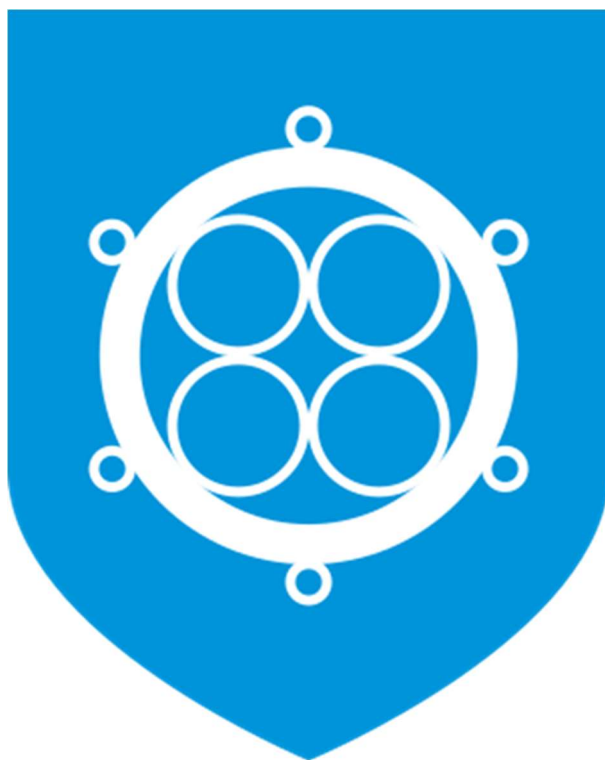


# NARVA-JÕESUU LINNA

## ÜLDPLANEERING



Töö nr 2019-209, PlanID \_\_\_\_\_

Juuli 2025

## SISUKORD

<b>1</b>	<b>ÜLDINFO ÜLDPLANEERINGU KOHTA .....</b>	<b>5</b>
1.1	PLANEERINGUALA ULATUS JA ASUKOHT .....	7
1.2	ÜLDPLANEERINGU KOOSSEIS JA VORMISTAMINE .....	7
1.3	PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ÜLESANDED .....	8
1.4	RUUMILISE ARENGU ÜLDISED PÕHIMÕTTED .....	8
<b>2</b>	<b>ÜLDPLANEERINGU LAHENDUS .....</b>	<b>9</b>
2.1	DETAILPLANEERIMINE .....	9
2.1.1	Üldised tingimused detailplaneeringu koostamisel .....	9
2.1.2	Detailplaneeringu koostamise kohustusega juhud .....	10
2.1.3	Üldplaneeringut muudev detailplaneering .....	11
2.2	PROJEKTEERIMISTINGIMUSED .....	11
2.2.1	Projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad üldised tingimused .....	11
2.2.2	Projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena .....	13
2.2.3	Tingimused maardlatest ja kaevandamisest mõjutatud aladel .....	14
2.2.4	Tingimused radooniohtlikus piirkonnas .....	15
2.2.5	Veekogu kalda maakasutus- ja ehitustingimused .....	16
2.2.6	Olulise ruumilise mõjuga ehitised (ORME) .....	19
2.2.7	Müra normtasemete kategooriate määramine .....	20
2.2.8	Tingimused ja põhimõtted piirete rajamisel: .....	21
2.3	KATASTRÜKSUSE MOODUSTAMINE .....	22
2.3.1	Katastrüksuste moodustamise üldised põhimõtted .....	22
2.3.2	Katastrüksuse minimaalsuuruse määramine .....	22
2.4	AVALIK HUVI .....	23

---

2.5	ARHITEKTUURIKONKURSSI KORRALDAMISE KOHUSTUSEGA ALAD JA JUHUD.....	24
2.6	TIHEASUSTUSALA.....	24
2.7	HAJAASUSTUSALA.....	26
2.7.1	Hajaasustusala üldised tingimused .....	27
2.7.2	Hajaasustusala eripiirkonnad .....	30
2.8	MAAKASUTUSE JUHTOTSTARBED.....	33
2.8.1	Elamumaa-alad .....	34
2.8.2	Ettevõtlusotstarbega maad .....	39
2.8.3	Üldise ja avaliku huviga maad.....	47
2.8.4	Segaotstarbega maad (S) .....	54
2.9	LOODUSKESKKOND JA KULTUURMAASTIK .....	54
2.9.1	Väärtuslik maastik .....	54
2.9.2	Miljööväärtuslikud hoonestusalad .....	56
2.9.3	Rohevõrgustik .....	58
2.9.4	Vaatekoridorid .....	60
2.9.5	Kogukonna-alad riigimetsas .....	60
2.9.6	Kohaliku tähtsusega kultuuripärand .....	61
2.9.7	Vääriselupaigad.....	62
2.9.8	Arheoloogiapärandirikkad alad .....	62
2.9.9	Kaitstavad loodusobjektid .....	63
2.9.10	Põhja- ja pinnavee kaitse.....	63
2.10	LIIKLUSVÕRGUSTIK .....	64
2.10.1	Riigiteed .....	65
2.10.2	Raudtee.....	66
2.10.3	Kohalikud teed .....	69
2.10.4	Erateed .....	70

---

2.10.5	Parkimiskorraldus .....	70
2.10.6	Tee kaitsevöönd .....	71
2.10.7	Jalgratta- ja jalgteed .....	72
2.10.8	Teede avalik kasutamine .....	73
2.10.9	Juurdepääsud .....	74
2.10.10	Terviserajad .....	75
2.10.11	Lennuväli ja kopteriväli .....	75
2.10.12	Veeskamiskohad .....	75
2.10.13	Sadamad ja navigatsioonimärgid .....	76
2.11	TEHNOVÕRGUD JA -RAJATISED .....	76
2.11.1	Gaasivõrk .....	76
2.11.2	Elektrivõrk .....	77
2.11.3	Taastuvenergia .....	77
2.11.4	Veevarustus ja reovee ärajuhtimine .....	79
2.11.5	Sademevesi .....	82
2.11.6	Tuletõrje veevõtukohad .....	82
2.11.7	Maaparandussüsteemid .....	83
2.11.8	Soojavarustus .....	83
<b>3</b>	<b>ÜLDPLANEERINGU ELLUVIIMINE .....</b>	<b>84</b>
3.1	RAKENDUSSÄTTED ÜLDPLANEERINGU ELLUVIIMISEL: .....	84
3.2	ETTEPANEKUD IDA-VIRUMAA MAAKONNAPLANEERINGU TÄPSUSTAMISEKS JA MUUTMISEKS .....	85
3.2.1	Väärtuslike maastike piiride muutmine .....	85
3.2.2	Rohevõrgustiku piiride täpsustamine ja muutmine .....	86

---

## 1 ÜLDINFO ÜLDPLANEERINGU KOHTA

**Algatatud** Narva-Jõesuu Linnavolikogu 19.12.2018 otsusega nr 71

**Vastu võetud** Narva-Jõesuu Linnavolikogu \_\_\_\_\_ otsusega nr \_\_\_\_\_

**Kehtestatud** Narva-Jõesuu Linnavolikogu \_\_\_\_\_ otsusega nr \_\_\_\_\_

**Üldplaneeringu koostamise korraldaja:** Narva-Jõesuu Linnavalitsus. Koidu 25, Narva-Jõesuu linn 29023  
Narva-Jõesuu linn Ida-Viru maakond

### Üldplaneeringu koostamise konsultant/koostajad:

Kobras OÜ, registrikood 10171636. Riia 35, 50410 Tartu. Tel 730 0310 <http://www.kobras.ee>

Erki Kõnd – juhataja

### Töögrupp:

Teele Nigola – projektijuht/maastikuarhitekt-planeerija. Tel 730 0310, 518 7602. [teele@kobras.ee](mailto:teele@kobras.ee)

Raivo Laidma – planeerija

Siiri Rist – kartograaf

Marite Paat – keskkonnaekspert

Noela Kulm – keskkonnaekspert

Urmas Uri - geoloog, keskkonnaekspert

Priit Paalo – maastikuarhitekt-planeerija

Triinu Sinimets – maastikuarhitekt-planeerija

Ene Kõnd – tehniline kontrollija

Narva-Jõesuu Linnavalitsuse ametnikud

**Kobras OÜ litsentsid / tegevusload:**

1. Keskkonnamõju hindamise tegevuslitsents:

KMH0046 Urmas Uri;

KMH0159 Noeela Kulm.

2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhteksperdid: Urmas Uri, Teele Nigola

3. Muinsuskaitseameti pädevustunnistus PT 606/2012:

Mälestise liigid: ehitismälestis, ajaloomälestis, maailmapärandi objektis asuv ehitis.

Tööde liik: konserveerimise ja restaureerimise projektide koostamine, konserveerimis- ja restaureerimistööde tegevuskavade koostamine maastikuarhitektuuri valdkonnas, muinsuskaitse järelevalve, planeeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamine, uuringud ja uuringu tegevuskavade koostamine.

4. Kutsetunnistused:

- Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 204983 – Teele Nigola;
- Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 222980 – Priit Paalo;
- Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus 176300, – Teele Nigola.

## 1.1 Planeeringuala ulatus ja asukoht



Skeem 1. Planeeringuala asukoht.

Planeeringuala<sup>1</sup> on kogu omavalitsuse haldusterritoorium. Planeeringuala piirneb Toila vallaga, Sillamäe linnaga, Narva linnaga ja Alutaguse vallaga. Samuti on planeeritaval alal ulatuslik merepiir ja piirnemine Venemaa Föderatsiooniga.

## 1.2 Üldplaneeringu koosseis ja vormistamine

Üldplaneering koosneb seletuskirjast, jooniste digitaalsetest infokihtidest ja nende esitluskujudest ning planeeringu juurde kuuluvatest lisadest.

**Jooniste digitaalsed infokihid**<sup>2</sup> ja nende esitluskujud on koostatud ESRI ArcGIS tarkavaraga ArcPro L-EST97 koordinaatsüsteemis, seletuskiri Microsoft Office kontoritarkvaraga. Digitaalsete kihtide koostamise – ja kasutamistäpsus on kuni M1:10 000, rohevõrgustiku puhul M1: 20 000.

**Jooniste esitluskujud** on erinevates mõõtkavades väljavõtted üldplaneeringu digitaalsetest kihtidest, andes üldistavat infot terve omavalitsuse kohta või väljavõtetena konkreetsetes piirkondades seatud maakasutustingimuste osas.

**Üldplaneeringu seletuskirjas** eristatakse planeeringuga määratavaid maakasutuse- ja ehitustingimusi, põhjendusi ning selgitusi, mis tuginevad üldplaneeringu koostamisega samaaegselt läbiviidud keskkonnamõju strateegilisele hindamisele (KSH) (Lisa 1). Seletuskiri sisaldab viiteid vastava punkti juurde kuuluvate, planeeringuga kehtestatavatele digitaalsetele infokihtidele ja vastupidi, st digitaalsete andmete tarkandmetes on viide seletuskirja vastavale punktile. Seletuskiri, jooniste esitluskujud ja lisad on \*.pdf formaadis ja avatavad vabavaralise tarkvara abil.

<sup>1</sup> Digitaalsed ruumiandmed: Plan\_ala

<sup>2</sup> Eristatakse planeeringu koostamisel kasutatud digitaalseid alusandmed ja üldplaneeringuga kehtestatavaid ruumiandmeid vastavalt riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50

### 1.3 Planeeringu koostamise eesmärk ja ülesanded

Üldplaneeringu koostamise eesmärgiks on kogu omavalitsuse territooriumi ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määramine, maakasutuse ja ehitustingimuste (sh projekteerimistingimuste aluseks olevad tingimused) seadmine ja täpsustamine ning seeläbi Narva-Jõesuu linnast atraktiivse elamis- ja ettevõtluspiirkonna kujundamine.

Üldplaneering määrab maakasutus- ja ehitustingimused. Üldplaneering on investeeringut ja ehitust ettevalmistava detailplaneeringu koostamise või projekteerimise tingimuste alus ning käsitleb omavalitsuse arengut tervikuna.

Üldplaneeringu koostamise käigus lahendatakse ülesanded, mis on olulised omavalitsuse ruumilistest vajadustest ja planeeringu eesmärkidest lähtuvalt ning on sätestatud planeerimisseaduses<sup>3</sup>. Ülesandeid on täpsustatud üldplaneeringu koostamiseks väljastatud lähteseisukohtadega.

### 1.4 Ruumilise arengu üldised põhimõtted

Ruumilise arengu üldised põhimõtted on kokkulepe, mille alusel omavalitsuse territooriumi edasi arendada ning need on aluseks täpsemate maa- ja veealade maakasutus- ning ehitustingimuste määramiseks.

Ruumilise arengu põhimõtete väljatöötamisel on arvestatud nii omavalitsuse kui maakonna ruumilise arengu suundumustega vastavalt Ida-Virumaa maakonnaplaneeringule 2030+. Olulisteks ruumilise arengu suundumisi määravateks märksõnadeks Narva-Jõesuu linna omavalitsuse territooriumil on omavalitsuse geograafiline asend, meri, sadamad, karjäärid, rikkalik ajalooline kihistus ja loodus, samuti pika traditsiooniga puhketeenuste pakkumise kogemus. Järjest tähtsamaks muutub geograafilisest asendist tulenevalt riigikaitse vajadustega arvestamine maakasutuse strateegia määramisel.

Omavalitsuse keskuseks on Narva-Jõesuu linnasisene linn, mis on maakonnaplaneeringus määratud piirkondlikuks keskuseks. Üldplaneering suunab arengut läbi kohapõhiste maakasutustingimuste, kus omavalitsuse territooriumil vaadeldakse eraldi tiheasustusalasid ja hajaasustusega alasid ning selle sees nii krundistruktuurilt, kui ka ehituslikult olemuselt eristuvaid piirkondi.

---

<sup>3</sup> Planeerimisseadus § 75



## 2 ÜLDPLANEERINGU LAHENDUS

### 2.1 Detailplaneerimine

Detailplaneering on ruumilist terviklahendust loov ja ehitusõigust määrav dokument eelkõige sellistel omavalitsuse territooriumi aladel ja juhtudel, kus on rõhutatult otstarbekas avalikkuse kaasamine otsustusprotsessidesse selle ruumi kujundamisel. Vajadus selliseks kaasamiseks võib tuleneda näiteks kavandatava tegevusega kaasneva eeldatava mõju suurest territoriaalsest ulatusest või ajalisest kestusest, aga ka võimalike puudutatud isikute arvust, kelle huvisid ja/või õiguseid kavandatav tegevus eeldatavalt võib riivata.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on peamiselt üldplaneeringus kavandatu elluviimine ning planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine.<sup>4</sup>

#### 2.1.1 Üldised tingimused detailplaneeringu koostamisel

- 1) Detailplaneeringu koostamise tellib ja finantseerib planeeringu koostamisest huvitatud isik, kui seaduses ei ole sätestatud teisti. Detailplaneeringu koostamise algatamise eelduseks on planeeringu koostamise või selle tellimise üleandmise õigust reguleeriva halduslepingu sõlmimine.
- 2) Terviklahenduse loomise eesmärgil on kohalikul omavalitsusel õigus määrata detailplaneeringuala ulatuslikumal alal, kui on detailplaneeringu algatamise ettepaneku tegija soov. Miljööväärtslikul alal ja väärtuslikel maastikel on vajalik kaasata piisav hulk katastriüksusi, et oleks võimalik kujundada terviklikult tajutavat maastiku struktuuri ühtsetel alustel.
- 3) Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik peab koos planeeringu algatamise taotlusega esitama eskiislahenduse. Detailplaneeringu eskiislahendusena tuleb mõista planeeringu lahendust mahus, mis peab andma selgituse kavandatava krundijaotuse, ehitusõiguse ja asendiplaanilise lahenduse kohta. Eskiisis tuleb esitada kavandatav krundijaotus planeeringualal ja liikluskorralduse põhimõtted. Eskiisis tuleb näidata servituutide ja/või isikliku kasutusõiguse seadmise vajadust, võimaldamaks omavalitsusel hinnata planeeringu koostamisse kaasatavaid isikuid. Eskiislahenduse eesmärk on tagada juba võimalikult varases planeeringu koostamise staadiumis piisav koostöö kõigi huvitatud osapoolte vahel ja eeldatavalt lihtsustada detailplaneeringu lahenduse lõplikku väljatöötamist.
- 4) Ehitusloa kohustuseta hooneid (sh alla 20 m<sup>2</sup>) on detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel ning juhtudel (vt allpool) lubatud ehitada vastavalt detailplaneeringule (või detailplaneeringu puudumisel põhjendatud juhul kokkuleppel kohaliku omavalitsusega). Ehitusloa kohustuseta hooned peavad paiknema detailplaneeringus toodud hoonestusalal (kui detailplaneeringus ei ole määratud

---

<sup>4</sup> Planeerimisseadus § 124

teisiti) ning hoonete arv peab vastama detailplaneeringus toodule (v.a kuni 5 m<sup>2</sup> pindalaga ja vähem kui 3 m kõrgused ehitised, näiteks prügimaja, koerakuut, kasvuhoone, laste mängumaja jne).

- 5) Ajutised hooned detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel ning juhtudel on lubatud ehitada vastavalt detailplaneeringule või detailplaneeringu puudumisel kohaliku omavalitsuse poolt määratavatel muudel tingimustel.
- 6) Detailplaneeringu koostamise aluseks kasutatav geodeetiline alusplaan peab olema aja- ja nõuetekohane.

### 2.1.2 Detailplaneeringu koostamise kohustusega juhud

Planeerimisseaduse kohaselt on detailplaneeringu koostamise kohustusega alaks Narva-Jõesuu linnasisene linn, Sinimäe alevik ja Olgina alevik, kus detailplaneering tuleb koostada seaduses sätestatud juhtudel ja korras. Kohalik omavalitsus võib olulise avaliku huvi olemasolul algatada detailplaneeringu ka alal või juhul, mida üldplaneeringus ei ole ette nähtud.<sup>5</sup>

#### Üldplaneeringuga määratakse detailplaneeringu koostamise kohustus:

- 1) hajaasustusega alal ehitusõiguse määramise eesmärgiga maa-ala jagamisel enam kui neljaks katastriüksuseks, va transpordimaa otstarbega katastriüksuse moodustamisel;
- 2) puhke- ja virgestustegevuse maa-ala planeerimisel, kui hoonete pinna suhe katastriüksuse kogupinda on suurem kui 10% ([p 2.8.3.2](#));
- 3) sadama rajamisel ja laiendamisel ([p 2.8.3.7](#));
- 4) lennuvälja rajamisel;
- 5) hajaasustusega alal kavandatakse rajada üle 1 000 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga tootmis-, äri- või laohoonet või alla 1000 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga ehitusloa kohustuslikku hoonet, mille puhul tootmisest või äritegevusest tulenevad mõjud (müra, saasteained, heitgaasid jms) võivad eeldatavalt olla katastriüksuse piiri ülesed;
- 6) uue loomapidamishoone ehitamisel, kui sellega kaasneb keskkonnamõju hindamise koostamise kohustus;
- 7) olulise keskkonnamõjuga tegevuse<sup>6</sup> ning uue ohtliku ettevõtte või suurõnnetuse ohuga ettevõtte rajamisel<sup>7</sup>;
- 8) jäätmekäitluse maa-ala kavandamisel;

---

<sup>5</sup> Planeerimisseadus § 125

<sup>6</sup> Oluline keskkonnamõju KeHJS tähenduses

<sup>7</sup> Mõisteid "ohtlik ettevõtte" ja "suurõnnetuse ohuga ettevõtte" on käsitletud kemikaaliseaduse tähenduses.

---

**Detailplaneeringu koostamise vajadust tuleb alati kaalutleda:**

- 9) mäetööstuse maa-alade määramisel, uute kaevandamiskohtade avamisel ja olemasolevate karjäärade laiendamisel;
- 10) kui kavandatavad ehitusmahud ületavad oluliselt piirkonnale omaseid mahtusid, kavandataval tegevusel on suur visuaalne mõju, oluliselt muutub transpordivoog vms juhul;
- 11) segahoonestuse juhtotstarbega aladel, kus krundistruktuur ja vajalik taristu on välja arendamata.

**2.1.3 Üldplaneeringut muudev detailplaneering**

**Detailplaneering võib põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut<sup>8</sup>**

Detailplaneering on üldplaneeringut muudev planeerimisseaduses nimetatud juhtudel ja juhtudel, kui tegemist on muu kohaliku omavalitsuse üksuse hinnangul olulise või ulatusliku üldplaneeringu muutmisega.

**Üldplaneeringuga määratakse üldplaneeringu ulatusliku muutmise juhtudeks:**

- 1) krundi kasutamise sihtotstarbe määramist mittekooskõlas maakasutuse juhtotstarbega või kõrvalotstarbega ([p 2.8](#)).

**2.2 Projekteerimistingimused**

**Projekteerimistingimused on seaduse alusel ehitusõiguse saamiseks määratavad tingimused<sup>9</sup> ehitusloakohustusliku hoone või olulise avaliku huviga rajatise ehitusprojekti koostamiseks, kui puudub seadusest tulenev või üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustus.**

Hajaasustuses asuvatele olemasolevatele ja kavandatavatele elamumaa-aladele määratakse üldplaneeringuga projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused vastavalt sellele, millisel alal olemasolev/kavandatav eluasemekoht asub ([p 2.7](#)). Muudel juhtudel ja tiheasustusega aladele määratakse maakasutus- ja projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused kooskõlas üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbega ([p 2.8](#)).

**2.2.1 Projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad üldised tingimused**

**Projekteerimistingimuste andmise aluseks olevate tingimuste<sup>10</sup> all tuleb mõista selliseid tingimusi, mille alusel ja mida arvestades väljastab kohalik omavalitsus asjakohasel juhul tingimusi**

---

<sup>8</sup> Alus: planeerimisseadus § 142

<sup>9</sup> Ehitusseadustik § 26

<sup>10</sup> Õiguslik alus: planeerimisseadus § 75 lg 1 p 18

**ehitusseadustiku tähenduses<sup>11</sup> ehitusprojekti koostamiseks ja/või lähteseiskohtadena detailplaneeringu koostamiseks.**

Projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused kehtivad kogu omavalitsuse territooriumil tiheasustusega aladel (p 2.6) ja hajaasustusega alal (p 2.7). Projekteerimistingimuste määramisel tuleb arvestada täiendavalt muude üldplaneeringuga seatud tingimustega, mis võivad tuleneda nt asukohast väärtuslikel maastikel (p 2.9.1), miljööväärtuslikel hoonestusaladel (p 2.9.2), väärtuslikul põllumajandusmaal (p 2.8.2.3.2), rohevõrgustiku alal (p 2.9.3). Samuti tuleb projekteerimistingimuste seadmisel arvestada teede (p 2.10) ja tehnovõrkude arendamiseks seatud tingimustega (p 2.11).

**Sõltumata projekteeritava ehitise asukohast tuleb projekti koostades arvestada järgmiste üldiste tingimustega:**

- 1) kohalikul omavalitsusel on igakordne õigus nõuda kavandatava ehitustegevuse aluseks maa-ala geodeetilise alusplaani või geoloogilise uuringu koostamist, kui see puudub või ei ole olemasolev toimunud muudatuste tõttu aktuaalne;
- 2) projekti koostades tuleb asjakohasel juhul arvestada võimalike kliimamuutuste mõjudega, sh tuulekiiruste kasv, suurenevad sajuhulgad, üleujutused ja põud;
- 3) kõik koostatavad projektid peavad asjakohasel juhul käsitlema võimalike kaasnevate keskkonnanäringute ( nt müra-, vibratsioon- ja õhusaaste) leevendamise meetmeid, samuti põhjavee kaitsmise meetmeid;
- 4) kõigi ehitiste (sh ka piirete) rajamisel, juurdeehituste ja abihoonete kavandamisel tuleb asukohapõhiselt arvestada ümbritseva keskkonna arhitektuurilist struktuuri (hoonestusjoon, kõrgused, mahud, materjalid, piirdeaiad, katusekalded, aknad, materjalid jne), esteetilist sobivust (stiil, värvilahendus jms) ümbritsevaga ning arvestada vaadetega. Sobivuse üle otsustajaks on kohalik omavalitsus;
- 5) üldplaneeringuga ei määrata projekteerimistingimuste andmise aluseks olevaid tingimusi kavandatavate ehitiste sügavusele. Asjakohasel juhul määratakse tingimus ehitise asukoha- ja otstarbepõhiselt projekteerimistingimustega või detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringuga. Maa-aluste korruste rajamise puhul tuleb ehitusprojekti koosseisus esitada kohaliku omavalitsuse nõude korral ehitusgeoloogiline uuring;
- 6) päikesepaneele, õhksoojuspumpasid, ventilatsiooniseadmeid ning teisi sarnaseid tehnoseadmeid ei ole tiheasustusalal lubatud üldjuhul paigaldada tänava-äärsele või sõidutee-äärsele fassaadile. Need tuleb paigutada eelistatult sisehoovi ja/või kasutada esifassaadile või naaberhoone suunas paigutades esteetiliselt sobivat kaetud lahendust. Kortermajadele tehnoseadmete paigutamine tuleb lahendada ühtsete põhimõtete järgi;

---

<sup>11</sup> Õiguslik alus: ehitusseadustik § 26 lg 4

- 7) kohalikul omavalitsusel on õigus kaaluda vajadust ja nõuda kavandatava ehitise varjendi projekteerimist lähtudes ehituse asukohast, otstarbest, seda samaaegselt kasutava inimeste hulgast jms asjaolusid arvestades;
- 8) projektides tuleb näha ette kuritegevuse ohtu ennetavad meetmed;
- 9) asjakohasel juhul peavad kõik projektid käsitlema jäätmekäitlust ning tagama jäätmete liigiti kogumise vastavuses jäätmeseaduse ja selle alusel antavate kohaliku omavalitsuse rakendusaktidega;
- 10) Kõikide projektides ja detailplaneeringutes tuleb asjakohasel juhul käsitleda vertikaalplaneerimise vajadust, sademevee lahendust ning põhja- ja pinnavee kaitset;
- 11) Kõikidel juhtudel, kui üldplaneeringuga on määratud nõuded haljastusele tuleb arvestada, et haljastuse osakaalu hulka ei arvestata murukivikattega alasid, maapinnaga ühendamata haljastust (konteinerhaljastus) ja katusehaljastust. Haljastuses ei ole lubatud kasutada invasiivse levikuga liike. Karuputkede levialad tuleb likvideerida<sup>12</sup>.
- 12) Igasugune ehitustegevus, kus puudub ehitusloa taotlemise või ehitusteatise esitamise nõue (nn vaba ehitustegevus) peab ka vastama üldplaneeringuga projekteerimistingimuste andmise aluseks seatud üldistele põhimõtetele ja tingimustele ([p 2.2.1](#)). Järgida tuleb head ehitustava ja naabrusõigusi.

## 2.2.2 Projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena

**Projekteerimistingimused antakse avatud menetlusena seaduses<sup>13</sup> ja üldplaneeringuga määratud juhtudel:**

- 1) ühiskondlike ehitiste maa ehitusõiguse määramisel, kui detailplaneeringu koostamise kohustus puudub;
- 2) jalgratta- ja jalgteede kavandamisel, kui üldplaneeringuga ei ole määratud selle tee täpset asukohta, st kummale poole teed seda kavandatakse;
- 3) uue kohaliku tee kavandamisel tiheasustusalal;
- 4) linnu- ja loomafarmide kavandamisel, kui sellega ei kaasne keskkonnamõju hindamise kohustust.

---

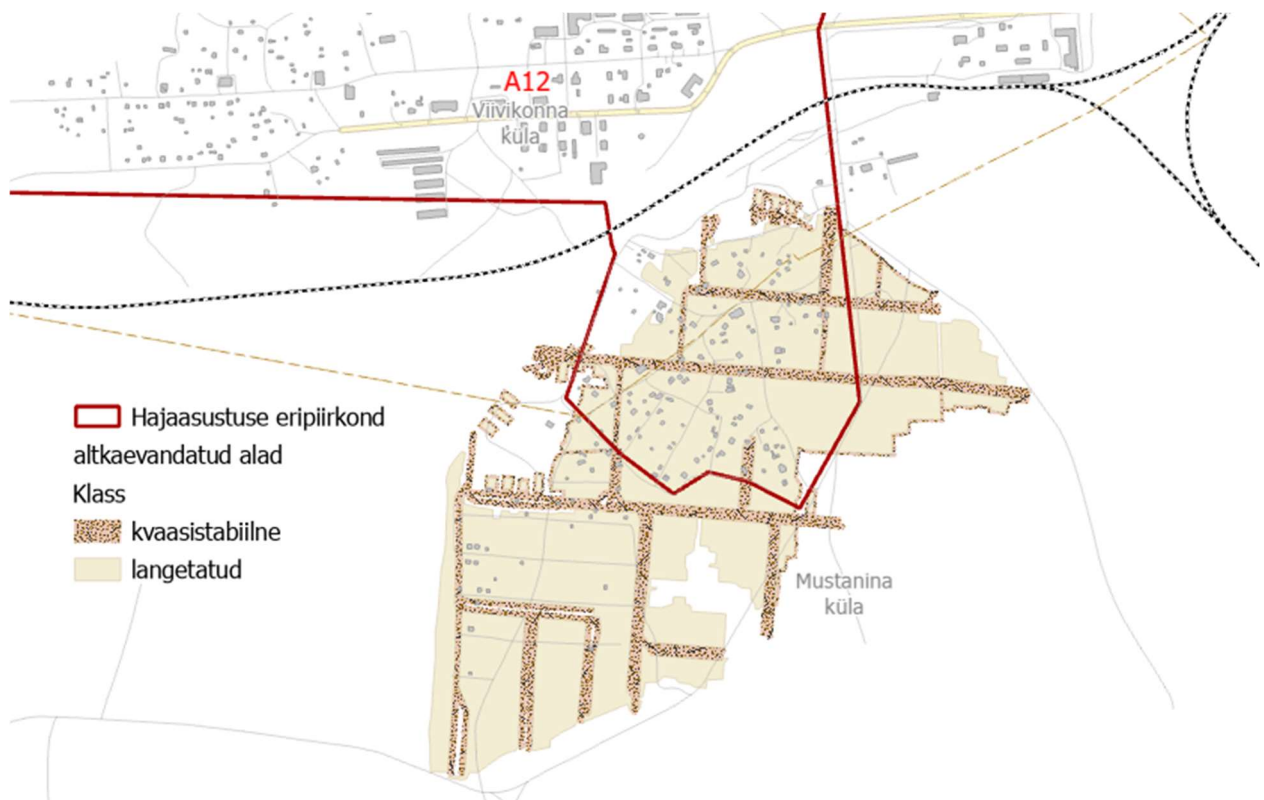
<sup>12</sup> Digitaalsed alusandmed: karuputk\_a\_20250527. Allikas: MaRu geoportaal seisuga 27.05.2025

<sup>13</sup> Ehitusseadustik § 31

### 2.2.3 Tingimused maardlatest ja kaevandamisest mõjutatud aladel

Altkaevandatud ala asub Viivikonna ja Mustanina külades ning kattub osaliselt üldplaneeringuga määratud eripiirkonnaga A12 ([p 2.7.2](#)). Osa Sirgala karjääri alal paiknevast altkaevandatud alast osa on langetatud, osa kvaasistabiilne.<sup>14</sup>

Ehitamise soovil altkaevandatud aladele peab arvestama, et varisemisohtlike (kvaasistabiilsete) alade püsivus ei ole täpselt teada. Arvestada tuleb vajumisohuga.



