

NARVA-JÕESUU LINN  
PEETERRISTI KÜLA  
**KÜNNAPUU KINNISTU JA LÄHIALA  
DETAILPLANEERING**

**TÖÖ NR 10623**

TELLIJA: Narva-Jõesuu linnavalitsus  
J.Poska 26, Narva-Jõesuu, 29023, Ida-Viru maakond  
info@narva-joesuu.ee  
tel 359 9599

PROJEKTEERIJA : ArhDetail OÜ (äriregistrikood 14057400)  
MTR reg. nr EEP003637  
Tiiru tn 7-2, 11615 Tallinn

ARHITEKT: Evelin Paimets  
e-mail: evelin.paimets@gmail.com  
tel: +372 53426292

TALLINN 2024

## KÖITE KOOSSEIS:

### I SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....	4
1.1. Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid .....	4
1.2. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud.....	5
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS, VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE NING PLANEERINGU EESMÄRK.....	6
2.1. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs.....	6
2.2. Vastavus Vaivara valla üldplaneeringule.....	7
2.3. Kitsendused planeeringualal.....	9
2.4. Keskkonnatingimuste analüüs.....	9
2.5. Planeeringu eesmärk.....	10
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	10
3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.....	10
3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.....	11
3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.....	11
3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.....	11
3.5. Olemasolev tehnovarustus.....	11
3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond.....	12
3.7. Sadevete ärajuhtimine.....	12
3.8. Müra.....	12
4. PLANEERINGU ETTEPANEK.....	12
4.1. Kruntide moodustamine.....	12
4.2. Krundi ehitusõigus.....	13
4.3. Arhitektuurinõuded.....	14
4.4. Piirded.....	15
4.5. Teed ja liikluskorraldus.....	15
4.6. Haljastus, heakorra põhimõtted ja keskkonnakaitse.....	16
4.6.1. Haljastus.....	16
4.6.2. Jäätmekäitlus.....	17

4.6.3. Müra.....	17
4.6.4. Keskkonnakaitse.....	18
5. TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED.....	19
5.1. Servituutide vajadus.....	19
5.2. Vee-, kanalisatsiooni- ja tule tõrjevee varustus ning sademevesi ja drenaaž .....	20
5.3. Elektri- ja sidevarustus.....	21
6. MEETMED TULEOHUTUSE TAGAMISEKS.....	23
7. MEETMED KURITEGEVUSE ENNETAMISEKS.....	24
8. PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMINE.....	24

## KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

### II JOONISED

DP-01 Asukohaskeem	M 1:5000
DP-02 Kontaktvõõndi skeem	
DP-03 Tugiplaani	M 1:500
DP-04 Põhijoonis	M 1:500
DP-05 Tehnovõrkude koondplaani servituutidega	M 1:500
DP-06 Ruumiline illustratsioon	

## I SELETUSKIRI

### 1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

#### 1.1 Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid

- Planeerimisseadus
- Keskkonnamõju ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus
- Looduskaitse seadus
- Ehitusseadustik
- Narva-Jõesuu Linnavalitsuse 12.12.2023 korraldus nr 489 (Narva-Jõesuu linna Peeterristi külas Künnapuu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine)
- Vaivara valla üldplaneering (kehtestatud Vaivara Vallavolikogu 26.08.2010 otsusega nr 11)
- Narva-Jõesuu Linnavolikogu 27.05.2020 määrus nr 88 "Ehitusseadustikus, planeerimisseaduses ning ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduses sätestatud ülesannete delegeerimine Narva-Jõesuu Linnavalitsusele"
- 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).
- Ida-Viru maavanema 17.04.2013 korraldusega nr 1-1/2013/124 kehtestatud Ida-Viru maakonnaplaneeringu teemaplaneering „E20 Jõhvi-Narva teelõigu trassikoridori täpsustamine ja Narva ümbersõidu trassikoridori määramine“
- Narva-Jõesuu linna jäätmehoolduseeskiri (Narva-Jõesuu Linnavolikogu 30.10.2019 määrus nr 74)
- Riigihaldusministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“
- Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määrus nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“
- Keskkonnaministri 09.07.2015 määrus nr 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteate, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteate, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete Eesti looduse infosüsteemi esitamise korra ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teate vormid“

- Sotsiaalministri 24.09.2019 määrus nr 61 „Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ja analüüsimeetodid ning tarbijate teabe esitamise nõuded1“
- Keskkonnaministri määruse nr 31 "Kanaliseerimis- ja kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus"
- Atmosfääriõhu kaitse seadus
- Sotsiaalministri 17.05.2002 määrus nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“
- Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“
- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused"
- Siseministri määrus 30.03.2017 nr 17, „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“
- Eesti standard EVS 812-6:2012 „Ehitiste Tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile"
- EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine
- Kehtivad õigusaktid, detailplaneeringud, projekteerimisnormid ja Eesti Standardid.
- Majandus- ja taristuministri 22.04.2016 määrus nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded“.
- Riikliku teeregistri (<https://teeregister.mnt.ee>) põhised teede numbrid ja nimetused
- Kliimaministri 17.11.2023 määrusega nr 71 kehtestatud „Tee projekteerimise normid“
- Riigitee nr 13147 Peeteristi – Kudruküla km 0,950 ristumiskoha ehitamise leping 7.1-1/22/4284-2.
- Teelahendused OÜ töö nr PP-22-08 „Ida-Viru maakond Narva Jõesuu linn Peeteristi küla riigitee nr 13147 Peeteristi – Kudruküla km 0,950 ja Künnapuu kinnistu (katastritunnusega 51401:001:1307) uue ristumiskoha ehitamise põhiprojekt“.
- Tehnilised tingimused:
  - Viru Elektrivõrgud OÜ 22.05.2024 tehnilised tingimused nr VEV.07-7/32

## 1.2 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- Geodeetiline mõõdistus on teostatud OÜ WeW poolt 23.02.2023, töö nr GEO- 027-23.

Tulenevalt objektiivsetest asjaoludest võivad uuringute liigid muutuda, väheneda või suurenda. Uuringute läbiviimise eest tasub huvitatud isik.

## **2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS, VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE NING PLANEERINGU EESMÄRK**

### **2.1. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs**

Planeeringuala hõlmab olemasolevat Künnapuu kinnistut, katastritunnusega 51401:001:1307 ja lähiala, kuna juurdepääs (olemasolev mahasõit Teelahendused OÜ töö nr PP-22-08 „Ida-Viru maakond Narva Jõesuu linn Peeterristi küla riigitee nr 13147 Peeterristi – Kudruküla km 0,950 ja Künnapuu kinnistu (katastritunnusega 51401:001:1307) uue ristumiskoha ehitamise põhiprojekt“) planeeringualale ehk Narva-Jõesuu linna Peeterristi külas Künnapuu kinnistuni on planeeritud avalikult kasutatavalt teelt (13147 Peeterristi-Kudruküla tee T1, registriosa 8505050). Künnapuu kinnistu suurus on 9ha ja detailplaneeringuala suurus on ca 9,1 ha.

Lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs on esitatud joonisel nr DP-02 „Kontaktvööndi skeem“.

Planeeringuala piirneb idakaares olemasoleva kõrvalmaantee Peeterristi-Kudruküla teega (13147 Peeterristi-Kudruküla tee T1) ja teistes ilmakaartes piirneb maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistutega. Naabruses on lisaks hoonestatud maatulundusmaa ja elamumaa kinnistud, millel paiknevad üksikelamud ja abihooned. Kontaktalas olevate hoonete üldilme on arhitektuuriliselt mitmekesine. Eluhooned on ehitatud eriaegadel ning on stiililiselt ja kõrguslikult erinevad. Üksikelamud on kuni kahe maapealse korrusega ning viil-, pult- või kelpkatusega. Hoonete välisviimistluses on kasutatud peamiselt puitlaudist, tellist ja krohvi. Esineb nii heledaid kui tumedaid toone.

