

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 KONTAKTVÕÖNDI LINNAEHITUSLIK ANALÜÜS JA FUNKTSIONAALSED SEOSED	5
4 PLANEERIMISLAHENDUS	5
4.1 Tehnilis-majanduslikud näitajad.....	5
4.2 Kruntide karakteristika ja ehitusõigused.....	6
4.2.1 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.....	10
4.3 Tuleohutus. Tulekaitse abinõud.....	10
4.4 Servituutide ja naabrusõiguste seadmise vajadus.....	12
4.5 Liikluskorraldus.....	12
5 TEHNOVÕRGUD JA RAJATISED	12
5.1 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas.....	13
6 KESKKONNAKAITSE	13
6.1 Haljastus ja heakorrastus.....	13
6.2 Keskkonnamõju ja jäätmekäitlus.....	13
7 KURITEGEVUSE ENNETAMINE	14
8 PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	15
9 PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED	15

OSA II JOONISED

- 1. Situatsiooniskeem.....AS-4-01
- 2. TugiplaanAS-4-02
- 3. PõhijoonisAS-4-03

OSA III KOOSKÕLASTUSED

OSA IV LISAD

- 1. VKG Elektrivõrgud OÜ tehnilised tingimused 31.03.2017 nr NEV/39880-1.....AA-1-01
- 2. Topograafiline plaan, Infraekspert OÜ töö nr 190T.....AA-1-02
- 3. Vaivara Vallavalitsuse 05.12.2017 korraldus nr 324.....AA-1-03

I SELETUSKIRI

1 ÜLDOSA

Planeeritav maa-ala asub Ida-Virumaal, Narva -Jõesuu linnas, Meriküla külas, **Mesi** (tunnus 85101:002:0441, maatulundusmaa 100%) ja **Mesilinnu** (tunnus 85101:002:0442, maatulundusmaa 100%) maaüksustel. Planeeritava ala suuruseks on ca **25ha**.

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused

- Kehtivad seadused ja teised õigusaktid
- Narva-Jõesuu linna üldplaneering ja selle keskkonnamõju strateegiline hindamine, kehtestatud Narva-Jõesuu Linnavolikogu 30.01.2019.a. määrusega nr 78
- Metoodiline juhend „ Soovitused detailplaneeringu koostamiseks“
- Metoodiline juhend „ Detailplaneering. Krundi kasutamise sihtotstarbe leppemärgid“
- Vaivara Vallavalitsuse 05.12.2017 korraldus nr 324
- Narva-Jõesuu Linnavalitsuse Arendusosakonna teade 20.03.2018.a. nr 7-1.2/24
- 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 arutelu toimumist eraldi detailplaneeringu koosseisus (vt.lähteandmed).

1.2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada maa-ala kuni kuueks minimaalselt 3ha pindalaga maatulundusmaa juhtotstarbega krundiks, määratleda igale moodustavale krundile ehitusõigus **ühe elamu** ja kuni **kolme abihoone** rajamiseks, samuti lahendada planeeritava maa-ala heakorrastus, haljastus, juurdepääsuteed, liikluskorraldus ja vajalikud tehnovõrgud. Planeeringualal ei ole kaitsealuseid objekte, planeeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, mis on loetletud keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi 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

Indrek Randoja
Telefon +372 5130 075
E-post randojai@gmail.com

Svetlana Ivantsova

Iakov Aseev

Irene Masato-Randoja

Arutyun Tatevosyan

Jelena Tatevosjan

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, Meriküla külas, Mesi (tunnus 85101:002:0441, maatulundusmaa 100%) ja Mesilinnu (tunnus 85101:002:0442, maatulundusmaa 100%) maaüksustel. Käesoleval hetkel on maa-ala hoonestatud järgmiste hoonete ja rajatisega (ehr.andmetel):

Mesi (tunnus 85101:002:0441)

