

## SISUKORD

### 1 SELETUSKIRI

1 Üldosa.....	lk 3
1.1 Detailplaneeringu koostamise alused.....	lk 3
1.1.1 Kirjavahetus.....	lk 3
1.2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk.....	lk 3
1.3 Asjast huvitatud isiku andmed.....	lk 4
1.4 Planeeringu koostajate andmed.....	lk 4
2 Olemasolev olukord.....	lk 4
3 Planeeringuala kontaktvööndi linnaehituslik analüüs ja funktsionaalsed seosed.....	lk 4
4 Planeerimislahendus.....	lk 4
4.1 Tehnilis-majanduslikud näitajad.....	lk 5
4.2 Kruntide karakteristika ja ehitusõigused.....	lk 5
4.3 Tuleohutus. Tulekaitse abinõud.....	lk 6
4.4 Servituutide ja naabusõiguste seadmise vajadus.....	lk 7
4.5 Liikluskorraldus.....	lk 7
5 Tehnovõrgud ja rajatised.....	lk 8
6 Keskkonnakaitse.....	lk 8
6.1 Haljastus ja heakorrastus.....	lk 8
6.2 Keskkonnamõju ja jäätmekäitlus.....	lk 8
7 Kuritegevuse ennetamine.....	lk 8
8 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	lk 9
9 Planeeringu rakendamise võimalused.....	lk 9

### 2 JOONISTE LOETELU

AS-001 Situatsiooniskeem

AS-002 Olemasolev olukord M 1:500

AS-003 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

AS-004 Põhijoonis M 1:500

### **3 LÄHTEMATERJALID**

Linnavara rendileping nr 4-1.2/ 06.03.2013

### **4 PLANEERINGU KOOSKÖLASTAJATE KIRJAD NING KOOSKÖLASTUSTE KOONDNIMEKIRI**

## **1 SELETUSKIRI**

### **1 Üldosa**

Planeeritav maa-ala asub Ida-Virumaal, Narva –Jõesuu linnas, Vabaduse tn 25 maaüksusel (tunnus 51301:002:0009).

Planeeritava ala suuruseks on ca 0,2 ha.

Kehtiva Narva-Jõesuu üldplaneeringu järgi on antud maa ala maakasutuse sihtotstarbeks teenindus ja segahoonestusmaa.

#### **1.1 Detailplaneeringu koostamise alused**

- Lähteseisukohtade koostamise alused on Planeerimisseadus, Narva-Jõesuu linna üldplaneering
- Narva-Jõesuu linna üldplaneering (Hendrikson&Co AS töö nr 80/99, 2000.a.), kehtestatud Linnavolikogu poolt 14.09.2000.a. määrusega nr 33 koos hilisemate muudatustega;
- Narva-Jõesuu ehitusmäärus (29.03.2006.a. määrus Nr 14) koos muudatustega ja täiendustega;
- Planeeringuala aktualiseeritud ning tehnovõrkude valdajatega kooskõlastatud topogeodeetilise alusplaan
- Metoodiline juhend „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“
- EVS 809-1:2001 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“
- Olemasolevad piirkonna vee- ja kanalisatsiooniskeemid, piirkonna tehnovõrkude projektid.
- 03.10.2012 Narva-Jõesuu Linnavolikogu otsusega nr 199 kehtestatud Narva-Jõesuu linna keskosa detailplaneering;
- 27.02.2009 Narva-Jõesuu Linnavolikogu otsusega kehtestatud Narva-Jõesuu linna J.Poska, Vabaduse, Mere ja Aia tänavatega piirneva maa-ala detailplaneering;
- Seadusandlusest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

#### **1.1.1 Kirjavahetus**

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega esitatakse peale avaliku arutelu toimumist eraldi detailplaneeringu koosseisus (vt.lähteandmed).