Künnapuu kinnistu kirdenurgas on Hoovi künnapuu kaitstav looduse üksikobjekt, mida ümbritseb 50 m ulatuses piiranguvöönd ja kinnistu lõunakagu osas asub Vooremäe allikas 50 m piirangualaga, 25 m ehituskeeluvööndiga.

Kinnistu põhjakaare piiri läheduses on D kategooria gaasitorustik kaitsevööndi laiusega 4 m ja 10 m.

Künnapuu Kinnistule laieneb avalikult kasutatava tee kaitsevöönd 30m ning alal kehtib ka Ida-Viru maakonnaplaneeringut täpsustav teemaplaneering „E20 Jõhvi-Narva teelõigu trassikoridori täpsustamine ja Narva ümbersõidu trassikoridori määramine“, milles on määratud 2+2 ristlõikega maantee kavandamiseks vajaliku trassikoridori asukoht ning põhimõtteline liikluskorraldus (edaspidi teemaplaneering) ning suur osa kinnistu põhjakaarest ulatub teelõigu

trassikoridori puhveralasse, mille laius on 420 m ja osaliselt trassikoridori tee ja tee kaitsevööndisse, mille laius on 120 m.

Üldplaneeringu kohaselt on Künnapuu kinnistu ida osas 13147 Peeterristi-Kudruküla tee T1 kavandatud kergliiklustee ja kinnistu lääne osas võimalik uus tee.

Peeterristi-Kudruküla teed mööda lõuna poole sõites ca 900 m kaugusel asub Tallinn-Narva maantee ning ca 5 km kaugusel asub Narva linn. Põhja poole sõites ca 400 m kaugusele jääb Narva lahus linnaosa Kudruküla suvilapiirkond. Lähim bussipeatus „Peeterristi suvilad“ asub planeeringualast põhjasuunas ca 500 m kaugusel. Poed ja koolid asuvad ca 5 km kaugusel Narva linnas ja ca 10 km kaugusel Narva-Jõesuu linnas.

## **2.2. Vastavus Vaivara valla üldplaneeringule**

Künnapuu kinnistu oli moodustatud Grünbergi katastriüksuse esmakordsel jagamisel Narva-Jõesuu Linnavalitsuse 09.03.2021 korraldusega nr 112 „Narva-Jõesuu linnas, Peeterristi külas Grünbergi katastriüksuse jagamine ja tekkivatele katastriüksustele aadresside ja sihtotstarvete määramine“. Grünbergi (katastritunnus 85101:003:0849) katastriüksus jagati kaheks iseseisvaks katastriüksuseks Krünbergi (katastritunnus 51401:001:1308) ja Künnapuu (katastritunnus 51401:001:1307). Planeerimisseaduse § 125 lg 2 kohaselt lisaks käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatule on detailplaneeringu koostamine nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul. Vaivara valla üldplaneeringu punkti 2.2.3.6 kohaselt kinnistu korduval jagamisel detailplaneeringut koostamata ehitada ei ole lubatud.

Vaivara valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala (Künnapuu kinnistu katastritunnusega 51401:001:1307) hajaasustuse alal ning kinnistu sihtotstarve on 100% maatulundusmaa. Künnapuu kinnistu on suuremas osas kaetud kõrghaljastusega. Künnapuu kinnistu on hoonestamata. Naabrusel on elamutega hoonestatud maatulundusmaa ja elamumaa kinnistud.

Üldplaneeringu p 2.2.4 kohaselt kõik elamud peavad asuma kas elamumaal või maatulundusmaal.

Üldplaneeringu kohaselt Künnapuu kinnistu maakasutuse juhtotstarve on looduslik haljasmaa, põld või mets (HL). Üldplaneeringu p 2.2.4 kohaselt üldplaneeringu järgset haljasala maa (HL) juhtfunktsiooniga alade sihtotstarvet elamumaaks läbi detailplaneeringu muuta ei lubata v.a juhul, kui alal asub olemasolev elamu, mis siiani asus katastri järgi maatulundusmaal (sellisel juhul on lubatud maatulundusmaast olemasoleva elamu juurde elamumaa maaüksuse moodustamine).

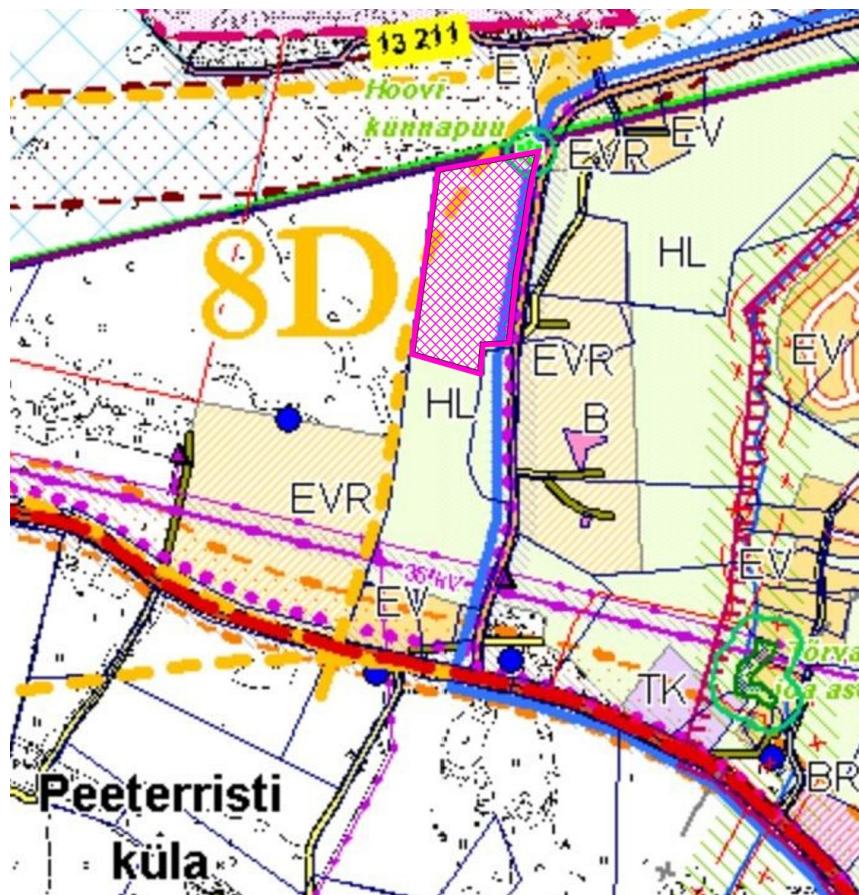
Käesoleva detailplaneeringuga ei muudeta kinnistu sihtotstarvet.

Üldplaneeringu p 2.2.3.6 kohaselt on lubatud hajaasustuses elamutest lubatud rajada ainult ühepereelamuid. Elamuehituseks kavandatava uue maaüksuse või



krundi minimaalne suurus on rohealal minimaalselt 3 ha. Hajaasustuses enne üldplaneeringu kehtestamist olemas olnud maaüksusele või elamukrundile on lubatud ehitada üks ühepereelamu ja selle juurde kuuluvad kuni 3 abihoonet. Hajaasustuses ei tohi uut elamut ehitada krundi või kinnistu piirile lähemal kui 15 m. Rohevõrgustiku alal ei tohi uus elamu paikneda naaberkinnistul olevale elamule lähemal kui 50 m. Maksimalne ehitusaluse maa-ala pindala üksikelamukrundil võib olla kuni kuni 5%, kui krunt on üle 5000 m<sup>2</sup> suurune.