Ehitisregistri kood	Ehitis	Ehitise nimetus	Adress	Esmane kasutus	Korruste arv	Ehitusalune pind
102019683	Hoone	elamu	Ida-Viru maakond, Narva-Jõesuu linn, Meriküla, Mesi	1948	1	99
102019684	Hoone	saun	Ida-Viru maakond, Narva-Jõesuu linn, Meriküla, Mesi	1958	1	15
102019685	Hoone	kuur	Ida-Viru maakond, Narva-Jõesuu linn, Meriküla, Mesi		1	45
102019686	Hoone	kuur	Ida-Viru maakond, Narva-Jõesuu linn, Meriküla, Mesi		1	50
220433803	Rajatis	kaev	Ida-Viru maakond, Narva-Jõesuu linn, Meriküla, Mesi			
220840212	Rajatis	puurkaev	Ida-Viru maakond, Narva-Jõesuu linn, Meriküla, Mesi			0,3

Mesilinnu (tunnus 85101:002:0442)

Maa-alal puuduvad hooned ja rajatised.

Planeeringu ala piirneb põhjast Tammi tee (tunnus 85101:002:0353) transpordimaa, lõunast Tuubemetsa (tunnus 85101:001:0676) maatulundusmaaga, läänest Artamonovi (tunnus 85101:002:0035) maatulundusmaaga ning idast Terasse (tunnus 85101:002:0052) maatulundusmaaga.

Planeeringu ala reljeef on stabiilse kaldega lõunast-põhja.

3 PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI LINNAEHITUSLIK ANALÜÜS JA FUNKTSIONAALSED SEOSSED

Käesoleva detailplaneeringu kontaktala moodustavad linnaehituslikust aspektist lähtuvalt lähedal asuvad maatulundusmaa otstarbega osaliselt hoonestatud (üksikelamud ja abihooned) maaüksused.

4 PLANEERIMISLAHENDUS

Käesoleva detailplaneeringu lahendus näeb ette olemasolevate Mesi (tunnus 85101:002:0441, maatulundusmaa 100%) ja Mesilinnu (tunnus 85101:002:0442, maatulundusmaa 100%) maaüksuste jaotamist kuueks eraldiseisvaks kinnistuks.

Kuna planeerimisala asub looduslikus keskkonnas (metsad, märgalad, taluhooned, põllumaad), siis on planeerimislahendusega püütud säilitada väljakujunenud olukord ning on kavandatud võimalused arendada antud alal lisaks eramutele ka kodumajutusena ökoturismi, mis on tegevuspõhine loodusturism, vastutustundlik reisimine, toetab loodus- ja kultuuripärandi säilimist ning kohalike elanike heaolu. Kuna planeeringualas ei ole olemasoleva üldplaneeringuga ette nähtud ärimaad (nt puhkekeskuse rajamiseks) siis on sobilik pakkuda kodumajutusteenust koos muude lisaväärtustega, seejuures oluliselt muutmata ala loodust. Pikemas perspektiivis aitab planeering teatud määral ka tööhõive paranemisele.

Planeeringu lahendus võimaldab:

- matkad maismaal (jalgsi, rattaga jne)
- loodus-vaatlused (looma-, linnu –taimevaatlused jms)
- maastiku- ja meeskonnamängud
- fotoretked
- loodus-õpe

Eluala loomisega kaasneks aga koormus piirkonnale taristu rajamisega, mille tõttu võib halveneda piirkonna looduslik, kultuuriline ja ühiskondlik seisund.

4.1 Tehnilis-majanduslikud näitajad

-Planeeritava maa-ala suurus ca **25ha**

-Kavandatud kruntide arv **6 tk**.

Krunditud maa bilanss (katastriüksuse liikide alusel):

POS 1 Mesiviina

Mp-põllumajandussaaduste tootmiseks kasutatav maa = 90%, Mm-maa metsa kasvatamiseks = 10%
planeeritud pindala = 31900m²

POS 2 Sirelitalu

Mp-põllumajandussaaduste tootmiseks kasutatav maa = 60%, Mm-maa metsa kasvatamiseks = 40%
planeeritud pindala = 30250m²

POS 3 Mesilinnu

Mp-põllumajandussaaduste tootmiseks kasutatav maa = 60%, Mm-maa metsa kasvatamiseks = 40%
planeeritud pindala = 30250m²

POS 4 Mesimetsa

Mp-põllumajandussaaduste tootmiseks kasutatav maa=10%, Mm-maa metsa kasvatamiseks=90%
planeeritud pindala =40100m²

POS 5 Mesi

Mp-põllumajandussaaduste tootmiseks kasutatav maa=50%, Mm-maa metsa kasvatamiseks=50%
planeeritud pindala =35000m²