Skeem 2. Viivikonna ja Mustanina külade altkaevandatud ning varisemisohuga alad.

#### Tingimused altkaevandatud aladel:

- 1) ehitussoovi korral altkaevandatud aladele tuleb välja selgitada varisemisohtlike (kvaasistabiilsete) alade ning tühikute ja tervikute ohutus geotehnilise analüüsi kaudu. Projekteerimise alustamiseks määrata tühikute ja tervikute asukohti näitav võimalikult täpne kaardimaterjal;

<sup>14</sup> Maa oleku klassifikatsiooni ning sellel põhinevaid maakasutus- ja ehitustingimusi altkaevandatud alal käsitleb 2001. aastal kehtestatud Ida-Viru maakonnaplaneeringu lisa „Ida-Virumaa põlevkivi kaevandamisalade piirkonna ruumiline planeering“. Täpsemad juhised altkaevandatud maa tüübi ja püsivuse määramiseks on välja toodud dokumendis „Põlevkivi altkaevandatud alade planšettide digitaliseerimine ja stabiilsushinnangu andmine“ (TTÜ Mäeinstituut, 2015).

- 2) kehtiva kaevandamisloa olemasolu korral tuleb projekteerimistingimuste ja detailplaneeringu koostamise faasis kaasata menetlusse kaevandamisloa omanik;
- 3) hoonete ja rajatiste projekteerimisel tuleb arvestada vajalike kaitsemeetmetega, mis välistaksid mäetööde võimaliku jääkmõju objektidele ning hoiaksid ära ehituskonstruksioonide purunemise maapinna võimaliku varisemise, vajumise või nihkumise, vibratsiooni tagajärjel;
- 4) omavalitsusel on õigus nõuda ehitusgeoloogiliste uuringute koostamist kaevandatud aladel enne projekteerimistingimuste väljastamist ning vajadusel ka seada tingimusi ehitiste maapealsele mahule (sh kõrgusele). Altkäevandatud aladel koostatavate detailplaneeringute koosseisus tuleb vajadusel esitada ehitusgeoloogiline uuring ja joonis, kus on määratud planeeritava ala maa püsivuse tüüp (tüübid);
- 5) altkäevandatud aladel, kus olemasoleva ehitise kasutusluba puudub (sh kõik õigusliku aluseta püstitatud ehitised), tuleb kasutusloa andmise otsustamisel lähtuda olemasolevast geotehnilisest uuringust ja selles esitatud järeldustest, või selle koostamist nõuda.<sup>15</sup>
- 6) laavade servaaladele ehitades on vajalik geotehniline ekspertiis;
- 7) langetatud aladel tuleb arvestada võimalike liigniiskete kohtadega. Selle ennetamiseks tuleb kavandada ehitusaluse pinnase kuivendus;
- 8) kaevandustöödest mõjutatud territoorium on kõrgendatud veejuhtivusega, mistõttu tuleb majandustegevuse planeerimisel arvestada põhjavee kaitsmise karmimate nõuetega.

#### 2.2.4 Tingimused radooniohtlikus piirkonnas

**Radoon on keskkonnas esinev loodusliku päritoluga radioaktiivne gaas. Radoon on värvitu, lõhnatu ja maitsetu, õhust ligikaudu seitse korda raskem gaas. Pinnaseõhu radoonisisaldusel puudub iseseisev tähendus kiirgusohutuse seisukohast. Oluline on hoonete siseõhu radoonisisaldus, mille aasta keskväärtnus hoone tavapärasel kasutamisel on õigusaktidega reguleeritud.**

Kokku eristatakse nelja radooniohutaset: 1) madal ( $0\text{--}10\text{ kBq/m}^3$ ), 2) normaalne ( $10\text{--}50\text{ kBq/m}^3$ ), 3) kõrge ( $50\text{--}250\text{ kBq/m}^3$ ) ja 4) ülikõrge ( $>250\text{ kBq/m}^3$ )<sup>16</sup> Narva-Jõesuu linna haldusterritooriumil on radoonirisk valdavalt kõrge. Suuremas osas jääb pinnaseõhus mõõdetud radoonisisaldus 50 kuni  $100\text{ kBq/m}^3$  vahele. Soome lahe rannikualal esineb ka ülikõrge radooniriskiga alasid, kus radoonisisaldus pinnaseõhus ületab kohati (Pimestiku ja Udria küla juures) isegi  $500\text{ kBq/m}^3$ . Lõuna poole liikudes radoonisisaldus pinnaseõhus väheneb.<sup>17</sup>

---

<sup>15</sup> Kasutusloa väljastamise keeldumise alused sätestab ehitusseadustik.

<sup>16</sup> (Petersell jt, 2017)

<sup>17</sup> (Eesti Geoloogiateenistus, 2020)

- 1) Ehitusprojekti koostamisel/ehitusõiguse määramisel aladel, kus võib esineda kõrge radoonisisaldusega pinnaseid<sup>18</sup> või on teadaolevalt kõrge radooniriskiga alad, peab koostatav projekt käsitlema radooniohu vältimise meetmeid.

## 2.2.5 Veekogu kalda maakasutus- ja ehitustingimused

Ranna ja kalda piirangu- ning ehituskeeluvööndis kehtivad looduskaitseadusest tulenevad piirangud. Vastavalt looduskaitseadusele on ranna ja kalda ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud, välja arvatud seaduses toodud erisustel.

### Veekogude kalda ääres tuleb arvestada:

- 1) kui katastriüksuse piir ulatub avaliku veekogu veepiirini (või vette), ei tohi rajada piiret, mis takistab inimeste ja loomade liikumist kallasrajal, v.a kohtades, kus käesoleva üldplaneeringuga on kallasrada suletud;
- 2) üldjuhul on keelatud kaldajoone/rannajoone muutmine.

**Üldplaneeringuga suletakse kallasrada**<sup>19</sup> Koiduvalguse AÜ alal (ala A3), Saare AÜ alal (ala A5), Ehavalguse AÜ alal (ala A6), Mustajõe, Külmajõe ja Valgejõe suvilaühistu alal (ala A7), kus olemasolev hoonestus asub vahetult veekogu kaldal ning hoonestuse vahel pole faktiliselt kallasrada avalikult kasutatav. Kallasrajale võimalikud juurdepääsude asukohad määratakse avaliku huvi alusel (p [2.4](#) ja [2.10.9](#)).

### 2.2.5.1 Tingimused üleujutusohuga aladel

Üldplaneering käsitleb üleujutusohuga alasid keskkonnaportaali avaandmete<sup>20</sup> ja lammimuldade (AM, AG) alade<sup>21</sup> alusel.<sup>22</sup> Suurte üleujutusosaladega siseveekogud Narva-Jõesuu linnas puuduvad. Üldplaneering ei käsitle üleujutusohu ja selle võimalikku ulatust inimtekkelistel põhjustel (nt terrorism, sõda).

---

<sup>18</sup> [Eesti pinnase radooniriski kaart](#)

<sup>19</sup> Kallasrada on avalikult kasutatava veekogu ääres olev kaldariba veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sealhulgas selle kaldal liikumiseks

<sup>20</sup> Keskkonnaportaali avaandmed seisuga 10.07.2024. Üleujutuse tõenäosus 1x10 aasta jooksul. Digitaalsed ruumiandmed: yleujutusosalad\_10Polygon.

<sup>21</sup> Digitaalsed alusandmed: alluviaalsed mullad

<sup>22</sup> Kliimaministeeriumi info kohaselt toimub üleujutusohuga ja üleujutusega seotud riskipiirkondade alade ajakohastamine. Üleujutusohuga ja üleujutusega seotud riskipiirkondade kaartide kinnitamine peaks eeldatavalt toimuma 2025 aasta lõpus. Riskide maandamiskavade kinnitamine 2027 aasta lõpuks.





Üleujutusohuga aladeks on valdavalt üldplaneeringu lahenduses puhke- ja virgestusalana (supelranna maa, [p 2.8.3.2.1](#)) planeeritud rannikuäärne ala, aga ka Narva jõe ääres tiheasustusala (TA1, Narva-Jõesuu linn), mis kattub osaliselt hoonestatud alaga ja ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekutega (p 2.2.5.2).

Skeem 3. Üleujutusohuga alad Narva-Jõesuu linnas (tumepunane ala) ja kattumine ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekutega (EKV).



Üleujutusohuga alad hajaasustusega alal alluviaalsetel muldadel kattuvad mitmel juhul hajaasustuse eripiirkonnaks määratud aladel, kus sageli on väga väiksed krundid ja ehitised vahetult veekogu ääres.

Skeem 4. Üleujutusohuga ala (pruun ala) hajaasustuse eripiirkonnas lammimuldadel ja kattumine ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekutega.

---

**Tingimused ja põhimõtted üleujutusohuga aladel:**

- 1) detailplaneeringud ja projektid peavad käsitlema üleujutusega seotud riske, kus üleujutusohuga ala (sh paisude läheduses<sup>23</sup>) esineb. Detailplaneeringute lähteülesannete koostamisel ning projekteerimistingimuste väljastamisel tuleb kaaluda eksperthinnangu koostamist reaalse üleujutusohu väljaselgitamiseks ja täpsustaud tingimuste määramiseks;
- 2) tehnovõrkude planeerimisel ja projekteerimisel tuleb seda teha viisil, mis võimaldab neid üleujutusohuga alade piires ülejäänud võrgu osast eraldi välja lülitada;
- 3) teede planeerimisel ja projekteerimisel tuleb arvestada võimalikku veetaseme kõrgust ja näha ette kaitsemeetmed;
- 4) Narva-Jõesuu linnasisse linna Narva jõe äärde ehitatavate elamute, ühiskondlike hoonete, ärihoonete ja tootmishoonete minimaalne  $\pm 0.00$  absoluutkõrgus 2,14 m (Narva lahe 1% üleujutustõenäosusega veetase). Jäätmekäitluskoha minimaalne  $\pm 0.00$  absoluutkõrgus 2,14 m + 0,5 m Narva veehoidla veelaskme kaitseks.

**2.2.5.2 Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekud**

Ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamist tuleb käsitleda erandliku võimalusena, kui kavandatud tegevuse elluviimine väljaspool ehituskeeluvööndit ei ole võimalik või otstarbekas ning tagatud on seadusega sätestatud ranna ja kalda kaitse eesmärkide täitmine. Ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamine toimub looduskaitseseaduses sätestatud alustel ja korras.

Üldplaneeringuga tehakse ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekud koos põhjendustega (Lisa 2)<sup>24</sup> nii ajalooliselt väljakujunenud hoonestusaladel õigusliku aluseta püstitatud ehitiste seadustamise eelduste loomiseks, kui ka üldkasutatavatel aladel avalikes huvides ning ettevõtlusaladel.<sup>25</sup> Kõikidel EKV vähendamise taotlusega aladel, kuhu KOV poolt esitatava taotluse alusel kavandatakse looduskaitseaduse § 38 lõikes 4 nimetatud rajatisi, eeldatakse sama paragrahvi alusel ehituskeelu mittekohaldamist. Valdavalt tulevad üldplaneeringu lahenduses selliste objektidena ette supleranna

---

<sup>23</sup> Digitaalsed alusandmed: pais

<sup>24</sup> Üldplaneeringus on arvestatud Keskkonnaameti nõusolekul (08.11.2018 kiri nr 7-13/18/12228-4) Narva-Jõesuu linnas Läänemere ja Narva jõe ääres seni kehtinud Narva-Jõesuu linnasisese linna üldplaneeringuga (kehtestatud 30.01.2019 otsusega nr 78) ehituskeeluvööndite vähendamisi

<sup>25</sup> Lisa nr 2. Digitaalsed ruumiandmed: yp\_ekv

teenindamiseks vajalikud rajatised, liikluspinnad (sh parkimisalad) ja tehnovõrgud.<sup>26</sup> Samuti sadamaehitised ja veeliiklusrajatised.

Ehituskeeluvööndi vähendamise vastavus kalda kaitse-eesmärkidele on käsitletud KSH aruandes.

## 2.2.6 Olulise ruumilise mõjuga ehitised (ORME)

**Oluline ruumiline mõju on mõju, mille tõttu muutuvad eelkõige transpordivood, saasteainete hulk, külastajate arv, visuaalne mõju, lõhn, müra, tooraine- või tööjõuvajadus ehitise kavandatavas asukohas senisega võrreldes oluliselt ning mille mõju ulatub suurele territooriumile.**

Üldplaneeringuga kavandatud olulise ruumilise mõjuga ehitise ehitamiseks tuleb koostada detailplaneering planeerimisseaduses sätestatud alustel ja korras ([p 2.1.2](#)). Asjakohaste uuringute vajadus määratakse detailplaneeringu koostamiseks väljastatavates lähteseisukohtades.

**Narva-Jõesuu linnas on olemasolevateks olulise ruumilise mõjuga ehitiseks:**

- Orica Eesti OÜ, kus käideldakse ammooniumnitraati, naatriumnitraati ja lõhkematerjale. Tegemist on A-kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõttega, mille ohuala raadius on 2 256 m (ORME 1)
- Elme Messer Gaas AS Gaasitootmistehas, kus käideldakse lämmastikku; argooni; väävelhapet; nalco 2510; nalco 8506 plus; nalco 8514 plus; nalco 3D Trasar 3DT199; nalco 3D Trasar 3DT1129 Tegemist on B-kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõttega, mille ohuala raadius on 125 m (ORME 2)
- Vaivara ohtlike jäätmete käitluskeskus (ORME 3)
- Enefit Power AS õlitehas (ORME 4)
- Enefit Power AS tuhaväljad (ORME 5)

**Üldplaneeringuga nähakse ette olulise ruumilise mõjuga ehitisena:<sup>27</sup>**

- Narva lennuväli (EENA)- kui rajatakse vähemalt 1 000 m pikkuse kõvakattega maandumisrajaga lennuväli (ORME 6)
- Põlevkivituha töötlemise käitis- Auvere külas paikneva Õlitehase maa-ala läheduses (ORME 7)
- Vaivara ohtlike jäätmete käitluskeskuse laiendus (ORME4)

<sup>26</sup> Üldplaneeringus kajastatud ja EKV vähendamise ala jaoks vajalikke tehnovõrkude asukohti (digitaalsed ruumiandmed: yp\_tehno) tuleb käsitleda põhimõttelise asukohavalikuna, mida täpsustatakse tehnovõrkude omanike tehniliste tingimuste väljastamisel projekteerimise käigus

<sup>27</sup> Õiguslik alus: Vabariigi Valitsuse 01.10.2015 määrus nr 102. Digitaalsed ruumiandmed: yp\_ORME



- 2) Müratundlikele aladele või nende lähedusse tehnoseadmete paigaldamisel (nt õhksoojuspumbad jms) peab seadme paigaldaja (omanik) tagama müraolukorra vastavuse normatiividele. Tehnoseadmete ning äri- ja kaubandustegevuse tekitatava müra piirväärtusena rakendatakse tööstusmüra sihtväärtus.
- 3) Planeeringu koostamisel ja projekteerimistingimuste väljastamisel tuleb arvestada müraallikatega (sh lasketiirud, krossirajad, ATV rajad jne). Müraallikaks ei loeta metsaraie või muu metsamajandamisega seotud töid ja tegevusi.

### 2.2.8 Tingimused ja põhimõtted piirete rajamisel:

- 1) piirded (sh haljaspiire, hekk) võivad olla kuni 1,5m kõrgused, kui konkreetsele maa-alale üldplaneeringuga seatud muudest tingimustest tulevalt ei ole kehtestatud muud nõuet. Piirde lubatud maksimaalset kõrgust võib vähendada, kui see on seotud näiteks ühtse arhitektuurse üldpildi või miljööväärtuste tagamisega, liiklusohutusega, parema nähtavuse tagamisega vms juhul. Piirete lubatud maksimaalset kõrgust võib suurendada, kui see on eelkõige vajalik turvalisuse kaalutlustel, liikluspinnast või krundilt lähtuvate keskkonnahäiringute vähendamiseks, maapinna absoluutkõrguste suure vahe tõttu vms juhul;
- 2) eluhoonega katastriüksusel ei ole lubatud rajada läbipaistmatuid piirdeid. Kohalik omavalitsus võib määrata piirete läbipaistvusele piirkonnapõhiseid nõuded, arvestades olemasolevat olukorda, piirde rajamise eesmärki ja selle ruumilist mõju ümbrusele;
- 3) piire (sh haljaspiire, hekk) tohib täpselt krundi piiril asuda ainult juhul, kui see on naaberkrundi omanikuga kooskõlastatud. Tuleb arvestada, et täpselt piiril asuv rajatis on naabrite ühiskasutuses sõltumata asja kuuluvusest;<sup>30</sup>
- 4) Luidete ala kaitse ja avatud liivaranna säilitamise eesmärgil on üldplaneeringuga lubatud püstitada merekaldal ainult postidel piirdeaedu.
- 5) piirete asukohale võib seada nõudeid teede ristmikel nõuetekohase nähtavuskolmnurga tagamiseks;
- 6) tingimused ja põhimõtted piirete rajamiseks kehtivad sõltumata sellest, kas piirde näol on tegemist ehitusteatisekohustusliku ehitisega või mitte.
- 7) Hajaasustusega alal on üldiseks põhimõtteks piirete rajamine õuealade ümber, mitte tervele katastriüksusele. Üldplaneeringuga ei reguleerita tingimusi, kui piiret on vaja rajada istandike kaitseks ja loomade karjatamiseks.

---

<sup>30</sup> Alus: asjaõigusseadus

## 2.3 Katastriüksuse moodustamine

### 2.3.1 Katastriüksuste moodustamise üldised põhimõtted

- 1) Hoonestamiseks moodustatav katastriüksus/krunt peab selle otstarvet arvestades olema piisavalt suur, et kehtivaid seadusjärgseid kitsendusi, üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarvet ja muid maakasutustingimusi arvestades jääb ehitamiseks piisav kitsendustest vaba ala hoonestusala määramiseks ning katastriüksusel paiknevatest hoonetest ja rajatistest tulenevad võimalikud kitsendused ei koorma naabermaaüksusi või on saadud naabermaaüksuse omaniku kirjalik nõusolek seatava koomatise osas.
- 2) Kohalikul omavalitsusel on õigus nõuda enne maa jagamise kooskõlastamist maa jagamise plaani ja/või naaberkinnistu omanikuga sõlmitud kirjalikku kooskõlastust piirneva kinnisasja koormamise vajaduse korral.
- 3) Katastriüksuse jagamisel on omavalitsusel õigus küsida jagamise eesmärki, et selgitada välja taotluse kooskõla üldplaneeringuga määratud juhtotstarbega ja katastriüksuse sobivus soovitud katastriüksuse sihtotstarbega.
- 4) Katastriüksuse jagamist ei kooskõlastata, kui jagamise plaanist nähtuvalt kaob jagamise käigus tekkivalt maaüksuselt juurdepääs avalikule teele ning jagamise materjalidest ei nähtu kokkulepet teeservituudi seadmiseks.
- 5) Olemasoleva elamumaa katastriüksuse jagamist väiksema/te krundi/kruntide moodustamise eesmärgiga ei kooskõlastata, kui see asub tervikuna või osaliselt ranna ja kalda ehituskeeluvööndis ja seadusest või planeeringutest tulenevad maakasutus- ja ehitustingimuste ning nõuete põhjal saab eeldada, et krundi ehitusõigust pole võimalik tagada ilma veekogu ehituskeeluvööndit vähendamata.
- 6) Olemasoleva krundi jagamisel peavad jagamise käigus tekkivad osad olema vähemalt nii suured, kui vastava ala krundi miinimumnõuetega on kehtestanud ja kooskõlas teiste krundi moodustamise üldiste põhimõtetega. Kruntide jagamine miinimumnõuetest väiksemateks on lubatud juhul, kui jagamise eesmärgiks on jagatavate osade liitmine naaberkruntidega, avalike liikluspindade jaoks katastriüksuse moodustamine või maakorralduse nõuete arvestamine kinnisasja otstarbekamaks kasutamiseks ja majandamiseks.

### 2.3.2 Katastriüksuse minimaalsuuruse määramine

Planeerimiseseaduse kohaselt on üldplaneeringu ülesanne krundi minimaalsuuruse määramine. Tuleb arvestada, et kõik katastriüksused ei ole krundid planeerimiseseaduse tähenduses. Üldplaneering määrab tingimused suurusele, millele peab vastama olemasolev või maakorraldustoimingu tulemusel moodustatav katastriüksus selleks, et tekiks eeldus ehitusõiguse määramiseks detailplaneeringu või projekteerimistingimuste alusel. Katastriüksuse suurus ei ole ainus kriteerium ehitusõiguse võimaluse

väljaselgitamisel. Moodustatava katastriüksuse suuruse määramisel tuleb lähtuda katastriüksuse moodustamise üldistest põhimõtetest ([p 2.3.1](#)), sh:

- 1) tiheasustusega aladel tuleb arvestada maakasutuse juhtotstarbega antud tingimusi ([p 2.8](#));
- 2) hajaasustusega alal tuleb arvestada üldisi ([p 2.7.1](#)) ja hajaasustuse eripiirkondadele ([p 2.7.2](#)) määratud kohapõhiseid nõudeid.

## 2.4 Avalik huvi

**Avalik huvi on defineerimata õigusmõiste. Selle määratlemine planeerimisprotsessis ja üldplaneeringu elluviimisel on suurel määral kohaliku omavalitsuse kaalutlusotsus.**

Avalikule huvile toetumisel otsustusprotsessis tuleb otsuses alati selgitada, milles avalik huvi seisneb. Tuleb kaalutleda, kuidas avalike ja üldiste huvide realiseerimine eraõigusliku isiku maal võimalikult vähimal viisil koormaks maa omanikku. Kui eraomandis olevat kinnisasja soovitakse avalikele huvidele viidates koormata, siis peab haldusakt sisaldama nii faktilist, kui ka õiguslikku motivatsiooni.

Avaliku huvi tuvastamiseks tuleb analüüsida ehitisest tuleneva mõju suurust, ulatust, intensiivsust ja kestust. Mõju pakub laiemale avalikkusele huvi eelkõige siis, kui mõju ulatub katastriüksuse piirist kaugemale ehk ehitis mõjutab laiemat ümbrust. Olulist avalikku huvi ei saa eeldada, kui mõjutatud on ainult asukoha kinnisasi või naaberkinnisasjad. Mõjud võivad olla nii otsesed kui kaudsed.

Olulise avaliku huviga ehitiseks võib pidada muuhulgas selliseid ehitisi, mis pälvivad avalikkuse tähelepanu oma erakordsusega, näiteks ei ole selliseid ehitisi varem ehitatud või just vastupidi, neid on varem ehitatud ja on teada, et need on seetõttu avalikkuse huviorbiidis.

Kohalikul omavalitsusel on õigus igakordselt kaalutleda avaliku huvi olemasolu ka juhtudel, mida käesolevas punktis toodud loetelus ei ole kirjeldatud.

### Üldplaneeringuga määratakse avaliku huvi objektiks:

- 1) juurdepääsu<sup>31</sup> tagamist kõigile avalikult kasutatavate veekogude nimekirja kantud veekogudele, looduskaitse üksikobjektidele ja kultuurimälestistele, millele juurdepääs üle eraomandis oleva kinnisaja puudub ([p 2.10.9](#));
- 2) juurdepääsu tagamist kõigile hoonetele ja rajatistele, kus/millega osutatakse avalikke teenuseid, kui asjaõiguslepinguga tagatud juurdepääs neile puudub;

---

<sup>31</sup> Digitaalsed ruumiandmed: yp\_juurdep

- 3) planeeritavaid uusi kohalikke teid, sh jalgratta- ja jalgteid ning matkaradasid optimaalse transpordivõrgustiku toimimise tagamiseks<sup>32</sup> ([p 2.10.3](#), [p 2.10.7](#), [p 2.10.10](#));
- 4) olemasolevate erateede puhul määratakse avaliku huvi kriteeriumid eraldi kohaliku omavalitsuse haldusaktiga ([p 2.10.4](#));
- 5) üldplaneeringuga määratud puhke- ja virgestusmaid ([p 2.8.3.2](#));
- 6) riigimetsas asuvate kogukonna-aladega ([p 2.9.5](#));
- 7) olemasolevaid ja planeeritavaid tuletõrje veevõtukohtasid, mille baasil tagatakse nõuetekohane tuletõrje veevõtuvarustus mitme/paljude maaüksuste jaoks ([p 2.11.6](#));
- 8) ehitisi, millega kaasnevad püsivad ja ulatuslikud katastriüksuse piiriülesed keskkonnahäiringud (nt müra, tolm, lõhnareostus jms).

## 2.5 Arhitektuurikonkurssi korraldamise kohustusega alad ja juhud

Arhitektuurikonkurssi korraldamise kohustust tuleb kaaluda:

- 1) linnas ja alevikes üldises ja avalikes huvides kasutatavate ehitiste rajamisel;
- 2) maastikul domineerivate ja ümbritsevast väljakujunenud keskkonnast selgelt eristuvate hoonete kavandamisel;
- 3) kaubanduskeskuste ja puhkekomplekside rajamisel;
- 4) miljööväärtuslikel hoonestusaladel.

## 2.6 Tiheasustusala

**Tiheasustusala**na tuleb üldplaneeringus mõista linnalise iseloomuga ala, mida iseloomustab olemasoleva hoonestuse kompaktsus, tänavaruum, ühised tehnovõrgud ja funktsioonide mitmekesisus.

Tiheasustusaladeks määratakse üldplaneeringuga Narva-Jõesuu linnasisene linn (TA1), Sinimäe alevik (TA2) ja Olgina alevik (TA3).

Üldplaneeringuga ei määrata tiheasustusega alasid maareformi seaduse tähenduses.

Üldplaneeringuga määratakse tiheasustusega aladeks looduskaitseaduse tähenduses eritingimusega alad ([p 2.7.2](#)) ranna ja kalda piiranguvööndi ulatuses, kus selline vöönd esineb.

**Üldised tingimused tiheasustusalal:**

---

<sup>32</sup> Digitaalsed ruumiandmed: yp\_transp\_tee, yp\_transp\_tee\_rajatis



Lubatud hooned. Kasutamise otstarve	Ehitusõiguse määramine toimub üldjuhul detailplaneeringu alusel. Kui seadusest tulenev või üldplaneeringuga määratud juhtudest tulenev detailplaneeringu koostamise kohustus ( <a href="#">p 2.1.2</a> ) puudub, määratakse ehitusõigus projekteerimistingimuste alusel kooskõlas maakasutuse juht-otstarbe ( <a href="#">p 2.8</a> ) ja krundi kasutamise sihtotstarbega.
Katastriüksuse lubatud minimaalne suurus	Lähtuda tuleb vastava maakasutuse juhtotstarbega seatud tingimustest, detailplaneeringust ja punktis <a href="#">2.3</a> määratud tingimustest.
Hoonete suurim lubatud arv	Lubatud suurim hoonete arv krundil määratakse detailplaneeringuga lähtudes maakasutuse juhtotstarbele seatud tingimustest ( <a href="#">p 2.8</a> ). Detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel määratakse suurim lubatud hoonete arv projekteerimistingimustega üldplaneeringuga määratud tingimuste alusel.
Hoonete ja rajatiste asukoht	Lubatud hoonetusala krundil hoonete ja rajatiste ehitamiseks määratakse detailplaneeringuga. Detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel projekteerimistingimustega.
Suurim lubatud ehitisealune pind	Määratakse detailplaneeringuga või asjakohasel juhul projekteerimistingimustega kooskõlas maakasutuse juhtotstarbele seatud tingimustega ( <a href="#">p 2.8</a> ).
Kõrgus ja vajaduse korral sügavus	Määratakse detailplaneeringuga või asjakohasel juhul projekteerimistingimustega kooskõlas maakasutuse juhtotstarbele seatud tingimustega ( <a href="#">p 2.8</a> ).
Arhitektuursed, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused	Määratakse detailplaneeringuga ja asjakohasel juhul projekteerimistingimustega. Kehtivad projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad üldised tingimused ( <a href="#">p 2.2.1</a> ). Tingimused võivad sõltuda asukohapõhistest eritingimustest (nt miljööväärtuslikud alad <a href="#">p 2.9.2</a> ).
Liikluskorralduse põhimõtted	Vaata <a href="#">p 2.10</a> „Liiklusvõrgustik“

Haljastuse ja heakorra põhimõtted	<p>Kehtivad projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad üldised tingimused (<a href="#">p 2.2</a>).</p> <p>Kõrghaljastust tuleb säilitada võimalikult suures ulatuses. Kui kõrghaljastuse likvideerimine on vältimatu, siis on kohalikul omavalitsusel õigus määrata asendusistutuse koht ja kohustus.</p>
Tingimused piirdeaedadele ja hekkidele	<p>Järgida tuleb määratud üldisi põhimõtteid (<a href="#">p 2.2.8</a>).</p> <p>Lubatud ei ole rajada läbipaistmatuid piirdeid.</p> <p>Piirdeaia ehitamisel ja ümberehitamisel peavad piirdeaia üldjuhul asuma tänava teekatte servast minimaalselt 2 m kaugusel. J. Poska, L. Koidula ja Vabaduse tänaval asuvate katastriüksuste piirdeaia peavad asuma teekatte servast minimaalselt 3 m kaugusel. Piirdeaia ehitamiseks teekatte servale lähemale on vajalik linnavalitsuse kirjalik kooskõlastus.</p> <p>Hekk võib tiheasustusalal elamu maa-alal olla kuni 2 m kõrgune.</p> <p>Kõik tiheasustusalal tänavatega/teedega piirnevad katastriüksused peavad rajama sissesõidu väravad sissepoole avanevatena või lükandväravatena. Välistada tuleb väravaga liikluspinnal (sh jalgratta- ja jalgteed) sulgemine.</p>
Muud tingimused	<p>Tiheasustusalal ei ole lubatud põllumajandusloomade pidamine.<sup>33</sup></p>

## 2.7 Hajaasustusalal

**Hajaasustusalana tuleb üldplaneeringus mõista kogu omavalitsuse territooriumi, mida ei ole määratud tiheasustusalaks.**

Üldplaneeringuga eristatakse hajaasustuse alal eritingimustega piirkondi ([p 2.7.2](#)).

Hajaasustusalal iseloomustab hajus hoonete paiknemine ning metsa- ning põllumajandusmaastiku (maatulundusmaa) suur osakaal.