Kavandatud detailplaneeringu lahendus vastab Vaivara valla üldplaneeringu tingimustele (kehtestatud Vaivara Vallavolikogu 26.08.2010 otsusega nr 11). Planeeringulahendus ei sisalda ettepanekut üldplaneeringu muutmiseks.



HL	Looduslik haljasmaa, põld või mets
EV	Väikeelamumaa
EVR	Reserveeritud väikeelamumaa
B	Ärimaa

Väljavõte Vaivara valla üldplaneeringu maakasutusplaanist (planeeritud ala piiritletud ja ruudutatud fuksiaroosa tooniga)



### 2.3. Kitsendused planeeringualal

Üldplaneeringu kohaselt Künnapuu kinnistu asub rohevõrgustiku piirkonnas. Detailplaneeringuga järgitakse rohevõrgustikule sätestatud nõudeid üldplaneeringu kohaselt.

Üldplaneeringu kohaselt on Künnapuu kinnistu ida osas ja 13147 Peeterristi-Kudruküla tee T1 kavandatud kergliiklustee. Ja kinnistu lääne osas võimalik uus tee.

Üldplaneeringu ja Eesti keskkonna andmete portaali kohaselt asub Künnapuu kinnistul Hoovi künnapuu kaitstav looduse üksikobjekt, mida ümbritseb 50 m ulatuses piiranguvöönd. Detailplaneeringuga kavandatud ehitustegevus ei laiene kaitstava loodusobjektile.

Künnapuu kinnistu külgneb riigiteega nr 13147 Peeterristi-Kudruküla km 0,71-1,13 ning kinnistule laieneb avalikult kasutatava tee kaitsevöönd 30 m. Lõigul kehtib ka Ida-Viru maakonnaplaneeringut täpsustav teemaplaneering „E20 Jõhvi-Narva teelõigu trassikoridori täpsustamine ja Narva ümbersõidu trassikoridori määramine“, milles on määratud 2+2 ristlõikega maantee kavandamiseks vajaliku trassikoridori asukoht ning põhimõtteline liikluskorraldus (edaspidi teemaplaneering).

Künnapuu kinnistu lõunakagu osas asub Vooremäe allikas 50 m piirangualaga ja 25 m ehituskeeluvööndiga. Detailplaneeringuga kavandatud ehitustegevus ei laiene Vooremäe allikale. Detailplaneeringuga ei vähendata ehituskeeluvööndit.

Detailplaneeringu ala lähenduses on D kategooria gaasitorustik alates 200mm kuni 500mm.

### 2.4. Keskkonnatingimuste analüüs

Detailplaneeringu eesmärgist tulenevalt ei kavandata detailplaneeringuga olulise keskkonnamõjuga tegevust KeHJS § 6 lg 1 mõistes, sest tegemist on kolme üksikelamute ehitusõigusega krundi moodustamisega.

Kavandatud tegevuse realiseerimisel lähiaja perspektiivis on tegemist tavapärase ehitustöödega ja nende käigus tekkivate mõjude leevendamiseks on standardsed meetmed. Avariiolekordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ning õigusaktide nõudeid.

Kavandatud tegevuse realiseerimisel pikema aja perspektiivis on tegemist tavapärase elamute kasutamisega, kus kruntidel säilib 100% maatulundusmaa sihtotstarve. Kavandatavad hooned planeeritakse vastavalt tänapäeva normidele.

Käesolev detailplaneering ei mõjuta teiste strateegiliste planeerimisdokumentide sisu ja koostamist. Tegemist ei ole strateegilise planeerimisdokumendiga, mis

oleks seotud keskkonnakaalutluste integreerimisega teistesse valdkondadesse, samuti puudub seos Euroopa Liidu keskkonnavalaste õigusaktide nõuete üle võtmisega.

Planeeringus kavandatav tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist, lähtuvalt tegevuse iseloomust.

Detailplaneeringuga kavandatud tegevus ei laiene Hoovi künnapuule (kaitstav loodusmälestis on 25 m piirangualaga), mis omakorda Maa-ameti kardirakenduse andmetel asub teemaplaneeringu trassi koridoris.

Detailplaneeringuga kavandatud tegevus ei laiene Vooremäe allikale (50 m piirangualaga ja 25 ehituskeeluvöönd).

Detailplaneeringu ala vahetus läheduses puuduvad Natura 2000 alad samuti kultuurilise väärtusega või muud tundlikud objektid ja alad.

Vajadust KSH läbi viimiseks või eelhinnangu koostamiseks ei tulene ka planeerimisest.

Narva-Jõesuu Linnavalitsus on keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) vajalikkust kaalunud ning otsustanud jätta algatamata käesoleva detailplaneeringu KSH. Võttes arvesse käesoleva detailplaneeringu eesmärki, iseloomu ja sisu, ei ole ette näha olulise ebasoodsa keskkonnamõju ilmnemist kavandatava tegevuse realiseerimisel, mis nõuab KSH läbiviimist.

## **2.5. Planeeringu eesmärk**

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeerida olemasolevast maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksusest Künnapuu (katastritunnusega 51401:001:1307) kolm maatulundusmaa sihtotstarbega krunti ja igale krundile määrata ehitusõigus üksikelamu ja abihoonete püstitamiseks. Kruntide minimaalsed suurused on 3 ha/krunt ja täisehituse osakaal kuni 5%. Määrata igale krundile ehitusõigus kuni 2-korruselise üksikelamu ja abihoonete püstitamiseks. Anda planeeringualale põhimõtteline juurdepääsu, parkimise, haljastuse ja tehnovõrkudega varustamise lahendus. Detailplaneeringu ala sisaldab ka lähiala, kuna juurdepääs (olemasoleva mahasõit) planeeringualale ehk Narva-Jõesuu linna Peeterristi külas Künnapuu kinnistuni on planeeritud avalikult kasutatavalt teelt (13147 Peeterristi-Kudruküla tee T1, registriosa 8505050).

## **3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS**

### **3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus**

Planeeringuala hõlmab olemasolevat Künnapuu kinnistut, katastritunnusega 51401:001:1307 ja lähiala, kuna juurdepääs (olemasolev mahasõit)

planeeringualale ehk Narva-Jõesuu linna Peeterristi külas Künnapuu kinnistuni on planeeritud avalikult kasutatavalt teelt (13147 Peeterristi-Kudruküla tee T1, registriosa 8505050). Künnapuu kinnistu suurus on 9ha ja detailplaneeringuala suurus on ca 9,1 ha. Planeeringuala piirneb idakaares olemasoleva kõrvalmaantee Peeterristi-Kudruküla teega (13147 Peeterristi-Kudruküla tee T1) ja teistes ilmakaartes piirneb maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistutega. Naabruses on hoonestatud maatulundusmaa ja elamumaa kinnistud, millel paiknevad üksikelamud ja abihooned.

Planeeritav ala on hoonestamata, suuremas osas kaetud kõrghaljastusega. Ala on muutuva reljeefiga, tõusuga põhjast lõunasse (11.22...29.65 abs).

### 3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Künnapuu kinnistu

- Katastriüksuse tunnus: 51401:001:1307
- Maakasutuse sihtotsatarve: maatulundusmaa 100%
- Kinnistu pindala: 90031,0 m<sup>2</sup>

Kinnistu on hoonestamata ja kaetud suuremas osas kõrghaljastusega.