POS 6 Mesitiigi

Mp-põllumajandussaaduste tootmiseks kasutatav maa=30%, Mm-maa metsa kasvatamiseks=70%
planeeritud pindala =35000m²

4.2 Kruntide karakteristik ja ehitusõigused

POSITSIOON 1

Krundi aadress või aadressi ettepanek	Mesiviina
Krundi planeeritud suurus	31900m ²
Hoonete alune pind	1600 m ²
Maksimaalne korruselisus	2/-1
Hoonete arv krundil	4 (üksikelamu + 3 abihoonet)
Maa sihtostarve ja osakaalu %	Mp-põllumajandussaaduste tootmiseks kasutatav maa=90%, Mm-maa metsa kasvatamiseks=10%
Suletud brutopind katastriüksuse sihtotstarvete kaupa	Mp 3200/Mm 0
Tulepüsivus	TP3
Täisehitus %	5.0
Haljastuse %	85.0
Maksimaalne kõrgus maapinnast	8.5m
Parkimiskohtade arv normatiivne ja kavandatud	3/10
Arhitektuurinõuded	Fassaad-klaas, krohv, puit, looduslik kivi Katus-SBS rullkattematerjal, plekk, katusekall 0-45°
Kitsendused	Teeservituud positsioonide 2,3,4,5,6 kasuks-925 m ² , maakaabelliini (1+1) liiniservituut positsioonide 2,3,4,5,6 kasuks-465m ² , veetorstiku liiniservituut (2+2)

	positsiooni 6 kasuks-675m ² , kõrgepingekaabli (1+1) liiniservituut võrguvaldaja kasuks-100m ²
--	--

POSITSIOON 2

Krundi aadress või aadressi ettepanek	Sirelitalu
Krundi planeeritud suurus	30250 m ²
Hoonete alune pind	1500 m ²
Maksimaalne korruselisus	2/-1
Hoonete arv krundil	4 (üksikelamu + 3 abihoonet)
Maa sihtostarve ja osakaalu %	Mp-põllumajandussaaduste tootmiseks kasutatav maa=60%, Mm-maa metsa kasvatamiseks=40%
Suletud brutopind katastriüksuse sihtotstarvete kaupa	Mp 3000/Mm 0
Tulepüsivus	TP 3
Täisehitus %	5.0
Haljastuse %	85.0
Maksimaalne kõrgus maapinnast	8.5m
Parkimiskohtade arv normatiivne ja kavandatud	3/4
Arhitektuurinõuded	Fassaad-klaas, krohv, puit, looduslik kivi Katus-SBS rullkattematerjal, plekk, katusekall 0-45°
Kitsendused	Teeservituud positsioonide 3,4 kasuks-55 m ² , maakaabelliini (1+1) liiniservituut positsioonide 3, 4 kasuks-36 m ² , veetorstiku liiniservituut (2+2) positsioonide 3, 4 kasuks-64 m ²

POSITSIOON 3

Krundi aadress või aadressi ettepanek	Mesilinnu
Krundi planeeritud suurus	30250 m ²
Hoonete alune pind	1500 m ²
Maksimaalne korruselisus	2/-1
Hoonete arv krundil	4 (üksikelamu + 3 abihoonet)

Maa sihtostarve ja osakaalu %	Mp-põllumajandussaaduste tootmiseks kasutatav maa=60%, Mm-maa metsa kasvatamiseks=40%
Suletud brutopind katastriüksuse sihtotstarvete kaupa	Mp 3000/Mm 0
Tulepüsivus	TP3
Täisehitus %	5.0
Haljastuse %	85.0
Maksimaalne kõrgus maapinnast	8.5m
Parkimiskohtade arv normatiivne ja kavandatud	3/4
Arhitektuurinõuded	Fassaad-klaas, krohv, puit, looduslik kivi Katus-SBS rullkattematerjal, plekk, katusekall 0-45°
Kitsendused	Teeservituud positsioon 4 kasuks-490 m ² , maakaabelliini (1+1) liiniservituut positsiooni 4 kasuks-251m ² , veetorstiku liiniservituut (2+2) positsiooni 4 kasuks-500m ²

