001:0211), lõunast Vabaduse tn 70 elamumaaga (tunnus 51301:006:0082), läänest Vabaduse tn L8 transpordimaaga (tunnus 51401:001:0188) ning idast Lembitu tn 9 elamumaaga (tunnus 51301:006:0690).

Planeeringu ala reljeef on stabiilse kaldega läänest-idasse.

3 PLANEERINGUALA KONTAKTVOÖNDI LINNAEHITUSLIK ANALÜÜS JA FUNKTSIONAALSED SEOSSED

Käesoleva detailplaneeringu kontaktala moodustavad linnaehituslikust aspektist lähtuvalt lähedal asuvad elamumaa otstarbega hoonestatud (üksikelamud ja abihooned) kinnistud.

4 PLANEERIMISLAHENDUS

Käesoleva detailplaneeringu lahendus näeb ette kinnistule kahekordse 4 boksiga ridaelamu rajamise. Kuna üldplaneeringu järgi on vaadeldav kinnistu korterelamu ala ning omab sobilikku pindala ja keskkonda ning ridaelamu rajamisega järgitakse täisehituse, haljastuse ja parkimise nõuded siis antud lahendus on sobilik ja põhjendatud. Vabaduse tn L8 äärne piire on puidust (teraspostidel, h=1.5m) ja osaliselt haljaspiire (h=1.5m) ning Lembitu tn L2 piiratakse osaliselt samuti haljaspiirdega (h=1.5m).

4.1 Tehnilis-majanduslikud näitajad

-Planeeritava maa-ala suurus ca **0,2ha**

-Kavandatud kruntide arv **1 tk.**

Krunditud maa bilanss (katastriüksuse liikide alusel):

POS 1 Vabaduse tn 68

EK-korterelamumaa 100%

4.2 Kruntide karakteristik ja ehitusõigused

POSITSIOON 1

Krundi aadress või aadressi ettepanek	Vabaduse tn 68
Krundi planeeritud suurus	1880m ²
Hoonete alune pind	555 m ²
Maksimaalne korruselisus	2
Hoonete arv krundil	1
Maa sihtostarve ja osakaalu %	Elamumaa 100%
Suletud brutopind katastriüksuse sihtotstarvete kaupa	EK100
Tulepüsivus	TP2
Täisehitus %	29.5
Haljastuse %	54.0
Maksimaalne kõrgus maapinnast	12.0
Parkimiskohtade arv normatiivne ja kavandatud	8 (2 autot korteri koha)/8 (4 korterit)
Arhitektuurinõuded	Fassaad-krohv, puitvooder, klaas, kivi Katus-SBS rullkattematerjal, plekk, katusekall 0-20° Piirded-metallpostidel puitaed (vertikaalne jaotis)
Kitsendused	-

4.2.1 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

- Ehitusprojekti etapis vertikaalplaneerimise lahenduse koostamisel tuleb arvestada, et maapinna kõrgus peab olema kooskõlas naaberalaga.
- Ehitustööde ajal rakendada olemasolevate puude juurestiku, tüve ja võra kaitsemeetmeid ehitustööde ajal: kasvukoha katmine laudisega, kaevise seina toestamine, puu kastmine ehituse ajal, vajadusel kasta.
- Soovitatakse hoonete rekonstrueerimisel ja laiendamisel ning püstitamisel radoonitõkestus süsteemide kasutamist, näiteks radoonikile, kommunikatsioonide läbiviigud hoolikalt hermetiseerida, tagada ventilatsioon.

4.3 Tuleohutus. Tulekaitse abinõud

Käesolev detailplaneering arvestab järgmiste normdokumentidega:

- Tuleohutuse seadus
- Siseministri määrus 30.03.2017 nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile"
- EVS-EN 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus . Osa 6: Tuletõrje veevarustus
- EVS 812-7:2018 – Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded

Hoonete vahelised tuleohutuskujad

POSITSIOON 1 Vabaduse tn 68

Planeeritavad hooneosad on ette nähtud TP-2 tulepüsivusklassiga. Planeeritav hoone on I kasutusviisiga.

Planeeritud hoonestusala kaugused kinnistupiirist:

põhjast 8.5m, lõunast 9.6m...10.6m, idast 5.3m...8.8m ja läänest 11.4m...12.4m. Lähim hoone asub kinnistu kirde nurgal (Lembitu tn 9 abihoone, eraldatud paekivist müüriaga), kaugusega planeeritavast hoonest 7,1m...8,1m. Ülejäänud hooned asuvad kaugemal kui 10m.

Tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, peab vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut.

Välise kustutusvee saamise võimalused

Välise tulekustutusvesi saadakse olemasolevast Lembitu tn ja Nurme tn ristmikul asuvast hüdrandist H0054(kaugus hoonest 103m) ja Lembitu tn ja Raja tn ristmikul asuvast hüdrandist H0086 (kaugus hoonest 214m), normvooluhulgad **10l/sek, veehulk tuleb tagada 3 tunni jooksul.**

Päästetehnika juurdepääsu võimalused

Päästetehnika juurdepääs maa-alale on tagatud põhja poolsest alalt Lembitu tn L2 transpordimaalt, juurdepääsu tee laius 5,0m.

Hädaolukorra riskianalüüs

Planeeritava maa-ala läheduses ei asu suurõnnetuse ohuga ettevõtteid ning nende ohualasid.

4.4 Servituutide ja naabrusõiguste seadmise vajadus

Kinnistule Vabaduse tn 72 (Vabaduse tn 68 kasuks) on ette nähtud liiniservituut mõlemalt poolt liini äärmistest kaablitest 1,5m (kokku 65.0m²).

4.5 Liikluskorraldus

Käesoleva detailplaneeringu liikluskorralduse lahenduse määramisel on lähtutud Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetest (tabel 9.2-elamute parkimisnormatiiv)

Detailplaneeringu liikluskorraldus on lahendatud selliselt, et kinnistule oleks vastavalt tema funktsionaalsusele tagatud juurdepääsud ja parkimisalad. Sisse-ja väljasõit planeeritavale alale on ette nähtud maa-ala põhja küljelt Lembitud tn L2 transpordimaalt. Maa-ala sisene tee on ette nähtud 5.0m laiune (betoonkivikate).

Parkimiskohtade kontrollarvutus :

pos. nr.	Elamu liik	norm. arvutus	normatiivne parkimiskohtade arv	planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Ridaelamu, 4 korterit	2 autot korteri kohta	8	8
Planeeritud maa-alal kokku			8	8

5 TEHNOVÕRGUD JA RAJATISED

Veevarustus

Veevarustus tagatakse kinnistu põhja poolsel küljel Lembitu tn L2 asuvast olemasolevast liitumiskaevust.

Elektrivarustus (vastavalt VKG Elektrivõrgud OÜ tehnilistele tingimustele 24.10.2019 nr NEV/44807-1)

Planeeringuala kinnistute summaarne arvutuslik elektrienergia võimsuse vajadus 50 kW.

Planeeritava kinnistu elektrienergiaga varustamiseks on ette nähtud krundi piiri vahetuslähedusse projekteeritavast liitumiskilbist orienteeruva asukohaga X:6597102, Y:728272. Liitumiskilbi toide on ette nähtud madalpinge maakaabelliinidega alajaamast AJ-135 (Vabaduse tn 72c).

Liitumiskilp on ette nähtud jääma ööpäevaringselt vabalt teenindatavaks. Liitumispunkt teeninduspiiriga hakkab paiknema tarbija toitekaabli ühendusklemmidel liitumiskilbis. Liitumiskilbist edasi on määratud kaablitrass tarbija maakaablile.

Kinnistule Vabaduse tn 72 on ette nähtud liiniservituut mõlemalt poolt liini äärmistest kaablitest 1.5m (kokku 65.0m²).

Reoveekanaliseatsioon

Reoveekanaliseatsioon on lahendatud ühendusega kinnistu põhjapoolsel küljel, Lembitu tn L2 asuvast liitumiskaevust.

Sademevee kanalisatsioon

Sademeveed ette nähtud koguda katustelt läbi vihmaveerennide ja torude ning suunata hoone perimeetrile jäävatele rohealadele.

Soojusvarustus

Planeeritud uue hoone soojusvarustus on ette nähtud lokaalsena st. hoonele oma katel või soojuspump (määratakse vastavalt ehitusprojektile).

5.1 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks tehnoorkude osas

Kõik tehnoorkude servituudi vajadusega alad on detailplaneeringu joonistel tähistatud. Servituutide seadmise notariaalsed lepingud saab sõlmida peale detailplaneeringu kehtestamist ning enne orkude ehitamist.