### 3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Address	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
Rootsi	22281,0 m <sup>2</sup>	51401:001:0001	Maatulundusmaa 100%
Krünbergi	103118,0 m <sup>2</sup>	51401:001:1308	Maatulundusmaa 100%
Kuklini-Tamme	499357,0 m <sup>2</sup>	85101:003:0133	Maatulundusmaa 100%
Narva metskond 98	480124,0 m <sup>2</sup>	85101:001:0741	Maatulundusmaa 100%
13147 Peeterristi-Kudruküla tee T1	54689,0 m <sup>2</sup>	85101:003:0252	Transpordimaa 100%

### 3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Detailplaneeringu alale on juurdepääs (olemasolev ristumiskoht riigitee km 0,95) avalikult kasutatavalt teelt (13147 Peeterristi-Kudruküla tee T1, registriosa 8505050).

Riigitee nr 13147 Peeterristi – Kudruküla km 0,950 ristumiskoha ehitamise leping 7.1-1/22/4284-2. Teelahendused OÜ töö nr PP-22-08 „Ida-Viru maakond Narva Jõesuu linn Peeterristi küla riigitee nr 13147 Peeterristi – Kudruküla km 0,950 ja Künnapuu kinnistu (katastritunnusega 51401:001:1307) uue ristumiskoha ehitamise põhiprojekt“. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 1988 sõidukit ning kehtib kiirusrežiim 90 km/h.

### 3.5. Olemasolev tehnovarustus

Veevarustus ja kanalisatsioon puudub.

Elektri- ja sidevarustus puudub.

### **3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond**

Kinnistu on suuremas osas kaetud kõrghaljastusega. Planeeritavate kinnistute juurdesõidutee ulatuses on osaliselt likvideeritud puud ja võsa. Olemasolev kõrghaljastus tuleb säilitada võimalikukult suures mahus. Täpne kõrghaljastuse säilitamine ning likvideerimine toimub projekteeritavate hoonete ehitusprojektis.

Üldplaneeringu ja Eesti keskkonna andmete portaali kohaselt asub Künnapuu kinnistul Hoovi künnapuu kaitstav looduse üksikobjekt, mida ümbritseb 50 m ulatuses piiranguvöönd. Künnapuu kinnistu lõunakagu osas asub Vooremäe allikas 50 m piirangualaga ja 25 m ehituskeeluvööndiga.

Planeeringuala asub piirkonnas, kus pinnases võib esineda kõrge radooni sisaldus, mis eeldab radoonitaseme mõõtmist või ehitamisel radoonikindlate konstruktsioonide kasutamist.

### **3.7 Sadevete ärajuhtimine**

Lähipiirkonnas on tihe kuivenduskraavide süsteem, mis on vajalik liigvee ärajuhtimiseks. Olemasolevad kraavid peavad toimima maaparandussüsteemide põhimõttel. Kraavides ja ojades ei tohi nendega piirnevate kruntide omanikud takistada veevoolu ega tekitada muu tegevusega kahju kraavi kinnistuomanikule ega teistele maaomanikele. Kraavid ja ojad tuleb kinnistu omanikul hoida korras, puhastada ja eemaldada puud, võsa ning veevoolu ja hooldust takistavad ehitised.

### **3.8. Müra**

Piirkonna ainsaks märkimisväärseks müraallikaks on liiklusvahenditest põhjustatud müra Peeterristi-Kudruküla teelt, kuna planeeringuala piirneb riigimaanteega.

## **4. PLANEERINGU ETTEPANEK**

### **4.1. Kruntide moodustamine**

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada maatulundusmaa sihtotstarbega Künnapuu kinnistu (katastritunnus 51401:001:1307) kolmeks maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistuks ning määrata igale krundile ehitu- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus. Igale kinnistule kavandatakse kuni 2-korruselise üksikelamu ja kuni 3 abihoonet. Planeeringuala suurus koos lähialaga on ligikaudu 9,1 ha.

<b>KRUNTIDE MOODUSTAMINE</b>						
POS. nr	AADDRESS VÕI TÄHIS PLAANIL	KRUNDI PLAN. SIHTOTSTARVE	KRUNDI PLAN. SUURUS m <sup>2</sup>	MOODUSTATAKSE KINNISTUST VÕI KRUNDIST	LIIDETATAVATE-LAHUTATAVATE OSADE SUURUSED m <sup>2</sup> +/-	OSADE SENINE SIHTOTSTARVE VASTAVALT KATASTRÜKSUSELE
1	Künnapuu tee 1	M-100%	30 000	Künnapuu; 51401:001:1307	-60 031	M - 100%
2	Künnapuu tee 2	M-100%	30 000	Künnapuu; 51401:001:1307	-60 031	M - 100%
3	Künnapuu tee 3	M-100%	30 031	Künnapuu; 51401:001:1307	-60 000	M - 100%

#### **4.2. Kruntide ehitusõigus**

Hoonestusala kaugus krundi piirist vähemalt 15 m, täpsemad kaugused on näidatud detailplaneeringu põhijoonisel.

Elamute kaugus naaberkinnistute elamutest kavandada vähemalt 50 m kaugusele. Minimaalne lubatud elamu kaugus krundi piirist on 50 m riigimaanteeeni ja 7,5 m krundi teenindavast sisestest.

Planeeringualaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada nõusoleku saamiseks Transpordiametile.

##### **Krunt pos 1:**

Krundile on määratud ehitusõigus ühe kuni 2-korruselise üksikelamu ja kolme abihoone ehitamiseks.

- krundi pindala: 30 000 m<sup>2</sup>
- krundi sihtotstarve: M 100%
- krundi täisehituse %: 5%
- suurim lubatud hoonete ehitisealune pind: 1 500 m<sup>2</sup>
- hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 üksikelamu + 3 abihoonet
- hoonete suurim lubatud korruselisus: elamul kuni 2, abihoonetel 1
- hoonete suurim lubatud kõrgus: elamu max 9 m /  
abihooned max 4,5 m
- min. tulepüsisivusklass: TP3
- parkimiskohtade arve krundil: 3

##### **Krunt pos 2:**

Krundile on määratud ehitusõigus ühe kuni 2-korruselise üksikelamu ja kolme abihoone ehitamiseks.

- krundi pindala: 30 000 m<sup>2</sup>
- krundi sihtotstarve: M 100%
- krundi täisehituse %: 5%
- suurim lubatud hoonete ehitisealune pind: 1 500 m<sup>2</sup>
- hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 üksikelamu + 3 abihoonet

- hoonete suurim lubatud korruselisus: elamul kuni 2, abihoonetel 1
- hoonete suurim lubatud kõrgus: elamu max 9 m /  
abihooned max 4,5 m
- min. tulepüsivusklass: TP3
- parkimiskohtade arve krundil: 3

### **Krunt pos 3:**

Krundile on määratud ehitusõigus ühe kuni 2-korruselise üksikelamu ja kolme abihoone ehitamiseks.

- krundi pindala: 30 031 m<sup>2</sup>
- krundi sihtotstarve: M 100%
- krundi täisehituse %: 5%
- suurim lubatud hoonete ehitisealune pind: 1500 m<sup>2</sup>
- hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 üksikelamu + 3 abihoonet
- hoonete suurim lubatud korruselisus: elamul kuni 2, abihoonetel 1
- hoonete suurim lubatud kõrgus: elamu max 9 m /  
abihooned max 4,5 m
- min. tulepüsivusklass: TP3
- parkimiskohtade arve krundil: 3

### **4.3. Arhitektuurinõuded**

Detailplaneeringu põhijoonisel (joonis DP-04) on määratud hoonestusala ja soovituslik hoonete võimalik asukoht. Hoonete paiknemine on soovituslikult risti- või paralleelselt kinnistu piiriga, kust on näidatud kinnistule juurdesõit.