POSITSIOON 4

Krundi aadress või aadressi ettepanek	Mesimetsa
Krundi planeeritud suurus	40100m ²
Hoonete alune pind	2000 m ²
Maksimaalne korruselisus	2/-1
Hoonete arv krundil	4 (üksikelamu + 3 abihoonet)
Maa sihtostarve ja osakaalu %	Mp-põllumajandussaaduste tootmiseks kasutatav maa=10%, Mm-maa metsa kasvatamiseks=90%
Suletud brutopind katastriüksuse sihtotstarvete kaupa	Mp 4000/Mm 0
Tulepüsivus	TP3
Täisehitus %	5.0
Haljastuse %	85.0
Maksimaalne kõrgus maapinnast	8.5m
Parkimiskohtade arv normatiivne ja kavandatud	3/10

Arhitektuurinõuded	Fassaad-klaas, krohv, puit, looduslik kivi Katus-SBS rullkattematerjal, plekk, katusekall 0-45°
Kitsendused	Ranna või kalda piiranguvöönd-5272 m ²

POSITSIOON 5

Krundi aadress või aadressi ettepanek	Mesi
Krundi planeeritud suurus	35000 m ²
Hoonete alune pind	1200 m ²
Maksimaalne korruselisus	2/-1
Hoonete arv krundil	4 (üksikelamu + 3 abihoonet)
Maa sihtostarve ja osakaalu %	Mp-põllumajandussaaduste tootmiseks kasutatav maa = 50%, Mm-maa metsa kasvatamiseks = 50%
Suletud brutopind katastriüksuse sihtotstarvete kaupa	Mp 2400/Mm 0
Tulepüsimus	TP3
Täisehitus %	3.5
Haljastuse %	90.0
Maksimaalne kõrgus maapinnast	8.5m
Parkimiskohtade arv normatiivne ja kavandatud	3/4
Arhitektuurinõuded	Fassaad-klaas, krohv, puit, looduslik kivi Katus-SBS rullkattematerjal, plekk, katusekall 0-45°
Kitsendused	Ranna või kalda piiranguvöönd-5272m ² , puurkaevu kaitsetsoon 30m, veeotorustiku liiniservituut (2+2) positsioonide 1,2,3,4,6 kasuks-113m ²

POSITSIOON 6

Krundi aadress või aadressi ettepanek	Mesitiigi
Krundi planeeritud suurus	35000 m ²
Hoonete alune pind	1750 m ²
Maksimaalne korruselisus	2/-1
Hoonete arv krundil	4 (üksikelamu + 3 abihoonet)

Maa sihtostarve ja osakaalu %	Mp-põllumajandussaaduste tootmiseks kasutatav maa=30%, Mm-maa metsa kasvatamiseks=70%
Suletud brutopind katastriüksuse sihtotstarvete kaupa	Mp 3500/Mm 0
Tulepüsivus	TP 3
Täisehitus %	5.0
Haljastuse %	85.0
Maksimaalne kõrgus maapinnast	8.5m
Parkimiskohtade arv normatiivne ja kavandatud	3/10
Arhitektuurinõuded	Fassaad-klaas, krohv, puit, looduslik kivi Katus-SBS rullkattematerjal, plekk, katusekall 0-45
Kitsendused	Ranna või kalda piiranguvöönd-11975 m ²

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 toetamine, 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 (planeeritav kinnistu Mesiviina)

Planeeritavad hooneosad on ette nähtud TP-3 tulepüsivusklassiga. Planeeritavad hooned on I kasutusviisiga.

Planeeritud hoonestusala kaugused kinnistupiirist:

põhjast 53m, lõunast 25m, idast 35m ja läänest 20m.

POSITSIOON 2 (planeeritav kinnistu Sirelitalu)

Planeeritavad hooneosad on ette nähtud TP-3 tulepüsivusklassiga. Planeeritavad hooned on I kasutusviisiga.

Planeeritud hoonestusala kaugused kinnistupiirist:

põhjast 25m, lõunast 27...38m, idast 25m ja läänest 20m.

POSITSIOON 3 (planeeritav kinnistu Mesilinnu)

Planeeritavad hooneosad on ette nähtud TP-3 tulepüsivusklassiga. Planeeritavad hooned on I kasutusviisiga.

