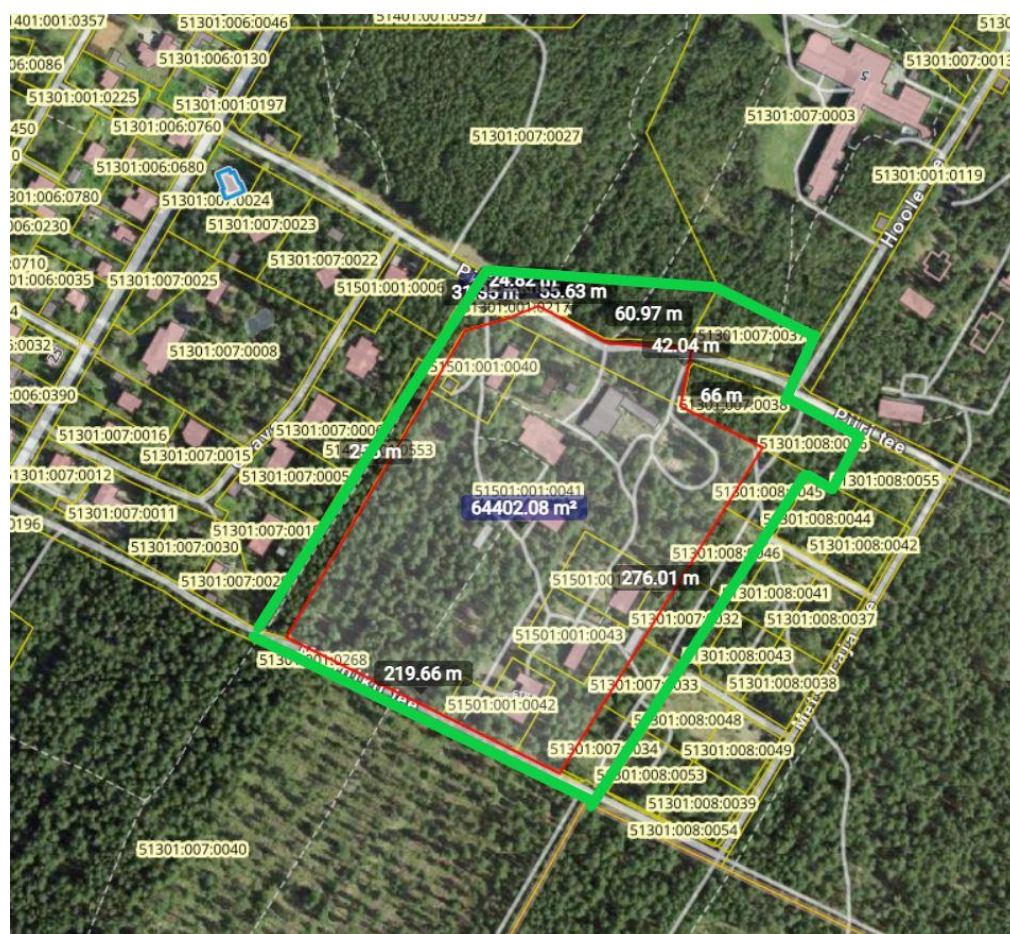


LÄHTEÜLESANNE/LÄHTESEISUKOHAD

1. Üldandmed

1.2 Planeeritava ala pindala on ca 6,5 ha.

1.4 Keskkonnamõju strateegiline hindamine jäetakse algamata.



Joonis 1. Piiri tee 11 kvartali detailplaneeringu ala ja kaasatavate naabrite eeldatav ring



Joonis 2. Piiri tee 11 kehtiva üldplaneeringu kohaselt



Joonis 3. Piiri tee 11 kvartali eeldatav eskiis.

Täpne ala kruntideks jagamise plaan ja terviklik detailplaneeringu lahendus töötakse välja

detailplaneeringu koostamise käigus.