#### **1.2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk**

- Detailplaneeringu üldised eesmärgid on määratletud planeerimisseaduse § 9 lõikes 2.
- krundi ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine;
- planeeritava ala liikluskorralduse ja parkimise kavandamine;
- krundi heakorrastuse ja haljastuse põhimõtete määramine;

- krundi tehnovõrkudega liitumisvõimaluste ja tingimuste määramine;

### **1.3 Asjast huvitatud isiku andmed**

Rikas-VO OÜ

Äriregistrikood 11292230

Vabaduse tn 25, 29023 Narva-Jõesuu

Telefon +372 35 77307

e-post lemmikvk@mail.ru

### **1.4 Planeeringu koostajate andmed**

TÜ Merelähedane

Äriregistrikood 11434871

Joala 11-64, 20103 NARVA

Telefon +372 523 9474

e-post tmsmagi@gmail.com

## **2 Olemasolev olukord**

Käesoleva detailplaneeringu ala asub Ida-Virumaal, Narva-Jõesuu linnas, kesklinnas, Vabaduse tn 25 maaüksusel (tunnus 51301:002:0009). Planeeritav maa-ala on ärimaa 100% sihtotstarbega ning käesoleval hetkel hoonestatud ühekordse paviljon-kohvik tüüpi hoonega ( ehr. kood 118004235) . Kinnistul asub betoonist tänavakivikattega parkimisala ning vähesel määral haljasalaid.

Planeeringu ala piirneb põhjast Vabaduse tn 25a (üldkasutatav maa 100%, tunnus 51301:002:0027), lõunast Mere tänavaga, idast Vabaduse tänavaga ning läänest Mere tn 8 (elamumaa100%, tunnus 51301:002:0040).

Planeeringu ala reljeef on stabiilse kaldega läänest ida suunda.

## **3 Planeeringuala kontaktvööndi linnaehituslik analüüs ja funktsionaalsed seosed**

Käesoleva detailplaneeringu kontaktala moodustavad linnaehituslikust aspektist lähtuvalt põhja poolse osa hoonestamata ja kõrghaljastatud ning osaliselt lastemänguväljakutega (TÜ Merelähedane töö 09062014) kaetud üldkasutatav maa-ala, ida poolse kaherealise ja kaheltpoolt kõnniteedega varustatud Vabaduse tänav, põhja poolse Mere tänava juurdepääsuteega ning lääne poolse 1-2 korruseliste väikeelamute ala

## **4 Planeerimislahendus**

Käesoleva detailplaneeringu lahendus näeb ette kinnistul Vabaduse tn 25 (ärimaa 100%, tunnus 51301:002:0009) asuva olemasoleva kohvik-paviljoni laiendamist lõuna (4m kinnistu piirist) ja ida suunal (kirdest 3,7m kinnistupiirist ning kagust 3,1m kinnistupiirist) ning olemasoleva ühekordse paviljoni ( ehr. kood 118004235) teise korruse väljaehitamist majutusruumideks.

Hoonesse on ette nähtud esimesele korrusele kohvik-restoran (kogupind 400m<sup>2</sup>). Olemasoleva hoone teisele korrusele on kavandatud väikese külastusega majutusruumid (kogupind 175m<sup>2</sup>). Planeeritava ühekordse hoone osa katusele on planeeritud avatud terrass (pindalaga 120m<sup>2</sup>) millele juurdepääs tagatakse hoone kagu nurgal asuvast sisemisest trepist. Katuseterrassi kasutamise ajavahemik reguleeritakse seadusandlusega kohaliku omavalitsuse poolt (nt. ajavahemik 10.00-23.00)

Kinnistule säiluvad olemasolevad juurdesõidud Vabaduse- ja Mere tänavalt. Olemasolevad paekivist piirded Mere tänava poolsel alal ja Vabaduse tänava poolsel alal on ette nähtud säilitada. Lahendus ei too kaasa tuleohutuse suurenemist hoonele ja tema külastajatele. Planeeritava hoone katused on ette nähtud lamekatused või madala kaldega (katusekonstruktsioonid täpsustatakse ehitusprojektiga, lubatud katusekalle 0-20°). Planeeritavale hooneosale (ehitusala pinnaga 225 m<sup>2</sup>) on kavandatud täiendav juurdepääsu tee (betoonist tänavakivikate) Vabaduse tänavalt. Käesoleva planeeringu lahendus näeb ette hoonestuse rajamist kahes etapis, kus esimese etapis on ette nähtud ühekordse osa väljaehitamine ning teises etapis olemasoleva hoone teise korruse väljaehitamine ja prügimaja ehitamine.