Planeeritud hoonestusala kaugused kinnistupiirist:

põhjast 30m, lõunast 40m, idast 25m ja läänest 25m.

POSITSIOON 4 (planeeritav kinnistu Mesimetsa)

Planeeritavad hooneosad on ette nähtud TP-3 tulepüsivusklassiga. Planeeritavad hooned on I kasutusviisiga.

Planeeritud hoonestusala kaugused kinnistupiirist:

põhjast 25m, lõunast 40m, idast 50m ja läänest 25m.

POSITSIOON 5 (planeeritav kinnistu Mesi)

Planeeritavad hooneosad on ette nähtud TP-3 tulepüsivusklassiga. Planeeritavad hooned on I kasutusviisiga.

Planeeritud hoonestusala kaugused kinnistupiirist:

põhjast 13m, lõunast 20m, idast 50m ja läänest 20m.

POSITSIOON 6 (planeeritav kinnistu Mesitiigi)

Planeeritavad hooneosad on ette nähtud TP-3 tulepüsivusklassiga. Planeeritavad hooned on I kasutusviisiga.

Planeeritud hoonestusala kaugused kinnistupiirist:

põhjast 32m ja 48m, lõunast 27m, idast 50m ja läänest 20m.

Välise kustutusvee saamise võimalused

Vastavalt kehtivale üldplaneeringule on tegemist hajaasustuse piirkonnaga. Tuletõrje veevõtu koht ei ole nõutav vastavalt standardile EVS 812-6:2012 Osa 6: Tuletõrje veevarustus. Lähimad looduslikud tuletõrje veevõtukohtad ID 6467, ID 6468 ja ID 6466 asuvad Laagna külas, Kolmkuuse (Laagna tiik) maaüksuses (Maatulundusmaa 100%, tunnus 85101:002:0209). Kaugused märgitud joonisel AS-4-01.

Päästetehnika juurdepääsu võimalused

Päästetehnika juurdepääs maa-alale on tagatud põhja poolsest alalt Tammi tee transpordimaalt, juurdepääsu tee laius 3.5m. Igale planeeritavale kinnistule on ette nähtud juurdepääsu tee laius 3.5m.

Hädaolukorra riskianalüüs

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

4.4 Servituutide ja naabrusõiguste seadmise vajadus

Servituutide vajadus vaata käesoleva seletuskirja p 4.2

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 kinnistutele oleks vastavalt hoone funktsionaalsusele tagatud juurdepääsud ja parkimisalad. Sisse-ja väljasõit planeeritavale alale on ette nähtud maa-ala põhja küljelt Tammi tee transpordimaalt. Maa-ala sisene tee on ette nähtud 3.5m laiune (killustikkattega).

Parkimiskohtade kontrollarvutus :

pos. nr.	Elamu liik	norm. arvutus	normatiivne parkimiskohtade arv	planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Eramu	3 (väike-elamute ala)	3	10
2	Eramu	3 (väike-elamute ala)	3	4
3	Eramu	3 (väike-elamute ala)	3	4
4	Eramu	3 (väike-elamute ala)	3	10
5	Eramu	3 (väike-elamute ala)	3	4
6	Eramu	3 (väike-elamute ala)	3	10
Planeeritud maa-alal kokku			18	42

5 TEHNOVÕRGUD JA RAJATISED

Veevarustus

Veevarustus tagatakse olemasolevast puurkaevust (ehr.kood 220840212), mis asub planeeringuga ette nähtud kinnistul positsioon 5 (Mesi).

Elektrivarustus (vastavalt VKG Elektrivõrgud OÜ tehnilistele tingimustele 31.03.2017 nr NEV/39880-1)

Planeeringuala kinnistute summaarne arvutuslik elektrienergia võimsuse vajadus 133 kW. Kinnistute planeeritavad peakaitsete amperaazid: Pos 1: 3x40 A, Pos 2: 3x32 A, Pos 3: 3x32 A, Pos 4 : 3x32 A, Pos 5: 3x25 A ja Pos 6: 3x40 A. Kinnistute liitumispunktid on planeeritud kruntide piiridele sokliga pinnasesse paigaldatavatest mitmekohalistest liitumiskilpidest (ööpäevaringselt teenindatavad). Alates liitumiskilbist tarbimiskohani ette nähtud tarbija kaabel. Liitumiskilpide toide ette nähtud madalpinge maakaabelliinidega võimalikult koormuskeskmesse Tammi tee lähedusse planeeritud ühetrafolisest komplektalajaamast. Alajaam on juurdepääsuteega ja ööpäevaringselt vabalt teenindatav. Planeeritud komplektalajaama pikkus 3.3m ja laius 2.3m. Alajaama toide ette nähtud 10 kV maakaabelliiniga alates olemasolevast 10 kV õhuliini nr 28 mastist nr 41. Planeeringualasse jääv olemasolev madalpinge õhuliin kuulub demonteerimisele. AJ-178 F-3 alates mastist nr 11 kuni mastini nr 19.