1.5 Planeeringu algataja:	Narva-Jõesuu Linnavolikogu
1.6 Planeeringu vastuvõtja:	Narva-Jõesuu Linnavolikogu
1.7 Planeeringu kehtestaja:	Narva-Jõesuu Linnavolikogu
1.8 Planeeringu korraldaja:	Narva-Jõesuu Linnavalitsus
1.9 Huvitatud isik:	maa-ala omanik

2. Planeeringu eesmärk

2.1 Detailplaneeringu eesmärk on maa jagamine elamumaa, ärimaa ning vähesel määral ühiskondlike ehitiste, transpordimaa ja tehnoehitiste sihtotstarbega kruntideks, ehitusõiguse määramine hoonete ehitamiseks. Lisaks lahenduse andmine planeeringuala tehnovõrkudega varustamiseks, juurdepääsude rajamiseks, parkimiskorralduse lahendamiseks, haljastuse ja heakorra lahendamiseks ning tingimused detailplaneeringu elluviimiseks ja asjakohaste mõjude hindamiseks. Eeldatavasti Piiri tee 11 kinnistul kõik olemasolevad hooned ja rajatised kuuluvad lammutamisele. Piiri tee 7b olemasolev kahekorde ehitus on ette nähtud rekonstrueerida ja laiendada. Piiri tee 11a ja 11b ning 11c olemasolevad kahekordsed hooned on ette nähtud rekonstrueerida ja laiendada.

3. Alusdokumendid, õigusaktid, planeeringud, juhendid

- 3.1 Planeerimisseadus, keskkonnamõju ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus, looduskaitse seadus ja teised õigusaktid.
- 3.2 Riigihaldusministri 17.10.2019 määrus nr 50 „[Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded](#)“, samuti koos uuendustega ning PLANK süsteemi nõuete järgimine, mis jõustub 1.nov 2022.
- 3.3 Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määrus nr 133 „[Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused](#)“.
- 3.4 Planeeringut menetletakse Narva-Jõesuu linna Narva-Jõesuu linna üldplaneeringu (kehtestatud Narva-Jõesuu Linnavolikogu 31.01.2019.a otsusega nr 78) kohaselt. Uue kogu Narva-Jõesuu linna üldplaneeringu kehtestamisel jätkatakse võimalus viia menetlus üle.
- 3.5 Ida-Viru maakonnaplaneering (kehtestatud Ida-Viru maavanema 28.12.2016 korraldusega nr 1-1/2016/278, täiendatud 08.02.2017 korraldusega nr 1-1/2017/25).
- 3.6 Majandus- ja taristuministri 22.04.2016 määrus nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded“.
- 3.7 Planeeringuala ajakohane ning tehnovõrkude valdajatega kooskõlastatud topogeodeetiline alusplaan (tellib huvitatud isik).
- 3.8 Tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused (tellib huvitatud isik).
- 3.9 Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „[Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused](#)“.
- 3.10 Linnatänavad EVS 843:2016 (vajadusel uuendustega).

4. Alusplaan

4.1 Detailplaneeringu koostamisel võtta aluseks digitaalselt mõõdistatud ning tehnovõrkude valdajatega kooskõlastatud geodeetiline alusplaan, mis peab olema olemasolevat olukorda tõeselt kajastav, sh tehnovõrkude asukohad, M 1:500 täpsusastmega, EH2000 kõrgussüsteemis ja L-EST koordinaatide süsteemis. Joonisele peavad olema kantud andmed koostaja kohta (ettevõtte nimi, litsentsi nr, töö nr) ja mõõdistamise aeg.

5. Detailplaneeringu sisu

5.1 Detailplaneeringu sisu ja vormistud peab vastama planeerimisseaduse nõuetele.

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

5.3 Detailplaneeringu seletuskirjas peab olema kajastatud üldplaneeringu muutmise põhjendus.

5.4 Detailplaneeringu lahendus peab olema piisavalt täpne ehitustegevuse planeerimiseks ja elluviimiseks.

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

5.6 Planeeringuala kruntideks jaotamise põhimõtete selgitus ja kruntide pindalad. Planeeringus anda krundi sihtotstarve otstarvete osakaal protsentides nii seletuskirjas kui ka põhijoonisel.