<sup>33</sup> Põllumajandusloomade loomakaitse seaduse tähenduses

## 2.7.1 Hajaasustusala üldised tingimused

Lubatud hooned	<p>Hajaasustusega ala üldiseks põhimõtteks on avatud maastike ja ajaloolis-kultuurilise keskkonna säilitamiseks vältida uute suurte elamuarendusalade loomist.</p> <p>Ehitusõiguse määramine hajaasustusega alal toimub üldjuhul projekteerimistingimuste alusel, kui seadusest tulenev või üldplaneeringuga määratud tingimusest tulenev detailplaneeringu koostamise kohustus puudub (<a href="#">p 2.1.2</a>);</p> <p>Hoonete ehitise kasutamise otstarbed peavad olema kooskõlas maakasutuse juhtotstarbe / krundi kasutamise sihtotstarbega.</p> <p>Eluhoonetest on lubatud ehitada ainult üksikelamud<sup>34</sup> ja kaksikelamud, mis võivad asuda väikeelamumaal või maatulundusmaal.</p>
Katastriüksuse lubatud minimaalne suurus	<p>Lähtuda tuleb piisavuse põhimõttest ja muudest punktis <a href="#">2.3.1</a> määratud tingimustest.</p> <p>Elamu ehitamiseks on katastriüksuse minimaalsuurus on 0,5 ha (v.a <a href="#">p 2.7.2</a>. nimetatud eripiirkonnad).</p> <p>Põllumajandusmaa ja metsamajandusmaa kasutamise otstarbega maal maatulundusmaa katastriüksuse sihtotstarbega katastriüksuste moodustamisel üldplaneeringuga minimaalsuuruse nõuet ei seata.</p>
Hoonete suurim lubatud arv	<p>Eluasemekoha rajamisel on katastriüksusel lubatud üks elamu ja kuni viis abihoonet<sup>35</sup> (v.a kohapõhised nõuded hajaasustuse eritingimustega aladel).</p> <p>Ühte kuni 24 m<sup>2</sup> ehitiseaaluse pinnaga kasvuhoonet ei arvestata abihoonete hulka. Muude hoonete otstarbe korral määratakse lubatud hoonete arv projekteerimistingimustega või detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringuga.</p>

<sup>34</sup> Üksikelamutele viidates tuleb üldplaneeringus läbivalt mõista ka ehitise kasutamise otstarbe koodiga 11103 (suvila, aiamaa) hooneid (vt ka p 2.8.1).

<sup>35</sup> Elamut võib rajada elumumaale ja maatulundusmaale maakatastriseaduse tähenduses

	<p>Hajaasustusega alal asuvad elamumaa sihtotstarbega katastriüksused (va p 2.7.2 nimetatud alad), mis on väiksemad, kui katastriüksuse minimaalsuurusega nõudega lubatud, on lubatud elamu ja kuni 3 abihoonet.</p> <p>Hoonete arvu üle otsustamisel tuleb lähtuda kohapõhiselt katastriüksuse tegelikust suurusest, olemasolevatest õiguslikul alusel püstitatud ehitistest, kujade tagamise vajadusest ja muudest asjakohastest tingimustest.</p>
Hoonete ja rajatiste asukoht	<p>Kehtivad projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad üldised tingimused (<a href="#">p 2.2</a>).</p> <p>Abiooneid (va elamud) ja küttekoldega rajatise ei tohi ehitada katastriüksuse piirile lähemale kui 4 m (sh mitteehitusloakohustuslikud hooned).</p> <p>Elamu ei tohi asuda katastriüksuse piirile lähemal kui 15 m. Erandid on lubatud kohaliku naaberkinnisasja omaniku, kohaliku omavalitsuse ja Päästeameti nõusolekul.</p> <p>Kui hajaasustusega alal on tajutav olemasolev ehitusjoon, siis tuleb seda arvestada lubatud hoonestusala määramisel.</p> <p>Kohalikul omavalitsusel on õigus hoonete asukoha määramisel arvestada (kaug)vaadetega (<a href="#">p 2.9.4</a>).</p> <p>Muude ehitiste kasutamise otstarvete korral määratakse ehitiste asukoht projekteerimistingimustega või asjakohasel juhul detailplaneeringuga.</p>
Suurim lubatud ehitisealune pind	<p>Elamumaa ja/või elamuga katastriüksuse maksimaalne lubatud hoonete ehitisealune pind on 10% katastriüksuse pindalast, aga mitte rohkem kui 800 m<sup>2</sup>. Kui katastriüksusel asub veekogu, siis ei arvestata üldpinna hulka veekogu alust pinda.</p> <p>Üksikelamu ehitisealune pind on kuni 450 m<sup>2</sup>, kaksikelamu korral kuni 600 m<sup>2</sup>.</p> <p>Muude ehitiste kasutamise otstarvete korral määratakse suurim lubatud ehitisealune pind projekteerimistingimustega või asjakohasel juhul detailplaneeringuga.</p>
Kõrgus ja vajaduse korral sügavus	<p>Elamu lubatud maksimaalne kõrgus maapinnast on 9 m ja kuni 2 korrust, elamu abihoonete maksimaalne kõrgus maapinnast on 6 m ja kuni 2 korrust.</p>

	<p>Muude ehitiste kasutamise otstarvete korral määratakse igakordselt projekteerimistingimustega või asjakohasel juhul detailplaneeringuga.</p> <p>Sügavuse osas kehtivad projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad üldised tingimused (p 2.2).</p>
Arhitektuursed, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused	<p>Kehtivad projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad üldised tingimused (p 2.2).</p> <p>Kohalikul omavalitsusel on õigus määrata nõuded katuse tüübile ja kalletele lähtudes piirkonna, kui terviku arhitektuurse ilme loomise eesmärkidest.</p> <p>Hoone fassaad tuleb projekteerida avaliku liikluspinna poole. Nõuet täpsustatakse projekteerimistingimustega või asjakohasel juhul detailplaneeringuga.</p>
Liikluskorralduse põhimõtted	Vaata p 2.11 „Liiklusvõrgustik“.
Haljastuse ja heakorra põhimõtted	Kehtivad projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad üldised tingimused (p 2.2).
Tingimused piirdeaedadele ja hekkidele	<p>Järgida tuleb määratud üldisi põhimõtteid (<a href="#">p 2.2.8</a>).</p> <p>Eluhoonega katastriüksusel ei ole lubatud rajada läbipaistmatuid piirdeid.</p> <p>Piirete rajamine ei ole lubatud, kui sellega takistatakse vaateid üldplaneeringuga määratud kauni vaatega kohtades. Piirete rajamise keeldu ei rakendata hajaasustusega alal, kui piirdeid rajatakse loomade karjatamiseks. Võimalikud täpsustused kehtivad rohevõrgustiku aladel (p 2.9.3).</p>
Muud tingimused	Suletud prügilate asukohas on ehitamine üldjuhul keelatud. Vajadusel tuleb viia läbi prügila pinna püsivuse, inimese tervisele ja ohutusele ning looduskeskkonnale avalduvate mõjude jm asjaolude hindamine.

## 2.7.2 Hajaasustusala eripiirkonnad

Hajaasustusala eripiirkondadena tuleb üldplaneeringus mõista selliseid alasid, mis asuvad väljaspool määratud tiheasustusega alasid, kuid oma krundistruktuurilt ja ehituslikult olemuselt ei ole tüüpilised hajaasustusega alad.

Alasid iseloomustab sageli kompaktne/tihe monofunktsionaalne krundistruktuur ja hoonestus, valdavalt puuduv ühine infrastruktuur (vesi ja kanalisatsioon) vms. Nendele piirkondadele kohaldatakse hajaasustuse üldiseid tingimusi, kui käesolevas punktis ei ole määratud täpsustatud kohapõhiseid tingimusi.

Üldplaneeringuga määratakse hajaasustuse eripiirkondadega aladeks:

- Arumäe AÜ ala (A1)
- Viljapea AÜ ala (A2)
- Koiduvalguse AÜ ala (A3)
- Energeetiku AÜ ala (A4)
- Saare AÜ ala (A5)
- Ehavalguse AÜ ala (A6)
- Mustajõe ja Külmajõe SÜ ala (A7)
- Sininõmme ala (A8)
- Kesalille ja Konna AÜ ala (A9)
- Vaivara ala (A10)
- Vivikonna ja Kaevurite ala (A12)
- Sirgala ala (A13)
- Kudruküla ala (A14)
- Puhkova ala (A15)
- Suvesaare ala (A16)
- Laagna ala (A17)
- Ranniku AÜ ala (A18)

Hajaasustuse eripiirkondade maakasutus- ja ehitustingimused:

Tingimused maakasutuse juhtotstarbele ja krundi kasutamise sihtotstarbele	Aladel A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A9, A16, A18 – elamumaa juhtotstarbe muutmise ja sellele kõrvaotstarbe määramine ei ole lubatud.  Ala A17 – lubatud elamumaa juhtotstarbed (EV, ER, EK), ärimaa (Ä), puhke- ja virgestusmaa (sh golfiväljaku rajamine) (P).
---	--

	Eripiirkondades asuvates aiandusühistu aladel elamumaa kruntidel lubatud ainult suvilate ja aiamajade (ehitise kasutamise otstarbe kood 11103) ja nende abihoonete ehitamine.
Katastriüksuse lubatud minimaalne suurus	<p>Lähtuda tuleb katastriüksuse moodustamise üldistest põhimõtetest (<a href="#">p 2.3.1</a>)</p> <p>Väikeelamumaa (EV) krundi minimaalsuurus on:</p> <p>Ala A3, A6, A7 – 300 m<sup>2</sup></p> <p>Ala A4, A8, A9, A18 – 600 m<sup>2</sup></p> <p>Aladel A2 – 900 m<sup>2</sup></p> <p>Aladel A1, A5, A12, A13 – 1000 m<sup>2</sup></p> <p>Ala A10 – 1200 m<sup>2</sup></p> <p>Ala A12 – 800 m<sup>2</sup></p> <p>Ala A15 – 1500 m<sup>2</sup></p> <p>Ala A14 – 1200 m<sup>2</sup></p> <p>Ala A16 – katastriüksuse jagamine ei ole lubatud</p> <p>Ala A17 1500 m<sup>2</sup></p> <p>Muude krundi kasutamise otstarvete korral katastriüksusele minimaalsuuruse nõuet ei määrata.</p>
Hoonete suurim lubatud arv	<p>Hoonete suurim lubatud arv on 3, sh 1 põhihoone (elamu või suvila) ja kuni 2 abihoonet. Kasvuhoonet ei loeta nende hoonete hulka.</p> <p>Aladel A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A9, A18, kui olemasolev elamumaa katastriüksus on väiksem, kui krundi minimaalsuuruse nõudega lubatud, on lubatud suurim ehitiste arv 2, sh üks põhihoone ja üks abihooone, kui on tagatud kujad ja muud asjakohased tingimused.</p>
Hoonete ja rajatiste asukoht	<p>Hoonete lubatud kaugus 4 m katastriüksuse piirist. Nõuet rakendatakse ka rajatiste suhtes, mis võimaldavad tule levikut. Erandid on lubatud naabrite kokkuleppel, kui sellega on nõustunud kohalik omavalitsus ja Päästeamet.</p> <p>Kui piirkonnas on tajutav olemasolev ehitusjoon, siis tuleb seda arvestada hoonete ja rajatiste asukohavalikul. Ehitusjoone puudumisel tuleb see</p>

	kohaliku omavalitsuse poolt määrata projekteerimistingimuste andmisel või detailplaneeringu menetluses.
Suurim hoonete lubatud ehitisealune pind	<p>Üldise tingimusena katastriüksuste maksimaalne hoonete ehitisealune pind elamumaa otstarbega krundil on 20% katastriüksuse pinnast, kuid mitte rohkem, kui 450 m<sup>2</sup>, kui alal kehtiva detailplaneeringuga või käesoleva üldplaneeringuga ei ole kehtestatud muud nõuet.</p> <p>Ala A10, A12, A13, A14, A15, A17 - suurim lubatud ehitisealune pind – 25% katastriüksuse pindalast.</p> <p>Muu otstarbe korral määratakse igakordselt detailplaneeringuga või selle koostamise kohustuse puudumise korral projekteerimistingimuste alusel, lähtudes maakasutuse juhtotstarbega seatud tingimustest.</p>
Kõrgus ja vajaduse korral sügavus	<p>Maksimaalne lubatud elamu kõrgus 9 m ja kuni 2 korrust, elamu abihoonel 6 m maapinnast ja kuni 2 korrust, kui konkreetsele alale ei ole kehtestatud detailplaneeringuga või käesoleva üldplaneeringuga määratud muud nõuet;</p> <p>Ala A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A9, A18 – suvila/aiamaja lubatud maksimaalne kõrgus 7,5 m maapinnast ja kaks korrust, abihoone kuni 4,5 m maapinnast ja üks korrus.</p> <p>Ala A14, A15 – elamu lubatud maksimaalne kõrgus 9 m maapinnast ja kuni 2 korrust, abihoonel kuni 6 m maapinnast ja kuni 2 korrust.</p> <p>Maksimaalne lubatud sügavus määratakse asjakohasel juhul detailplaneeringuga või projekteerimistingimustega.</p>
Arhitektuursed, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused	<p>Määratakse detailplaneeringuga või asjakohasel juhul projekteerimistingimustega.</p> <p>Domineeriva materjalina välisfassaadi lahendustes on lubatud puit, krohv, kivi, kui konkreetsele alale ei ole määratud muud nõuet.</p> <p>Ala A1, A18 – lubatud viilkatus katusekaldega 30 – 45 kraadi.</p> <p>Üldiseks tingimuseks on lähtuda looduslähedastest ja pastelsetest toonidest. Erksad värvid on lubatud mänguväljakutel.</p>



Liikluskorralduse põhimõtted	Määratakse detailplaneeringuga või asjakohasel juhul projekteerimistingimustega. Arvestada tuleb liikluskorralduse üldiseid põhimõtteid (seletuskiri p 2.10).
Haljastuse ja heakorra põhimõtted	Haljastuse minimaalne osakaal krundi pindalast 10%. Lähtuda tuleb üldistest põhimõtetest ja asjakohasel juhul maakasutuse juhtotstarbest tulenevatest tingimustest.  Ala A14, A15 – kohalik omavalitsus võib nõuda haljastuse minimaalset osakaalu krundi pindalast kuni 40%, mille eesmärk on ehitiste ruumilise mõju vähendamine ja looduslähedasema elukeskkonna loomine.
Tingimused piirdeaedadele ja hekkidele	Järgida tuleb määratud üldisi põhimõtteid ( <a href="#">p 2.2.8</a> ).
Muud tingimused	Ala A16 (Suvesaare). Uute hoonete ehitamiseks ja olemasolevate hoonete laiendamiseks ehitusõigust ei määrata.  Aiandus- ja suvilaühistute territooriumil ei ole lubatud põllumajandusloomade pidamine. <sup>36</sup>

## 2.8 Maakasutuse juhtotstarbed

**Maakasutuse juhtotstarbe<sup>37</sup> all tuleb mõista üldplaneeringuga määratavat maa-ala kasutamise valdavast otstarvest, mis annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuuna. Juhtotstarvete piirid täpsustatakse vajadusel projekteerimistingimuste väljastamisel või detailplaneeringu koostamisel lähteseisukohtade andmisel.**

Maakasutuse juhtotstarve on siduv konkreetse maa-ala/krundi kasutamise otstarbe ja katastriüksuse sihtotstarbe määramisel, kuid ei määra aega, mille jooksul maa planeeritud otstarbel kasutusele tuleb võtta.

Maa-alale võib anda lisaks juhtotstarbele muu kõrvalotstarbe või kõrvalotstarbed kokku kuni 45% ulatuses. Kõrvalotstarbe määramine ja selle otstarbega kooskõlas olevate ehitiste ehitamine on lubatud, kui need ei

<sup>36</sup> Põllumajandusloom loomakaitseaduse tähenduses

<sup>37</sup> Digitaalsed ruumiandmed: yp\_maakas

ületa müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni osas põhiotstarbe jaoks määratud tingimusi ning parkimine lahendatakse oma katastriüksusel.

Üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbed ning maakasutus- ja ehitustingimused on aluseks detailplaneeringute koostamisel, projekteerimistingimuste andmisel ja ehitusteatise kohustusega hoonete ehitamisel ning maakorralduslikel toimingute. Üldplaneeringuga määratud tingimused kehtivad ka vaba ehitustegevuse (ehitusloakohustuse ja ehitusteatise esitamise kohustusega ehitiste ehitamise) korral.

Tehnorajatiste juurde (nt pumplad, puurkaevud, alajaamad jms) katastriüksuste moodustamine ja katastriüksuse sihtotstarbe määramine kooskõlas selle ehitise kasutamise otstarbega ei ole vastuolus üldplaneeringuga, sõltumata sellele alale määratud maakasutuse juhtotstarbest.<sup>38</sup>

Maa-alad, kus üldplaneeringu joonisel maakasutuse juhtotstarve ei ole kajastatud (nn „valged alad“) ei tähenda, et maakasutusel otstarve puudub. Sellistel aladel tuleb maakasutuse juhtotstarbe üle otsustamisel lähtuda Eesti topograafilise andmekogu (ETAK) andmetest ja selles märgitud kõlvikulisest jaotusest. Tuleb hinnata kogu piirkonna samalaadse tegeliku olemasoleva maakasutuse ulatust, samuti lähtuda õiguslikul alusel sellele alale rajatud ehitiste kasutamise otstarvetest. Krundi kasutamise otstarbe /katastriüksuse sihtotstarbe määramisel tuleb hinnata, kas see oma pindalalise suuruse või mõju ulatuse tõttu võib eeldatavalt muuta või mõjutada kogu piirkonna maa juhtivat kasutusviisi. Juhtotstarbe ulatuslikku muutmist tuleb käsitleda üldplaneeringu muutmisenä. Ulatuslikkuse hindamine on kohaliku omavalitsuse kaalutusotsus.

## 2.8.1 Elamumaa-alad

**Elamumaa-alad on üldplaneeringuga määratud maa-alad väikeelamute, ridaelamute või korterelamute ehitamiseks.**

Hajaasustusega aladel käsitletakse elamumaa juhtotstarbega alana elukondlike hoonetega eraõuesid ning kuni 2 ha suuruseid elamumaa sihtotstarbega katastriüksuseid sõltumata selle katastriüksuse kõlvikulisest kasutamise otstarbest põllumajandusmaana, metsamajandusmaana vms. Ehitusõiguse määramine toimub seadusega ja üldplaneeringuga määratud maakasutustingimuste alusel.

Erinevate elamualade lahkmejooni tuleb vajadusel täpsustada detailplaneeringute koostamise käigus, arvestades tehnovõrkude väljaarendamist, liikluspindade rajamist jms. Erinevate elamumaa alaliikide vaheliste piiride täpsustamine ei ole üldplaneeringu muutmise.

---

<sup>38</sup> St näiteks, et alajaama või puurkaevu juurde moodustatav tootmismaa katastriüksus võib asuda elamumaal ja see ei ole vastuolus elamumaa juhtotstarbega sellel alal.

### 2.8.1.1 Väikeelamumaa-ala (EV)

Väikeelamumaa on üksikelamute, kaksikelamute, suvilate ja aiamajade ning nende juurde kuuluvate abihoonete ehitamiseks ettenähtud maa.

Tiheasustusala väikeelamumaa-alal kehtivad järgmised maakasutus- ja ehitustingimused:

Lubatud kõrvaotstarbed	<p>Lubatud kõrvalotstarbed: ärimaa (Ä), ühiskondlike ehitiste maa (Ü).</p> <p>Alal võivad asuda ka elamuid teenindavad teised abihooned ja rajatised, nagu kuur, garaaž, saun, pumppla, alajaam jms. Elamute teenindamiseks vajalike tehnorajatiste juurde eraldi kruntide moodustamine ja nendele katastriüksuse sihtotstarbe määramine kooskõlas ehitise kasutamise otstarbega ei ole vastuolus maakasutuse juhtotstarbega.</p> <p>Kohalikul omavalitsusel on õigus nõuda 10 kuni 15% planeeringuala ulatuses maa reserveerimist avaliku ruumi jaoks kooskõlas otstarvetega haljasala maa-ala (HP), puhke- ja virgestustegevuse maa (P)-ala või ühiskondlike ehitiste maa (Ü).</p>
Hoonete suurim lubatud arv	<p>Tiheasustusosal üle 600 m<sup>2</sup> katastriüksusele on lubatud ehitada üks üksikelamu ja kuni kaks abihoonet.</p> <p>Tiheasustusalal alla 600 m<sup>2</sup> katastriüksusele on lubatud ehitada üks üksikelamu ja üks abihoonet.</p>
Hoonete ja rajatiste asukoht	<p>Määratakse detailplaneeringuga või selle kohustuse puudumisel projekteerimistingimuste alusel lähtudes projekteerimistingimuste andmise aluseks olevatest üldistest tingimustest (p 2.2) ning olemasolevat tänava ehitusjoont arvestades.. Üldiseks tingimuseks on hoonete ja rajatiste lubatud kaugus 4m katastriüksuse piirist. Erandiks võivad naabritevahelisel kokkuleppel olla ehitised, mis ei võimalda tule levikut, kui sellega on nõustunud ka kohalik omavalitsus ja Päästeamet.</p>
Suurim lubatud ehitisealune pind	<p>600 m<sup>2</sup> ja suuremad suuruse katastriüksuse korral suurim lubatud hoone ehitisealune pind 25% krundi pindalast.</p> <p>600 m<sup>2</sup> kuni 300 m<sup>2</sup> katastriüksuse korral on hoonete maksimaalne lubatud ehitisealune pind kokku 80 m<sup>2</sup>.</p> <p>Alla 300 m<sup>2</sup> katastriüksuse korral on hoonete maksimaalne lubatud ehitisealune pind kokku 40 m<sup>2</sup>.</p>

Kõrgus ja vajaduse korral sügavus	<p>Maksimaalne lubatud hoonete kõrgus elamul 9 m maapinnast ja kuni 2 korrust; abihoonetel 6 m maapinnast ja kuni 2 korrust.</p> <p>Alla 300 m<sup>2</sup> kruntide korral on hoone lubatud maksimaalne kõrgus 4,5 m maapinnast.</p>
Arhitektuursed, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused	<p>Uushoonestuse ehitamisel ning hoonete rekonstrueerimisel tuleb juba väljakujunenud elamupiirkonnas arvestada mahult ja arhitektuurselt lahenduselt olemasolevat keskkonda, st välja kujunenud tänava hoonestusjoont, vahetus lähiümbruses katuse kuju (vajadusel harjajoon) ning välisviimistlusmaterjale. Elamute abihooned peavad moodustama põhihoonega ühtse terviku (näiteks ühtne värvilahendus, stiil vms).</p> <p>Hoonete välisfassaadil tuleb kasutada kvaliteetseid esinduslikke materjale, eelistatud on naturaalsed materjalid (kivi, puit, klaas, betoon, krohv jt).</p> <p>Uute elamupiirkondade planeerimisel tuleb näha ette meetmed, mis võimaldavad hea avaliku tänavaruumi tekkimise. Seada erinevad arhitektuursed ja ehituslikud tingimused eri tänavatele ja/või tänavalõikudele, et kujundada identiteeti loov ning mitmekesine miljö.</p>
Liikluskorralduse põhimõtted	<p>Parkimise planeerimisel peab üksikelamutele ette nägema minimaalselt 2 parkimiskohta, kaksikelamul 4 parkimiskohta.</p> <p>Elamumaad planeerides tuleb alati lahendada sidusus avaliku teedevõrguga (p 2.10), haljasalade ning puhke- ja virgestusaladega.</p>
Haljastuse ja heakorra tingimused	<p>Minimaalne lubatud haljastuse osakaal on 30% katastriüksuse pinnast. Kõrghaljastusega kaetud aladel (kõrghaljastus, mille moodustavad leht- ja/või okaspuud ning üle 2,5 m kõrgused põõsad) reserveeritud elamu maa-aladele hoonete projekteerimisel tuleb tagada haljastuse osakaalust vähemalt 60% katastriüksuse pindalast olemasoleva kõrghaljastuse säilimine või uue samaväärse kõrghaljastuse rajamine<sup>39</sup>. Väärtusliku kõrghaljastust (I ja II väärtusklass) tuleb säilitada maksimaalselt.</p>

<sup>39</sup> Asendusistutuse korral määrab kohaliku omavalitsuse keskkonnaspetsialist istutatava püsihaljastuse osas tingimused (nt istikute arv, liik, vanus, kõrgus, võra läbimõõt jne).

	<p>Haljastuse osakaalu hulka ei kuulu murukivikattega alad ja maapinnaga ühendamata haljastus, nt katuse- või garaažipealne haljastus.</p> <p>Väärtusliku kõrghaljastusega (I ja II väärtusklass) ja luidetel (luidete ala määramisel lähtuda maapinna kõrgusmudelist ja olemasolevast olukorrast) asuvatel katastriüksustel on keelatud vertikaalplaneerimine üle 50 % katastriüksuse pindalast.</p> <p>Katastriüksusel, millel on olemasolev haljastus, peab hoonestus olema võimalikult kompaktne, hoone asukoht tuleb kavandada võimalikult kõrghaljastust säästvalt.</p> <p>Tehnovõrkude projekteerimisel ja võrkude liitumiste kavandamisel lähtuda kõrghaljastuse asukohast ning võimalikult vähe kahjustada puujuurestikku.</p>
Katastriüksuse lubatud minimaalne suurus	<p>Katastriüksuse moodustamisel üksikelamu ehitamiseks 1000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Katastriüksuse moodustamisel kaksikelamu ehitamiseks 1400 m<sup>2</sup>.</p>
Tingimused piirdeaedadele ja hekkidele	<p>Järgida tuleb määratud üldisi põhimõtteid (<a href="#">p 2.2.8</a>).</p> <p>Hekk võib elamumaal olla kuni 2 m kõrgune. Kui soovitakse rajada kõrgemat hekki, tuleb koostada haljastusplaan ja see kooskõlastada kohaliku omavalitsusega ja naaberkinnistute omanikega. Haljastusplaanis (koostab arendaja) tuleb analüüsida naaberkinnistutele ja tänavatele haljastusest tekkida võivat visuaalset ning varjamisest tingitud mõju.</p>
Muud tingimused	

### 2.8.1.2 Korterelamu maa-ala (EK)

Korterelamu maa-alana käsitletakse üldplaneeringus ridaelamu maad ning kolme või enama korteriga ühise sissepääsuga ja trepikojaga elamu ning selle juurde kuuluvate majapidamis- ja abiehitise alust ning ehitist teenindavat maad.

Lubatud kõrvaotstarbed	<p>Ridaelamumaa (ER), ärimaa (Ä), ühiskondlike ehitiste maa (Ü).</p> <p>Kõrvalotstarve on lubatud tingimusel, et see ei too kaasa juhtotstarbele määratud mürakategooria ületamist.</p>
------------------------	---

	Kohalikul omavalitsusel on õigus nõuda 15% planeeringuala ulatuses maa reserveerimist avaliku ruumi jaoks kooskõlas otstarvetega haljasala maa-ala (HP), puhke- ja virgestustegevuse maa-ala (P) või ühiskondlike ehitiste maa (Ü).
Katastriüksuse lubatud minimaalne suurus	Katastriüksuse minimaalne suurus ridaelamu puhul on ridaelamu boksi arv x 0,6 x1 000 m <sup>2</sup> .  Katastriüksuse minimaalne suurus korterelamu puhul on korterite arv x 250 m <sup>2</sup> ; kuid mitte vähem, kui 1400 m <sup>2</sup> .
Hoonete suurim lubatud arv	Krundil võib asuda üks korterelamu või ridaelamu ja kuni kaks abihoonet.  Ridaelamuga krundil tuleb võimalusel eelistada ühist abihoonet.
Hoonete ja rajatiste asukoht	Määratakse detailplaneeringuga või selle kohustuse puudumisel projekteerimistingimuste alusel lähtudes projekteerimistingimuste andmise aluseks olevatest üldistest tingimustest (p 2.2) ning olemasolevat tänava ehitusjoont arvestades.  Hoonete lubatud kaugus 4 m katastriüksuse piirist.
Suurim hoonete lubatud ehitisealune pind	30% katastriüksuse pinnast
Kõrgus ja vajaduse korral sügavus	Lubatud maksimaalne kõrgus korterelamul 14 m maapinnast, abihoonel 6 m maapinnast ja kuni 2 korrust.
Arhitektuursed, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused	Korterelamutel ei tohi ilma omavalitsuse kirjaliku nõusolekuta muuta elamute akende jaotust. Aknaid võib vahetada ilma projektita ainult sama jaotuse, sama kuju ja sama laia raamiga ning sama värvi akende vastu. Kõik aknad, mida ei ole vahetatud sama kujuga akende vastu, tuleb vahetada tagasi algupärase kujuga akende vastu või kooskõlastada nende vahetuse põhimõtted teist tüüpi akende vastu omavalitsusega kogu maja ulatuses. Korterelamute rõdusid ja hoone fassaadi võib muuta vaid kogu hoonel korraga. Rõdude kinniehitamine on lubatud vaid kooskõlastatud projekti alusel kogu hoonel korraga.

	Korter- ja ridaelamu kavandamisel tuleb ära lahendada abiruumid jalgrataste, lapsekärude, kelkude jms hoidmiseks. Jalgratastele tuleb teha vastavalt EVS standardile jalgrataste hoiustamise kohad või hooned.
Liikluskorralduse põhimõtted	Korterelamutel tuleb ette näha minimaalselt 2 parkimiskohta iga korteri kohta ja lisaks tuleb iga 5 korteri kohta ette näha vähemalt 1 külaliskoht;  Korterelamumaad planeerides tuleb alati lahendada sidusus avaliku teedevõrguga (p 2.11), haljasalade ning puhke- ja virgestusaladega.  Ridaelamutel tuleb ette näha minimaalselt 2 parkimiskohta korteri kohta.  Iga 5 korteri kohta ette näha vähemalt 1 külaliskoht.
Haljastuse ja heakorra põhimõtted	Minimaalne lubatud haljastuse osakaal on 20% katastriüksuse pinnast (sh. kõrghaljastus, mille moodustavad leht- ja/või okaspuud ning kõrged (üle 2,5 m) põõsad).  Korterelamu maa-ala katastriüksuse pindalast tuleb minimaalset 30% jätta üldkasutatavaks haljasala maaks, kuhu saab rajada laste mänguväljakuid, palliplatse vms.  Haljastuse osakaalu hulka ei kuulu murukivikattega alad ja maapinnaga ühendamata haljastus, nt katuse- või garaažipealne haljastus.
Tingimused piirdeaedadele ja hekkidele	Piirete rajamine on keelatud. Lubatud on piirdeaiad mänguväljakute, lemmikloomaväljakute jms ümber.
Muud tingimused	

## 2.8.2 Ettevõtlusotstarbega maad

### 2.8.2.1 Ärimaa-ala (Ä)

Ärimaa-ala on üldplaneeringuga määratud kaubandus-, büroo-, majutus-, toitlustus või muu teenindusotstarbeliste ehitiste jaoks kasutatav maa.