- Kogu planeeringuala hoonestus peab moodustama arhitektuurselt sobiva tervikliku lahenduse.
- Üksikelamu arhitektuurse lahenduse kavandamisel arvestada planeeringualal olevate elamute hoonestuslaadiga, kui detailplaneeringut realiseeritakse kinnistutel eriaegadel. Soovitatav on kaasaegne, samas energiasäästlik arhitektuur.
- Fassaadide kujundamisel eelistada välisviimistluses traditsioonilisi ja kauakestvaid materjale nagu tellis, krohv, puit, kivi, klaas ja/või nende kombinatsioone. Vältida tuleks liiga kirevaid ja intensiivseid fassaadide värvitoone.
- Palkehitised ei ole lubatud.
- Hoonete kõrgus on piiratud – üksikelamul maksimaalselt 2 maapealset korrust olemasolevast keskmisest maapinnast ja kõrgus kuni 9 m, abihoonetel 1 korrus ja kõrgus kuni 4,5 m.
- Üksikelamu katusekalle on 0-45°, abihoonetel 0-45°.
- Hoonete projekteerimisel arvestada keskkonnateadlikkuse ja energiasäästu põhimõtetega ning ettevõtlus- ja infotehnoloogia ministri 11.12.2018 määrusega nr 63 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded" ja

Eesti standardiga EVS-EN 16798-1:2019 „Hoonete energiatõhusus. Hoonete ventilatsioon. Osa 1: Sisekeskkonna lähteandmed hoonete energiatõhususe projekteerimiseks ja hindamiseks, lähtudes siseõhu kvaliteedist, soojuslikust keskkonnast, valgustusest ja akustikast. Moodul M1-6“.

- Õhksoojuspumba seadmeid võib kavandada tänavalt mittevaaeldavasse asukohta maapinnal paiknevale alusele, hoonesse või soklile varjatud kujul sobivalt hoone arhitektuuriga. Päikesepaneelid võib paigutada katusele hoone arhitektuurse lahendusega kokkusobivalt. Müra tekitavad seadmed paigutada nii, et tekkiv müra ei ületaks lubatud normtaseme piire.
- Hoone välispiirde konstruktsioonide projekteerimisel sh akende valikul arvestada sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ nõuetega.
- Piirkonna pinnases võib esineda kõrge radooni sisaldus, mistõttu tuleb läbi viia radoonitaseme mõõtmised või ehitada radoonikindlad hooned, et tagada ohutu radoonitase hoonetes.

#### 4.4. Piirded

Rohevõrgustiku alal võib piirdeaiad paigutada üksnes ümber elamu hooviala. Piirdeaiad lubatud kõrgus maapinnast kuni 1,5 m. Juurdesõidupoolsel piiril võivad olla kerged metall- või puitlippaiad. Piirde kujunduse osas arvestada hoonestuse arhitektuurse ilme ja materjalikäsitlusega, piirde lahendus peab sobima elamu arhitektuurse lahendusega. Kinnistute vahel võib olla võrkpiire. Väravad ei tohi avaneda tänavamaale. Keelatud on paigaldada läbipaistmatuid piirdeid.

#### 4.5. Teed ja liikluskorraldus

Juurdepääs on tagatud avalikult kasutatavalt teelt (riigiteelt), Peeterristi-Kudruküla maanteelt (13147 Peeterristi-Kudruküla tee T1). Maanteega ristumiskoht on välja ehitatud vastavalt Teelahendused OÜ töö nr PP-22-08 „Ida-Viru maakond Narva-Jõesuu linn Peeterristi küla riigitee nr 13147 Peeterristi – Kudruküla km 0,950 ja Künnapuu kinnistu (katastritunnusega 51401:001:1307) uue ristumiskoha ehitamise põhiprojekt“ projekteeritud lahendusele.

Võttes aluseks Teelahendused OÜ töö nr PP-22-08 „Ida-Viru maakond Narva-Jõesuu linn Peeterristi küla riigitee nr 13147 Peeterristi – Kudruküla km 0,950 ja Künnapuu kinnistu (katastritunnusega 51401:001:1307) uue ristumiskoha ehitamise põhiprojekt“ ja Transpordiameti juhise „Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramine“ – Künnapuu kinnistu ristumiskohal on kavandatud nähtavuskolmnurk liitumisnähtavusega 7x230m. Nähtavuse tagamiseks ristumisalal on vajalik metsa/võsa raadamine ulatuses, mis tagab nõuetekohase nähtavuse. Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi (mets/võsa/kivi).



Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste), vt täpsem käsitlus seletuskirja punktis 4.6.3. Riigitee omanik (Transpordiamet) ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 1988 sõidukit ning kehtib kiirusrežiim 90 km/h. Planeeringualaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada nõusoleku saamiseks Transpordiametile. Transpordiamet ei ole kohustatud PlanS § 131 lg 1 kohaselt planeeringuga seotud rajatise välja ehitama.

Üldplaneeringu kohaselt on Künnapuu kinnistu ida osas 13147 Peeterristi-Kudruküla tee T1 kavandatud kergliiklustee ja kinnistu lääne osas võimalik uus tee. Paralleelselt riigimaanteega on planeeritud kergliiklustee, laius 3 m. Jalakäijate ohutuse tagamiseks on kergliiklustee eraldatud sõiduteest ohutusribaga, mille minimaalne laius on 9 m vastavalt kergliiklustristu kavandamise juhendile tabel 4.

Juurdesõidutee kinnistuteni on planeeritud servituudialana, mis kulgeb läbi kruntide pos 1 ja pos 2. Planeeritud tee on tolmuvaba kattega ja laius 4,5 m. Krundil pos 1 külgneb sõiduteega kõnnitee, laius 1,5 m, millele on määratud servituudiala. Tupiktänava lõppu on planeeritud päästetehnika- ja prügiauto ümberpööramise plats läbimõõduga 12 m.

Minimaalne lubatud elamu kaugus krundi piirist on 50 m riigimaanteeni ja 7,5 m krunte teenindavast teest.

Parkimine toimub omal krundil (ette on nähtud 3 parkimiskohta). Kinnistuisene parkimisala kaetakse kivilillutisega või muu tolmuvaba kattega.

Peeterristi-Kudruküla teed mööda lõuna poole sõites ca 900 m kaugusel asub Tallinn-Narva maantee ning ca 5 km kaugusel asub Narva linn. Põhja poole sõites ca 400 m kaugusele jääb Narva lahus linnaosa Kudruküla suvilapiirkond. Lähim bussipeatus „Peeterristi suvilad“ asub planeeringualast põhjasuunas ca 500 m kaugusel. Poed ja koolid asuvad ca 5 km kaugusel Narva linnas ja ca 10 km kaugusel Narva-Jõesuu linnas.

## **4.6. Haljastus, heakorra põhimõtted ja keskkonnakaitse**

### **4.6.1. Haljastus**

Planeeritav ala on suuremas osas kaetud kõrghaljastusega. Soovitav on säilitada kõrghaljastus hoovialast väljaspool oleval alal ning lähtuda kõrghaljastuse mürakaitsest ja puhverdavast mõjust. Samuti säilitada kõrghaljastus kinnistutevahelisel alal privaatsuse säilitamise eesmärgil. Maanteemürast põhjustatud häiringute mõju vähendamiseks, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016. a. määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“

lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks on võimalikuks leevendusmeetmeks maantee poole ette nähtud säilitatavate puudega haljaspuhver minimaalselt 30 m.