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

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

5.9 Planeeringuala liikluskorraldus tuleb lahendada vastavalt kehtivatele normidele.

5.10 Tehnovõrkude ja -rajatiste paiknemine ja tehnovarustuse põhimõtteline lahendus (vesi, reovee puhastus ja kanalisatsioon, sademevesi, soojavarustus, elektrivarustus, side, välisvalgustus jm paindlikud lahendused). Tehnovõrkude rajatise võib vajadusel planeerida ka väljapoole hoonestusala, kuid tuleb tagada kõik teised kehtivad normid ja nõuded.

- näidata olemasolevate tehnovõrkude kaitsevööndid;
- esitada rajatavate tehnovõrkude trasside asukohad koos vajalike võimsuste äranäitamisega lähtudes kavandatud arvutuslikust tarbimisvõimsusest, kehtivatest normatiividest ja vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele, millised tellib detailplaneeringu koostaja;
- tagada nõutavad rõhtvahekaugused hoonetest ja teistest tehnovõrkudest;
- planeeringus käsitleda ning näidata joonistel planeeringuala sademevee ärajuhtimise lahendus. Sademevett ei tohi üldjuhul juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.

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

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

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

5.14 Asjakohased mõjud planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Seletuskirjas tuleb kajastada asjakohased mõjud. Detailplaneeringus kajastatakse vähemalt: mõjud majanduslikule olukorrale, kultuurilised mõjud, sotsiaalsed mõjud, mõjud looduskeskkonnale.

5.15 Keskkonnamõjud: jäätmekäitlus, kliimakindlus, avarii olukordade esinemise võimalused, õhusaaste ja vajadusel muud keskkonnamõjud, vajadusel müra, vibratsioon, saasterisk.

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

5.17 Planeeringu rakendamise võimalused: elluviimise võimalused, avaliku taristu kirjeldus, realiseerimise eeldatav ajakava, tegevuste kirjeldus, elluviimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

5.18 Uuringud:

- Puittaimesti dendroloogiline hinnang

5.19 Tulenevalt objektiivsetest asjaoludest vajadusel uuringute liigid võivad muutuda, väheneda või suureneda. Uuringute koostamise eest tasub huvitatud isik ehk arendaja.

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

5.21 Detailplaneeringu koostamisel tuleb jälgida kehtiva üldplaneeringu tingimusi, osa tingimusi toome välja:

	Väikeelamumaa	Ärimaa
Võimalikud kõrvalotstarbed	Ärimaa, haljasala maa ja tehnoehitise maa (ainult elamuala teenindavate tehnorajatiste jaoks, nt pumpla, alajaam vms).	Väikeelamumaa, teemaa, parklate maa, haljasala maa, tehnoehitiste maa. Võimalikud kõrvalsihtotstarbed ja nende osakaal määratakse ainult detailplaneeringuga.
Hoonestusviis	Ühel krundil on lubatud üks üksikelamu ja kuni kaks abihoonet. Suurim lubatud üksikelamu maapealne korruselisis 2 korrust. Suurim lubatud üksikelamu katuseharja kõrgus on 9 m (alusplaanil mõõdetud maapinna kõrgusmärgist), abihoonel on kuni 4,5 m (alusplaanil mõõdetud maapinna kõrgusmärgist). Elamuid ning nende juurde kuuluvaid abihooneid ei või ehitada krundi piirile lähemale kui 5 m, v.a juhul, kui kehtiva detailplaneeringuga ei ole määratud teisiti.	Määratakse detailplaneeringuga lähtuvalt hoone asukohast linnaruumis, ehitised peavad sobima ümbruskonna arhitektuuriga.
Krundi suurus	väärtusliku kõrghaljastusega hoonestamata uue krundi minimaalne suurus üksikelamu, kaksikelamu ja kahe korteriga elamu puhul on 2000 m.	Krundi suurus määratakse detailplaneeringuga.
Suurim lubatud täisehituse %	Üle 1900 m ² – 13%	Määratakse igakordselt eraldi.
Minimaalne lubatud haljastuse %	Minimaalne lubatud haljastuse osakaal on 50% krundi pinnast. Kõrghaljastusega kaetud aladel reserveeritud elamukruntidele hoonete projekteerimisel tuleb tagada vähemalt 60% krundi ulatuses krundi pindalast kõrghaljastuse säilimine, kõrghaljastuse	Minimaalne lubatud haljastuse osakaal on 30% krundi pinnast.