Üldised maakasutus- ja ehitustingimused ning põhimõtted ärimaal:

Lubatud kõrvaotstarbed	Väikeelamumaa (EV), korterelamumaa (EK), ühiskondlike ehitiste maa (Ü), puhke- ja virgestustegevuse maa (P).
------------------------	--

Katastriüksuse lubatud minimaalne suurus	Katastriüksuse suurus määratakse detailplaneeringuga või detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel projekteerimistingimustega. Lähtuda tuleb piisavuse põhimõttest (p 2.3.2).
Hoonete suurim lubatud arv	Üldplaneeringuga tingimusi ei seata. Määratakse detailplaneeringuga või projekteerimistingimustega.
Hoonete ja rajatiste asukoht	Vastavalt projekteerimistingimuste andmise aluseks olevale üldisele tingimusele (p 2.2) või vastavalt detailplaneeringuga sätestatud tingimustele.  Hoonete lubatud minimaalne kaugus 4 m katastriüksuse piirist.  Abihooned peavad paiknema põhihoonega samal ehitusjoonel või tee poolt vaadetes põhihoonest tagapool. Erandid KOV kaalutusotsusel.
Suurim lubatud hoonete ehitisealune pind	Suurim lubatud hoonete ehitisealune pind 50% katastriüksuse pindalast
Kõrgus ja vajaduse korral sügavus	Lubatud maksimaalne kõrgus ja sügavus maapinnast määratakse detailplaneeringuga. Detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumise korral projekteerimistingimustega. Määratud aladel <sup>40</sup> Narva-Jõesuu tiheasustusalal TA1 on ärimaa kasutamise sihtotstarbega kruntidel maksimaalne lubatud kõrgus 45 m maapinnast, ülejäänud osas 20 m maapinnast. Tiheasustusaladel TA2 (Sinimäe) ja TA3 (Olgina) maksimaalne lubatud kõrgus 20 m maapinnast.
Arhitektuursed, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused	Lähtuda detailplaneeringust ja projekteerimistingimuste andmise aluseks olevatest üldistest tingimustest ( <a href="#">p 2.2.1</a> ).  Üldplaneeringuga määratud juhtudel ( <a href="#">p 2.5</a> ) on määratakse tingimused arhitektuurikonkursi korraldamise kaudu.
Liikluskorralduse põhimõtted	Lähtuda liikluskorralduse üldistest ( <a href="#">p 2.10</a> ) ja parkimiskorraldusele määratud ( <a href="#">p 2.10.5</a> ) põhimõtetest ning arvestades kehtivaid EVS norme;

<sup>40</sup> Digitaalsed ruumiandmed: yp\_tingimus\_korgus



Haljastuse ja heakorra põhimõtted	Minimaalne lubatud haljastuse osakaal on 20% katastriüksuse pinnast. Haljastuse osakaalu hulka ei kuulu murukivikattega alad ja maapinnaga ühendamata haljastus, nt katuse- või garaažipealne haljastus.
Tingimused piirdeaedadele ja hekkidele	Järgida tuleb määratud üldisi põhimõtteid ( <a href="#">p 2.2.8</a> ). Piirete rajamine terve katastriüksuse ulatuses ei ole lubatud. Lubatud on piirata konkreetsest tegevusest tingitud või vara kaitsmisega seotud ala katastriüksusest. Asjakohasel juhul võib kohalik omavalitsus nõuda kaitsehaljastuse rajamist ( <a href="#">p 2.8.3.3</a> ).
Muud tingimused	

### 2.8.2.2 Tootmismaa-ala (T)

Tootmismaa-ala on üldplaneeringuga määratud tootva ja ümbertöötleva tootmisega seotud hoonete ja rajatiste maa. Tootmise maa-ala hõlmab tootmis- ja tööstusmaid, laohoone maid ning põllumajanduse, metsa-, jahi- ja kalamajandushoonete alust maad. Tootmismaa-ala on samuti tehnorajatiste maa, mis on seotud kütte-, vee, gaasi-, ja elektrivarustusega, sh päikeseelektrijaamade maa.

Üldplaneeringus eristatakse tootmismaa (T) alaliike tehnoehitise maa-ala (TT), mäetööstusmaa-ala (TM)

Tootmismaa ja ärimaa kooslubatavust ilma juhtotstarbe osakaalu määramata käsitletakse üldplaneeringus segaotstarbega alana (vt p 2.8.4).

### Üldised maakasutus- ja ehitustingimused ning põhimõtted tootmismaa-alal:

Lubatud kõrvaotstarbed	Tehnoehitise maa (TT) ja ärimaa (Ä).
Katastriüksuse lubatud minimaalne suurus	Määratakse detailplaneeringuga. Detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel tuleb lähtuda piisavuse põhimõttest ( <a href="#">p 2.3.2</a> ).
Hoonete suurim lubatud arv	Määratakse detailplaneeringuga või asjakohasel juhul projekteerimistingimustega.

Hoonete ja rajatiste asukoht	<p>Olulise keskkonnamõjuga<sup>41</sup> tootmise rajamine või laiendamine eluhoonele, väike-elamu maa-alale või korterelamu maa-alale lähemal kui 500 m ei ole lubatud.</p> <p>Määratakse detailplaneeringuga või selle kohustuse puudumisel projekteerimistingimuste alusel lähtudes projekteerimistingimuste andmise aluseks olevatest üldistest tingimustest ( p 2.2) ning olemasolevat tänava ehitusjoont arvestades. Üldiseks tingimuseks on hoonete ja rajatiste lubatud kaugus 4m katastriüksuse piirist. Erandiks võivad naabritevahelisel kokkuleppel olla ehitised, mis ei võimalda tule levikut, kui sellega on nõustunud ka kohalik omavalitsus ja Päästeamet.</p>
Suurim lubatud ehitisealune pind	Katastriüksuste maksimaalne hoonete ehitisealune pind on 70% katastriüksuse pinnast.
Kõrgus ja vajaduse korral sügavus	Määratakse asjakohasel juhul detailplaneeringuga või projekteerimistingimustega.
Arhitektuursed, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused	Määratakse detailplaneeringuga või asjakohasel juhul projekteerimistingimustega.
Liikluskorralduse põhimõtted	Määratakse detailplaneeringuga või asjakohasel juhul projekteerimistingimustega. Arvestada tuleb liikluskorralduse üldiseid põhimõtteid ( <a href="#">p 2.10</a> ).
Haljastuse ja heakorra põhimõtted	<p>Haljastuse minimaalne osakaal 20% katastriüksuse pindalast.</p> <p>Kui tootmistegevusega kaasnevad tootmismaaga ümbritsevale alale keskkonnahäiringud, võib kohalik omavalitsus lisaks ehituslikele/tehnoloogilistele meetmetele nõuda kaitsehaljastuse rajamist lähtudes kaitsehaljastusele määratud üldisest põhimõttest (<a href="#">p 2.8.3.3</a>).</p>

<sup>41</sup> Oluline keskkonnamõju keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse tähenduses

Tingimused piirdeaedadele ja hekkidele	Järgida tuleb määratud üldisi põhimõtteid ( <a href="#">p 2.2.8</a> ). Detailplaneeringud ja projektid peavad käsitlema meetmeid kõrvaliste isikute takistamiseks juurdepääsul tootmisaladele.
Muud tingimused	

#### 2.8.2.2.1 Tehnoehitise maa (OT)

**Tehnoehitise maa-ala all mõeldakse inimese elu- ja tootmistegevust toetava tehnilise infrastruktuuri hoonete ja rajatiste juurde kuuluvat maad. Siia kuuluvad kanalisatsiooni ja reoveepuhasti ehitise, vee tootmise ja jaotamise ehitise, gaasi- või biogaasi tootmise ja jaotamise ehitise, soojusenergia tootmise ja jaotamise ehitise, elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa (sh päikeseelektrijaamade maa) ning sideehitise maa-ala.**

Tehnoehitise maa-ala planeerimise ja tehnilise taristu projekteerimise üldised põhimõtted ja tingimused vt [peatükis 2.11](#) „Tehnovõrgud ja -rajatised“.

#### 2.8.2.2.2 Mäetööstusmaa (TM)

**Mäetööstusmaa-ala on üldplaneeringuga määratud karjäärade ja turbatootmise maa-ala, kus mäeeraldise teenindusmaa piires võivad asuda ka muud seda tootmist teenindavad ehitised.**

Maapõue ja maavara kaitse toimub maapõueseaduses ning selle alusel kehtestatud muudes õigusaktides sätestatud alustel. Maardlate kasutuselevõtt (muutumine mäetööstusalaks) on võimalik pärast maavara kaevandamise loa taotlemist ja selle saamist õigusaktides sätestatud korras.

Üldplaneeringus kajastatakse mäetööstuse maa-alana alasid, kus on väljastatud kaevandusluba/aktiivsed mäeeraldised koos nende teenindusmaadega<sup>42</sup>.

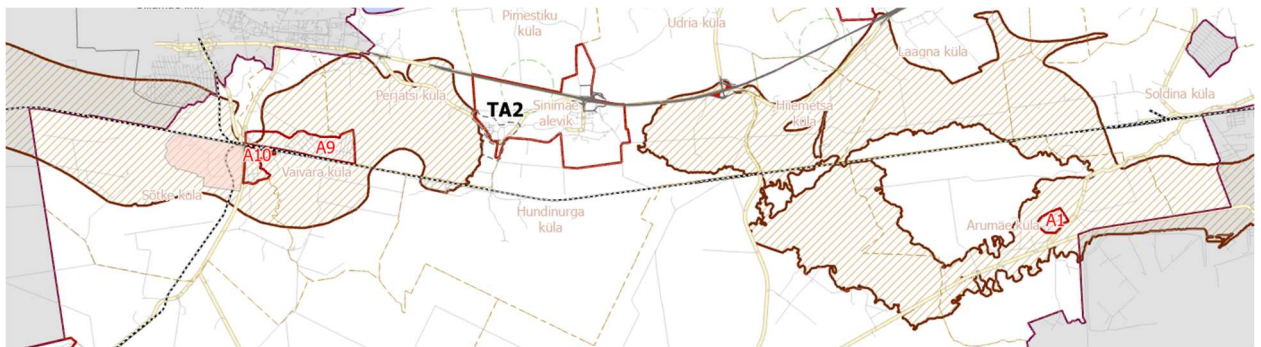
**Mäetööstusmaal kehtivad järgmised üldised põhimõtted ja tingimused:**

- 1) kehtiva kaevandamisloaga ala, kuhu üldplaneeringuga on kavandatud muu maakasutuse juhtotstarve ([p 2.8.3.6](#)) käsitletakse mäetööstusmaana kuni kaevandamisloa lõppemiseni/lõpetamiseni. Maa muul otstarbel kasutuselevõttu peale maavara ammendumist ja/või kaevandamisloa lõppemist ei loeta üldplaneeringu põhiahenduse muutmiseks;

<sup>42</sup> Seisuga 11.01.2024. Maa-amet avaandmed

- 2) peale kaevandamistegevuse lõppemist koostatav korrastusprojekt peab looma eeldused võimalikult mitmekesise loodusliku maastikku tekkeks arvestades asukoha eripära ja kohaliku omavalitsuse arengukavaga seatavaid eesmärgi.

Üldplaneeringu joonis kajastab planeeringu alusandmetena ka lubjakivi leviala (Väo perspektiivsed alad)<sup>43</sup>, kus Eesti Geoloogiateenistuse info kohaselt levib väga kvaliteetne lubjakivi, mis esineb kasutatavas sügavuses vaid väga piiratud vööndis Põhja-Eestis. Tegemist on maardlatega võrreldes vähem detailselt uuritud aladega. Kõige ulatuslikumalt kattuvad need alad rohevõrgustikule seatud maakasutustingimusega (p 2.9.3), samuti väärtuslikule põllumajandusmaale seatud maakasutustingimustega (p 2.8.2.3.2). Nendel aladel tuleb projekteerimise ja detailplaneeringute koostamise menetlusse seisukoha andmiseks kaasata Eesti Geoloogiateenistus. Tingimus ei kehti hajaasustuse eripiirkondadega kattumatel aladel ning aladel, kus maakasutuse juhtotstarve on üldplaneeringuga määratud.



Skeem 5. Väo lubjakivi leviala Narva-Jõesuu omavalitsuse territooriumil (pruun viirutus skeemil).

### 2.8.2.3 Põllumajandusmaa (MP)

**Põllumajandusmaa on põllumajandussaaduste tootmiseks kasutatav haritav maa ja looduslik rohumaa. Põllumajandusmaa hulka arvestatakse ka tegevusetuse tulemusel sööti jäetud maad ja võsastunud haritavat maad, kui võrade liituvus on väiksem kui 30%.**

Üldplaneeringus käsitletakse põllumajandusmaad ainult alaliikides aiandusmaa (MPA) ja väärtuslik põllumajandusmaa (MPV). Muudel juhtudel põllumajandusmaale maakasutustingimusi ei seata ja üldplaneeringu joonisel ei kajastata.

#### 2.8.2.3.1 Aiandusmaa (MPA)

<sup>43</sup> Digitaalsed alusandmed: maavara\_leviala\_vao\_20250703. Allikas: EGT seisuga 03.07.2025

**Aiandusmaa on kogukondlikus kasutuses põllumajandusmaa, mida kasutatakse taimekasvatuseks eesmärgil põllumajandussaaduste kasvatamiseks oma tarbeks ning hobiaianduseks.**

**Aiandusmaal kehtivad üldised maakasutus- ja ehitustingimused:**

- 1) maa kasutamine on lubatud ainult taimekasvatuseks eesmärgidel. Maa omanik/valdaja peab omama ülevaadet kõikidest aiandusmaa kasutajatest ja tagama selle maa üldise hoolduse, kui konkreetse ala maakasutus lõpeb;
- 2) aiandusmaal on lubatud kasvatada ühe- ja mitmeaastaseid taimi ning marjapõõsaid.;
- 3) piirete<sup>44</sup> rajamine on lubatud ainult aiandusmaa välispiirile, katastriüksuse piirile ning liikluspindadega külgnevale alale arvestades piirete rajamiseks määratud üldiste tingimustega ([p 2.2.8](#)). Hekk ei tohi olla kõrgem kui 2 m;
- 4) aiandusmaal on lubatud ainult aianduse otstarbeks vajaliku ehitusloakohustusega ehitise püstitamine (kasvuhoone, varjualune jms) ja tehnilise taristu rajamine.

**2.8.2.3.2 Väärtuslik põllumajandusmaa (MPV).**

**Väärtuslikuks põllumajandusmaaks määratakse<sup>45</sup> haritav maa ja looduslik rohumaa, mille kaalutud keskmine boniteet on võrdne Ida-Virumaa muldade kaalutud keskmise boniteediga (38 hp) või sellest suurem ning massiivi suurus on vähemalt viis hektarit.**

Väärtuslike põllumajandusmaade määramisel on võetud aluseks maakonnaplaneeringu vastav põllumajandusmaade kaardikiht<sup>46</sup>. Arvestada tuleb, et põllumajandusmaa massiivide kaalutud keskmine boniteet on määratud üldistatult ja ei pruugi kajastada põllumajandusmaa konkreetset asukohapõhist väärtust (boniteeti). Vajadusel tuleb Eesti põllumajandusmaa muldade kaalutud keskmise boniteediga võrdlemiseks asukohapõhiselt läbi viia uuringud.

Väärtusliku põllumajandusmaa määramise ja maade kasutustingimuste seadmise üldine eesmärk on säilitada nende sihipärane põllumajanduslik kasutamine toidujulgeoleku tagamiseks. Keskmisest kõrgema boniteediga põllumajandusmaa, kui piiratud ja taastumatu ressurss on väärtus, mida tuleb kasutada eelkõige toidu tootmise eesmärgil.

**Väärtuslike põllumajandusmaade maakasutus- ja ehitustingimused:**

---

<sup>44</sup> Piiretena käsitletakse nii piirdeaedu kui ka hekke

<sup>45</sup> Digitaalsed ruumiandmed: yp\_vaartpollum

<sup>46</sup> Digitaalsed alusandmed: MP\_vaartpollumaa

Lubatud kõrvaotstarbed	<p>Lubatud on põllumajandusmaa kasutamiseks vajalikud ehitised.</p> <p>Lubatud on üksikelamu ja selle abihoonete rajamine, kui jälgitakse hoonete ja rajatiste asukohale seatud tingimusi.</p>
Katastriüksuse lubatud minimaalne suurus	Ehitusõiguse eesmärgiga katastriüksuse suurus määratakse vastavalt asukohale hajaasustusalal ( <a href="#">p 2.7</a> ) ja arvestades katastriüksuse minimaalsuuruse määramise üldist põhimõtet ( <a href="#">p 2.3.1</a> ).
Hoonete suurim lubatud arv	<p>Määratakse projekteerimistingimustega või asjakohasel juhul detailplaneeringuga.</p> <p>Eluasemekoha rajamisel on katastriüksusel lubatud üks elamu ja kuni kaks abihoonet.</p>
Hoonete ja rajatiste asukoht	Hoonete asukohavalikul ei ole lubatud põllumajandusmaa killustamine väikesteks osadeks.
Suurim lubatud ehitisealune pind	Määratakse projekteerimistingimustega, määratud juhtudel detailplaneeringuga ( <a href="#">p 2.1.2</a> ).
Kõrgus ja vajaduse korral sügavus	Määratakse projekteerimistingimustega, määratud juhtudel detailplaneeringuga ( <a href="#">p 2.1.2</a> ).
Arhitektuursed, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused	Määratakse projekteerimistingimustega, määratud juhtudel detailplaneeringuga ( <a href="#">p 2.1.2</a> ).
Liikluskorralduse põhimõtted	Kehtivad liikluskorralduse üldised põhimõtted ( <a href="#">p 2.10</a> ). Lubatud on avalikes huvides ja/või ehitiste teenendamiseks vajalike teede rajamine viisil, mis võimalikult vähe killustab väärtuslikku põllumajandusmaad. Uute juurdepääsuteede rajamine väärtuslikule põllumajandusmaale ei ole lubatud, kui juurdepääs on võimalik tagada olemasolevaid teid kasutades.
Haljastuse ja heakorra põhimõtted	Üldplaneeringuga tingimusi ei määrata.

Tingimused piirdeaedadele ja hekkidele	Üldiseks põhimõtteks on avatud maastiku hoidmine. Asjakohasel juhul on lubatud funktsionaalselt põllumajandusmaa kasutamiseks vajalikud piirded (nt loomade karjatamiseks). Lubatud on maastikupilti ilmestavad puuderivid, hekid, kiviaiad jms.
Muud tingimused	Tootmise eesmärgil päikeseelektrijaamade ( <a href="#">p 2.11.3</a> ) rajamine väärtuslikule põllumajandusmaale ei ole lubatud. Lubatud on olemasoleva majavallduse juures maaraamidil omatarbe vajadust rahuldava võimsusega päikeseelektrijaama rajamine.

#### 2.8.2.4 Metsamajandusmaa (MM)

Metsamajandusmaa-aladena tuleb üldplaneeringus mõista maakatastrisse metsamaa kõlvikuna kantud maad ja Eesti topogaafilises andmekogus puistuna defineeritud alasid, kui sellele alale üldplaneeringu endaga ei ole määratud/kavandatud muud otstarvet.

Metsamaad kajastatakse üldplaneeringu joonistel ainult neil juhtudel, kus üldplaneeringuga omistatakse avalik huvi nende maade vastu, milleks on kõrgendatud avaliku huviga alad ([p 2.9.5](#)). Muudel juhtudel metsamaale üldplaneeringuga tingimusi ei seata.

#### 2.8.3 Üldise ja avaliku huviga maad

Üldise ja avaliku huviga maadena käsitletakse planeeringus selliseid maa-alasid, mis oma iseloomult ja/või eesmärgilt on suunatud kõigile (avalikud teed, haljasalad, pargid). Samuti selliste hoonete ja rajatiste alused maad, milles pakutavad teenused on suunatud avalikkusele ja ühiskonna toimimiseks vajalikud (haridusasutused, kultuuriasutused, hoolekandeadutused, kalmistud jne).<sup>47</sup>

##### 2.8.3.1 Ühiskondlike ehitiste maa-ala (Ü)

Ühiskondlike ehitiste maa-ala on avalikkusele suunatud ehitise ja ehitiste kompleksi alune maa ning ehitisi teenindav maa, sealhulgas riigi või kohaliku omavalitsuse ametiasutuste, büroo- ja administratiivhoonete maa, äriotstarbeta meelelahutus-, haridus-, teadus-, tervishoiu-, hoolekande-, sakraal-, puhke- ja spordiehitiste maa, muuseumi-, arhiivi- ja raamatukoguehitiste maa ning loomaaia ja botaanikaia maa.

Üldised maakasutus- ja ehitustingimused ühiskondlike ehitiste maa-alal:

<sup>47</sup> Vt punkt 2.4 Oluline avalik huvi.

Lubatud kõrvaotstarbed	Ärimaa (Ä), Korterelamumaa (EK); Puhke- ja virgestustegevuse maa (P); Haljasala maa (HP).
Katastriüksuse lubatud minimaalne suurus	Üldplaneeringuga minimaalse suuruse nõuet ei määrata.
Hoonete suurim lubatud arv	Määratakse detailplaneeringuga või detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel asukohapõhiselt ja objekti iseloomu arvestades projekteerimistingimustega.
Hoonete ja rajatiste asukoht	Vastavalt projekteerimistingimuste andmise aluseks olevale üldisele tingimusele ( <a href="#">p 2.2</a> ) või vastavalt detailplaneeringuga sätestatud tingimustele. Minimaalne kaugus 4 m katastriüksuse piirist.  Erandiks võivad naabrite vahel sõlmitava kokkuleppe alusel olla ehitised, mis ei võimalda tule levikut, kui sellega on nõustunud ka kohalik omavalitsus ja Päästeamet.
Suurim lubatud ehitisealune pind	Määratakse projekteerimistingimustega ja/või asjakohasel juhul detailplaneeringuga asukohapõhiselt objekti iseloomu ja asukohta arvestades.
Kõrgus ja vajaduse korral sügavus	Määratakse projekteerimistingimustega ja/või asjakohasel juhul detailplaneeringuga.  Hoonete lubatud max. kõrgus 45 m maapinnast.
Arhitektuursed, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused	Vastavalt projekteerimistingimuste andmise aluseks olevale üldisele tingimusele ( <a href="#">p 2.2</a> ) või vastavalt detailplaneeringuga sätestatud tingimustele.
Liikluskorralduse põhimõtted	Kehtivad liikluskorralduse üldised põhimõtted ( <a href="#">p 2.10</a> ). Kõik ühiskondlikke ehitiste rajamiseks koostatavad detailplaneeringud ja/või projektid peavad käsitlema sidusust ühistranspordiga ning jalgratta- ja jalgteedega.



Haljastuse ja heakorra põhimõtted	Minimaalne haljastuse osakaal on 30% katastriüksuse pindalast. Rajatav haljastus peab rõhutama avaliku ruumi esteetilisust ja looma võimalusi selle ala mitmekülgselt kasutamiseks.  Täpsed haljastuse tingimused tuleb määrata detailplaneeringuga ja/või koostatavas ehitusprojekti.
Tingimused piirdeaedadele ja hekkidele	Järgida tuleb määratud üldisi põhimõtteid ( <a href="#">p 2.2.8</a> ).  Määratakse projekteerimistingimustega ja/või asjakohasel juhul detailplaneeringuga lähtudes <a href="#">p 2.2.8</a> määratud tingimustest ja põhimõtetest.
Muud tingimused	

### 2.8.3.2 Puhke- ja virgestusmaa (P)

**Puhke- ja virgestustegevuse maa-ala on puhke-, kultuuri- ja virgestusehitiste ning spordirajatiste maa-ala.**

Üldplaneeringuga eristatakse puhke- ja virgestusmaa alaliiki supelranna maa (PR).

Puhke- ja virgestusmaa-alade eesmärk on võimaldada vabaõhuürituste korraldamist, sportimist ja lõõgastumist. Puhke- ja virgestusalaena toimivad ka nt kergliiklusteed, matkarajad ja supelkohad, kuid need ei anna maakasutusele iseseisvat juhtotstarvet.

**Üldised maakasutus- ja ehitustingimused puhke- ja virgestusmaal:**

Lubatud kõrvaotstarbed	Ärimaa (Ä) otstarbega kooskõlas olevad ehitised (nt müügikioskid jms) tingimusel, kui kavandatavad ehitised on juhtotstarvet toetavad.  Haljasala – ja parkmetsa maa (HP)  Ühiskondlike ehitiste maa (Ü)
Katastriüksuse lubatud minimaalne suurus	Üldplaneeringuga katastriüksuse minimaalse suuruse nõuet ei määrata.
Hoonete suurim lubatud arv	Üldplaneeringuga ei määrata. Määratakse projekteerimistingimuste või asjakohasel juhul detailplaneeringu alusel.
Hoonete ja rajatiste asukoht	Vastavalt projekteerimistingimuste andmise aluseks olevale üldisele tingimusele ( <a href="#">p 2.2</a> ) või vastavalt detailplaneeringuga sätestatud tingimustele.

Suurim lubatud ehitisealune pind	Projekteerimistingimuste alusel võib hoonete suurim lubatud ehitisealune pind olla kuni 10% katastriüksuse pindalast või detailplaneeringuga, kui kavandatud hoonete ehitisealune pind on 10% või suurem.
Kõrgus ja vajaduse korral sügavus	Määratakse projekteerimistingimustega ja/või asjakohasel juhul detailplaneeringuga. Maksimaalne lubatud kõrgus 20 m maapinnast.
Arhitektuursed, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused	Vastavalt projekteerimistingimuste andmise aluseks olevale üldisele tingimusele ( <a href="#">p 2.2</a> ) või vastavalt detailplaneeringuga sätestatud tingimustele.
Liikluskorralduse põhimõtted	Kehtivad liikluskorralduse üldised põhimõtted ( <a href="#">p 2.10</a> ). Kõik ühiskondlikke ehitiste rajamiseks koostatavad detailplaneeringud ja/või projektid peavad käsitlema sidusust ühistranspordiga ning jalgratta- ja jalgteedega.
Haljastuse ja heakorra põhimõtted	Täpsed haljastuse tingimused tuleb määrata detailplaneeringuga ja/või koostatavas ehitusprojektis.
Tingimused piirdeaedadele ja hekkidele	Määratakse projekteerimistingimustega ja/või asjakohasel juhul detailplaneeringuga. Terve katastriüksuse ulatuses piirete rajamine ei ole lubatud. Mänguväljakute, palliplatside jt spordi- ja puhkerajatiste ümber on lubatud piirete rajamine, mis vastavad kavandatud tegevusest tingitud vajadustele. Lubatud ei ole läbipaistmatute piirete rajamine.
Muud tingimused	

### 2.8.3.2.1 Supelranna maa (PR)

**Supelranna maa on puhke- ja virgestusmaa, kus asub avalik supelrand/supluskoht.**

Supelranna maa-ala on maa-ala veekogu ääres, mille põhiülesanne on inimestele puhkuse, ujumise ja muu virgestustegevuse võimaldamine. Supelranna maa-ala käsitletakse üldplaneeringus looduskaitseaduse tähenduses ja antud alale on lubatud püstitada supelranna teenindamiseks vajalikke rajatisi (nt teed, pingid, prügikastid, riietuskabiinid, palliplatsid, teiseldatavad tualettide alused, valgustid, grillimiskoht jms). Ehitiste püstitamise tagamiseks teeb üldplaneering ettepanekud ehituskeeluvööndi vähendamiseks ([p 2.2.5.2](#))

---

Üldplaneering kajastab kümmet supluskohta, sh üks koerte supluskoht.<sup>48</sup>

### 2.8.3.3 Haljasala ja parkmetsa maa (HP)

Haljasala- ja parkmetsa maa-alad on looduslikud ja poollooduslikud kooslused (sh puistuga), pargimaastikud, samuti püsivalt hooldatavad niidetavad murualad, mis täidavad üldises mõistes nii vabaõhu puhkekoha kui ka puhvertsooni/kaitsehaljastuse funktsiooni erinevate maakasutuse otstarvete vahel, liikluspindade ääres ja vahel olevad haljasribad jms.

Väga kitsad haljastusribad ei loo reeglina iseseisvat juhtotstarvet, kui need täidavad oma eesmärgi liikluspindade ääres, kaitsehaljastuse ribadena õhusaaste, müra, valgusreostuse vms häiriva mõju eest.

**Haljasala maa-ala üldised kasutamise põhimõtted:**

- 1) ehitustegevus ei ole lubatud, välja arvatud taristu või haljasalade sihipärase kasutamisega seonduvate ehitiste rajamine;
- 2) rajamine ja hooldus peab lähtuma eelkõige selle ala olemusest, asukohast ja eesmärgist. Kaitsehaljastuse rajamisel tuleb see rajada mitmerindeliseks ja igihaljaid liike kasutades, tagamaks nende kaitsefunktsiooni aastaringset;
- 3) haljasalade pindade vähendamine ja või likvideerimine tiheasustusega alal peab alati toimuma kaalutusotsuse alusel koos asenduspindade/asendusistutuse kohustuse määramisega.

### 2.8.3.4 Kalmistumaa (K)

Kalmistu maa-ala on kalmistu ja matmisega seotud hoone (kabel, tavandihoone, krematoorium) maa-ala.

Omaavalitsuse territooriumil asuvad Vaivara vana kalmistu, Sinimäe kalmistu, Sillamäe kalmistu, Narva-Jõesuu linnakalmistu, Riigiküla kalmistu ja Sininõmme kalmistu.

**Üldplaneeringuga on planeeritud kalmistu rajamiseks kalmistumaa:**

- Riigiküla kalmistu laiendamine Kudrukülas
- Lemmikloomakalmistu (KL) katastriüksusel 51401:001:0560 (Murumuna)

Inimese surnukeha või surnud inimese säilmete jaoks kalmistu rajamine, kasutamine ja sulgemine toimub kalmistuseaduses sätestatud korras. Asjakohasel juhul rakendatakse sõjahaudase seadusest ja/või muinsuskaitseseadusest tulenevaid erisusi.

**Üldplaneeringuga seatakse tingimus:**

---

<sup>48</sup> Digitaalsed ruumiandmed: yp\_puhke\_suplus

- 1) kalmistu rajamisel ja laiendamisel kehtib kalmistumaa ümber 50 meetri laiune vöönd<sup>49</sup>, kus on keelatud rajada ehitisi ja planeerida maakasutust, mis võib põhjustada kalmistul müra. Kaitsevööndit ei määrata planeeritava lemmikloomakalmistu ümber;
- 2) kalmistumaa parklas asuvad ehitisteatisekohustusest ja ehitusloakohustusest ehitised (lillekioskid jms) peavad vastama kohaliku omavalitsuse pool kehtestatavatele arhitektuursetele ja nende asukohale seatavatele nõuetele.