#### 4.1 Tehnilis-majanduslikud näitajad

-Planeeritava maa-ala suurus ca 0,2 ha

-Kavandatud kruntide arv 1 tk.

*Krunditud maa bilanss (katastriüksuse liikide alusel):*

##### Positsioon 1

Ä-ärimaa 1216m<sup>2</sup> = 100%

#### 4.2 Kruntide karakteristik ja ehitusõigused

##### Positsioon 1

*Ehitusõigus:* krundi planeeritud/olemasolev suurus on 1216 m<sup>2</sup> ning sihtotstarbeks ärimaa 100% (kohvik-restoran ja väikese külastusega majutus).

Krundile on kavandatud 1 hoone (olemasolev eh.alune 175m<sup>2</sup>+planeeritav eh.ala 225m<sup>2</sup>), kokku ehitusaluse pinnaga 400 m<sup>2</sup>. Kavandatava hoone maapealsete korruste arv on 2 (175m<sup>2</sup> ehitusaluse pinnaga osa ) ning maa-aluseid korruseid ei ole ette nähtud. Hoone kahe korruselise ehitusala maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast 8 meetrit ning hoone ühe korruselise ala (225m<sup>2</sup> ehitusalase pinnaga ala) maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast 4,2 meetrit.

Krundi täisehituse protsent on 32,9% ning haljastuse protsent on 11,3%. Kinnistul asub olemasolev parkla 10 parkimiskohaga ning kinnistu sissesõidul Vabaduse tänavast asub olemasolev parkla 4 parkimiskohaga (reguleeritud linnavara rendilepinguga 4-1.2/5, 06.03.13).

Olemasolevad parklad on väljaehitatud vastavalt Llaki Logistika OÜ poolt koostatud „ Parkla. Narva-Jõesuu, Vabaduse 25“ ehitusprojektile nr 02/01-2013.

*Arhitektuurinõuded:* hoone fassaadid krohvi, puidu ja klaasi komponeeritud lahendused. Värvitoonideks rõõmsate ja pastelsete toonide pikitud lahendused visuaalse arhitektuuriga saavutamiseks. Hoonestusviis kinnine, katusekalded 0°-20°, harjajoon paralleelne Vabaduse tänavaga.

Kruntide ehitusõigus ja kitsendused ning arhitektuurised nõuded:

Pos nr	Krundi aadress või aadressi ettepanek	Krundi planeeritud suurus	Hoonete alune pind	Max. korruselisus	Hoonete arv krundil	Maa sihtotstarve ja osakaalu %	Suletud brutopind katastrilise sihtotstarvete kaupa	tulepüsivus	Täisehituse %	Haljastuse %	Max. Kõrgus maapinnast	Parkimiskohtade arv	arhitektuurinõuded	kitsendused
1	Vabaduse tn 25	1216	400	2	1	Ä 100	575	TP 1	32,9	11,3	8m	Normatiivne 5,75 Kavandatud 14,0	Klaas, puit, laminaat, looduslik või dekoratiiv kivi, katuskalle 0 kuni 20	Tehnovõrkude servituudi vajadused: Madalpinge kaabel, koridori laius 1 + 1m võrguvaldaja kasuks

#### 4.3 Tuleohutus. Tulekaitse abinõud

Käesolev detailplaneering arvestab järgmiste normdokumentidega:

- Tuleohutuse seadus
- Majandus- ja taristuministri määrus nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Siseministri määrus nr 44 "Põlevmaterjalide ja ohtlike ainete ladustamise tuleohutusnõuded"
- Siseministri määrus nr 37 "Nõuded tuletõrjehüdrandi tüübi valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule"
- EVS 812-4:2011 – Ehitiste tuleohutus: Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus
- EVS 812-6:2012+A1:2013 – Ehitiste tuleohutus: Tuletõrje veevarustus
- EVS 812-7:2008/AC:2011 – Ehitiste tuleohutus: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus
- EVS 812-6:2012+A1:2013 “ Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus
- EVS 812-7:2008 “Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus
- EVS 812-7:2008/AC:2011 “Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus

### Hoonete vahelised tuleohutuskujad

Planeeritavad hooneosad (k.a olemasolevad) on ette nähtud TP-1 tulepüsivusklassiga. Hoone esimene korrus kohvik-restaurant (400m<sup>2</sup>, IV kasutusviis), hoone teine korrus hotell (175m<sup>2</sup>, II kasutusviis). Planeeritava hoonestuse kaugus läände jääval kinnistul aadressiga Mere tn 8 asuvast üksikelamust on 16,3m ja abihoonetest 12,5m. Planeeritava hoonestuse kaugus idasse jääval kinnistul aadressiga Vabaduse tn 22 asuvast korterelamust on 36,2m ning kinnistul aadressiga Vabaduse tn 24 asuvast eluhoonest on 45,1m.

### Välise kustutusvee saamise võimalused

Väline tuletõrjeverustus on ette nähtud olemasolevatest hüdrantidest Vabaduse tänavalt H0107 (kaugus hoonest 53m) ja H0106 (kaugus hoonest 115m), ühe tulekahju normvooluhulk välistulekustutuseks 10 L/s , mis tagatakse 3 tunni jooksul (I,II,III ja V kasutusviisiga ehitis kuni 8 korrust, põlemiskoormus kuni 600MJ/m<sup>2</sup>).

Hoone põlemiskoormuse muutumisel täpsustatakse tulekahju normvooluhulgad väliskustutuseks ehitusprojektiga.

### Päästetehnika juurdepääsu võimalused

Päästetehnika juurdepääs kinnistule on tagatud lõuna poolsest alalt Mere tänavast (juurdepääsu tee laius 3,5m) ja ida poolsest alalt Vabaduse tänavast (juurdepääsu tee laius 6,0m).

### Hädaolukorra riskianalüüs

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

## **4.4 Servituutide ja naabrusõiguste seadmise vajadus**

Kinnistu kirde nurka läbib elektri madalpingekaabel, millele määratakse 2m (1 + 1) laiune trassikoridor.

## **4.5 Liikluskorraldus**

Käesoleva detailplaneeringu liikluskorralduse lahenduse määramisel on lähtutud Eesti Standard EVS 843:2003 „Linnatänavad“ nõuetest ning EPN 17 Linnatänavad. Osa 7. Väljakud. Parklad. Terminaalid.

Detailplaneeringu liikluskorraldus on lahendatud selliselt, et kinnistule oleks vastavalt hoone funktsionaalsusele tagatud juurdepääsud ja parkimisalad.

### *Parkimiskohtade kontrollarvutus :*

pos. nr.	ehitise otstarve (näiteks elamu, kool jne)	norm. arvutus	normatiivne parkimiskohtade arv	planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Restaurant, kohvik	1/100 (äärelinn)	400/100=4,0	
2	hotell	1/100 (äärelinn)	175/100=1,75	
Planeeritud maa-alal kokku			5,75	14

Kinnistule on planeeritud üks sissesõit külalistele Vabaduse tänavalt ning üks teenindav juurdepääs Mere tänavalt.

## **5 Tehnovõrgud ja rajatised**

Käesoleva detailplaneeringuga säiluvad olemasolevad tehnovõrkude ühendused.

## **6 Keskkonnakaitse**

### **6.1 Haljastus ja heakorrastus**

Planeeritaval alal puudub kaitsealune kõrghaljastus, käesoleva planeeringu lahendusega on ettenähtud osaline kõrghaljastuse likvideerimine kinnistu lõunapoolses osas (2 puud). Täiendav kõrghaljastus on ette nähtud Vabaduse tänava äärsele küljele (3 puud), taandamaks avatud terrassi kasutamisest tulenevat müra. Haljastuse asukoht täpsustatakse projekteerimise etapis ning istutamise korraldab kinnistu omanik.