	asendamine või istutamine.	
Liikluskorraldus ja parkimine	Parkimine lahendatakse krundisiseselt vastavalt parkimisnormidele. Igal ühepereelamul ja ridaelamu korteril peab olema vähemalt 2 parkimiskohta oma krundil.	Tuleb tagada standardikohane.
Piirete kavandamine	Ei ole lubatud rajada läbipaistmatuid plankpiirdeid ning piirdeid mille kõrgus on rohkem kui 1,5 m.	Piirete rajamine ei ole lubatud. Erandina piirde rajamine lahendatakse detailplaneeringuga

Juhul kui detailplaneeringu koostamise raames ilmneb vajadus ka korterelamu maakasutusele siis tuleb järgida kehtiva üldplaneeringu p 3.1.1.2 nõudeid.

6. Detailplaneeringu koosseis

6.1 Detailplaneering koosneb seletuskirjast, joonistest ja lisadest (sh lepingud). Seletuskiri peab sisaldama ka tiitellehte ja sisukorda, vajadusel avaliku taristu kirjeldust.

6.2 Detailplaneeringu raames koostatakse vähemalt 1 tk 3D vaadet illustreeriv joonis detailplaneeringu lahenduse visualiseerimiseks (hiljemalt vastuvõtmiseks).

6.3 Jooniste hulka peavad kuuluma:

- Asukohaplaan M 1:5000;
- Põhijoonis (ehitusõigus tabelina, maakasutus, liikluskorraldus, parkimine, haljastus jm) M 1:500;
- Tehnovõrkude joonis (tehnovõrkude paiknemine, vajalikud võimsused tabelina, servituudid, servituutide vajadus tabelina) M 1:500;
- kontaktvööndi funktsionaalsete seoste joonis,
- 3D pilt.

6.4 Seletuskiri ja joonised peavad olema omavahel kooskõlas.

6.5 Kogu joonistel kujutatud informatsioon peab olema kajastatud ka seletuskirja tekstis.

6.6 Joonistel peavad kõik piirikihid olema üheaegselt loetavad.

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

7. Detailplaneeringu menetlus

7.1 Detailplaneeringut menetletakse üldplaneeringu menetluse kohaselt vastavalt planeerimisseaduse nõuetele.

7.2 Detailplaneeringu koostamise jaoks vajadusel korraldatakse vajalike uuringute läbiviimine.

7.3 Detailplaneeringu lahenduse koostamine sh. vajadusel vastavalt uuringute tulemustele.

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

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

- Päästeamet (planeering käsitleb tuleohutusnõudeid);
- Politsei-ja Piirivalveamet (kui planeeringuala asub Eesti Vabariigi välispiiri Schengeni välispiiri maismaapiiriga külgneva valla territooriumil lähemal kui 5 km piirini);
- Terviseamet (planeeringuga käsitletakse tervisekaitsenõuete rakendamist, sealhulgas müra ja vibratsiooni küsimusi);

- Regionaal- ja Põllumajandusministeerium (järelevalve planeeringu üle)
- naaberkinnistute omanikud (joonis 1.);
- tehnovõrkude valdajad;
- muud huvitatud isikud ja asutused, kui planeeringu koostamise käigus ilmneb vajadus.

Kooskõlastusringil laekunud arvamuste ja märkuste põhjal teha planeeringulahenduses muudatused vastavalt Linnavalitsuse juhiste ja esitada planeeringumaterjalid uuesti. Vajadusel esitab Linnavalitsus planeeringu uuesti kooskõlastamiseks.