#### 2.8.3.5 Jäätmekäitluse maa (OJ)

**Jäätmekäitluse maa-ala on jäätmete kogumise, taaskasutamise ja kõrvaldamise maa-ala ning sellega seotud hoonete ja rajatiste maa-ala.**

Jäätmekäitus toimub jäätmeseaduse ja selle alusel vastuvõetud kohaliku omavalitsuse õigusaktide alusel.<sup>50</sup>

##### Jäätmemajanduse arendamise põhimõtted:

- 1) jäätmekäitus peab vastama säästva arengu, ringmajanduse ja jäätmehierarhia põhimõtetele;
- 2) arendustegevusel tuleb kavandada piisav ruum jäätmete liigiti kogumiseks;
- 3) korter- ja ridaelamutel tuleb jäätmete liigiti kogumine korraldada ühiselt ühes kohas (jäätmemaja, aiaga piiratud ala vms);
- 4) ehitamisel endistele tööstusobjektidele, sh põllumajanduslike tööstusobjektide alale, tuleb täpsustada jääkreostuse esinemist ning enne ehitustegevust näha ette tegevused, mis tagavad ehitusaluse pinnase vastavuse kehtivatele piirnormidele;
- 5) suletud prügilate (ka mitteametlike) asukohas on ehitamine üldjuhul keelatud. Ehitustegevuse planeerimisel tuleb viia läbi maapinna püsivuse, inimese tervisele ja ohutusele avalduvate mõjude jm asjaolude hindamine ning kaalutletud otsusena võib kohalik omavalitsus väljastada ehitusloa.
- 6) prügikonteinerid tuleb paigutada nõuete kohaselt ning kujunduslikult sobivalt (avalikust ruumist varjestatult, näiteks puitsõrestikhoone või alus, mis on hekiga ümbritsetud vms). Konteinerid tuleb paigutada oma katastriüksusele ning tagada neile hea ligipääs.

#### 2.8.3.6 Riigikaitsemaa (R)

**Riigikaitse maa-ala on riigikaitse, piirivalve ja päästeteenistuse otstarbel kasutatav maa, sealhulgas: tollipunkti-, riigikaitse-, kinnipidamiskoha-, päästeteenistuse- ja korrakaitseehitiste maa; sisekaitse- ja kaitseväerajatiste maa; harjutusväljaku maa.**

<sup>49</sup> yp\_tingimus\_kalmistuKV

<sup>50</sup> Narva- Jõesuu linnas jäätmehoolduseeskiri ja Narva-Jõesuu linna jäätmekava 2019-2025.

Riigikaitse maa-ala planeerimisel lähtutakse üleriigilistest vajadustest. Narva-Jõesuu linnas asuvad ammendatud karjäärid on Eesti ühed sobivamad alad Kaitseväe ja Kaitseliidu väljaõppetegevuseks. Osa Sirgala ja Viivikonna ammendatud karjääride aladest on detailplaneeringuga kehtestatud<sup>51</sup> Sirgala harjutusväljaks.<sup>52</sup> Sirgala harjutusväli omab piiranguvööndit 2 km ulatuses harjutusvälja välispiirjoonest.<sup>53</sup>

Sirgala harjutusvälja laiendamise käigus kavandatakse Jõhvi-Vasknarva maanteed ja Sirgala harjutusvälja ühendav uus teelõik, mis on otsem, ohutum ja ressursse säästvam ühendustee Sirgala harjutusvälja ja Kaitseväe Jõhvi linnaku vahel. Täpne tee asukoht ja võimalikud avalikult kasutatavad lõigud täpsustatakse projekteerimise käigus.

Väljaspool riigikaitsemaad toimub regulaarse väljaõppe korraldamine suurematel riigimetsa aladel – taktikaaladel.

- 1) Harjutusvälja piiranguvööndis ei ole soovitatav rajada müratundlike ehitisi või määrata müratundlikeks tegevusteks sobivaid maakasutusi. Selliste ehitiste kavandamisel on kohalikul omavalitsusel kohustus määrata ehitusõiguse andmisel projekteerimistingimused keskkonnahäiringute mõju vähendamiseks.

#### 2.8.3.7 Sadama maa (LS)

**Sadama maa-ala on sadamateenuse osutamiseks ning laevaliikluse ohutuse tagamiseks kavandatud maa-ala ja akvatoorium.**

Sadamate arendamine, sh lubatavad kõrvalotstarbed sadama maal ning ehitusõiguse määramine toimub detailplaneeringu alusel (p [2.1.2](#), [2.10.13](#)).

#### 2.8.3.8 Teemaa (LT)

**Teemaa on liiklemiseks ja transpordiks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja selle teenindamiseks ning korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid ehitisi teenindava maaga. Lubatud on tänavate, bussipeatuste koos ootepaviljonidega, üldkasutatavate parklate, valgustuse, jalgteede ja ohutusribade rajamine.**

Teemaa planeerimisel tuleb jälgida peatükis 2.10 „Liiklusvõrgustik“ toodud tingimusi.

<sup>51</sup> Kehtestatud Vaivara Vallavolikogu 30.09.2010 otsusega nr 59. Osaliselt muudetud Vaivara Vallavalitsuse 01.03.2016 korraldusega nr 47 (Allikas: Narva-Jõesuu Linnavalitsus)

<sup>52</sup> harjutusvälja piir määratud Vabariigi Valitsuse 21.12.2023 korraldusega nr 301 „Kaitseväe Sirgala harjutusvälja laiendamine“ (<https://www.riigiteataja.ee/akt/323122023010>).

<sup>53</sup> Digitaalsed alusandmed: MP\_sirgalaRKA\_pv. Kuna avalikest ruumandmest nähtub, et maakonnaplaneeringuga on kehtestatud piirangupinnad juba harjutusvälja laiendust arvestades, siis tuleb piirangupindasid käsitleda alusandmetena.

## 2.8.4 Segaotstarbega maad (S)

**Segaotstarbega maa-ala on ala, mis võimaldab erinevaid maakasutuse juhtotstarbeid nende otstarvete omavahelist osakaalu määramata.**

Segaotstarbega maa-alade maakasutuse põhimõtted ja tingimused lähtuvad mõlemast/kõigist nimetatud otstarvetest.

**Üldplaneeringuga liigitatakse segaotstarbega maa-alasid järgnevalt:**

**S** – maa-ala, kus on lubatud erinevad krundi kasutamise otstarbed üldplaneeringuga täpsemalt määratlemata;

**S1** – maa-ala, kus on lubatud ärimaa (Ä) ja tootismaa (T) nende otstarvete omavahelist osakaalu määratlemata;

**S2** – maa-ala kus on lubatud tootismaa (T), mäetööstusmaa (TM) ja jäätmekäitluse maa (OJ);

**S3** – maa-ala, kus on lubatud ärimaa (Ä), ühiskondlike ehitiste maa (Ü) ja väikeelamumaa (EV) otstarbed, sh tiheasustusosalal ka korterelamumaa otstarve (EK).

## 2.9 Looduskeskkond ja kultuurmaastik

### 2.9.1 Väärtuslik maastik

Väärtuslike maastike määratlemise aluseks on Ida-Virumaa maakonnaplaneeringuga 2030+ määratud alad<sup>54</sup>, kus maastike inventeerimisel tuvastati, kirjeldati ja hinnati viit tüüpi erinevaid väärtusi.<sup>55</sup>

Maakonnaplaneeringuga on Narva-Jõesuu linna territooriumil määratud kolm väärtuslikku maastikku:

- Sinimäe väärtuslik maastik (maakondliku (riikliku) tähtsusega, I klass)
- Narva-Jõesuu väärtuslik maastik (maakondliku tähtsusega, II klass)
- Narva väärtuslik maastik (maakondliku (riikliku) tähtsusega, I klass)

Üldplaneering määrab väärtuslikud maastikud<sup>56</sup> ja teeb ettepaneku maakonnaplaneeringuga määratud väärtuslike maastike piiride muutmiseks ([p 3.2.1](#)).

Üldplaneeringuga täpsustatakse maakonnaplaneeringuga väärtuslikele maastikele seatud maakasutustingimusi.

---

<sup>54</sup> Digitaalsed alusandmed: MP\_vaartmaastik

<sup>55</sup> Ida-Virumaa maakonnaplaneeringu seletuskiri p 3.1.1

<sup>56</sup> Digitaalsed ruumiandmed: yp\_vaartmaastik

### 2.9.1.1 Sinimäe väärtuslik maastik

Sinimäe väärtuslik maastik on maakondliku (riikliku) tähtsusega, I klassi väärtuslik maastik. Ala maakasutustingimused lähtuvad eelkõige üldplaneeringuga määratud hajaasustusega alale ja tiheasustusega alale (TA2, Sinimäe alevik) määratud tingimustest ja maakasutuse põhimõtetest. Maastikulisi väärtusi rõhutavad Udria maastikukaitseala ja Vaivara maastikukaitseala, mitmed kauni vaatena määratletud alad ([p 2.9.4](#)) ja arheoloogiapärandirikkad alad ([p 2.9.8](#)). Ala asub ulatuslikult rohevõrgustiku alal ([p 2.9.3](#)).

### 2.9.1.2 Narva-Jõesuu väärtuslik maastik

Narva-Jõesuu väärtuslik maastik on maakondliku tähtsusega II klassi maastik. Ala maakasutustingimused lähtuvad eelkõige üldplaneeringuga määratud hajaasustusega alale ja tiheasustusega alale (TA1, Narva-Jõesuu linn) määratud tingimustest ja maakasutuse põhimõtetest. Maastikulisi väärtusi rõhutavad kõrgendatud avaliku huviga metsaalad (KAH-alad, [p 2.9.5](#)) ja Auga looduskaitseala, kaunid vaated mere poolt. Ala asub ulatuslikult rohevõrgustiku alal ([p 2.10.3](#)).

#### Üldplaneeringuga täiendatakse väärtuslike maastike maakasutustingimusi:

- 1) säilitada maastikuilme ja kaitsta liivaluited<sup>57</sup>; tiheasustusel on ranna ja kallastega piirnevate liivaluidete erodeerimise vältimiseks keelatud väärtuslike puude ja elujõulise põõsarinde raie. Eelpool nimetatud aladel on lubatud kohaliku omavalitsuse nõusolekul olemasoleva avaliku huviga taristu/rajatiste (nt kraavide) hooldamiseks minimaalselt vajalik raie ja eesmärkidele vastav hooldusraie. Maatulundusmaa metsamaa raietele kehtib Metsaseadus ja sellega seotud õigusaktide nõuded;
- 2) keelatud on liivaluidete tasandamine ja muul moel ümberkujundamine. Erandina on lubatud luidete tasandamine ja kaevamine ainult vahetult hoone alusel pinnal. Ülejäänud osa katastriüksusest peab jääma looduslikuks. Mere poolt esimese rinde liivaluited peavad säilima terviklikult muutmata kujul.

### 2.9.1.3 Narva väärtuslik maastik

Narva väärtuslik maastik on maakondliku (riikliku) tähtsusega, I klassi väärtuslik maastik. Asub Narva-Jõesuu omavalitsuse territooriumil väga väikeses ulatuses hajaasustusega alal. Üldplaneeringuga nähakse ette selle maa-ala eemaldamine väärtuslike maastike hulgast.

---

<sup>57</sup> Arendussoovi korral Narva-Jõesuu väärtuslikul maastikul määrab kohalik omavalitsus luidete asukoha iga üksikjuhtumi korral eraldi.

## 2.9.2 Miljööväärtuslikud hoonestusalad

**Miljööväärtuslike hoonestusaladena käsitletakse käesoleva üldplaneeringuga määratletud alasid, kus avalikes ja üldistes huvides soovitakse tagada ajalooliselt väljakujunenud tänavavõrgu säilimist, haljastust, hoonestusviisi, omanäolist arhitektuuri jms.**

Miljööväärtuslike alade määratlemise<sup>58</sup> eesmärgiks ei ole uute kaitsealade loomine, vaid olemasoleva kultuurmaastiku püsiväärtustele ja tervikmõjule tähelepanu juhtimine ning konkreetsete maakasutustingimuste kaudu selle tervikmõju säilimisele kaasaaitamine.

**Miljööväärtuslike hoonestusalade üldised maakasutus- ja ehitustingimused:**

- 1) maakasutus- ja ehitustingimuste seadmine toimub projekteerimistingimuste või detailplaneeringu kaudu vastavalt selle, milliste väärtuste alusel konkreetne ala miljööväärtuslikuks on hinnatud. Maakasutus ja ehitustingimuste objektiks võivad seejuures olla nõuded ehitusõigusele<sup>59</sup>, liikluspindadele, ehitusjoonele, korruselisusele, arhitektuursetele detailidele, välisviimistlusele tervikuna, haljastusele jms, mis kujundab ala iseloomu;
- 2) vanade hoonete korrastamisel tuleb järgida säästva renoveerimise/rekonstrueerimise põhimõtteid. Uute hoonete või hooneosade ehitamisel tuleb hinnata sobivust miljööalasse tervikuna. Asjakohasel juhul võib kohalik omavalitsus nõuda arhitektuurikonkurssi korraldamist ([p 2.5](#)).

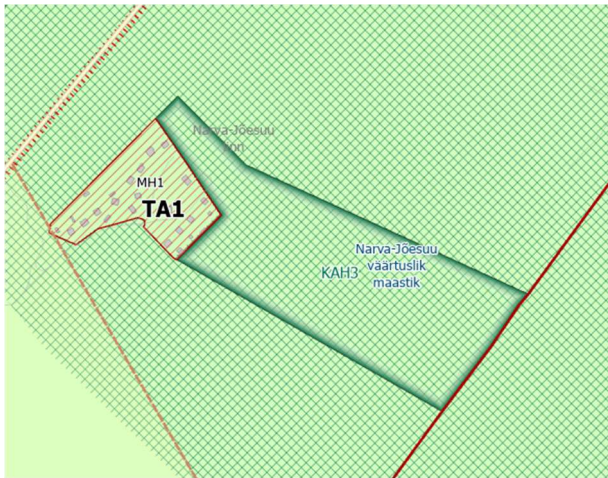
### 2.9.2.1 Lökke suvilaühistu ala Narva-Jõesuu linnasiseses linnas (MH1)

Ala asub tiheasustusalal TA1, Narva-Jõesuu väärtuslikul maastikul ([p 2.9.1.2](#)) ja rohevõrgustiku alal ([p 2.9.3](#)). Ala piirneb kõrgendatud avaliku huviga metsa-alaga ([p 2.9.5](#)), mis tervikuna loob sellest alast vaikelulise ja privaatse elupiirkonna.

<sup>58</sup> Digitaalsed ruumiandmed: yp\_vaartmiljoo

<sup>59</sup> Ehitusõigus planeerimisseaduse § 126 tähenduses



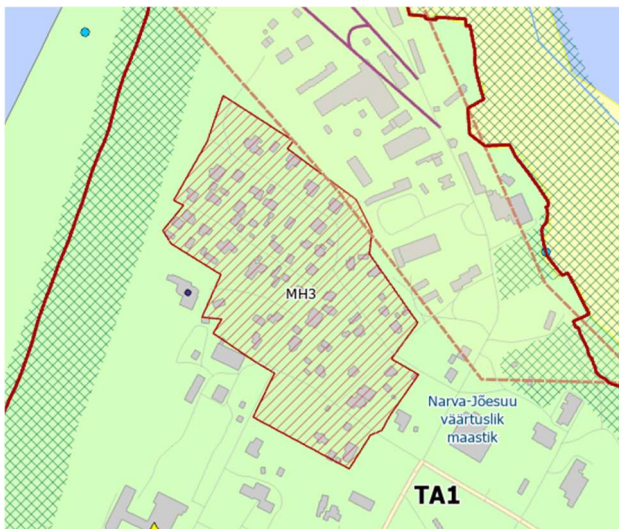


Lõkke suvilaühistus on väärtuslik eelkõige piirkonnale iseloomulik hoonestusstruktuur. Hooned asuvad kobaras ümber juurdepääsutee. Alale iseloomulik hoonete ehitisealune pind 60 – 100 m<sup>2</sup>. Üldjuhul asub katastriüksusel üks elamu ning üks abihoone. Kehtivad projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad üldised tingimused ([p 2.2.1](#)).

Skeem. 6. Lõkke suvilaühistu miljööväärtuslik ala (MH1) Narva-Jõesuu linnas (pruuni viirutusega).

- 1) Olemasolevate ehitiste rekonstrueerimisel, ümberehitamisel või uute ehitiste planeerimisel ei ole lubatud selgelt eristuvad ehitusmahud.
- 2) Kõik projektid ja asjakohasel juhul detailplaneeringud peavad käsitlema kavandatavate ehitiste sobivust alale tervikuna. Tuleb järgida alale iseloomulikke tumedates toonides värvigammat.
- 3) Hoonete lubatud katusekalle 5 – 30 kraadi.
- 4) Piirete lubatud maksimaalne kõrgus 1 m.

### 2.9.2.2 Vabriku ala Narva-Jõesuu linnasiseses linnas (MH3);



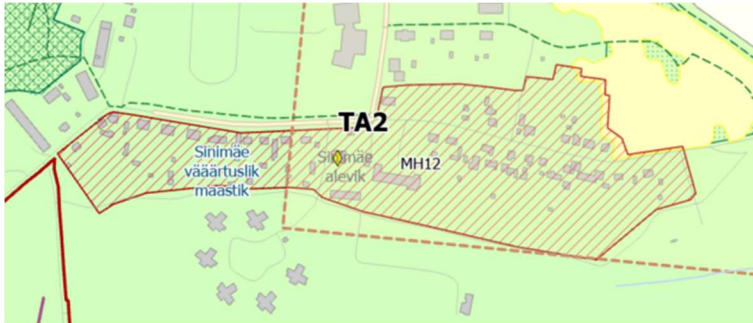
Ala asub tiheasustusalal TA1, Narva-Jõesuu väärtuslikul maastikul ([p 2.9.1.2](#)).

Miljö loob olemasolev ajalooline tänavastruktuur, hoonestusviis ja ehitusjoon. Kehtivad projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad üldised tingimused ([p 2.2.1](#)).

Skeem 7. Vabriku miljööväärtuslik ala (MH3) Narva-Jõesuu linnas (pruuni viirutusega).

### 2.9.2.3 Rohelise tänava ala Sinimäe alevikus (MH12)

Miljöö loob olemasolev ajalooline tänavastruktuur, hoonestusviis ja ehitusjoon. Elamud asuvad tänava pool ja abihooned nende taga. Majad paiknevad piki Rohelise tänavat, majad on viilkatusega. Kehtivad projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad üldised tingimused ([p 2.2.1](#)). Olemasolevate ehitiste



rekonstrueerimisel, ümberehitamisel või uute ehitiste planeerimisel ei ole lubatud selgelt eristuvad ehitismahud. Elamu peab asuma tänava pool ja abihooned elamu taga. Hoonete põhimahul on kohustuslik viilakatus.

Skeem 8. Rohelise tänava miljööväärtuslik ala (MH12) Sinimäe alevikus (pruuni viirutusega).

### 2.9.3 Rohevõrgustik

**Rohevõrgustik (lühendatult RV) on eri tüüpi ökosüsteemide ja maastike säilimist tagav ning asustuse ja majandustegevuse mõjusid tasakaalustav looduslikest ja poollooduslikest kooslustest koosnev süsteem, mis koosneb tugialadest ja neid ühendavatest rohekoridoridest.**

Rohevõrgustiku<sup>60</sup> eesmärk on väärtuslike ökosüsteemide kaitse, säilitamine ning taastamine, säästlikkuse printsiibi järgimine looduskasutusel, elurikkuse kaitse ja säilitamine, kliimamuutuste leevendamine ja nendega kohanemine, stabiilse keskkonnaseisundi tagamine ning rohemajanduse (sh puhkemajanduse) edendamine.

Raied<sup>61</sup> (sh rohevõrgustiku alal) reguleerib metsaseadus. Võimalikud piirangud raiete osas lähtuvad eelkõige seadusjärgsetest kinnisomandi kitsendustest. Üldplaneering seab tingimused raiete teostamisele rohevõrgustiku alal suurulukitunneli toimimist tagava meetmena tunneli piiranguvööndis ([p 2.10.1](#)).

Narva-Jõesuu linna rohevõrgustiku planeerimise aluseks on Ida-Viru maakonnaplaneering 2030+ määratud rohevõrgustik<sup>62</sup> ning selles antud tingimused üldplaneeringu koostamiseks. Kuna kehtivas maakonnaplaneeringu digitaalsed ruumiandmed ei erista tugialasid ja koridore ning tugiala pindala arvutamine viidatud ETAK alusel keeruline, siis on need piirid määratud üldplaneeringuga. Käesoleva

<sup>60</sup> Digitaalsed ruumiandmed: yp\_rohev

<sup>61</sup> Raie metsaseaduse § 28 tähenduses

<sup>62</sup> Digitaalsed ruumiandmed: MP\_rohev

peatüki punktis 1 määratud tingimuses tuleb lähtekohaks võtta üldplaneeringuga määratud tugiala pindala. Üldplaneeringu lahendus näeb rohevõrgustikku tervikuna ette lähedase pindalaga (ca + 2000 ha), nagu see on tervikuna maakonnaplaneeringus kehtestatud. Üldplaneeringu lahendus pikemas perspektiivis ei suuda siiski üheselt hinnata ega tagada maakonnaplaneeringus kehtestatud tugiala osakaalu. RV potentsiaalset võimalikku vähenemist survestavad eelkõige riigikaitsemaa kasutuselevõtt kavandatud ulatuses (p 2.8.3.6) ning maavara kaevandamisväärsena tagamise nõue<sup>63</sup>, sest oluline osa sellest väljaspool hoonestatud alasid asub ühtlasi rohevõrgustiku aladel.

Üldplaneeringu lahenduses on rohevõrgustiku koridorid üldjuhul vähemalt 100m laiused. Erinevad looduslikud ja poollooduslike kooslustega alad pakuvad erinevaid ökosüsteemiteenuseid siiski tunduvalt rikkalikumal viisil, kui seda rohevõrgustikku asukohta määrates kirjeldada saab. Nii võivad nt jõgede vahetu ümbrus toimida rohevõrgustikuna ka kitsamate koridoridena.

Üldplaneering teeb ettepaneku maakonnaplaneeringuga määratud rohevõrgustiku alade täpsustamiseks ja muutmiseks (p 3.2.2).

#### **Maakasutus- ja ehitustingimused rohevõrgustiku alal:**

- 1) vastavalt maakonnaplaneeringuga seatud tingimustele ei tohi looduslike ja/või poollooduslike alade osatähtsus langeda alla 90% tugiala pindalast<sup>64</sup>.
- 2) sõltuvalt arendustegevuse iseloomust võib kohalik omavalitsus nõuda uuringu/eksperthinnangu koostamist rohevõrgustiku väärtuste tagamiseks ning seada vastavalt sellele maakasutustingimusi. Kui kavandatud arendustegevuse ehitusõiguse määramise aluseks on kohustuslik detailplaneeringu koostamine, siis tuleb vastav eksperthinnang anda detailplaneeringu koosseisus;
- 3) kõikides rohevõrgustiku alal koostatavates projektides ja planeeringutes tuleb asjakohasel juhul (rohevõrgustiku konfliktkohtades<sup>65</sup> alati) käsitleda rohevõrgustiku toimimise tagamise meetmed. Rohevõrgustiku toimivuse säilitamiseks tuleb vajadusel võtta kasutusele leevendavad või kompenseerivad meetmed, nt alade keskkonnaseisundi parandamine või uute alade hõlmamine rohevõrgustikku;
- 4) rohevõrgustiku koridore ei tohi läbi lõigata ulukite liikumist takistavate ehitiste püstitamise ja koridori alaga ristisuunas peab jääma vähemalt 100m katkematult vabaks. Erandina võib see ala olla väiksem kohtades, kus looduslik eeldus laiemaks alaks puudub (nt jõge ümbritsevas rohekoridoris ja arvestades

---

<sup>63</sup> Maapõueseadus § 14

<sup>64</sup> tugialade looduslike alade osatähtsuse arvutamisel tuleb lähtuda Eesti Topograafilise andmekogu ETAK kõlvikutest: E\_306\_margala\_a, E\_305\_puittaimestik\_a, E\_304\_lage\_a, E\_303\_haritav\_maa\_a, E\_202\_seisuveekogu\_a ja E\_203\_vooluveekogu\_a

<sup>65</sup> Digitaalsed alusandmed: RV\_konflikt

olemasolevate ehitiste paiknemisega). Kui rohevõrgustiku koridor on väiksem, kui 100 m, tuleb detailplaneeringute ja/või ehitusprojektide koostamisel käsitleda rohevõrgustiku toimimise tagamise ulatust ja meetmeid;

- 5) hajaasustusega alal ei tohi aiaga piiratava õuela suurus ületada 0,4 ha;
- 6) rohevõrgustikku ei ole lubatud kavandada olulise ruumilise mõjuga ehitisi
- 7) uute teede planeerimisel ja projekteerimisel<sup>66</sup> või olemasolevate teede rekonstrueerimise projekteerimisel tuleb rohevõrgustiku konfliktikohtades (kus tee lõikub rohevõrgustiku tugialaga või koridoriga) ette näha toimivad lahendused konfliktide leevendamiseks, kasutades vastavalt vajadusele tee-ehituslikke, liikluskorralduslikke (liikluspiirangud, hoiatusmärgid) jm asjakohaseid meetmeid. (Riigiteele planeeritavate suurulukitunnelitega seonduvaid maakasutustingimusi vt [p 2.10.1](#))

#### 2.9.4 Vaatekoridorid

Vaated pakuvad inimestele esteetilist elamust neid ümbritseva maastiku tajumisel ning soovi sellest osa saada värskes õhus viibimisel, aktiivse sportliku tegevuse jms kaudu. Vaated avanevad selleks spetsiaalselt loodud vaatetornidest ja -platvormidelt, samuti igapäevaselt kasutatavast avalikust ruumist (nt teedelt ja veekogudelt).

##### **Vaatekoridoride säilimise tagamise tingimused ja põhimõtted:**

- 1) avalikes huvides vaadete tagamisel tuleb arvestada [p 2.4](#) määratud põhimõtteid;
- 2) vaatekoridorides on kohalikul omavalitsusel õigus projektides ja detailplaneeringutes nõuda vaadete/maastiku analüüsi (sh kaugvaated) ning selle põhjal seada tingimusi vaadete säilimise tagamiseks. Tingimused võivad seisneda mingite toimingute tegemise nõudes (nt võsa eemaldamine vaatekoridoris) või mingite toimingute tegemata jätmises, mis vaadet rikuks (nt vaadet varjava heki istutamise mittelubamine).

#### 2.9.5 Kogukonna-alad riigimetsas

**Kogukonna-alad on Riigimetsa Majandamise Keskuse (RMK) haldusalas olevad riigimetsaalad, mille majandamisega kaasneb kõrgendatud avalik huvi.**

Üldplaneeringuga määratakse sellised alad:<sup>67</sup>

- Viivikonna ja Mustanina külas (KAH1)
- Peetristi külas (KAH2)

<sup>66</sup> Riigitee 1 Tallinn – Narva km 187,3 – 209,7 Sillamäe - Narva teelõigu osas on koostatud ulukiuuring (Hendrikson ja KO töö nr 220043109)

<sup>67</sup> Digitaalsed ruumiandmed: yp\_tingimus\_KAHalad

- Narva-Jõesuu linnas (KAH3 ja KAH5)
- Tõrvajõe külas (KAH4)

**Maakasutustingimused riigimetsas asuvatel kogukonna-aladel:**

- 1) kohaliku omavalitsust ja piirinaabreid tuleb teavitada planeeritavast metsaraiest enne metsateatise esitamist;
- 2) metsade majandamiseks ja uuendamiseks tuleb teha koostööd kohaliku omavalitsusega, kaitsmaks neid huvisid ja eesmärke, miks ala kogukonna-alaks on määratud;
- 3) eriolukordade, tormi- ja muude oluliste metsakahjustuste tõttu tekkivatest töödest teavitab RMK omavalitsust eraldi ning need võivad tuua kavandatud töödesse muudatusi, eelnevate kokkulepete korral teavitatakse ka avalikkust muudatustest.

**2.9.6 Kohaliku tähtsusega kultuuripärand**

Kohaliku tähtsusega kultuuripärandi all tuleb üldplaneeringus mõista selliseid objekte, mis ei ole riikliku kaitse all ega võetud kaitse alla kohaliku omavalitsuse tasandil, kuid on selged eelmiste põlvkondade elamisviisist jäänud nähtavad ainelise ja vaimse pärandi märgid, mis on kujundanud meie maakasutustumustit.

Kohaliku tähtsusega kultuuripärandiobjektid<sup>68</sup> võivad olla näiteks arhitektuuriobjektid, maaehituspärandi objektid, militaarpärandi objektid, looduslikud pühapaigad.<sup>69</sup>

Kultuurimälestiste riiklikus registris registreeritud mälestisi ei käsitleta üldplaneeringus kohaliku tähtsusega kultuuripärandina. Neid objekte käsitletakse üldplaneeringu alusandmetena<sup>70</sup> ja nende osas kehtivad seadusjärgsed kinnisomandi kitsendused.

Üldplaneeringuga ei tehta ettepanekuid kultuuripärandi objektide riikliku kaitse alla võtmiseks.

Üldplaneeringuga ei võeta kultuuripärandi objekte kohaliku kaitse alla.

- 1) Kõikide kultuuripärandi objektide juures projekteerimistingimuste väljastamisel ja detailplaneeringute koostamisel tuleb vastavalt objekti olemusele kaalutada vajadust kohaliku kultuuripärandi objektide säilimise tagamiseks või hävimise aeglustamiseks, eksponeerimiseks, vaadete avamiseks või säilitamiseks;

---

<sup>68</sup> Digitaalsed ruumiandmed: yp\_KOVkultparand, yp\_KOVkultparand\_pko, yp\_KOVkultparand\_j

<sup>69</sup> Digitaalsed alusandmed: PK\_obj\_metsas\_point. Pärandkultuuriobjektid metsas. Allikas: EELIS (Eesti looduse infosüsteem), Keskkonnaagentuur. Objekte joonise esitluskujul ei kuvata. Andmete väljavõtte seisuga 03.07.2024

<sup>70</sup> Digitaalsed alusandmed: kultuurimälestis\_ala, kultuurimälestis\_punkt, kultuurimälestis\_kv. Allikas: Muinsuskaitseamet 15.03.2023. Andmed on avalikult kättesaadavad Maa- ja Ruumiameti geoportaalis

- 2) riikliku kaitse all mitte olevate väärtuslike üksikobjektide nimekirja kuuluvate hoonete ja rajatiste lammutamise soovi korral tuleb menetlusse kaasata Muinsuskaitseamet. Kaasamise eesmärgiks on anda ametile võimalus kaaluda objekti mälestiseks tunnistamise menetluse algatamist. Samuti tuleb kaasata amet juba mälestiseks tunnistamise ettepaneku saanud objekti lammutamise ja ümberehitamise küsimustesse.

