

Narva-Jõesuu linnas Narva-Jõesuu linnas asuva Vabaduse tn 68 maaüksuse kehtiva üldplaneeringuga kooskõlas (katastritunnus [51301:006:0020](#)) maa-ala detailplaneeringu

LÄHTEÜLESANNE

02.2019

1. ÜLDANDMED

1.1 Asukoht: Narva-Jõesuu linn, Narva-Jõesuu linn, Vabaduse tn 68 maaüksus, katastritunnus [51301:006:0020](#).

1.2 Planeeritava ala pindala on ca 1869m².



Joonis 1. Vabaduse tn 68 maa-ala asukoht ja planeeringu eskiis

1.3 Planeeringu vastuvõtja:

Narva-Jõesuu Linnavalitsus

1.4 Planeeringu kehtestaja:

Narva-Jõesuu Linnavalitsus

1.5 Huvitatud isik:

maaomanik, PG Kinnisvaraarenduse OÜ,

12660351, Aleksei Gerasimov, juhatuse liige, bibabo@inbox.ru, tmsmagi@gmail.com

2. PLANEERINGU EESMÄRK JA ANDMED PLANEERITAVA MAA-ALA KOHTA

2.1 Detailplaneeringu üldised eesmärgid on määratletud planeerimisseaduse § 126.

2.2 Detailplaneeringu põhieesmärgid:

2.2.1 kuni kahe korruselise nelja boksiga ridaelamu püstitamine.

2.2.2 planeeritava ala liikluskorralduse kavandamine;

2.2.3 maa-ala heakorrastuse ja haljastuse põhimõtete määramine;

2.2.4 kruntide tehnovõrkudega liitumisvõimaluste ja tingimuste määramine;

3. ARVESTAMISELE KUULUVAD ÕIGUSAKTID, PLANEERINGUD, TÖÖD ja JUHENDID

3.1 Planeerimisseadus, vastu võetud 28.01.2015

3.2 Narva-Jõesuu linna Narva-Jõesuu linna üldplaneering (kehtestatud Narva-Jõesuu Linnavolikogu 30.01.2019 otsusega nr 78);

3.3 Planeeringuala tegelik ning tehnovõrkude valdajatega kooskõlastatud topogeodeetiline alusplaan (tellib huvitatud isik);

3.4 Metoodiline juhend „Soovitused detailplaneeringute koostamiseks“, koostatud Keskkonnaministeeriumi Planeeringute osakonna tellimisel, koostaja Arhitektibüroo Siim & Põllumaa OÜ, 2003, [file:///C:/Users/dellkasutaja/Downloads/401soov_detailplan%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/dellkasutaja/Downloads/401soov_detailplan%20(1).pdf).

3.5 Metoodiline juhend „Planeeringute leppemärgid“, Keskkonnaministeerium 2002, http://www.ekonsult.ee/uploads/lingid/Plan_leppem_2002.pdf.

4. PLANEERINGULISED TINGIMUSED

4.1 Ehitusõigus ja arhitektuur:

4.1.1 planeeringuga tuleb sätestada planeeringualal kavandatud ehitiste arhitektuursed tingimused, mis peavad olema üheselt arusaadavad, konkreetsed ning peavad tagama arhitektuurselt tervikliku lahendust kogu planeeringuala ulatuses;

4.1.2 krundi kasutamise sihtotstarve: 100% korterelamumaa

4.1.3 hoone suurim lubatud kõrgus katuseharjani 14m

4.1.4 Ehitise püstitamisel tuleb lähtuda konkreetse piirkonna arhitektuurist, ehitustavadest

4.1.5 Krundi hoonestusala piiritlemine: määrata hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud rajatise ning hoonestusala siduda krundi piiridega.

4.2.1 Suurim lubatud täisehituse protsent on kuni 30% krundi pindalast;

4.2.2 Tehnovõrkude rajatise võib püstitada ka väljapoole hoonestusala. Kinnistu(-te) ehitusõigus ja arhitektuursed nõuded anda looteluna või tabelina nii seletuskirjas, kui ka põhijoonisel.

4.2 Tänavate maa-ala piirid, liiklus – ja parkimine

4.2.1 planeeritavatel kruntidel tuleb lahendada sõidukite normatiivne parkimine krundi piirides;

4.2.2 igal ridaelamu korteril peab olema vähemalt 2 parkimiskohta krundisisiselt;

4.2.3 tuleb määrata krundile juurdepääsu asukohad.