Reoveekanaliseerimine

Reoveekanaliseerimine on lahendatud lokaalselt igal kinnistul eraldi biopuhastitega.

Sademevee kanalisatsioon

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

Soojusvarustus

Planeeritud uute hoonete ning olemasolevate rekonstrueeritavate ja laiendatavate hoonete soojusvarustus on ette nähtud lokaalsena st. igale hoonetele 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 võrkude 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.

Elektrivarustus:

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

6 KESKKONNAKAITSE

6.1 Haljastus ja heakorrastus

Planeeritaval alal puudub kaitsealune kõrghaljastus. Kinnistute likvideeritav ja rajatav haljastus täpsustatakse ehitusprojektiga ja peab olema kooskõlas Vaivara Valla üldplaneeringuga:

-säilitada tuleb rohelise võrgustiku terviklikkus ja vältida terviklike loodusalade killustumist. Peamiseks nõudeks on see, et looduslike ja/või pool-looduslike alade osatähtsus rohevõrgustikul ei tohi langeda alla 80% maaüksuse pindalast;

- rohevõrgustiku aladel on lubatud ehitada üks elamu- või talukompleks kinnistu kohta juhul, kui kinnistu suurus on vähemalt 3 ha. Alla 3 ha kinnistule ei ole lubatud hooneid ehitada ilma detailplaneeringuta. Olemasoleva minimaalselt 3 ha suuruse maaüksuste enam kui kaheks kruntimine (sh üks hooviala elamualana ja ülejäänud maa maatulundusmaana) elamuehituse jaoks ei ole lubatud.

- rohevõrgustiku alal ei tohi uus elamu paikneda naaberkinnistul olevale elamule lähemal kui 50 m.

-Väljapoole elamu hooviala võib rohevõrgustiku alal rajada ainult puhketeenindusfunktsiooniga üldkasutatavaid ajutisi ehitisi või väikeehitisi ja valla osa üldplaneeringu alusel tuulegeneraatoreid, kui sealjuures täidetakse kõiki üldplaneeringus rohevõrgustiku alale ehitamise nõudeid.

6.2 Keskkonnamõju ja jäätmekäitlus

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.

Vertikaalplaneerimisega nähakse ette sadevete äravool sadevee kanalisatsiooni, seega ei teki põhjavee reostusohu.

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, vägivalda, autodega seotud

kuritegude, varguste ja süütamise riski ja kuriteohirmu. Valduse sissepääsude arvu piiramine kella üheni öhtuti ja nädalavahetustel vähendab sissepääsude riski. Tugevad ukse- ja aknaraamide, lukud ja klaasid vähendavad vandalismi ja sissepääsude riski. Sissepääsude 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 sissepääsude riski. Läbi valduse kulgevate noorukite läbikäigukohtade piiramine vähendab vandalisimiriski. Üldkasutatava ala ja ühiskasutatava ala selge eristatus vähendab vandalismi ja sissepääsude riski. Kiired parandustööd vähendavad edaspidiste rünnakute riski. Ohustatud paikade juures korraldatav jälgimine vähendab vandalismi riski. 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. Süütamisohlike 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 sissepääsude, vandalismi, vägivalda, autodega seonduva kuritegevuse ja süütamise riske. Haljastuse projekteerimise lähtuda sellest, et ei tekiks kurjategijatele varjumisvõimalusi.

Ehitusprojekti koostamisega tagada:

- sissepääsude ja parkimiskohtade valgustatus;
- territooriumi 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

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Projekti juht /allkirjastatud digitaalselt/ Toomas Mägi tase 7, kutsetunnistus 125640