### 2.9.7 Vääriselupaigad

**Vääriselupaiga all tuleb mõista metsas asuvat ala, kus kitsalt kohastunud, ohustatud, ohualdiste või haruldaste liikide esinemise tõenäosus on suur.**

Vääriselupaik võib hõlmata väga laia spektrit erinevaid elupaiku – alates üksikust vanast puust kuni hektarite suuruse metsani. Vääriselupaigad ei ole kohaliku kaitse all looduskaitseseaduse tähenduses. Keskkonnaamet teeb vääriselupaikade inventuure, sõlmib nende säilimise tagamiseks lepinguid ja hindab nende täitmist.

Vääriselupaikade asukohti käsitletakse üldplaneeringus alusandmetena<sup>71</sup> ja maakasutustingimusi nende osas ei seata.

### 2.9.8 Arheoloogiapärandirikkad alad

Üldplaneeringuga määratakse arheoloogiapärandirikkad alad<sup>72</sup>. Alade määramise eesmärgiks on vähendada arheoloogiapärandi hävimise riski. Alade määratlemise aluseks on Muinsuskaitseameti poolt antud sisend üldplaneeringu koostamiseks<sup>73</sup>. Arvestada tuleb, et seni avastamata ja prognoosimata muistised võib välja tulla ka väljaspool mälestisi ja arheoloogiatundlikke alasid. Lisaks riigi kaitse all olevatele arheoloogiamälestistele on omavalitsuse territooriumil palju avastamata arheoloogiapärandit, millega arvestamine tagab kultuurmaastiku ajalise mitmekihilisuse säilimise. Ida-Virumaa piirkond, sealhulgas ka Narva-Jõesuu linn, oli muinasajal tihedasti asustatud ala, kus rannikulähedased alad olid lülitatud ka aktiivsesse kaubavahetusvõrku. Sellest annavad muuhulgas tunnistust piirkonna arvukad aardeleiud. Narva-Jõesuu linna territooriumil on suurem potentsiaal veel avastamata arheoloogiapärandi leidmiseks rannikulähedastel aladel ning Narva jõe lähikonnas, kus juba praegu on teada suur hulk kiviaegseid asulakohti. Arheoloogiapärandi avastamisel sõltumata selle asukohast ettenähtud tegevused sätestab Muinsuskaitseadus.

**Arheoloogiapärandirikkal alal tuleb:**

---

<sup>71</sup> Digitaalsed alusandmed: KR\_vep\_region

<sup>72</sup> Digitaalsed ruumiandmed: yp\_tingimus\_arheo

<sup>73</sup> Muinsuskaitseamet 01.03.2024



- 1) KMH kohustusega tegevuste kavandamisel (ka juhul kui KMH nõudest loobutakse) alati eelnevalt Muinsuskaitseametiga kooskõlastada arheoloogilise uuringu läbiviimise vajadus;
- 2) kohalikul omavalitsusel küsida planeeringu või ehitise kavandamisel Muinsuskaitseameti arvamust arheoloogilise uuringu läbiviimise vajaduse kohta, kui algatatakse detailplaneeringut või ehitiste alla kaevatava ala pind on suurem kui 500 m<sup>2</sup>.

### 2.9.9 Kaitstavad loodusobjektid

**Kohaliku omavalitsuse tasandil võib kaitstavaks loodusobjektiks olla maastik, väärtuslik põllumajandusmaa, väärtuslik looduskooslus, maastiku üksikelement, park, haljasala või haljastuse üksikelement, mis ei ole kaitse alla võetud riiklikult kaitstava looduse üksikobjektina ega paikne kaitsealal.**

Looduskaitse eesmärk kohaliku omavalitsuse tasandil on piirkonna looduse eripära, kultuuri, asustust ja maakasutust esindavate väärtuslike maastike või nende üksikelementide kaitse ja kasutamise tingimuste määramine kohaliku omavalitsuse poolt.

Üldplaneeringuga ei võeta loodusobjekte kohaliku kaitse alla looduskaitseaduse tähenduses.

Üldplaneeringuga määratakse väärtusliku põllumajandusmaa kaitseks maakasutustingimused ([p 2.8.2.3.2](#)).

Üldplaneeringuga määratakse miljööväärtuslikud alad ([p 2.9.2](#)) ja väärtuslikud maastikud ([p 2.9.1](#)).

Looduskaitseaduse alusel riiklikult kaitstavaid loodusobjekte<sup>74</sup> käsitletakse üldplaneeringu alusandmetena. Looduskaitseaduse alusel asuvaid üksikobjekte kajastab üldplaneeringu joonis ainult ulatusest, mis objekti kaitsekategooriast sõltuvalt on lubatud avalikustada. I, II ja III kaitsekategooria liikide esinemise asukohtades tuleb kaitsealuse liigi elupaiga tagamiseks arvestada looduskaitseadusest tulenevate nõuetega sõltumata sellel alal määratud maakasutuse juhtotstarbest<sup>75</sup>.

Üldplaneeringuga ei tehta ettepanekuid loodusobjektide riikliku kaitse alla võtmiseks.

### 2.9.10 Põhja- ja pinnavee kaitse

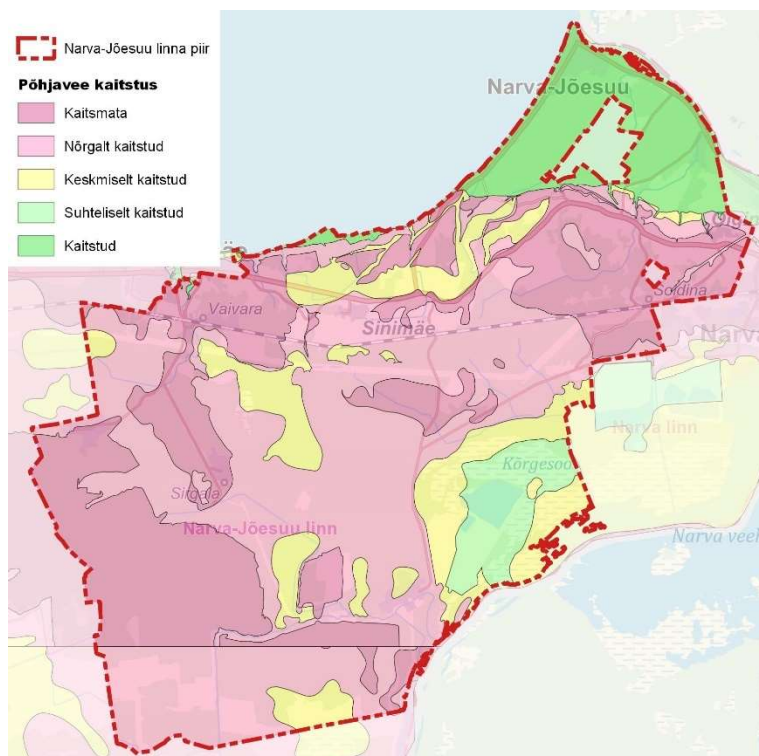
Narva-Jõesuu linn kuulub Ida-Eesti vesikonda. maapinnalt esimene aluspõhjaline veekiht on maapinnalt lähtuva reostuse eest suures osas kaitsmata või nõrgalt kaitstud.<sup>76</sup>

---

<sup>74</sup> KR\_kaitseala\_a, KR\_üksikobjekt

<sup>75</sup> Alus: looduskaitseadus § 55

<sup>76</sup> Allikas: Maa-ameti geoportaal, 1: 50 000 ja 1:400 000 geoloogiline baaskaart, 2020).



Skeem 9. Narva-Jõesuu linna esimese aluspõhjalise veekihi kaitstus maapinnalt lähtuva reostuse eest (*Maa-ameti geoportaal, 1: 50 000 ja 1:400 000 geoloogiline baaskaart, 2020*).

#### Üldised põhimõtted ja tingimused põhja- ja pinnavee kaitseks:

- 1) lähtuda tuleb projekteerimistingimuste andmise aluseks olevatest tingimustest ([p 2.2.1](#)) ning reovee ärajuhtimisele seatud tingimustest ([p 2.11.4](#));
- 2) Narva-Jõesuu linna Narva-Jõesuu, Sinimäe, Olgina ja Vaivara reoveekogumisaladel on omapuhastite kasutamine ja heitvee pinnasesse immutamine keelatud;
- 3) põllumajandustegevuses on oluline vähendada põllumajanduslikust tootmisest pärinevat reostust.

## 2.10 Liiklusvõrgustik

**Tee on rajatis, mis on ette nähtud inimeste, sõidukite või loomade liikumiseks või liiklemiseks. Tee osaks loetakse tunnel, sild, viadukt ja muud liiklemiseks kasutatavad ning tee toimimiseks vajalikud rajatised. Liiklusvõrgustikuna tuleb mõista erinevatest teedest, sh matkaradadest ja juurdepääsudest koosnevat terviklikku ja erinevat liikumisviisi võimaldavat sidusat süsteemi, mis ühendab meie elukeskkonna, ettevõtluskeskkonna ja puhkekeskkonna.**



## 2.10.1 Riigiteed

**Riigitee on riigile kuuluv tee, mille osas omaniku ülesandeid täidab Transpordiamet.<sup>77</sup>**

Olemasolevaid riigiteid käsitletakse joonisel üldplaneeringu alusandmetena<sup>78</sup>. Narva-Jõesuu linna läbivad mitmed riigiteed, neist suurima liiklussagedusega on põhimaantee nr 1 Tallinn-Narva (E20). Teedevõrk on tervikuna suhteliselt hästi välja kujunenud, asustusega hõlmatud alasad kattev.

Üldplaneeringus käsitletakse uue riigitee ettepanekuna E20/T1 Tallinn – Narva trassikoridori<sup>79</sup> vastavalt Ida-Viru maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule „E20 Jõhvi-Narva teelõigu trassikoridori täpsustamine ja Narva ümbersõidu trassikoridori määramine“.

### **Liikluskorralduse põhimõtted riigiteedega külgnevatel aladel:**

- 1) riigiteega külgneva ehitustegevuse kavandamisel detailplaneeringu koostamise kohustuseta alal tuleb reeglina kasutada juurdepääsuks kohalikke teid ja olemasolevaid ristumisi riigiteega. Transpordiamet ei võta arendustegevuse vajadustest tingitud uute teelõikude rajamise ja riigiteede ümberehitamise kohustust kui riigiteede võrgustiku arengu seisukohalt selleks vajadus puudub;
- 2) katastriüksuste maakorralduslikul jagamisel juurdepääs tagada seni katastriüksust teenindanud juurdepääsu kaudu ühiselt ning uutel moodustatavatel katastriüksustel puudub õigus igaühel eraldi juurdepääsu saamiseks riigiteelt;
- 3) ehitusloakohustuslike hoonete kavandamine tee kaitsevööndisse on põhjendatud liiklusseaduse mõistes asula liikluskeskkonnas ja olemasoleva hoonestusjoone olemasolul või hoonestusjoone pikendamisel;
- 4) arvestada tuleb liiklusest tuleneva müra ja teiste häiringute (õhusaaste, vibratsioon) kahjuliku mõjuga ja vajadusel tagada leevendavate meetmetega (nt hekid, haljasalad vms) nõuetele vastavad keskkonnatingimused. Meetmete kasutusele võtmine ja finantseerimine on arendaja kohustus;
- 5) üldjuhul ei ole võimalik juhtida arendusalade sademevett riigitee kraavidesse. See on võimalik vaid põhjendatud juhtudel koostöös Transpordiametiga;
- 6) riigiteede puhul tuleb vältida tehnovõrkude paigaldamist riigitee alusele maale. Riigitee alune maa on riigitee rajatise teenindamiseks ning vaba ruumi olemasolul annab Transpordiamet nõusoleku seda maad kasutada. Samuti teeb Transpordiamet erandeid asula keskkonnas. Tehnovõrgu paigaldust tuleb hinnata igakordselt suuremas täpsusastmes geodeetilise alusplaani olemasolul ja menetleda seda kas läbi projekteerimistingimuste või detailplaneeringu.

<sup>77</sup> Ehitusseadustik § 92

<sup>78</sup> Digitaalsed alusandmed: E\_501\_riigitee\_j

<sup>79</sup> Digitaalsed ruumiandmed: TraM\_eelprojekt\_20250424. Allikas: Transpordiamet 24.04.2025

**Suurulukitunnelitega/läbipääsudega kaasnevad maakasutustingimused:**

- 7) Suurulukiläbipääsude toimivuse tagamiseks on moodustatud piiranguvööndid. Piiranguvööndina käsitletakse, arvestades maa kõlvikulist jaotust ja asustuse olemasolu ulukiläbipääsudel, 500 meetri raadiusega ala ulukiläbipääsu keskpunktist.<sup>80</sup> Lähtuvalt maakasutusest ja rohevõrgustiku paiknemisest võib piiranguvööndit täpsustada, kaasates loomastiku ja rohevõrgustiku eksperdi. Ulukiläbipääsu piiranguvööndis ei ole tee ehitusprojekti valmimise ajal seni hoonestamata katastriüksustel uute ehitiste (v.a õhuliinid, maakaabelliinid, maa-alused trassid) püstitamine lubatud. Lubatud on ehitiste püstitamine olemasolevate hoonestusaladega seotult nii, et olemasolevad ja kavandatavad ehitised moodustavad kompaktse terviku. Piiranguvööndites tuleb säilitada kõrgpuistu jätkuv sidusus ulukiläbipääsude suudmeala ja ümbritsevate kasvava metsaga alade vahel. Ehitised, sh piirdeaiaid, ei tohi takistada loomade liikumist ulukiläbipääsudele;
- 8) Ulukiläbipääsude toimivuse ja rohevõrgustiku sidususe tagamiseks tuleb ulukiläbipääsude piiranguvööndis maaomanikel metsa majandades ja/või metsamajandamiskava koostades arvestada, et ulukiläbipääsu suudmeala piirkonna metsad toimivad ulukiläbipääsu juurdepääsualana. Sellest tulenevalt tuleb metsa majandada viisil, mis tagab rohevõrgustiku kõrgpuistu sidususe ja toetab loomade ulukiläbipääsu suudmeni jõudmist. Raiete planeerimisel tuleb koostööd alustada ulukiläbipääsu omanikuga juba enne metsateatise esitamist Keskkonnaametile, et koostöös planeerida raie teostamine mahus ja viisil, mis tagab rohevõrgustiku metsalise sidususe ja loomade läbipääsu ulukiläbipääsule. Metsateatis ulukiläbipääsu piiranguvööndis tuleb kooskõlastada ulukiläbipääsu omanikuga.
- 9) Maavarade kaevandamist tuleb ulukiläbipääsu piiranguvööndis vältida. Maavara geoloogiline uuringuluba ja kaevandamisluba tuleb kooskõlastada ulukiläbipääsu omanikuga;

**2.10.2 Raudtee**

Narva-Jõesuu linna läbib Tallinn – Tapa – Narva raudteeliin peatusega Vaivaras. Lisaks reisijate ja kauba veoks kasutatavatele raudteedele on kohaliku omavalitsuse territooriumil Eesti Energia põlevkivi raudteed.<sup>81</sup>

Uute raudteelõikude või olemasolevas raudteekoridoris täiendava rööpmepaari kavandamisel tuleb pöörata tähelepanu mürahäiringu vähendamisele. Raudteega piirnevate alade planeerimisel tuleb arvestada müratõkkeseinte ja piirdeaedade ehitamise vajadusega, kuna seoses perspektiiviga tõsta reisirongide

---

<sup>80</sup> Digitaalsed ruumiandmed: \_\_\_\_\_

<sup>81</sup> Digitaalsed alusandmed: E\_502\_roobastee\_j (allikas: ETAK2023)

liikumiskiirust kuni 160 km/h tuleb piirata jalakäijate raudteele pääsemist väljaspool nõuetekohaseid ülekäigukohti.

Rongide liiklussageduse suurenemise ja kaubavoogude läbilaskevõime ammendumise riski korral, on Tapa-Narva liinil planeeritud jaamavahedes rajada paralleelselt olemasoleva raudtee peateega teine peatee.

Riigiteede teehoiukavas 2020-2030 on ära toodud kõrvalmaanteele Sillamäe – Viivikonna (tee nr 13106) viadukti ehitus üle Tallinn – Narva raudtee. Teehoiukavas on märgitud ehituse indikatiivseks realiseerimise ajaks 2024. aasta.

Kaubarongide parema teenindamise eesmärgil on planeeritud Vaivara raudteejaama laiendamine. Jaama põhjakülge kavandatakse juurde ehitada kaks rööbasteed (jaamateed). Olemasolev raudtee kaitsevöönd laieneb põhja poole.

Planeeritud on Vaivara–Viivikonna–Sirgala raudtee ( kuulub Enefit Power AS) ja Sillamäe sadama raudtee (kuulub AS Sillamäe Sadam) ühendamine. Uue ühendustee rajamisel tuleb lahendada Tallinna–Tapa–Narva raudteega ristumine (nt raudteetunneli rajamisega olemasoleva raudtee alt).

Lähtuvalt Üleriigilisest planeeringust „Eesti 2030+“ ja Vabariigi Valitsuse otsusest elektrifitseerida raudteeliiklus on alustatud kontaktvõrgu projekteerimise ettevalmistustöödega ning ehitus on kavandatud aastatele 2023-2028. Ehitatakse välja kontaktvõrk koos mastidega ja nende teenindamiseks vajalikud alajaamad, alajaamade ja kontaktvõrgu vahelised toitekaablid, õhuliinid, mastid jms rajatise raudtee elektrifitseerimise otstarbeks. Seoses eeltooduga peab arvestama, et raudteemaale lisandub kitsendusi põhjustavaid tehnovõrke ja rajatise ning võib selguda lisamaa vajadus (näiteks veoalajaama ja elektriliinide rajamiseks). Täiendav maaressursi vajadus nende rajatiste teenindamiseks Narva-Jõesuu linna haldusterritooriumil selgub projekteerimise käigus.

Üldplaneering ei käsitle transpordivõrgustiku arendamiseks perspektiivset trammiteed Narva-Jõesuu ja Narva linna linnaosade vahel. Kui KOV arengukava näeb sellise arengu perspektiivis ette, siis tuleb läbi viia asjakohased teostatavuse- ja tasuvusanalüüsid. Asukohavalikuks tuleb koostada teemaplaneering.

#### **Tingimused ja põhimõtted rööbasteede ääres:**

- 1) projekteerimistingimused antakse pädeva asutuse poolt asjakohasel juhul läbi avatud menetluse<sup>82</sup>;
- 2) olemasolevate rongipeatuste asukoha muutmisel ja uute kavandamisel tuleb arvestada asutuse paiknemise ja perspektiivsete arengutega ning vajadusel (rongiliinide ja -peatuste sulgemisel) alternatiivse ühistranspordiühenduse (bussiühendus) korraldamisega;

---

<sup>82</sup> Alus: ehitusseadustik § 31

- 3) uue rongipeatuse kavandamisel tuleb lahendada jalakäijate, sõidukite ja ühistranspordi võimalikud liikumisteed ning sõidukite ja jalgrataste parkimisvõimalused uue peatuskoha piirkonnas;
- 4) tiheasustusega piirkondades tuleb ohutuse tagamiseks raudtee piirata aiaga kohtades, kus puuduvad nõuetekohased raudteeületuskohad;
- 5) jalgtee ja raudtee reguleerimata ülesõidukohal tuleb ette näha tõkked jalgratturi otsese raudteele väljasõiduvõimaluse takistamiseks;
- 6) erilist tähelepanu (detailne uuring või eksperthinnang) tuleb pöörata maapinna vibratsioonile juhul, kui uusi objekte kavandatakse raudteele lähemal kui ca 20-30 m. Nimetatud raudteeäärsesse tsooni on soovitatav ette näha ainult uusi tootmis- või ärihooneid. Uusi eluhooneid tohib sinna rajada ainult erandjuhtudel ja eritingimustel, kui kombineeritakse erinevaid müra ning vibratsiooni mõjusid leevendavaid meetmeid: hoonete välispiirde kõrge helipidavus, müratõkkeseinte rajamine, hoonesisiselt tubade jaotuse planeerimine (tundlikumad eluruumid paigutada raudtee vastasküljele), vibratsiooni levikut vähendavate materjalide ja konstruktsioonilahenduste kasutamine. Vastavad tingimused tuleb määrata detailse hinnangu käigus;
- 7) uute raudteeületuskohtade planeerimisel ei ole lubatud I ja II kategooria samatasandiliste raudteeületuskohtade rajamine. III kategooria uue raudteeületuskoha rajamisel on vajalik reserveerida selleks piisava suurusega sobiv maa-ala (kuivõrd nähtavuskolmnurk peab olema ülesõidukohal 50 meetri kaugusel raudteest kummalegi poole 400 m ja sellesse ei tohiks jääda nähtavust segavaid objekte - ehitised, looduslikud objektid jms);
- 8) rajatised, mis ei ole raudtee sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikud ning mille kogukõrgus on 30 m ja enam (nt mobiilsidemastid), tuleb kavandada selliselt, et nende kaugus raudtee kaitsevööndi piirist oleks võrdne rajatise kogukõrgusega;
- 9) raudteeäärse haljastuse kavandamise või säilitamise korral tuleb lähtuda nähtavuse tagamise tingimusest, mis on valdkonnaga seotud normides, standardites ning regulatsioonides sätestatud;
- 10) uue raudteeülesõidukoha projekteerimiseks ja ehitamiseks ning liiklusohutuse tagamiseks tuleb lähtuda majandus- ja taristuministri 5. augusti 2015. a määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid“ nõuetest ning täiendavatest nõuetest, mis on sätestatud Raudtee tehnokasutuseeskirja lisa 4 „Raudteeülesõidukoha ja -ülekäigukoha ehitamise, korrashoiu ja kasutamise juhend“;
- 11) tehnilised lahendused uue raudteeületuskoha rajamiseks ning täpne asukoht määratakse kindlaks projekteerimisel vastavalt valdkonnaga seotud normides, standardites ja regulatsioonides sätestatud nõuetele. Uute samatasandiliste raudteeületuskohtade projekteerimisel tuleb hinnata nendega kaasnevat mõju liiklusohutusele ja vastavalt EhS §73 lõikes 4 sätestatule on Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametil, kui projekteerimistingimuste ja ehitusloa väljastajal, õigus põhjendatud juhul nõuda riskianalüüsi või muu asjakohase analüüsi koostamist, et hinnata kavandatud tegevuse mõju raudtee seisukorrale ja raudteeliiklusele;

### 2.10.3 Kohalikud teed

**Kohalik tee<sup>83</sup> on tee, mille osas omaniku ülesandeid täidab kohaliku omavalitsuse üksus. Kohalik tee võib olla avalikuks kasutamiseks määratud eratee, kohaliku omavalitsuse üksusele kuuluv tee või kohaliku omavalitsuse volikogu otsuse kohaselt kohaliku omavalitsuse hallatav kohaliku liikluse korraldamiseks vajalik muu tee.<sup>84</sup>**

Planeeritavate uute kohalike teede asukohti, kui need ei tulene konkreetse detailplaneeringuga määratud krundijaotuskavast, tuleb käsitleda põhimõttelise lahendusena, mida tuleb täpsustada alale koostatava detailplaneeringuga või avaliku menetlusega projekteerimistingimuste andmisel.

Kohalikele teedele määratakse üldplaneeringuga tee kaitsevöönd ([p 2.10.6](#)).

#### **Kohalike teede rajamise, hoolduse ja liikluskorralduse üldised põhimõtted:**

- 1) kohalike teede, sh parklate rajamine ja teehooldustööde korraldamine toimub kohaliku omavalitsuse arengukava (teehoiukava) alusel;
- 2) uute kohalike teede kavandamisel tuleb analüüsida olemasolevat teedevõrku. Kohalikud teed peavad moodustama ühendatud võrgustiku, umbtee korral peab tee lõpus olema ümberpööramise võimalus. Teedevõrgu planeerimisel tuleb arvestada, et alternatiivi olemasolul ei ole läbi elamuala lubatud juurdepääsude tagamine äri maa-alale ja tootmise maa-alale;
- 3) teemaa planeerimisel kohaliku tee rajamiseks tuleb alati kaaluda jalgratta- ja jalgteede rajamise vajadust;
- 4) kohaliku tee rajamisel peavad tehnovõrgud üldjuhul mahtuma transpordi maa-alale, mitte sõidutee alla. Tehnovõrkude rajamine avalike teede sõidutee alla on lubatud ainult kohaliku omavalitsuse nõusolekul.
- 5) vajadusel tuleb rakendada liikluse rahustamise meetmeid;
- 6) mootorsõidukitega liiklemine ei ole lubatud jalgratta- ja jalgteedel, Narva-Jõesuu linnasisese linna rohealadel ja munitsipaalomandis metsamaal. Mootorsõidukite liiklemine puhke- ja virgestusmaal on lubatud ainult juhul, kui see on sel otstarbel spetsiaalselt kavandatud (nt mootorspordirajad);
- 7) üle kümne katastriüksusega elamuala sisese uue teemaa-ala katastriüksuse miinimumlaius peab olema 12 m. Uusi äri ja tootmise maa-alasid teenindav uus transpordi maa-ala katastriüksuse miinimumlaius peab olema 16 m. Miinimumnõuet võib täpsustada projekteerimistingimustega või asjakohasel juhul detailplaneeringuga;
- 8) tiheasustusalal kõik planeeritavad teed peavad olema kõvakatttega;

<sup>83</sup> Digitaalsed ruumiandmed: yp\_transp\_tee. Kihil käsitletakse ainult uusi planeeritavaid teid. Olemasolevat teedevõrku käsitletakse joonisel ETAK andmete ja Transpordimeti teeregistri avalike andmete (seisuga 09.05.2024) alusel.

<sup>84</sup> Ehitusseadustik § 92

- 9) teemaa-alale ei tohi tee omaniku nõusolekuta rajada hooldustehnikat ja sademevee ärajuhtimist takistavaid rajatisi (nt vallid, tee pinnast kõrgemad betoon äärised, aiad jne);

#### 2.10.4 Erateed

**Erateed on maaomanike eraomandis olevad teed, kus avalikkusele suunatud funktsioon üldjuhul puudub.**

Eratee kasutamine toimub maaomaniku poolt määratud viisil.

Eratee võib seaduses määratud juhtudel määrata avalikuks kasutamiseks<sup>85</sup> ([p 2.4](#) ja [2.10.8](#)).

#### 2.10.5 Parkimiskorraldus

**Parkla on sõidukite parkimiseks ettenähtud ehituslikult või liikluskorralduslikult kujundatud ala, mille moodustavad parkimiskohad ja neid ühendavad teesoad<sup>86</sup>**

Üldplaneering käsitleb lähteandmetena olemasolevaid parkimisalasid<sup>87</sup> ja näeb ette täiendavaid võimalikke uusi parklate asukohti.<sup>88</sup>

Narva-Jõesuu linnasiseses linnas on probleemiks parklate ja parkimiskohtade puudumine suvisel perioodil, mil linna külastab väga palju suvitajaid.

**Parkimisalade arendamise ja parkimiskorralduse üldised põhimõtted ja tingimused:**

- 1) eraomandis oleval maal tuleb parkimine lahendada oma krundil. Parkimise täpne lahendus tuleb anda projektiga või asjakohasel juhul detailplaneeringuga. Parkimiskohtade minimaalne nõutud arv võib olla seotud maakasutuse juhtotstarbega / krundi kasutamise otstarbega ([p 2.8](#));
- 2) parkimise planeerimine riigiteel ei ole lubatud. Arendusalade, sh avaliku kasutusega alade, planeerimisel (puhkealad, supluskohad jm) tuleb kavandada lahendus, kus parkimine toimub väljapool riigiteed ja planeeritava alaga samal teepool ([p 2.10.1](#));

<sup>85</sup> Õiguslik alus: Ehitusseadustik § 94. Üldplaneeringu koostamisel on puudunud objektiivne ülevaade erateedest, mille suhtes on eratee avalikuks kasutamiseks määramise leping EhS alusel sõlmitud, või millise osas saab jätkuvalt avaliku kasutamist pidada seaduslikusk enne ehitusseadustikku kehtinud Teeseaduse alusel sõlmitud lepingu põhjal.

<sup>86</sup> Alus: Liiklusseadus

<sup>87</sup> Digitaalsed alusandmed: parkla. Allikas: ETAK, Maa-ameti avalik Transpordiameti kaardirakendus (seisuga 23.10.2024) ja KOV

<sup>88</sup> Digitaalsed ruumiandmed: yp\_transp\_tee\_rajatis

- 3) avalike parklate ruumimõju vähendamiseks tuleb parklad liigendada haljastusega (põõsad, puud, hekid). Kahekümne ja enama kohaga parkla kavandamisel tuleb parkla rajamisel haljastuses ette näha vähemalt üks puu iga kümne parkimiskoha kohta;
- 4) avalike parklate rajamisel tuleb lahendada ka kergliikurite (jalgrattad, elektritõukerattas) parkimine ja ette näha taristu elektriautode laadimiseks;
- 5) autokaravani parklad tuleb kavandada vajaliku infrastruktuuriga (vesi, elekter, WC tühjendamise võimalus).

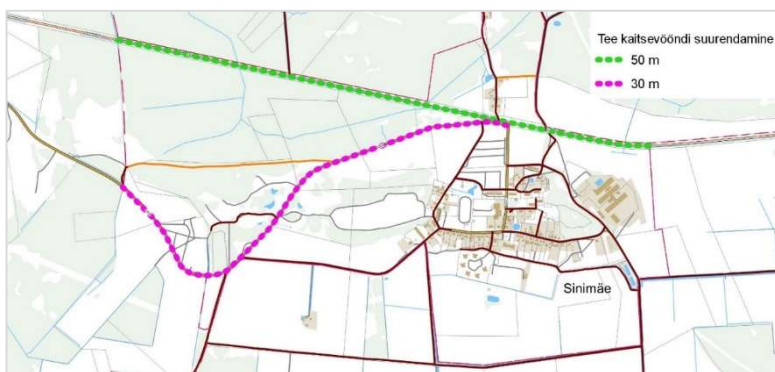
## 2.10.6 Tee kaitsevöönd

**Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd on teed ümbritsev ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimesele ohtlikke mõjusid.**

Arendus- ja ehitustegevuse kavandamisel tuleb arvestada teekaitsevööndi ulatusega.<sup>89</sup>

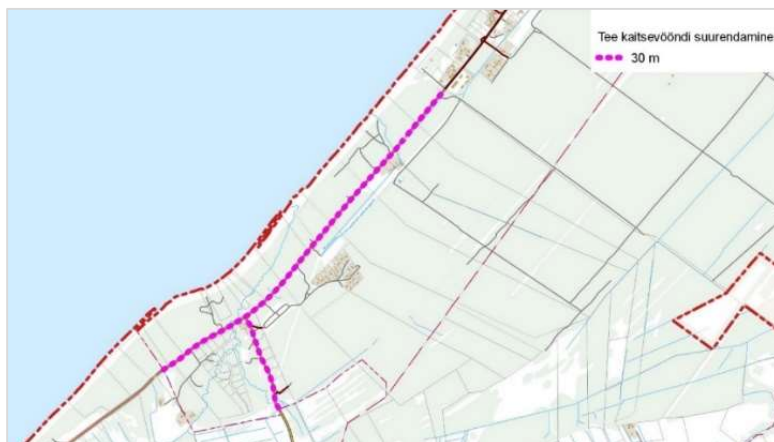
**Üldplaneeringuga määratakse riigitee kaitsevöönd:**

- riigitee nr 1 Tallinna–Narva põhimaanteel Sinimäe aleviku ulatuses (km 189,45–192,42) 50 m (skeem 10). Sinimäe aleviku Mere tn 1 (85101:001:0101) ja Mere tn 2 (85101:001:0103) katastriüksusel on lubatud olemasoleva õueala piires ehitada arvestades hoonestusjoont, st ehitada võib olemasolevate hoonetega samale joonele või olemasolevatest hoonetest põhjapoole
- riigitee nr 13144 Sillamäe–Sinimäe Sinimäe aleviku ulatuses (km 2,25–4,87) 30 m (skeem 10)
- riigitee nr 91 Narva – Narva-Jõesuu – Hiimetsa km 19,10–21,30 30 m (skeem 11)
- riigitee nr 13146 Vodava–Meriküla km 3,77–4,31 30 m (skeem 11)



Skeem 10. Teed Sinimäe alevikus, mille osas on tee kaitsevööndi ulatus käesoleva üldplaneeringuga määratud 50 m ja 30 m (Andmed: Maa-amet, Transpordiamet, 2020).