Veevarustus ja kanalisatsioon:

- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt tehnoorkude valdajaga
- Kinnistute vee- ja kanalisatsiooniühenduste asukohad täpsustavad projekteerimise järgmises staadiumis.
- Järgnevate projekteerimisstaadiumite (hoonete ja tänavate vk- ehitusprojektide) koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.
- Truubid kraavil projekteerida selliselt, et oleks välistatud paisutus ning nende truupide hooldus oleks arendaja kohustus.

Elektrivarustus:

- Tööprojekti koostamiseks detailplaneeringu alal taotleda tehnoorkude valdajalt täiendavad konkreetsed tehnilised tingimused.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt tehnoorkude valdajaga

6 KESKKONNAKAITSE

6.1 Haljastus ja heakorrastus

Planeeritaval alal puudub kaitsealune kõrghaljastus. Kinnistute likvideeritav ja rajatav haljastus täpsustatakse ehitusprojektiga.

6.2 Keskkonnamõju ja jäätmeäitlus

Jäätmete sorteerimine toimub vastavalt kehtivale seadusandlusele. Jäätmed kogutakse eraldi liikidena ettenähtud mahutitesse. Ohtlikud jäätmed kogutakse eraldi ja viiakse selleks ette nähtud kohta.

Kinnisvara arendaja kohustuseks on kindlustada regulaarne jäätmete äravedu jäätmeluba omava firma poolt.

6.2.1 Sademevee käitlemine

Hoonete sadevesi krundilt immutatakse pinnasesse. Naaberkinnistutele sademevee ärajuhtimine ei ole lubatud.

7 KURITEGEVUSE ENNETAMINE

Kuritegevuse riske vähendavate abinõude valikul on lähtutud dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“

Hea nähtavus ja valgustus vähendab 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 kella üheni õhtuti ja nädalavahetustel vähendab sissemurdmiste riski. Tugevad ukse- ja aknaraamide, 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 videovalvet vähendab sissemurdmise riski. Läbi valduse kulgevate noorukite läbikäigukohtade piiramine vähendab vandalisimiriski. Üldkasutatava ala ja ühiskasutatava ala selge eristatavus vähendab vandalismi ja sissemurdmiste riski. Kiired parandustööd vähendavad edaspidiste rünnakute riski. Ohustatud paikade juures korraldatav jälgimine vähendab vandalisimiriski. Juurdepääsuteede jälgimine vähendab vägivaldsete kuritegude riski, eriti juhul kui kasutatakse ka videovalvet. 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 pidev järelevalve.

Funktsionaalne mitmekesisus on ala elavuse tekitamise olulisim tegur. Elava kasutusega ala vähendab kuriteohirmu, vähendab graffiti ja vandalisimiriski.

Atraktiivne tänavate planeering, kõnniteed, haljasalad ja tänavamööbel ning korrashoiu kõrge tase suurendavad heaolutunnet, luues mulje järelevalvest ja vähendavad seega hirmu. Hea vaade ühiskasutatavatele aladele akendest ja selge, hästi valgustatud tänav vähendavad kuriteohirmu ning sissemurdmiste, vandalismi, vägivalla, autodega seonduva kuritegevuse ja süütamise riske. Haljastuse projekteerimise lähtuda sellest, et ei tekiks kurjategijatele varjumisvõimalusi.

Ehitusprojekti koostamisega tagada:

- sissepääsude ja parkimiskohtade valgustatus;
- territoriumi korrashoid,
- vastupidavate ukse- ja aknaraamide, lukkude, uste, akende ja klaaside kasutamine;
- tulekindlate materjalide kasutamine;
- paigaldada valvesignalisatsioon.

8 PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasaarvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb vastava krundi igakordsel omanikul hüvitada koheselt.

9 PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi ega kitsendaks maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Samuti tuleb vältida müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ärajuhtimist. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku täitmise, mis nõuab, et ehitis ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda.

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Krundiile viivate juurdepääsuteede ja parkimisalade ehitamise ja haljastuse rajamise kohustus on krundi valdajal. Tehnovõrgud rajatakse vastavalt krundi valdaja ja võrguvaldaja kokkulepetele ning servituudileping sõlmitakse võrguvaldajate ja kinnistuomanike kokkulepetele tuginedes.

Detailplaneeringu rakendussätted ja etapid:

1. Detailplaneeringu kehtestamine;
2. Ehituslubade väljastamine Narva-Jõesuu Linnavalitsuse poolt ridaelamu, tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;

Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

Projektijuht /allkirjastatud digitaalselt/ Toomas Mägi tase 7, kutsetunnistus 125640