7.6 Pärast detailplaneeringu lõplikku kooskõlastamist esitada Narva-Jõesuu Linnavalitsusele detailplaneeringu materjalid koos lisadega ühes eksemplaris paberkandjal ja ühes digitaalselt, mille põhjal Linnavalitsus teeb vastuvõtmise otsuse, millega kinnitab, et planeering vastab õigusaktidele ja linna ruumilise arengu eesmärkidele ning suunab planeeringu avalikustamisele.

7.7. vastavalt menetluse nõuetele planeeringu heakskiit Rahandusministeeriumi poolt.

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

7.9 Paberkandjal eksemplaris peavad lisad (menetlusdokumendid) olema paigutatud kronoloogilises järjekorras.

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

7.11 Ajagraafik:

Detailplaneering koostatakse kolme aasta jooksul (36 kuud):

Detailplaneeringu lähteseisukohtadele arvamuse küsimine ja detailplaneeringu eskiisi koostamine ca 7 kuud

Detailplaneeringu eskiisi avalikustamine 3 kuud

Detailplaneeringu põhilahenduse koostamine ca 5 kuud

Detailplaneeringu kooskõlastamine ca 5 kuud

Detailplaneeringu vastu võtmine ca 4 kuud

Detailplaneeringu avalikustamine ca 5 kuud

Detailplaneeringu järelevalve 3 kuud

Detailplaneeringu kehtestamine ca 4 kuud

Täpne ajakava lepitakse planeerijaga kokku vastavas lepingus.

8. Erinõuded:

Terviseamet:

- Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 59, mille alusel mürallika valdaja tagab, et tema mürallika territooriumilt ei levi normtasest ületavat müra. Edasisel projekteerimisel tuleb arvestada, et planeeringualal tehnoseadmete/alajaama tööst tekkiv müra ei tohi lähedal asuvatel müratundlikel aladel ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi määrus nr 71) lisas 1 toodud normtasemeid. Tehnoseadmete paigutamisel jälgida, et need oleksid suunatud müratundlike hoonetega aladest võimalikult kaugemale;

- Ehitusperioodil ja ehitatud hoonete kasutamisega suurenenud liiklusest tulenev müratase ei tohi planeeringuala lähikümbruses olevatel maa-aladel ületada määruses nr 71 sätestatud asjakohase mürakategooria liiklusemüra normtasest;

- Detailplaneeringu alal ehitusperioodil tekkiv müra ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada määruse nr 71 lisas 1 toodud normtasest. Impulssmüra

piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasel. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00;

- Ehitus- ja kasutusaegsed vibratsioonitasemed peavad vastama sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtustele;
- Välisvalgustuse paigutamisel tuleks arvestada võimaliku valgusreostusega ning vältida läheduses eluhoonete ülemäärast valgustamist. Vajadusel tuleks kavandada leevendavaid meetmeid.

Keskkonnaamet:

- Planeeringuala piirneb nahkhiirte elupaikadega. Piiri tn 11 kinnistul paiknevad hooned on planeeritud lammutada. Nahkhiired võivad vanu hooneid kasutada talvituspaikadena ning seega palume ettevaatusabinõuna lammutustöid teha alates 15.04 kuupäevast. Lisaks palume õhtusel ajal (sh öisel ajal) nahkhiirte elupaikadega piirneval planeeringualal arvestada, et prožektorite valgus ei hajuks väga suurel määral elupaika. Samuti palume kõrghaljastuse eemaldamisel säilitada suured, vanad ja osaliselt lahtise koorega elavad puud, mis on nahkhiirtele sobilikud varjupaigad ja elupaigad.

Regionaal-ja Põllumajandusministeerium

- Palume pärast planeeringu eelnõu avalikustamist ja enne vastuvõtmist esitada detailplaneering koos lisamaterjalidega, sh kõigi süstematiseeritud menetlusk dokumentidega, arvamuse avaldamiseks PlanS § 85 lõike 1 alusel ning täiendavate koostöötegijate ja kaasatavate isikute ning asutute määramiseks tulenevalt PlanS § 142 lõikest 4.

Koostas: Olga Rudomina, Narva-Jõesuu Linnavalitsus