<sup>89</sup> Alus: ehitusseadustik



Skeem 11. Teed Narva-Jõesuu linnasiseses linnas, mille osas on tee kaitsevööndi ulatus käesoleva üldplaneeringuga määratud 30 m (Andmed: Maa-amet, Transpordiamet, 2020).

### Üldplaneeringuga määratakse kohalike teede kaitsevöönd:

- 1) kohalike teede / tänavate kaitsevöönd tiheasustusalal sõiduraja välimisest servast 10 m;
- 2) kohalike teede kaitsevöönd hajaasustusega alal sõidurea välimisest servast 20 m;
- 3) avalikuks kasutamiseks määratud erateede tee kaitsevöönd määratakse maaomaniku ja kohaliku omavalitsuse vahel sõlmitavas lepingus kuni 20 m sõidurea välimisest servast;
- 4) tee kaitsevööndis keelatud tegevused ja tee kaitsevööndi kinnisasja omaniku kohustused ühtivad seadusjärgsete keeldude ja kohustustega.

### 2.10.7 Jalgratta- ja jalgteed

**Jalgratta- ja jalgteed on jalgrattaga, tasakaaluliikuri, robotliikuri ja jalakäija liiklemiseks ettenähtud eraldi tee või teeosa, mis on asjakohaste liiklusmärkidega tähistatud. Sõiduteega teede ristmikul on jalgratta- ja jalgteed tee osa.<sup>90</sup>**

Üldplaneering näeb liiklusohutuse tagamiseks olemasolevate<sup>91</sup> jalgratta- ja jalgteedega sidusalt ette uute jalgratta- ja jalgteede rajamise kõige tihedama liikluskoormusega teede äärde. Üldplaneeringuga ei lahendata üldjuhul kavandavate uute jalgratta- ja jalgteede<sup>92</sup> täpset paiknemist ja asukohta, st üldplaneering ei määratle üldjuhul, millisel pool sõiduteed jalgratta- ja jalgteed peab paiknema. Asukohad tuleb täpsustada detailplaneeringus ja/või ehitusprojekti. Erandiks on kohad, kus vaadeldav jalgratta- ja jalgteed piirneb loodusala. Seal on üldplaneeringuga määratud kindlaks selle paiknemine loodusalast

<sup>90</sup> Alus: liiklusseadus

<sup>91</sup> Digitaalsed alusandmed: E\_501\_tee\_j\_KLT

<sup>92</sup> Digitaalsed ruumiandmed: yp\_transp\_KLT



teisele poole jäävale sõidutee küljele. Udria looduslale jääval teelõigul teest eraldiseisvat jalgratta- ja jalgteed ei tohi rajada, see tuleb lahendada olemasoleval sõidutee ääres.

**Jalgratta- ja jalgteede arendamise põhimõtted:**

- 1) jalgratta- ja jalgteede kavandamisel tuleb üldjuhul anda projekteerimistingimused tee rajamiseks läbi avatud menetluse, sealjuures jalgratta- ja jalgteede laius, eri liikumisviiside eraldamine ning valgustamise vajadus tuleb määrata teede projekteerimise etapis lähtuvalt kasutusintensiivsusest ja ohutusest;
- 2) esmatahtsateks põhimõteteks jalgratta- ja jalgteede planeerimisel on võrgustiku turvalisus, loogilisus, ühtlus ja pidevus. Tee alguse, lõpu ja üleminekute lahendused peavad tagama ohutu, sujuva ja astmeta ülemineku teistsuguse liikluskorraldusega teele;
- 3) kavandatavad jalgratta- ja jalgteed peavad tagama sujuva liikumise ning olema võimalikult pikkadel lõikudel ühel pool maanteed või tänavat. Tagada piisav nähtavus ja liiklusohutus ning vältida põhjendamatuid ristumisi maanteega;
- 4) reeglina tuleb jalgratta- ja jalgteed paigutada väljapoole riigitee teemaad ja eraldada riigiteest normide kohase eraldusribaga;
- 5) kitsastes oludes, kus ei ole võimalik jalgratta- ja jalgteed vahele kavandada eraldusriba, tuleb liiklusohutuse tagamiseks leida muu leevendav meede, mis vähendab võimalikku mootorsõidukite liiklusest tulenevat ohtu;
- 6) sõidutee lähedal kulgev jalgratta- ja jalgteed tuleb rajada kõvakattega (asfaltkate põhiosas);
- 7) arendus- ja elamualade täpsemal planeerimisel planeerida kohe koos sõiduteega ka jalgratta- ja jalgteed, mis tuleks valgustada eelkõige sageli kasutatavatel teelõikudel, ohtlikel teelõikudel, kooliteedel, aastaringselt kasutatavatel terviseradadel või nende osadel;
- 8) jalgratta- ja jalgteed tuleb tähistada arusaadavalt ning igal aastaajal loetavalt.

**2.10.8 Teede avalik kasutamine**

Avalikult kasutatav tee on riigitee, kohalik tee ja avalikuks kasutamiseks määratud eratee. Avalikult kasutatavat teed võib kasutada igaüks õigusaktides sätestatud piiranguid järgides. Avalikkusele ligipääsetav võib olla ka eratee, mis on tee omaniku poolt määratud avalikkusele suunatud funktsiooniga ja mis ei ole riigitee või kohalik tee<sup>93</sup> Avalikuks kasutamiseks on ka kaitseala sihtkaitse- ja piiranguvööndis või hoiualal olevad või kaitstava looduse üksikobjekti juurde viivad

---

<sup>93</sup> Ehitusseadustik § 92

teed ja rajad on päikesetõusust päikeseloojanguni avalikuks kasutamiseks ning nende olemasolu korral peab kinnisasja valdaja tagama nimetatud ajal inimeste juurdepääsu kaitstavale loodusobjektile.<sup>94</sup>

Erateede avalikuks kasutamiseks määramine toimub seaduses sätestatud korras<sup>95</sup> lähtudes avalikust huvist (vt [p 2.4](#)) ja Narva-Jõesuu 22.02.2023 määrusega nr 35 sätestatud kriteeriumite alusel.<sup>96</sup>

Juhul, kui katastriüksusele puudub juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt ja puudub avalik huvi tee määramiseks avalikuks kasutamiseks, siis tuleb juurdepääs tagada asjaõigusseaduse alusel teeservituudi seadmise teel.

### 2.10.9 Juurdepääsud

Üldplaneering näeb ette juurdepääsude vajaduse kallarajale<sup>97</sup> ja muudele avaliku huviga objektidele ([p 2.4](#)).<sup>98</sup>, kuhu vahetu juurdepääs riigiteede ja kohalike teede kaudu puudub. Üldplaneeringuga määratud juurdepääsude asukohti ei saa pidada lõplikuks. Selliseid asukohti võib muuta ja neid asjakohasel juhul lisada ning seda ei peeta üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks.

Juurdepääs avaliku huvi objektile ei tähenda tingimata tee, kui rajatise olemasolu. See võib tähendada ka jalgrada ning juurdepääsu kasutamise aeg võib olla piiratud.

#### Tingimused juurdepääsude tagamisel:

- 1) juurdepääsude tagamisel tuleb lähtuda [p 2.4](#) sätestatud põhimõtetest, juurdepääsukoridorides võimalikult suures ulatuses looduslikku keskkonda säilitades;
- 2) juurdepääsuks looduskaitse üksikobjektidele, kultuurimälestistele, kohaliku tähtsusega kultuuripärandile, kus avalik juurdepääs puudub, tuleb lähtuda igaüheõigusest, kui üldplaneeringuga ei ole ette nähtud teisiti või üldplaneeringus sätestatud põhimõtete alusel maaomanikuga sõlmitud lepinguga ei ole ette nähtud teisiti;
- 3) konkreetsete tingimused avaliku huviga objektidele juurdepääsuks ja selle maa kasutamiseks avaliku huvi tagamiseks tuleb kokku leppida maaomaniku ja omavalitsuse vahel sõlmitava lepinguga või määratakse sundvalduse seadmisel;

<sup>94</sup> Looduskaitse seadus § 15

<sup>95</sup> Ehitusseadustik § 94

<sup>96</sup> Üldplaneeringu joonisel määratud kriteeriumile vastavaid erateid ei kuvata

<sup>97</sup> Kallasrada veeseaduse § 10 tähenduses

<sup>98</sup> Digitaalsed ruumiandmed: yp\_juurdep. Juurdepääsud on kajastatud üldplaneeringu taristu ja tehnovõrkude joonisel

### 2.10.10 Terviserajad

**Terviseradade all tuleb üldplaneeringus mõista jalgsi matkamiseks ja sportimiseks ettenähtud, looduses tähistatud radasid.**

Üldplaneeringuga on planeeritud terviserajad Udria küla, Pimestiku küla ja Sinimäe aleviku territooriumil<sup>99</sup>

**Terviseradade arendamise põhimõtted ja tingimused:**

- 1) radade rajamine on võimalik ainult maaomaniku nõusolekul ja temaga sõlmitava lepingu alusel. Lepingus peavad minimaalselt olema määratud raja asukoht ning tingimused raja kasutamise ja hooldamise kohta;
- 2) kõikidel juhtudel tuleb terviseraja rajamise kavatsusest teavitada kohalikku omavalitsust ja esitada selle raja asukohaplaan. Kavandatavad tingimused tuleb kooskõlastada kohaliku omavalitsusega, kui kavandatav rada asub üldplaneeringuga määratud rohevõrgustiku alal ja väärtuslikul maastikul. Kui kavandatav matkarada asub looduskaitsealal, tuleb kavandatav rada ja selle kasutamise tingimused kooskõlastada ka kaitseala valitsejaga;
- 3) radade tähistamine looduses on kohustuslik. Raja algus- ja/või lõpus peab olema avalikult kättesaadav info raja hooldamise eest vastutava isiku kohta;

### 2.10.11 Lennuväli ja kopteriväli

Narva-Jõesuu omavalituse alale jääb Narva (EENA) lennuväli ja sellest lähtuvad piirangupinnad.<sup>100</sup>

Maakasutustingimused lennuvälja maal (LL) tuleb määrata detailplaneeringuga ([p 2.1.2](#)).

### 2.10.12 Veeskamiskohad

**Veeskamiskoht on ujuvvahendite vettelaskmiseks ja veest väljatõmbamiseks sobilik koht.**

**Üldplaneeringuga on kavandatud veeskamiskohtade rajamine<sup>101</sup>:**

- Kudruküla veeskamiskoht
- Mustajõe veeskamiskoht Mustajõe kordoni lähiste (slipp ei tohi asuda vahetult kordoni aia vastas)
- Narva-Jõesuu linnasisese linna veeskamiskoht (Kalda tn 10 (51301:001:0170)).

Uute avalikult kasutatavate veeskamiskohtade rajamine on võimalik ainult kohaliku omavalitsuse kaalutlusotsusega.

<sup>99</sup> Digitaalsed ruumiandmed olemasolevate ja planeeritavate terviseradade kohta: yp\_transp\_Mrada

<sup>100</sup> Digitaalsed ruumiandmed: lennuvaljapiirangud\_j

<sup>101</sup> Digitaalsed ruumiandmed olemasolevate ja planeeritavate veeskamiskohtadest: yp\_transp\_vee\_veeskamiskoht

### 2.10.13 Sadamad ja navigatsioonimärgid

Sadamaregistri andmetel asub Narva-Jõesuu omavalitsuse territooriumil 4 väikesadamat<sup>102</sup>:

- Kudruküla sadam Narva jõel (sadamakood EEKDR)
- Narva-Jõesuu kalurisadam Narva jõel (sadamakood EENJA)
- Narva-Jõesuu sadam Narva jõel (sadamakood EENJS)
- Suur-Lootsi sadam Narva Jõel (sadamakood EESUL)

Üldplaneeringuga on kavandatud sadama maa-ala<sup>103</sup> Kalda tn 20a (51301:001:0114) ja Kalda tn 20b (51301:001:0112) katastriüksusele.

Narva-Jõesuu sadam- külalissadam funktsioneerib eelkõige turistidele ja kaluritele orienteeritud väikesadamana. Sadama laiendamiseks on planeeritud kalda kindlustamine ja slipi paigaldamine, mis eeldab süvendustööde teostamist. Lisaks on planeeritud alale sadamat teenindava hoone rajamine. Narva jõel aastaringse ohutu navigeerimise tagamiseks rajatakse muul ja seda teenindav taristu. Suudmealal tähistatakse püsiv faarvaater.

Narva-Jõesuu linnas paikneb kolm navigatsioonimärki: Narva-Jõesuu tule torn 001; Narva-Jõesuu jõesihi alumine tulepaak 015; Narva-Jõesuu jõesihi ülemine tulepaak 016.

Sadamate maa arendamise ja maakasutustingimused sellel maal määratakse detailplaneeringuga ([p 2.1.2](#)).

## 2.11 Tehnovõrgud ja -rajatised

### 2.11.1 Gaasivõrk

Narva-Jõesuu linnas on A-, B-, C- ja D-kategooria torustikud.<sup>104</sup> Gaas jõuab linna Riigiküla-Narva-Jõesuu C-kategooria magistraalgaasitorustiku kaudu.

Üldplaneering näeb ette gaasivõrgu arenguala.<sup>105</sup> Uute hoonestusalade varustamisel gaasiga lahendatakse gaasi-trasside täpne paiknemine detailplaneeringute koostamise käigus.

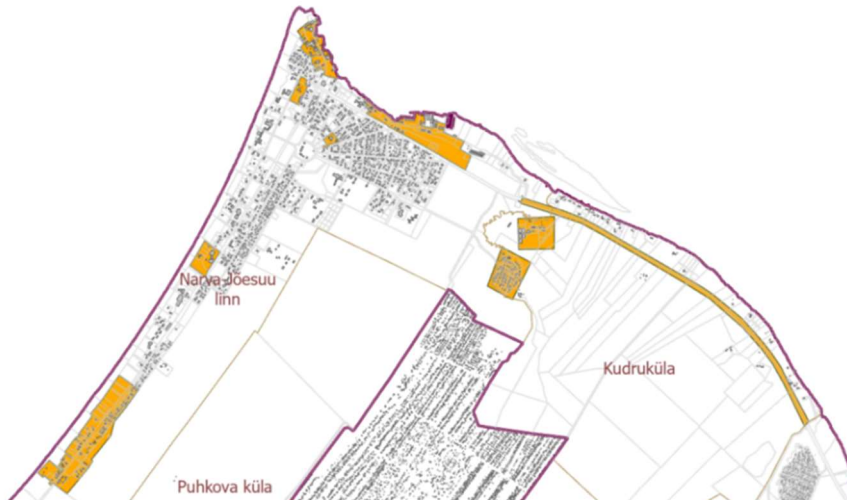
---

<sup>102</sup> Väikesadam on sadam, kus osutatakse sadamateenuseid väikelaevadele või teistele alla 24-meetrise kogupikkusega veesõidukitele.

<sup>103</sup> Digitaalsed ruumiandmed: yp\_transp\_vee\_sadam

<sup>104</sup> Digitaalsed alusandmed: gaasivork\_line. Allikas: Alfatom Gaasi ja Soojuse OÜ, 06.05.2020

<sup>105</sup> Digitaalsed ruumiandmed: yp\_tingimus\_gaas

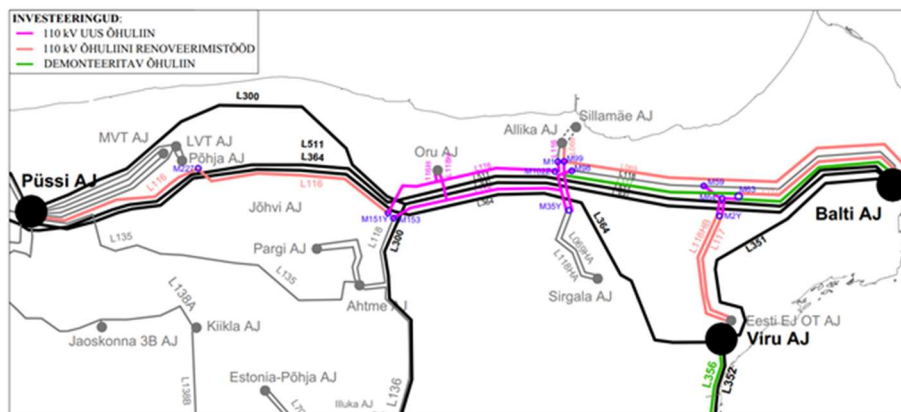


Skeem 12. Gaasivõrgu arengualad (kollasega).

### 2.11.2 Elektrivõrk

Üldplaneering käsitleb olemasolevat elektrivõrku põhikaardi ja tehnovõrgu omanike andmete alusel.<sup>106</sup>

Elektrivõrgu planeeritavad võrgumuudatused on kantud tehnovõrkude joonisele<sup>107</sup>



Skeem 13. Kõrre-Eesti võrgumuudatused (Allikas: Elering, 28.10.2024).

### 2.11.3 Taastuvenergia

**Taastuvenergia all tuleb üldplaneeringus mõista energiaressurssi, mida saab kasutada lakkamatult ja/või mis taastub ökosüsteemi aineringete käigus ilma, et selle kogus inimtegevuse mõjul**

<sup>106</sup> Digitaalsed alusandmed: E\_601\_elektriliin\_j, 2023-05.03\_VKG\_Elektrivõrgud\_35\_110kV.dwg

<sup>107</sup> Digitaalsed alusandmed: ER\_alajaamad, elering\_liinimuudatused\_20241028. Allikas: Elering AS 28.10.2024

**väheneks. Taastumine eeldab, et neid ressursse ei kasutataks rohkemal määral, kui neid juurde tekib.**

#### **2.11.3.1 Tuuleenergia**

Narva-Jõesuu linna territooriumil ei ole lubatud tuulegeneraatorite ja tuuleparkide rajamine, kuna mistahes kõrgusega elektrituulik Narva-Jõesuu linna territooriumil vähendab riigikaitseliste ehitiste töövõimet.

#### **2.11.3.2 Päikseenergia**

Tulenevalt riigikaitseliste ehitiste seatavatest piirangutest on Narva-Jõesuu linnas lubatud rajada ainult oma katastriüksuse tarbeks päikeseelektrijaama koguvõimsusega mitte üle 50 kW.

#### **Üldised maakasutuse tingimused ja põhimõtted päikeseelektrijaamade rajamisel:**

- 1) kasutada tohib ainult õigusaktidega kehtestatud elektromagnetilise ühilduvuse nõuetele ja asjakohastele standarditele vastavaid päiksepaneele;
- 2) looduskaitsealal tuleb päikeseelektrijaama rajamiseks taotleda Keskkonnaameti nõusolekut;
- 3) maapinnale/maaraamidele paigaldatud päiksepaneelide ja PEJ aluse maa hooldamisel on keelatud kasutada taimemürke. Haljastustingimused ja PEJ aluse hooldus tuleb lahendada ehitusprojekti või detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringus;
- 4) PEJ rajamisel tuleb PEJ omanikul arvestada naaberkinnistu omaniku õigusega ehitada oma maale hooneid ja rajatisi ning istutada kõrghaljastust. PEJ omanikul puudub õigustatud ootus nõuda õiguslikul alusel püstitatud ehitistest või haljastusest tekkiva varjutuse tõttu nende ehitiste või haljastuse likvideerimist või hüvitist;
- 5) kui PEJ ei ole ehitiste tehnosüsteemi osa, vaid iseseisev rajatis, siis väljastatakse PEJ ehitisluba peale hoone kasutusloa saamist;
- 6) tiheasustusega alal ei tohi maaraamidele paigaldatavaid päiksepaneele paigutada katastriüksuse tänavapoolselle alale;
- 7) korterelamute rõdudele päikeseelektrijaama paigaldamisel tuleb lahendus anda kogu kortermaja jaoks ja selle arhitektuuriga sobivalt;
- 8) PEJ rajamine (sh akupargid) ei ole lubatud metsamaa kõlvikul, väärtuslikul põllumajandusmaal ja Tapa-Narva raudteest põhja pool. Nõue ei kehti ehitiste katusele ja fassaadipindadele integreeritud päikseenergia tootmise lahendustele.

#### **2.11.3.3 Maasoojus**

##### **Maasoojussüsteemide rajamise tingimused:**

- 1) lubatud on kinnised horisontaalsed ja vertikaalsed maasoojussüsteemid. Horisontaalne maakollektor on lubatud rajada, kui on tagatud üldplaneeringu tingimuste kohane kõrghaljastuse osakaal;

- 2) veekogusse on lubatud maasoojussüsteemi rajamine, kui veekogu on kogu ulatuses rajatava maasoojussüsteemi omaniku valduses või on saadud veekoguga seotud naaberkatastriüksuste kirjalik nõusolek süsteemi rajamiseks;
- 3) soojuspuuraugu kaugus katastriüksuse piirist peab olema vähemalt 5 m;
- 4) puurkaevu sanitaarkaitsealasse ja hooldusalasse ei ole lubatud rajada maasoojussüsteeme;
- 5) kaitstava loodusobjekti alal tuleb seal maasoojuse kasutamiseks küsida looduskaitseala valitsejalt nõusolek;
- 6) detailplaneeringus või projektis peab olema näidatud maasoojussüsteemi kontuuride paiknemise ala.

#### 2.11.3.4 Bioenergia

##### Tingimused ja põhimõtted bioenergeetika arendamisel:

- 1) tooraine ja digestaadi transpordivajaduse vähendamiseks eelistatakse loomakasvatushoonete ja põllumajandusmaade lähialasid;
- 2) toodangu transpordivajaduse vähendamiseks eelistatakse gaasitorustiku olemasolu või gaasi kasutamise võimalusi tootmise lähedal;
- 3) välistada tuleb biogaasi tootmise kompleksidest lähtuvad lõhnahäiringud asustatud aladel.

#### 2.11.4 Veevarustus ja reovee ärajuhtimine

**Reoveekogumisala on piirkond, kus elanikkond ja/või majanduslik tegevus on piisav asula reovee kogumiseks ja reoveepuhastisse juhtimiseks või keskkonda heitmiseks.**

Reoveekogumisala moodustamisel<sup>108</sup> lähtutakse põhjaveekihi kaitsest ja reoveekogumisala koormusest, arvestades sotsiaal-majanduslikku kriteeriumit, pinnaveekogumite seisundit ning veekaitse eesmärke.

Narva-Jõesuu haldusterritooriumil asub neli reoveekogumisala<sup>109</sup>: RKA0440091 (Narva-Jõesuu, üle 2000 ie), RKA0440592 (Vaivara, alla 2000 ie), RKA0440595 (Olgina, alla 2000 ie), RKA0440082 (Sinimäe, alla 2000 ie).

**Üldplaneeringuga tehakse ettepanek<sup>110</sup> reoveekogumisala RKA0440091 laiendamiseks Narva-Jõesuu linnasiseses linnas (RKA1) ja reoveekogumisala RKA0440082 laiendamiseks Sinimäe alevikus (RKA2). Samuti tehakse ettepanek reoveekogumisala moodustamiseks Kudrukülas (RKA3 alla 2000 ie).**

<sup>108</sup> Reoveekogumisala määratakse kliimaministri käskkirjaga.

<sup>109</sup> Digitaalsed ruumiandmed: yp\_tingimus\_reoveeala.

<sup>110</sup> Digitaalsed ruumiandmed: yp\_tingimus\_reoveeala

Üldplaneeringuga määratakse<sup>111</sup> perspektiivsed ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arengualad<sup>112</sup> (ÜVK-arengualad):

- Viivikonna ala (ÜVK1)
- Sirgala ala (ÜVK2)
- Vaivara ala (ÜVK3)
- Sinimäe ala (ÜVK4)
- Auvere ala (ÜVK5)
- Laagna ala (ÜVK6)
- Soldina ala (ÜVK7)
- Peetristi ala (ÜVK8)
- Olgina ala (ÜVK9)
- Kudruküla ala (ÜVK10)
- Narva-Jõesuu ala (ÜVK11)

ÜVK arengualana tuleb mõista üldplaneeringus sellist ala, kus arendustegevuse käigus tuleb igakordselt hinnata tehnilist võimalust ja majanduslikku otstarbekust tarbijate liitmiseks alal olemasoleva ühisveevärgi- ja/või kanalisatsiooniga.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsioonina tuleb mõista ehitisi ja seadmete süsteemi ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse tähenduses.

ÜVK arengualade moodustamise lähtekohaks on piirkondlik ühisveevärgi ja/või ühiskanalisatsiooni taristu olemasolu või lähedus ning üldplaneeringuga kavandatud maakasutuse juhtotstarve, mis eeldab vee- ja kanalisatsiooni vajadust üldplaneeringu elluviimisel. ÜVK arenguala piire võib täpsustada ja uusi alasid luua kohaliku omavalitsuse arengukava koostamisel ja seda ei peeta üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. ÜVK-alal toimub ala arendamine kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava alusel.

Üldplaneeringuga eristatakse tingimusi ÜVK-arengualadel ja väljaspool selliseid alasid. Kogu omavalitsuse territooriumil on veevarustuse ja kanalisatsiooni rajamise tingimuste seadmise eesmärgiks kvaliteedinõuetele vastava joogivee kättesaadavuse ja keskkonnakaitse tagamine<sup>113</sup>, eelkõige reostuskoormuse vähendamine põhjaveele.

---

<sup>111</sup> Õiguslik alus: ÜVVKS § 14 lg 1 p 12

<sup>112</sup> Digitaalsed ruumiandmed: yp\_tingimus\_yvk\_ala

<sup>113</sup> Põhjavee tarbimise kavandamisel tuleb arvestada Ida-Eesti vesikonna Kesk-Devoni põhjaveekogumi kõrgendatud arseeni sisaldusega



---

**Tingimused ÜVK arengualal:**

- 1) ÜVK alal moodustataval uuel krundil, mille ehitusõigus eeldab vee- ja reoveekanaliseerimise lahendust, on kohustus liituda ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga, arvestades lõigetes 2, 3 ja 4 nimetatud erisusi;
- 2) ÜVK alal peab taotleja selgitama välja vee-ettevõtja tehnilised tingimused ühisveevärgiga ja kanalisatsiooniga liitumiseks ning arendusmeetme hinnangulise maksumuse, kui see ei sisaldu ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni seaduse alusel koostatud kohaliku omavalitsuse ühisveevärgi ja – kanalisatsiooni arengukavas;
- 3) kui olemasoleva ühisveevärgiga ja/või – kanalisatsiooniga liitumine on ebamõistlikult kallis ja/või selle arendamise eeldatav ajakava kohaliku omavalitsuse ühisveevärgi ja – kanalisatsiooni arengukavas ei ole määratud, siis määrab kohalik omavalitsus detailplaneeringu koostamise lähtesisekohti andes piirkonna/kvartali, mille piires tuleb ühisveevärgi ja kanalisatsioon lahendada moodustatavatel kruntidel ühiselt. Seejuures tuleb arvestada üldiseid tingimusi detailplaneeringu koostamiseks (p 2.1.1) ning sellise ühise piirkonna liitumispunktide määramisel tuleb lähtuda ühisveevärgi – ja kanalisatsiooni seaduses liitumispunkti asukohale määratud tingimustest;
- 4) ÜVK alal asuval olemasoleva üksiku elamu juures on lubatud lokaalne reovee- ja kanalisatsiooni käitlemise lahendus, kui ühisveevärgi ja – kanalisatsiooniga liitumine on ebamõistlikult kallis ja arvestatakse väljaspool ÜVK ala kohta määratud lõigete 2 ja 3 tingimusi;
- 5) kui ühisveevärgi- ja kanalisatsioonivõrguga liitumise eeldused on loodud, peab vee-ettevõtja lubama liituda ja tarbimiskoha omanik seaduses määratud juhtudel kohustatud liituma ühisveevärgi ja – kanalisatsiooniga. Seni kasutuses olnud puurkaevud ning kogumismahutid tuleb vastavalt nõuetele likvideerida.

**Tingimused väljaspool ÜVK arenguala:**

- 6) lubatud on lokaalsed reovee ja heitvee käitlemise lahendused vastavalt kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud korrale<sup>114</sup>;
- 7) veevarustuse tagamiseks tuleb projekteerimistingimuste andmisel või detailplaneeringu koostamise koosseisus igakordselt hinnata, kas veevarustust on võimalik tagada mõne naaberkinnisasja maal olemasoleva puurkaevu baasil. Kui see ei ole võimalik, võib kohalik omavalitsus anda nõusoleku uue puurkaevu rajamiseks. Puurkaevu rajamise korral tuleb hinnata, kas rajatava puurkaevu baasil on võimalik varustada mõnda teist lähedalasuvat majavalikut. Sellega tuleb soodustada ühiskasutatavate veehaarete rajamist.

---

<sup>114</sup> Üldplaneeringu koostamise ajal kehtib Narva-Jõesuu Linnavolikogu 26.09.2018 määrusest nr 43 „Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri“, sh suvila- ja aiandusühistutel on lubatud rajada kas kogumismahuti või kuivkäimla lahendus. Kogumismahuti miinimum suuruseks on 3 m<sup>3</sup>.

### 2.11.5 Sademevesi

Narva-Jõesuu linnasiseses linnas on 100% ühisvoolne kanalisatsioon ja eraldi sademeveetorustikke ei ole rajatud. Probleemiks on saastunud sademevee sattumine Narva jõkke ja Narva linna reoveepuhasti ülekoormatus ühiskanalisatsiooni suunatud sademevee tõttu.