Ehitiste ja kommunikatsioonide projekteerimisel lähtuda olemasolevast kõrghaljastusest ja selle säilitamise vajadusest. Hoonete projekteerimisel tuleb tagada vähemalt 50% krundi ulatuses krundi pindalast kõrghaljastuse säilimine, kõrghaljastuse asendamine või istutamine. Säilitada tuleb roheline võrgustiku terviklikkus. Vajadusel puude eemaldamisel arvestada asjaoluga, et metsatingimustes kasvanud puud on kohastunud kasvama grupis, mitte üksikult. See tingib puude maha võtmise suuremate gruppidena, mitte üksikult. Üksikuna kasvama jäetud puud võivad kergesti tuule käes murduda. Olemasolev kõrg- ja madalhaljastus tuleb säilitada võimalikult suures mahus. Täpne kõrg- ja madalhaljastuse säilitamine ning likvideerimine toimub projekteeritavate hoonete ehitusprojekti. Tagada olemasoleva ja kavandatava haljastuse nõutavad kasvutingimused.

Künnapuu kinnistu kirdenurgas on Hoovi künnapuu kaitstav looduse üksikobjekt, mida ümbritseb 50 m ulatuses piiranguvöönd ja kinnistu lõunakagu osas asub Vooremäe allikas 50 m piirangualaga, 25 m ehituskeeluvööndiga.

#### **4.6.2. Jäätmekäitlus**

Kinnistutele on ette nähtud prügikonteinerid, kuhu paigutatakse sorteeritud prügi liigiti, mis peavad olema sulguva kaanega. Jäätmekonteinerite asukoht kavandada kinnistule varjatud kujul, soovitatavalt piirde taha (puhverhaljastusega piirist eraldatuna) kõvakatendiga alale. Prügikonteinerite tühjendamise ja jäätmete äraveo eest vastutab hoone haldaja. Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Narva-Jõesuu linna jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes.

Tupiktänava lõppu on planeeritud päästetehnika- ja prügiauto ümberpööramise plats läbimõõduga 12 m.

#### **4.6.3. Müra**

Piirkonna ainsaks märkimisväärseks müraallikaks on liiklusvahenditest põhjustatud müra Peeterristi-Kudruküla teelt, kuna planeeringuala piirneb riigimaanteega.

Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016. a. määrusele nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“.

Maanteemürast põhjustatud häiringute mõju vähendamiseks, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016. a. määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks on võimalikuks leevendusmeetmeks maantee poole ette nähtud säilitatavate puudega haljaspuhver minimaalselt 30 m.

Riigitee omanik (Transpordiamet) ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks. Samuti ei võta Transpordiamet PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Planeeringuga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Uuringute läbiviimise eest tasub huvitatud isik.

Tehnoseadmetest tulenev müra peab vastama sotsiaalministri 04.03.2002 määrusele nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid".

#### **4.6.4. Keskkonnakaitse**

Künnapuu kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevust, sh näiteks tootmist, ulatusliku elamurajooni rajamist ega muud tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi või looduslike alade kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke või mürataseme suurenemist.

Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta üksikelamute ja abihoonete püstitamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist negatiivset keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga.

Avariilukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ning õigusaktide nõudeid.

Planeeringulahendusega ei ületata mõjuala keskkonnataluvust, ei põhjustata keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei seata ohtu inimeste tervist ja heaolu, kultuuripärandit või vara, sest planeeritava tegevusega ei kaasne olulist liikluskoormuse, õhusaaste ega müratasemete suurenemist.

Planeeringuala jääb rohevõrgustiku alale. Säilitada tuleb krundil pos 3 oleva allika veerežiim. Vooremäe allikas on 50 m piirangualaga ja 25 m ehituskeeluvööndiga.

Selleks, et planeeringujärgne tegevus mõjutaks ümbritsevat keskkonda minimaalselt, tuleb järgida ehitusjärjekorda: esimeses järjekorras tuleb rajada planeeringuala sisesed teed koos tehnovõrkudega (enne hoonestamist rajada teed ja tehnovõrgud). Pärast uusehitise valmimist tuleb krunt heakorrastada ja rajada hoovialale vähemalt madalhaljastus (hoovimuru, ilutaimed). Säätva arengu põhimõtete järgimise ning keskkonnasõbralike lahenduste kasutamise eesmärgil on soovituslik kasutada passiivkütet ja energiatõhusaid ehituslike konstruktsioone.

Planeeringuala asub piirkonnas, kus pinnases võib esineda kõrge radooni sisaldus, mis eeldab radoonitaseme mõõtmist või ehitamisel radoonikindlate konstruktsioonide kasutamist. Tagada tuleb hoone vundamendi tuulutus nii, et

radoon ei pääseks siseruumidesse. Samuti tuleb kasutada põrandaaluse ehituskile asemel radoonitõket. Täpsem radoonikaitse lahendus anda eramu ehitusloa projektis. Hoonete projekteerimisel tuleb rakendada Eesti standardi EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ nõudeid ning tagatakse radooni sisaldus siseõhus ei ületa 200 Bq/m<sup>3</sup>.

Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub.

## 5. TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

### 5.1. Servituutide vajadus

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojektis tehnovõrkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel. Tehnovõrkude servituudi vajadusega alad on detailplaneeringu joonistel tähistatud (vt joonis DP-05) ja servituutide seadmise tabelis kirjeldatud.

Detailplaneeringus on määratud järgmiste kruntide kasutamist kitsendavate servituutide vajadusega (SV) alad: servituudid on vaja seada planeeritava juurdesõidutee kasutamise, kuivenduskraavide hooldamise, tehnovõrkude (sh tuletõrjervee hüdrant, elektrivarustus) kasutamise ja hooldamise tagamiseks.

#### Pos 1:

- planeeritud juurdesõidutee (laiusega 4,5 m) ehitamiseks ja kasutamiseks krundi pos 1, pos 2 ja pos 3 kasuks;
- planeeritud kõnnitee (laiusega 1,5 m) ehitamiseks ja kasutamiseks krundi pos 1, pos 2 ja pos 3 kasuks;
- planeeritud kraavide rajamiseks, sade- ja pinnasevee kogumiseks ja hooldamiseks;
- planeeritud elektrikilpide ehitamiseks ja kasutamiseks kaitsetsooni ulatuses 2 m võrgu valdaja kasuks;
- planeeritud elektrikaablite ehitamiseks ja kasutamiseks laiusega 2 m ehk 1 m kummalegi poole kaabli teljest;
- üldplaneeringus kavandatud 13147 Peeterristi-Kudruküla tee T1 kergliiklustee;

#### Pos 2:

- planeeritud juurdesõidutee laiusega 4,5 m ehitamiseks ja kasutamiseks krundi pos 1, pos 2 ja pos 3 kasuks;
- planeeritud kraavide rajamiseks, sade- ja pinnasevee kogumiseks ja hooldamiseks;

Pos 3:

- planeeritud tuletõrjehüdrandi ja veevarustuse ehitamiseks ja kasutamiseks krundi pos 1, pos 2 ja pos 3 kasuks;
- planeeritud kraavide rajamiseks, sade- ja pinnasevee kogumiseks ja hooldamiseks;
- planeeritud alajaama ehitamiseks ja kasutamiseks võrgu valdaja kasuks (asukoht ja suurus täpsustub ehitusprojektis);
- planeeritud juurdepääsuks alajaamale koridori laiusena 3,5 m võrgu valdaja kasuks;
- planeeritud elektrikaablite ehitamiseks ja kasutamiseks laiusena 2 m ehk 1 m kummalegi poole kaabli teljest;
- üldplaneeringus kavandatud 13147 Peeterristi-Kudruküla tee T1 kergliiklustee;

Väljaspool planeeritavat ala on näidatud servituudi vajadus transpordimaal.