4.3 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:

4.3.1 minimaalselt 30% ulatuses kinnistu pindalast jäetakse üldkasutatavaks haljasmaaks;

4.3.2 kruntide piirdeid ei ole lubatud rajada, erandina võib kavandada haljaspiirde, maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 1,5m;

4.3.3 Olemasoleva kõrghaljastuse maksimaalne säilitamine.

4.4 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

4.4.1 anda olemasoleva olukorra iseloomustus;

4.4.2 esitada uute tehnovõrkude trasside asukohtadega koos vajalike võimsuste

äranaitamiseks lähtudes kavandatud arvutuslikust tarbimisvõimsusest, kehtivatest normatiividest ja vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele, millised tellib detailplaneeringu koostaja;

4.4.3 näidata olemasolevate tehnovarustuse trassidele kaitsevööndid ning määrata uutele tehnovõrkudele reserveeritavad maa- alad, tagades nõutavad rõhtvahekaugused hoonetest ja teistest tehnovõrkudest.

4.5 Tuleohutus:

4.5.1 määrata hoone(-te) tulepüsivus ja hoonetevahelised tuleohutuskujad;

4.5.2 vajadusel määrata hüdrantide ja tuletõrje veevõtukohtade paiknemine;

4.6 Planeeringuga määrata servituutide, naabrusõiguste ja kitsenduste määramise vajadus:

4.6.1 vajadusel teha ettepanekud kinnisomandi kitsenduste ja reaalservituutide seadmiseks: tee- ja muud servituudid;

4.6.2 seadusest tulenevad muud kinnisomandi kitsendused;

4.6.3 tehnovõrkude teenindamiseks vajalikud servituudiettepanekud kanda tehnovõrkude joonisele;

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

4.8 Looduskaitsete tingimuste määramine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

4.9 Planeeringus määrata ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused planeeritavatele uushoonetele, arvestades ümbruskonna ehituslaadiga ja sobilikkusega ümbritsevasse keskkonda.

4.10 Määrata planeeringu elluviimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

4.11 Planeeringu rakendamise võimalused: planeeringu elluviimise võimalused, ajakava, tegevuste kirjeldus, kokkulepete sõlmimise lühikokkuvõte.

4.12 Detailplaneeringu alusplaaniks võtta olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav digitaalselt mõõdistatud geodeetiline alusplaan (M 1:500). Planeeringus esitada andmed topo-geodeetilise alusplaani koostaja kohta – ettevõtte, litsentsi nr, töö nr , mõõdistamise aeg. Topo-geodeetiline alusplaan peab olema kooskõlastatud alal asuvate tehnovõrkude valdajaga.

5.DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTAMINE

5.1 Detailplaneeringu kooskõlastamise riiklike ametkondadega korraldab Linnavalitsus :

5.1.1 Keskkonnaamet

5.1.2 Päästeamet

5.1.3 Naaberkiinnistute omanikud;

5.1.4 Tehnovõrkude valdajad;

5.1.5 Muud huvitatud isikud ja asutused, kelle kooskõlastus on nõutav.

6.DETAILPLANEERINGU ÜLEANDMISE KORD

6.1 Kooskõlastatud planeering esitada Narva-Jõesuu Linnavalitsusele vastu võtmiseks kahes eksemplaris paber kandjal ja kahes eksemplaris digitaalselt kaaskirja alusel.

6.2 Kehtestamiseks esitada planeering ühes (1.) eksemplaris paber kandjal ning digitaalselt koos lisageda (menetlusdokumendid). Graafiline osa soovitatavalt *.dgn ja/või *.dwg failina ning tekstiline osa *.doc failina CD plaadil. CD plaadile kanda ka joonised ja tekstiline osa *.pdf failidena.

6.3 Kehtestatud planeering esitatakse kolmes (3.) eksemplaris paber kandjal köidetuna kronoloogilises järjekorras koos lisageda (menetlusdokumendid) ja kolmes (3.) eksemplaris digitaalselt.

7. ERINÕUDED DETAILPLANEERINGULE VASTAVAL KOSTÖÖ TULEMUSELE

7.1.1 kooskõlastatud planeering esitada Narva-Jõesuu Linnavalitsusele vastu võtmiseks 1 eksemplaris. Detailplaneering esitatakse vastuvõtmiseks paber kandjal linnavalitsuse sekretäri poolse registreerimise kaudu või saata postiga kaaskirja alusel.

7.2 kehtestamisele esitada planeering 4 eksemplaris ning digitaalselt. Graafiline osa soovitatavalt *.dgn ja/või *.dwg failina ning tekstiline osa *.doc failina CD plaadil. CD plaadile kanda ka joonised ja tekstiline osa *.pdf failidena. Kehtestamisele esitatud planeeringu 3 eksemplari vormistada arhiveerimisnõuetele vastavalt köidetuna.

8.ERINÕUDED DETAILPLANEERINGULE VASTAVAL KOSTÖÖ TULEMUSELE

Koostas:

Olga Godunova
Narva-Jõesuu Linnavalitsus
03.2019