#### Sademevee ärajuhtimise tingimused ja põhimõtted:

- 1) üldiseks põhimõtteks on sademevee maksimaalne võimalik immutamine selle tekkekohal eesmärgiga vähendada sademevee löökoormust eesvooludele ja ühiskanalisatsioonile ning üleujutusohu. Asjakohasel juhul tuleb kasutusele võtta meetmed sademevee puhastamiseks (rasva ja õlipüüdurid);
- 2) detailplaneeringu koostamisel ja ehitusprojektides tuleb asjakohasel juhul lahendada sademevee kogumine ja ärajuhtimine. Enne ala väljaarendamist on kohalikul omavalitsusel õigus nõuda vastavat ehitusprojekti ning detailplaneeringus eraldi skeemi, mis selgitab lahenduse toimimist ning vastavalt sellele määrata kaasatavate isikud, kellega projekt kooskõlastatakse;
- 3) projektides ja planeeringutes tuleb asjakohasel juhul käsitleda lahendusi sademevee kogumiseks põuaperioodidel kastmisveena kasutamiseks ja sellega koormuse vähendamiseks ühisveevärgile.
- 4) riigitee püsivuse tagamiseks ei tohi sademevett üldjuhul juhtida riigitee muldesse ja veeviimartesse. See on võimalik vaid Transpordiameti nõusolekul ja tingimustel. Sademevee suunamine munitsipaalomandis oleva tee kraavi tuleb see igakordselt kohaliku omavalitsusega kooskõlastada. Tehnilised tingimused selleks väljastab kohalik omavalitsus. Narva-Jõesuu linnasiseses linnas on lubatud sademevee kraavile paigaldada minimaalselt 500 mm läbimõõduga toru/truup. Keelatud on aia ehitamine sademevee kraavi nõlvadele lähemal kui 1 m.

### 2.11.6 Tuletõrje veevõtukohad

**Tuletõrje veevõtukoht on veeallika juures olev aasta ringi kasutatav rajatis, mille kaudu võetakse vett pääste- ja demineerimistöodeks ning veekahuri täitmiseks. Ehitisel, millele on kehtestatud tuleohutusnõuded, peab olema nõuetele vastav veevõtukoht.<sup>115</sup>**

Narva-Jõesuu tuletõrje veevarustus on lahendatud hüdrantide, looduslike veevõtukohtade ja mahutite baasil.<sup>116</sup> Objektiivne ülevaade omavalitsuse territooriumil asuvatest olemasolevatest mahutitest puudub. Üldplaneeringu koostamise käigus on analüüsitud tuletõrjevee nõuetekohase tagamise eeldusi tiheasustusega aladel ([p 2.6](#)) ja hajaastususala eripiirkondades ([p 2.7.2](#)). Kohtades, kus eeldatavalt ei ole võimalik nõuetekohast tuletõrje veevõtukohta rajada väljaspool veekogu ehituskeeluvööndit, on

<sup>115</sup> Alus: tuleohutuse seadus

<sup>116</sup> Digitaalsed alusandmed: hydrant\_20240417. Avaandmed seisuga 17.04.2024

üldplaneeringuga planeeritud võimalikud veevõtukohtade asukohad.<sup>117</sup> Üldplaneeringuga ei määrata planeeritava veevõtukohta tüüpi. Veevõtukohtasid, millega tagatakse mitme/paljude kinnisasjade tuletõrje veevõtukohta nõue, peetakse avaliku huviga objektiks ([p 2.4](#)).

## 2.11.7 Maaparandussüsteemid

**Maaparandussüsteem on maatulundusmaa viljelusväärtuse suurendamiseks ja keskkonnakaitseks vajalike ehitiste kogum.**

Maaparandussüsteemi projekteerimise, ehitamise ja maaparandussüsteemi nõuded sätestab maaparandusseadus. Olemasolevaid maaparandussüsteemiga alasid käsitletakse üldplaneeringus lähtudes avaandmetest.

Üldplaneeringuga täiendavaid kitsendusi olemasolevatele maaparandussüsteemidele ei määrata.

Üldplaneeringuga uute maaparandussüsteemide asukohti ei määrata.

## 2.11.8 Soojavarustus

**Kaugküttepiirkond on üldplaneeringu alusel kindlaksmääratud maa-ala, millel asuvate tarbijagaigaldiste varustamiseks soojusega kasutatakse kaugkütet, et tagada kindel, usaldusväärne, efektiivne, põhjendatud hinnaga ning keskkonnanõuetele ja tarbijate vajadustele vastav soojusvarustus.**<sup>118</sup>

Valdavas osas omavalitsuse territooriumil tagatakse soojavarustus lokaalselt/individuaalkütte baasil. Olemas on kolm kaugküttepiirkonda: Narva-Jõesuu (KK1), Olgina (KK2), Sinimäe (KK3).<sup>119</sup>

Soojamajanduse arendamise aluseks on kohaliku omavalitsuse volikogu poolt kehtestatav soojamajanduse arengukava. Vastavalt otstarbekusele ja kooskõlas soojamajanduse arengukavaga võib kaugküttepiirkonna piire muuta kohaliku omavalitsuse volikogu otsusega ning sellist muudatust ei käsitleta üldplaneeringu muutmisenä.

---

<sup>117</sup> Digitaalsed ruumiandmed: yp\_tingimus\_vvk

<sup>118</sup> Õiguslik alus: kaugkütteseadus § 5

<sup>119</sup> Digitaalsed ruumiandmed: yp\_tingimus\_kkyte. Alad kajastatud joonisel 2 „Teed ja tehnovõrgud.“

### 3 ÜLDPLANEERINGU ELLUVIIMINE

Üldplaneeringu elluviimise all tuleb mõista igasugust arendustegvust, mis lähtub üldplaneeringuga määratud ruumilise arengu põhimõtetest ning on kooskõlas üldplaneeringuga määratud maakasutus- ja ehitustingimustega.

Üldplaneeringu elluviimise ajalist järjekorda määravaks dokumendiks on kohaliku omavalitsuse arengukava. Samuti sõltub see arendajate huvist ajas ja majanduskeskkonnast. Planeeringu rakendamine avalikes huvides toimub üldjuhul kohaliku omavalitsuse eelarve vahenditest, millele püütakse leida kaasfinantseerimise võimalusi.

Üldplaneeringuga mittekooskõlas olevate, üldplaneeringut muutvate tegvuste elluviimise võimalus selgitatakse välja planeerimisseaduses sätestatud menetlusnormide alusel (vt ka [p 2.1.3](#)).

Üldplaneeringu elluviimisel tuleb arvestada, et see saab toimuda koosmõjus vahetult kõrgema astme planeeringuga – maakonnaplaneeringuga. Kui planeerimisseaduse poolt üldplaneeringule antud ülesande alusel ei ole maakonnaplaneeringuga kehtestatud tingimusi täpsustatud, siis kehtivad need maakonnaplaneeringus kehtestatud kujul.

Maakonnaplaneeringus ja üldplaneeringus toodud soovitude osas on kohalikul omavalitsusel õigus ja kohustus kaaluda nende järgimise ulatust.

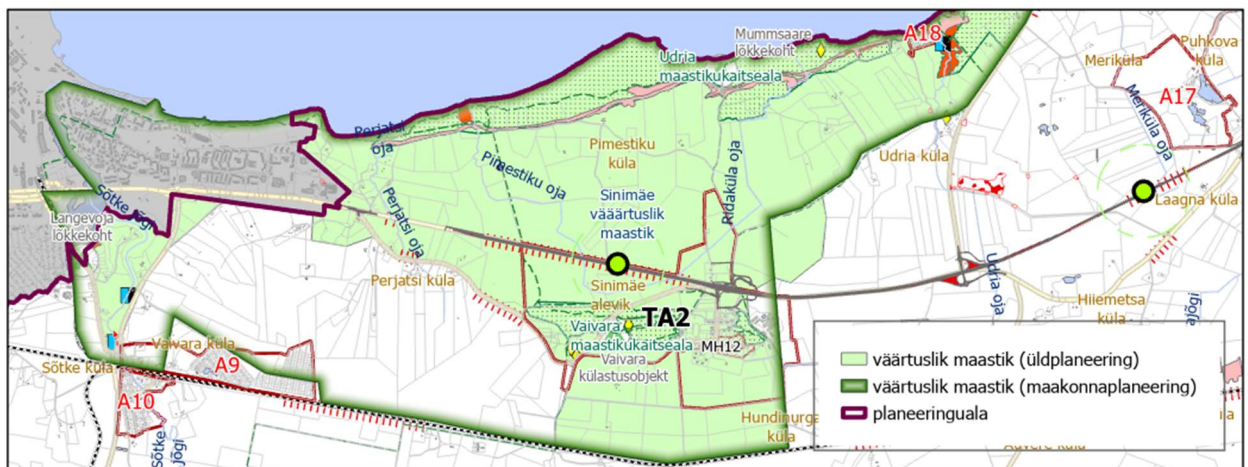
#### 3.1 Rakendussätted üldplaneeringu elluviimisel:

- 1) võimalike vastuolude korral enne üldplaneeringu kehtestamist kehtestatud detailplaneeringute ja üldplaneeringu vahel tuleb lähtuda detailplaneeringust, kui seadusest ei tulene teisiti. Detailplaneeringute osas, mille suhtes enne üldplaneeringu kehtestamist on vastu võetud KOV seisukoht detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise kohta, tuleb lähtuda üldplaneeringust;
- 2) võimalike vastuolude korral kehtestatud üldplaneeringu ja enne üldplaneeringu kehtestamist väljastatud projekteerimistingimuste vahel lähtutakse üldjuhul projekteerimistingimustest, kui seadusest ei tulene teisiti. KOV-l on igakordne õigus ja kohustus hinnata väljastatud projekteerimistingimuste muutmise vajadust lähtudes üldplaneeringuga seatud maakasutustingimustest;
- 3) Kui üldplaneeringu seletuskirja ja jooniseid tõlgendatakse erinevalt, siis tuleb lähtuda üldplaneeringu seletuskirjas määratud põhimõtetest ja maakasutustingimustest.

## 3.2 Ettepanekud Ida-Virumaa maakonnaplaneeringu täpsustamiseks ja muutmiseks

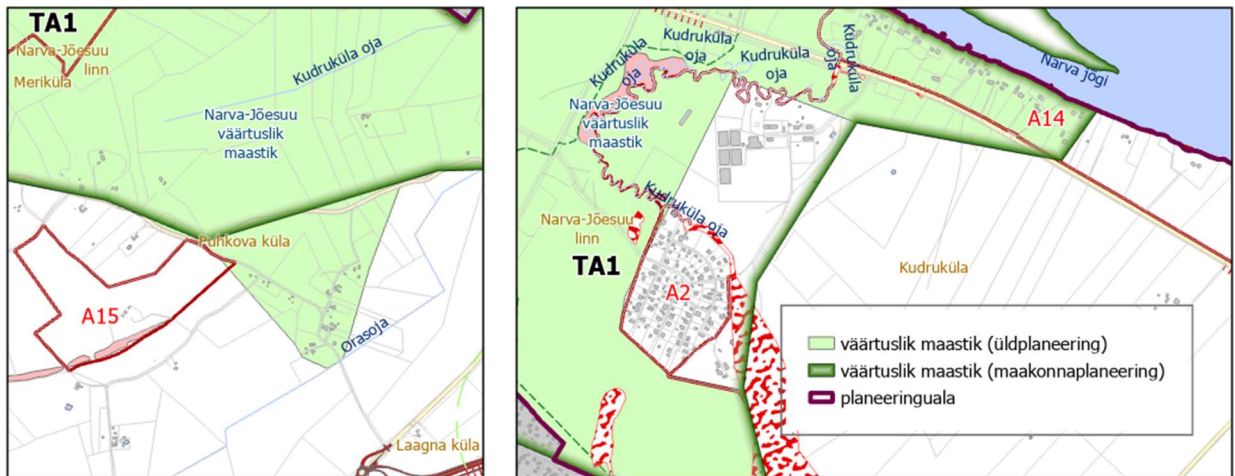
### 3.2.1 Väärtuslike maastike piiride muutmine

Maakonnaplaneeringuga määratud Sinimäe väärtusliku maastiku koosseisust arvati üldplaneeringuga välja Vaivara küla ja Perjatsi küla kandis ning Hundinurga ja Udria küla kandis asuvad maa-alad, millel ei tuvastatud analüüsi käigus antud väärtuslikule maastikule omaseid väärtusi.



Skeem 14. Sinimäe väärtuslike maastike piiri muudatuse ettepanek.

Maakonnaplaneeringuga määratud Narva-Jõesuu väärtuslikust maastikust arvati välja Kudrukülas paiknev tootmiskompleks ja selle vahetus läheduses tihehoonestatud suvilaühistu ala (A2) (skeem 16), mis ei esindanud väärtusliku maastiku väärtusi. Maastikule liideti juurde Puhkova küla elamute rajoon (skeem 15), kus välja kujunenud asustusstruktuur täiustab ja mitmekesistab olemasolevaid väärtusi. Väärtuslikust maastikust arvati välja ka Narva-Jõesuu linna aladel paiknev osa, sest antud osal puudusid silmapaistvad ja kaitseväärtustes kirjeldatud väärtused.



Skeem 15 ja 16. Narva-Jõesuu väärtuslike maastike piiri muudatuse ettepanek Puhkova ja Kudrukülas

Lisaks arvati maakonnaplaneeringuga määratud Narva väärtuslikust maastikust välja Narva-Jõesuu omavalitsuse territooriumil asuv osa (valdavalt Kudruküla A14 ala), kus puudusid silmapaistvad ja kaitseväärtustes kirjeldatud väärtused (skeem 17).



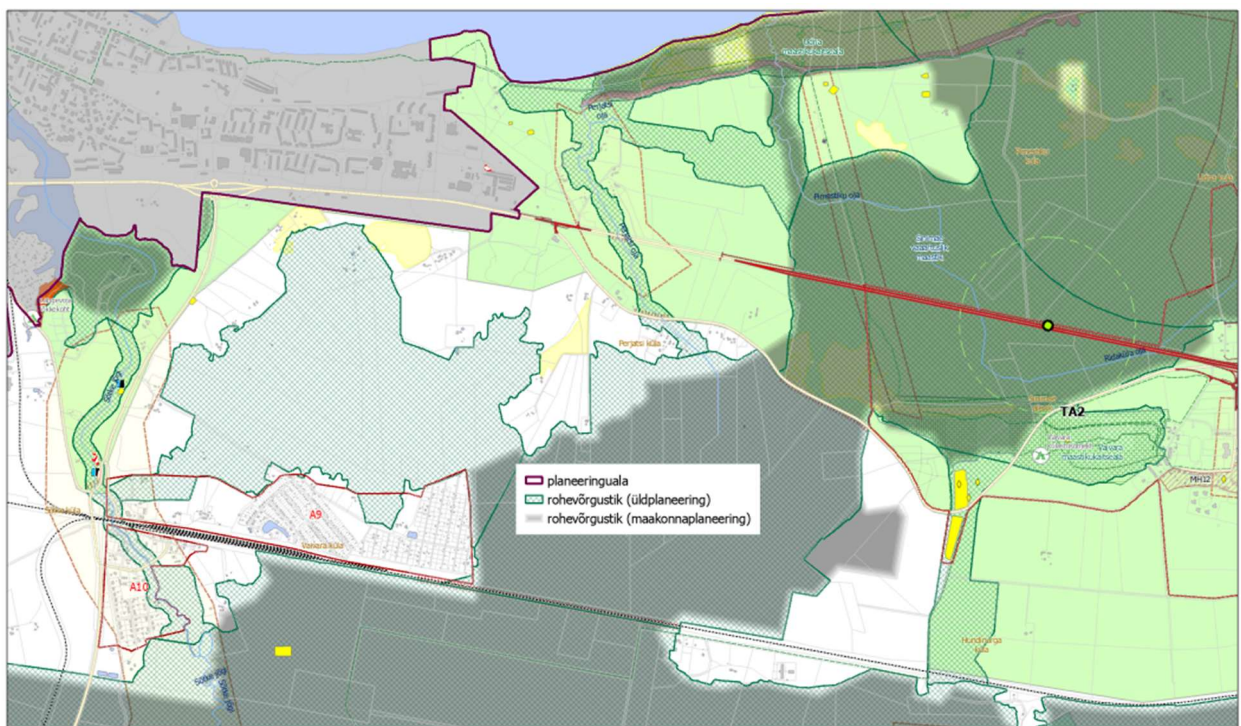
**Skeem** 17. Narva väärtuslike maastike piiri muudatuse ettepanek.

### 3.2.2 Rohevõrgustiku piiride täpsustamine ja muutmise

Maakonnaplaneeringuga määratud rohevõrgustiku täpsustamise ja muutmise vahe on osaliselt tunnetuslik. Täpsustamiseks on üldplaneeringus peetud selliseid muudatusi, mis tulenevad eelkõige rohevõrgustiku asukoha määramise erinevast mõõtkavast. Maakonnaplaneeringu joonised on koostatud mõõtkvas M1: 100 000, üldplaneeringu jooniste kasutamistäpsus rohevõrgustiku osas on ligikaudu M1: 20 000. Seega on üldplaneeringu koostamisel olnud võimalik täpsemalt arvestada looduslike ja poollooduslike alade paiknemisega.

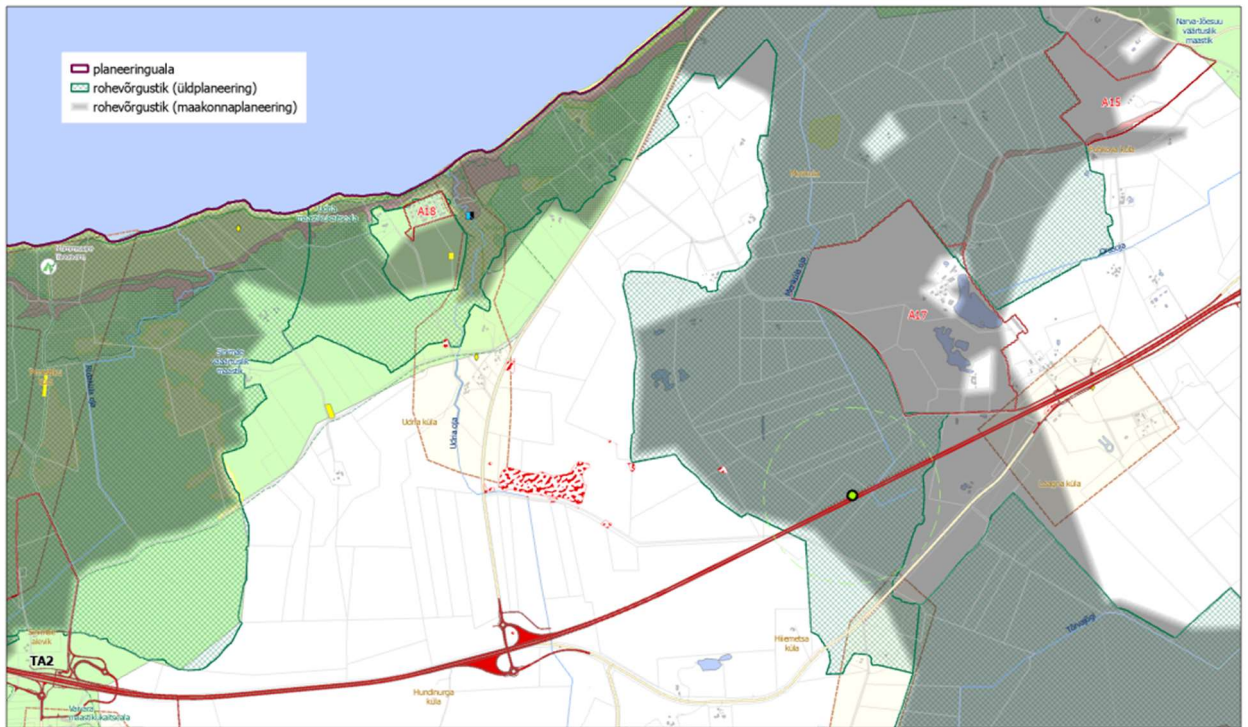


Üldplaneeringuga tehakse ettepanek muuta maakonnaplaneeringus rohevõrgustiku ala vastavalt üldplaneeringuga määratud piiridele. Üldplaneeringus on rohevõrgustiku sidusust suurendatud Vaivara küla A9 alast põhja pool, Sõtke jõe ja Perjatsi oja ääres, arvestades tegelikku looduslike ja poollooduslike koosluste paiknemist ja rohevõrgustiku tegelikku toimimist. Muudatuse eesmärgiks on lisaks rohevõrgustiku sidususe suurendamisele kompenseerida rohevõrgustiku piirkondlikku vähenemist aladel, kus looduslikest oludest või inimtegevusest tulenevalt on rohevõrgustiku alasid vähendatud. Täiendavalt on rohevõrgustiku koridor määratud Hundinurga küla ja Sinimäe aleviku vahelisele Sinimäe väärtuslikule maastikule, mis hõlmab ka kultuurimälestiste alasid ja üksikobjekte (skeem 18).



Skeem 18. Rohevõrgustiku piirdide muutmise ja täpsustamise Sinimäe aleviku ümbruses.

Rohevõrgustiku ala on suurendatud Udria külas Sinimäe väärtuslikul maastikul, arvestades looduslike ja poollooduslike alade paiknemisega. Rohevõrgustik on eemaldatud Laagna küla alalt A17 ja Puhkova külas alalt A15, kus arvestades üldplaneeringuga kavandatud maakasutus juhtotstarvet ja ehitusõiguse andmise aluseks olevaid tingimusi, ei ole sisuliselt võimalik rohevõrgustiku sisulist toimimist tagada ja eeldada. Rohevõrgustikku on suurendatud Hiimetsa külas, eesmärgiga luua eeldused planeeritud suurulukitunneli toimimise tagamiseks (skeem 19).

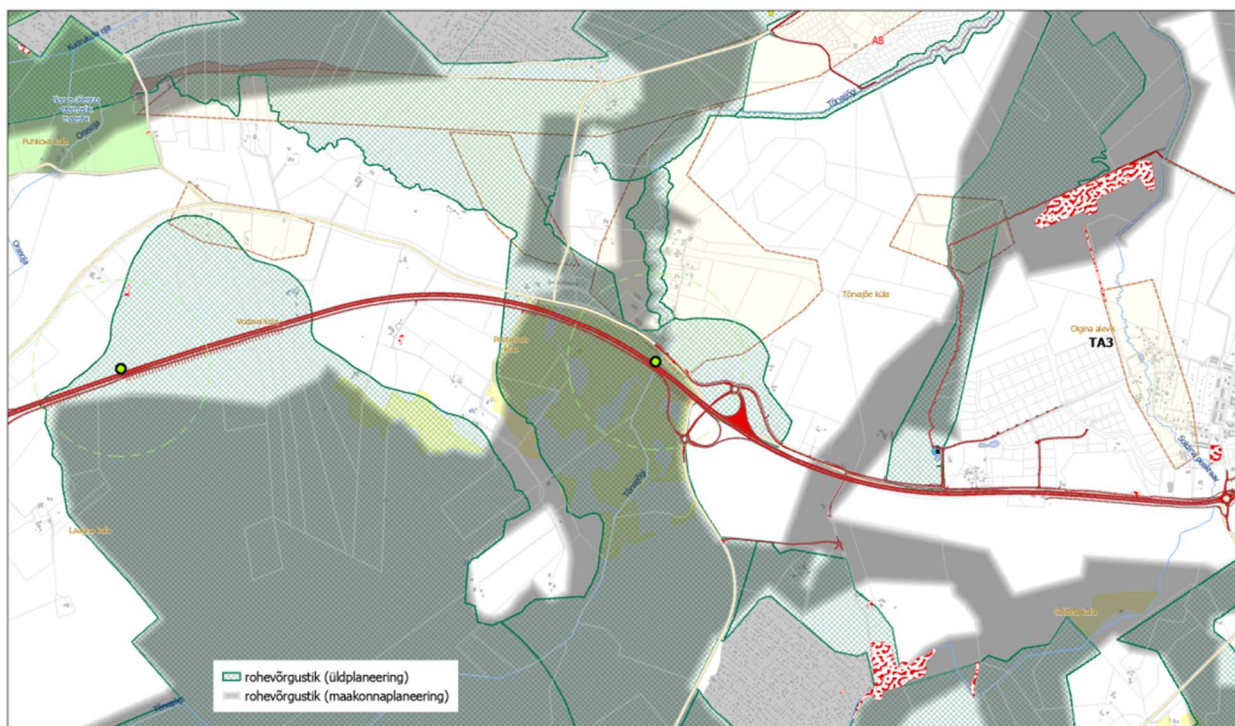


Skeem 19. Rohevõrgustiku piirdide muutmise ja täpsustamine Udria külas.

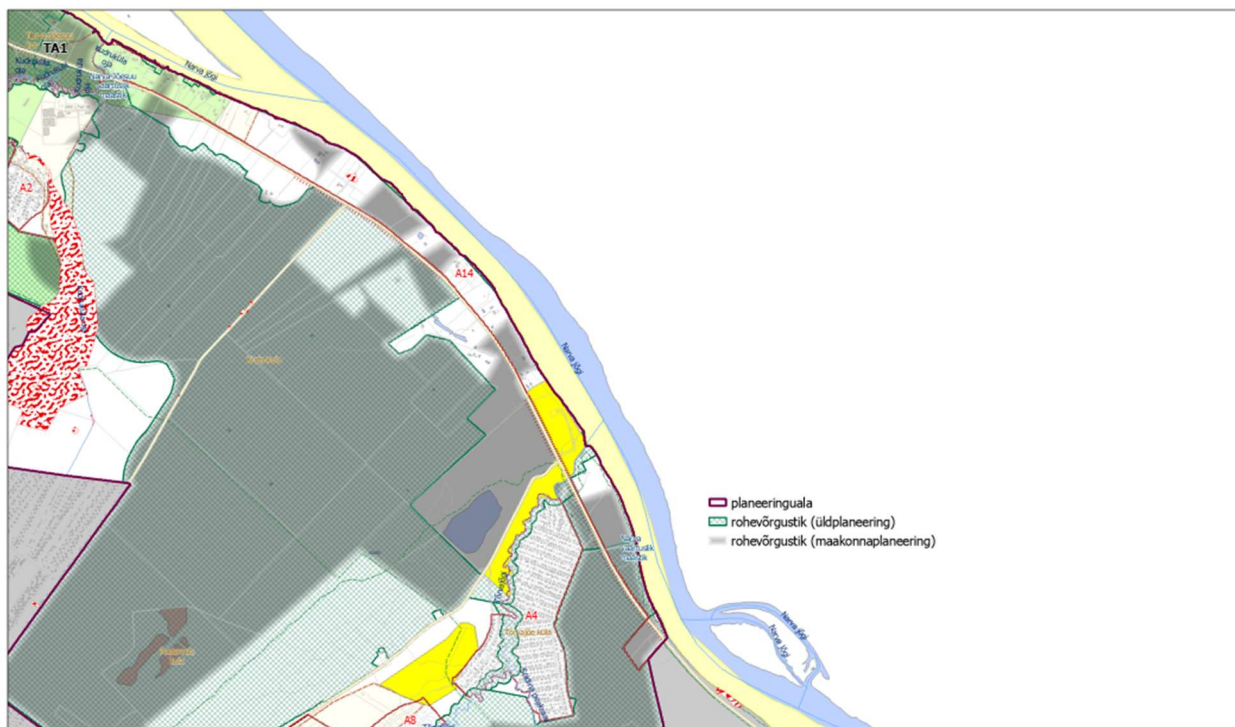
Rohevõrgustikku on suurendatud Vodava külas ja Tõrvajõe külas planeeritud suurulukitunneli toimimise tagamiseks. Rohevõrgustikku on vähendatud Soldina külas, lähtudes lennuvälja detailplaneeringust, samuti Tõrvajõe külas ja Olgina aleviku territooriumil (skeem 20).

Rohevõrgustiku territooriumit on vähendatud Kudrukülas, kuhu on kavandatud kompaktse ehitusõigusega ala (A14) (skeem 21).



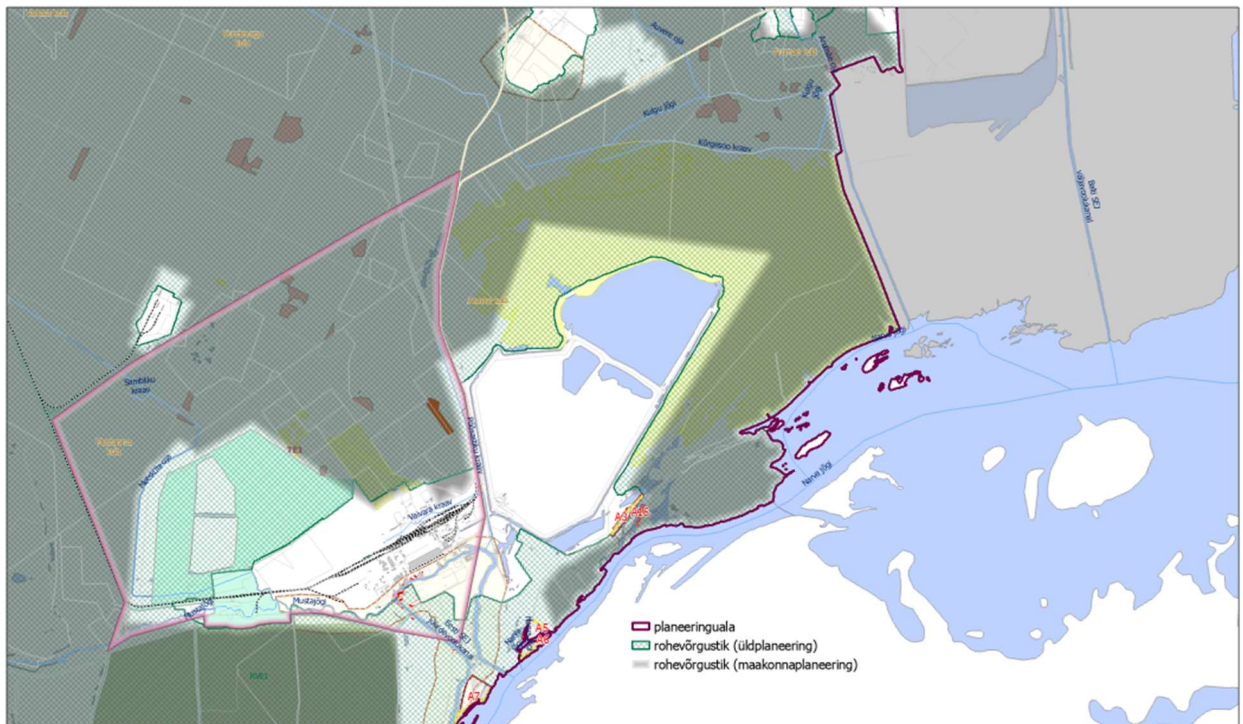


Skeem 20. Rohevõrgustiku piirdide muutmise ja täpsustamise Vodava, Tõrvajõe ja Soldina külas ning Olgina alevikus.



Skeem 21. Rohevõrgustiku piirdide muutmise ja täpsustamine Kudrukülas.

Rohevõrgustikku on osaliselt suurendatud Auvere külas, arvestades alale jäävat Natura 2000 elupaika. (skeem 22).



Skeem 22. Rohevõrgustiku piirdide muutmise ja täpsustamine Auvere külas.