## **5.2. Vee-, kanalisatsiooni- ja tuletõrjevee varustus ning sademevesi ja drenaaž**

### **Vee- ja kanalisatsiooni varustus**

Detailplaneeringuga planeeritud kinnistute veevarustuseks on igale kinnistule kavandatud orienteeruva asukohaga puurkaev, mille tootlikkus on alla 10 kuupmeetri ööpäevas või seda kasutab vähem kui 50 inimest. Iga kinnistu puurkaevu veekaitsevöönd on 10 m. Puurkaevu rajamisel tuleb võtta aluseks Keskkonnaministri 09.07.2015 määrus nr 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteate, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteate, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete Eesti looduse infosüsteemi esitamise korra ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teate vormid“ ja Sotsiaalministri 24.09.2019 määrus nr 61 „Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ja analüüsimeetodid ning tarbijate teabe esitamise nõuded“.

Iga katastriüksuse tarbevee vajadus igapäevasel kasutusel on 2-3 m<sup>3</sup>/d (90 m<sup>3</sup>/kuus) 5-6 liikmelise pere puhul.

Planeeritava ala krundile pos 3 on planeeritud tuletõrje veevõtu hüdrant, mille veevarustus tagatakse sama kinnistu planeeritavast puurkaevust. Hüdrant asub juurdesõidutee ümberpööramise platsi vahetus läheduses. Tagatud peab olema tulekustutusvesi 10 l/s 3 tunni jooksul.

Planeeringuala reovee kogumiseks ja puhastamiseks kavandatakse igale kinnistule lokaalne kogumismahuti või imbväljakuga omapuhasti, mille täpne lahendus ja asukoht määratakse ehitusprojektis. Loodusesse juhitud puhastatud reovee reostusnäitajate piirväärtused peavad vastama Vabariigi

Valitsuse määrusele nr 61, 18.11.2019 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastava hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“.

Nõuded omapuhasti kujale on määratud keskkonnaministri määrusega nr 31 "Kanaliseerimisega planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus". Omapuhasti kuja peab olema vähemalt 10 m ning septiku või muu pealt kinnise või maa-aluse omapuhasti kuja peab olema vähemalt 5 m.

Omapuhastiks oleva imbsüsteemi ja salvkaevu vaheline kaugus sõltub suublaks olevast pinnasest ja selle omadustest, maapinna langusest ning peab olema vähemalt 20-50 m. Omapuhasti täpne kuja, asukoht, dimensioneerimine ning torustike sõlmede lahendused täpsustatakse projekteerimise käigus.

Omapuhasti kavandamisel tuleb vältida kujade sattumist riigitee teemaale, kuna kuja on kanalisatsiooniehitistest lähtuva keskkonnaohu võimalik ulatus (VeeS § 133, 134, 136, 137). Seejuures tuleb vältida ka reovee võimalik sattumine riigitee kraavidesse (sh kraavidesse, millele on riigitee kraav eelvooluks).

Katastriüksusesisene kanalisatsiooni välisvõrgu lahendus töötatakse välja ehitusprojekti koostamisel.

Iga katastriüksuse kohta on ärajuhitud reoveekogus 2-3 m<sup>3</sup>/d (90 m<sup>3</sup>/kuus) 5-6 liikmelise pere puhul.

### **Sademevesi ja drenaaz**

Detailplaneeringuala on muutuva reljeefiga, tõusuga põhjast lõunasse (11.22...29.65 abs). Kruntide sadevesi immutatakse pinnasesse omal kinnistul ja suunatakse planeeritavatesse kraavidesse, mis ühendatakse riigitee maaüksusel, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Kuna teekraavidesse sademevete juhtimine on vältimatu, tuleb tagada truupide, kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskusrežiim. Selleks tuleb hinnata arendustegevusest lisanduvaid vooluhulki, riigitee kraavide ja truupide seisukorda ja läbilaskevõimet ning teostada läbilaskearvutused.

Krundile pos 3 on planeeritud tiik suurusega 4000 m<sup>2</sup>, kuhu on osaliselt võimalik suunata sadevesi. Säilitada ja puhastada kuivenduskraavide ühendused kuni eelvooluni. Suublasse juhitud sadevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“. Kraave tuleb edaspidi perioodiliselt puhastada. Kraavipervede korrashoiu eest oma krundil ja sellega piirneval alal vastutab krundi omanik. Kraave on keelatud sulgeda või panna torusse ilma Narva-Jõesuu linnavalitsuse kirjaliku loata.

Tee projekteerimisel arvestada maapinna looduslike kalletega. Tee (platside) katte pind rajada kõrgemale ümbritsevast maapinnast. Vertikaalplaneeringu lahendus töötatakse välja järgnevate projekteerimise etappide koostamise käigus.



Kudrukülas jt piirkondades on tihe kuivenduskraavide süsteem, mis on vajalik liigvee ärajuhtimiseks. Olemasolevad kraavid peavad toimima maaparandussüsteemide põhimõttel. Kraavides ja ojades ei tohi nendega piirnevate kruntide omanikud takistada veevoolu ega tekitada muu tegevusega kahju kraavi kinnistuomanikule ega teistele maaomanikele. Kraavid ja ojad tuleb kinnistu omanikul hoida korras, puhastada ja eemaldada puud, võsa ning veevoolu ja hooldust takistavad ehitised.

### 5.3. Elektri- ja sidevarustus

Planeeringualale ei ole sidevarustust olemasolevast trassist ette nähtud.

Detailplaneeringu ala elektrivarustus lahendada vastavalt Viru Elektrivõrgud OÜ 22.05.2024 tehnilistele tingimustele nr VEV.07-7/32.

Servituudi seadmise vajadus planeeritavatele liitumiskilpidele, kaablitele ja alajaamale on käsitletud joonisel DP-05.

Iga krundi elektrivarustuseks on planeeritud krundile pos 1 madalpingel liitumispunktid peakaitsmega 3×25 A ehk kokku 3×(3×25 A).

Kinnistute elektrivarustuse jaoks on planeeritud uus 10/0,4 kV alajaam vajalikku koormuskeskmesse, kinnistule pos 3. Alajaama lõplik asukoht selgub koostöös võrguettevõtjaga, arvestades olemasoleva elektrivõrgu paiknemist, et leida tehnilis-majandulikult parim lahendus. Alajaama elektrivarustuse jaoks on planeeritud uus keskpinge maakaabelliin alates olemasolevast keskpinge võrgu asukohast (alajaama AJ-163 vahetuslähedus). Alates alajaamast on planeeritud vajalik madalpinge elektrivõrk koos jaotus- ja liitumiskilpidega. Liitumispunktid teeninduspiiridega hakkavad paiknema liitumiskilpides krundil pos 1. Planeeritud alajaamale ning jaotus-ja liitumiskilpidele peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs teenindamiseks. Liitumispunkti on määratud kaablitrass tarbija kaabli(te)le.

Planeeritavast liitumis-möödtekeskusest kuni hoone sisestus-peatrajaotuskeskuseni paigaldada 0,4 kV alumiiniumsoontega (Al) maakaabelliin AXP 4G25. Planeeritud maakaabelliin paigaldada 0,3 m liivapadjas, kõnnitee ja haljasala osas vähemalt 0,7 m sügavusele pinnasesse ning sõiduteede ja platsidega ristumisel vähemalt 1,0 m sügavusele. Kaitseks mehhaaniliste vigastuste eest paigaldatakse kaabel kogu ulatuses kollase kestaga Ø 50 mm PEH kaablikaitsetorus. Sõiduteede, platside ning tehnikommunikatsioonidega ristumisel peab kaablikaitsetoru olema vähemalt 750N survetugevusega (A tugevusklassiga), muudes kohtades võib kaablikaitsetoru olla ka 450N survetugevusega (B tugevusklassiga). Kaablitrassi paigaldamisel arvestada normdokumentides toodud minimaalselt lubatavaid vahekaugusi teiste kommunikatsioonidega. Kaabelliini kohale, 0,3 m kõrgusele asetada kollane hoiatuslint. Ülejäänud kraav täita pinnasega, mis ei sisalda ehitusprahhti ega suuri kive.