### **6.2 Keskkonnamõju ja jäätmekäitlus**

Jäätmete sorteerimine toimub vastavalt kehtivale seadusandlusele. Jäätmed kogutakse eraldi liikidena ettenähtud mahutitesse. Ohtlikud jäätmed kogutakse eraldi ja viiakse selleks ette nähtud kohta.

Kinnistu lääne poolsele alale on planeeringuga ette nähtud prügimaja.

Kinnisvara arendaja kohustuseks on kindlustada regulaarne jäätmete äravedu jäätmeluba omava firma poolt.

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

#### **6.2.1 Sademevee käitlemine**

Sadevesi krundilt immutatakse pinnasesse. Naaberkinnistutele sademevee ärajuhtimine ei ole lubatud.

## **7 Kuritegevuse ennetamine**

Kuritegevuse riske vähendavate abinõude valikul on lähtutud dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“

Hea nähtavus ja valgustus vähendab kuriteohirmu. Nähtamatud sihtmärkide tugevdamise meetodid vähendavad kuriteohirmu (pole vaja agressiivsetena väljanägevaid piirdeid). Korrashoid vähendab kuriteohirmu. Jälgitavus vähendab kuriteohirmu. Hea nähtavus vähendab sissemurdmiste, vandalismi, vägivalda, autodega seotud kuritegude, varguste ja süütamiste riski ja kuriteohirmu. Valduse sissepääsude arvu piiramine kella üheni öhtuti ja nädalavahetustel vähendab sissemurdmiste riski. Tugevad ukse- ja aknaraamide, lukud ja klaasid vähendavad vandalismi ja sissemurdmiste riski. Sissemurdmiste või vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine peale rünnakut vähendab intsidentide kordumise riski.

Hinnates vandalismi kahjude piiramise võimalusi võiks isegi kaaluda sihtmärgi täielikku eemaldamist. Ohustatud sissepääsude jälgimine, milles kasutatakse soovitatavalt ka videovalvet vähendab sissemurdmise riski. Läbi valduse kulgevate noorukite läbikäigukohtade piiramine vähendab vandalismiriski. Üldkasutatava ala ja ühiskasutatava ala selge eristatavus vähendab vandalismi ja sissemurdmiste riski. Kiired parandustööd vähendavad edaspidiste rünnakute riski. Ohustatud paikade juures korraldatav jälgimine vähendab vandalismi



riski. Juurdepääsuteede jälgimine vähendab vägivaldsete kuritegude riski, eriti juhul kui kasutatakse ka videovalvet. Parklate sissepääsu kontroll vähendab autodega seotud kuritegude riski. Parklate jälgimine, soovitatavalt videojälgimise abil vähendab autovarguste ja autodega seotud kuritegude riski. Vandalismiaktide võimalike sihtmärkide jälgimine vähendab vandalismi riski. Süütamisohlike kohtade jälgimine vähendab süütamise riski. Korrashoid, eriti kergestisüttiva prügi kiire eemaldamine vähendab süütamise ohtu. Vajalik pidev järelevalve.

Funktsionaalne mitmekesisus on ala elavuse tekitamise olulisim tegur. Elava kasutusega ala vähendab kuriteohirmu, vähendab graffiti ja vandalismiriski.

Atraktiivne tänavate planeering, kõnniteed, haljasalad ja tänavamööbel ning korrashoiu kõrge tase suurendavad heaolutunnet, luues mulje järelevalvest ja vähendavad seega hirmu. Hea vaade ühiskasutatavatele aladele akendest ja selge, hästi valgustatud tänav vähendavad kuriteohirmu ning sissemurdmiste, vandalismi, vägivalda, autodega seonduva kuritegevuse ja süütamise riske. Haljastuse projekteerimise lähtuda sellest, et ei tekiks kurjategijatele varjumisvõimalusi.

### **8 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasaarvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb vastava krundi igakordsel omanikul hüvitada koheselt.

### **9 Planeeringu rakendamise võimalused**

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.