Planeeritud alajaama ehitamiseks ja kasutamiseks on määratud servituudiala kaitsetsooni ulatuses 2 m ja juurdepääsuks alajaamale koridori laiuusega 3,5 m, võrgu valdaja kasuks.

Planeeritud elektri kaablite ehitamiseks ja kasutamiseks on määratud servituudiala, mis ulatub kaabli teljest 1m mõlemale poole, koridor laiuusega 2m ning planeeritud liitumiskilpidele 1m laiuse kaitsevööndi ulatuses, võrguvaldaja kasuks.

Uue võrguühenduse väljaehitamise ja/või olemasolevate elektrivõrkude ümberehitamisega (likvideerimine, ümbertõstmine, ehitusalast väljaviimine jms) seotud tööd teostab võrguettevõtja eraldi projekti alusel. Kulutused tööde teostamiseks tasub klient/liituja vastavalt liitumismetoodikale.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus soovitud teenusega, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Iga konkreetse hoone elektrivarustuse ehitusprojekti koostamine (ka 10/0,4 kV alajaamade projekteerimine) toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel ning arvestades objekti arhitektuuriga.

Planeeringuga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

## 6. MEETMED TULEOHUTUSE TAGAMISEKS

Detailplaneeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri määrus 30.03.2017 nr 17, „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Tulekustutusvee lahendus vastavalt Eesti standard EVS 812-6:2012/A2:2017 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on tuldkartev e. TP-3, määratakse täpsemalt hoone ehitusprojekti koostamise käigus.

Hoonestusala kõige väiksem vahemaa peab olema 8 m. Rohevõrgustiku alal ei tohi uus elamu paikneda naaberkinnistul olevale elamule lähemal kui 50 m.

Hooneväliseks tulekustutuseks vajalik kustutusvesi saadakse planeeritud hüdrantist (asukohta vt. DP-05), mis on kavandatud pos 3 kinnistule planeeritud puurkaevu vahetusse lähedusse. Vastavalt standardile 812-6:2012+A2:2017 peab tuletõrje veevõtukohtade (hüdrantide) vahemaa olema maksimaalselt 200 m arvestusega, et kõik hooned ja rajatised ei tohi jääda kaugemale kui 100 m kasutatavast tuletõrje veevõtukohest; kuni kahekorruselise elumupiirkonna eluhooneni võib vahemaa olla kuni 150 m. Tuleohutusabinõude projekteerimisel võtta aluseks kehtivad projekteerimismõõdud. Hoonete kustutamiseks vajaliku veevoolu hulk on 10 l/s 3 tunni jooksul.

Päistetehnika juurdepääs on tagatud mööda planeeritud juurdesõiduteed. Tupiktänava lõppu on planeeritud päestetehnika- ja prügiauto ümberpööramise

plats läbimõõduga 12 m. Päästemeeskonnale peab olema tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

## 7. MEETMED KURITEGEVUSE ENNETAMISEKS

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Teatud liiki kuritegusid on võimalik vähendada, muutes kuriteo sooritamise võimalusi rajatud keskkonnas.

- Autode parkimine hoonete ees tõstavad omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendavad seega autodega seotud probleeme.
- Hooned ja krundisisesed jalgteed on soovitatav varustada õuevalgustitega.
- Tagumiste juurdepääsude, samuti umbsoppide vältimine krundi kujunduses vähendab sissemurdmiste riski.
- Turvauste ja -suluste kasutamine vähendab sissemurdmiste riski.
- Elava kasutusega ala vähendab kuriteohirmu.
- Läbipääsu tõkestamine piirete rajamise näol vähendab soovimatute isikute viibimist krundil. Piirdeaed annab ka võimaluse valvekoera pidamiseks aia sees.
- Planeering, arhitektuur ja suunaviidad annavad inimestele tunde, et nad on piirkonnas teretulnud, suurendavad omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendavad seega kuriteohirmu.
- Atraktiivne kujundus, materjal ja värvid vähendavad kuriteohirmu ja vandalismiaktide ning grafiti ohtu.
- Korrashoid vähendab kuriteohirmu.
- Jälgitavus vähendab kuriteohirmu. Väga tõhus on toimiv naabrivalve.

## 8. PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMINE

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab krundi igakordne omanik. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamisevõimalusi (kaasa arvatud haljastust) ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeritud alale koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele.

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne Narva-Jõesuu linnale kohustust planeeritud mahasõidu, juurdepääsutee ja sellega seonduvate rajatiste ning

tehnorajatiste projekteerimiseks, väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Narva-Jõesuu Linnavalitsus ja detailplaneeringust huvitatud isik sõlmisid 30.08.2022 lepingu nr 6-1.5/xx, millega lepidi kokku detailplaneeringu tehnilise koostamise tellimise ja finantseerimise õiguse üleandmine huvitatud isikule.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee omanik (Transpordiamet) ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks. Samuti ei võta Transpordiamet PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Planeeringuga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Detailplaneeringu rakendamise võimalikud etapid ja huvitatud isiku kohustused:

- detailplaneeringu tehniline tellimine ja menetlusega seonduvate tingimuste täitmine vastavalt sõlmitud lepingule 30.08.2022 lepingu nr 6-1.5/xx;
- maaüksuse jagamine;
- huvitatud isik on kohustatud omal kulul tagama detailplaneeringuga ettenähtud servituutide seadmise ja kandmise kinnistusraamatusse;
- finantseerima detailplaneeringukohaste tehnorajatiste väljaehitamist ja kasutusele võttu enne esi
- mese eluhoone kasutusele võtmist;
- uuringute läbiviimise eest tasub huvitatud isik;
- hüvitama Linnale kõik detailplaneeringu menetlemise käigus avalikustamisele kuuluva info avaldamisega seotud kulud – sh, kuid mitte ainult planeeringu algatamise, vastuvõtmise, avalikustamise tulemuste ja kehtestamise ning muude asjasse puutuvate teadete ilmumise ajalehes „Põhjarannik“ 14. (neljateistkümne) kalendripäeva jooksul alates vastavasisulise arve saamisest vastavalt Põhjaranniku hinnakirjale;
- Riigitee ristumiskoht tuleb rekonstrueerida ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) hiljemalt enne planeeringualale kavandatava mistahes hoone (eramu või abihoone) kasutusloa väljastamist.
- Olemasoleva riigitee ristumiskoha kasutamine ehitusaegseks juurdepääsuks on lubatud seni, kuni planeeringuga kavandatud mis tahes kinnistule on püstitatud hoone(d), millele väljastatakse kasutusluba.

Koostanud: Evelin Paimets (volitatud arhitekt, tase 7)

## KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

	<b>KOOS- KÕLASTAJA</b>	<b>KOOS- KÕLASTUSE KUUPÄEV/ NR</b>	<b>KOOSKÕLASTUSE TÄIELIK ÄRAKIRI</b>	<b>ORIGI- NAALI ASUKOHT</b>
1.	Päästeamet			
2.	Politsei- ja Piiirivalveamet			
3.	Terviseamet			
4.	Transpordiamet			
5.	Keskkonnaamet			
6.	Viru Elektrivõrgud OÜ			

Koostas: Evelin Paimets