

# **Lydia Koidula tn 95 kinnistu ja selle lähiala detailplaneering.**

**Töö nr.**

**142/2016**

**Tallija:**

**Pavel Kitajevski**

**Aadress: Koidula tn 95, Narva –Jõesuu linn**

**GSM. +372 5548528**

**e-mail: pavel.kitajevsky@gmail.com**

**Planeeringu koostaja:**

**Olegta OÜ**

**Registrikood: 12546425**

**MTR registreeringu nr EEP002780**

**Aadress: Kase tn 2, Narva 21020**

**GSM. +372 58100856**

**e-mail: zuravel07@gmail.com**

**Arhitekt:**

**Tatiana Zhuravleva**

**JOONISED LOETELU:**

1. DP-1 Situatsiooni skeem
2. DP-2 olemasolev olukord
3. DP-3 Põhijoonis
4. DP-4 Tehnovõrkude plaan
5. DP-5 Planeeringuala linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed

---

## Sisukord

1. Üldosa.....	2
1.1. Planeeringu koostamise alused ja lähtedokumendid.....	2
1.2. Detailplaneeringu eesmärgid.....	2
1.3. Planeeringu koostaja .....	2
2. Olemasoleva olukorra kirjeldus.....	3
3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed .....	3
4. Detailplaneeringu planeerimisettepanek .....	3
4.1. Planeeritav kruntimine .....	3
4.2. Planeeritav ehitusõigus.....	4
4.3. Arhitektuursed nõuded hoonetele .....	5
4.4. Planeeritav liikluskorraldus, teed ja parkimise põhimõtted.....	5
4.5. Planeeritav haljastus ning heakorra põhimõtted .....	5
5. Tuleohutusnõuded .....	5
6. Üldplaneeringu muutmise ettepanek .....	6
7. Tehnovõrkude ja rajatiste paigutus.....	7
Veevarustus ja kanalisatsioon.....	7
Soojusvarustus.....	7
Elektrivarustus .....	7
Sidevarustus.....	8
8. Kehtivad ja planeeritud piirangud .....	8
9. Keskkonna olukorra muutmise hinnang.....	8
10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded.....	8

## 1. Üldosa

### 1.1. *Planeeringu koostamise alused ja lähtedokumendid*

Käesolev detailplaneering on koostatud järgmiste dokumentide alusel:

- Narva-Jõesuu Linnavalitsus teatab, et Narva-Jõesuu Linnavalitsuse 27.01.2016.a. korraldusega nr 117 on algatatud Narva-Jõesuu linna Lydia Koidula tn 95 kinnistu ja selle lähiala detailplaneering.
- Planeerimisseadus
- Ehitusseadustik
- Narva-Jõesuu linna üldplaneering
- Narva-Jõesuu linna ehitusmäärus
- Eesti Vabariigi kehtivad seadused ja õigusaktid;
- Planeeringuala topogeodeetiline alusplaan M 1:500 (OÜ Sillamäe Geodeet 2016. a teostatud töö nr 20160802);
- Metoodiline juhend «Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013» (kättesaadav <https://www.siseministeerium.ee/ruumilise-planeerimise-leppemargid-2013/>);
- EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine;
- EVS 843:2016 Linnatänavad;
- EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.

### 1.2. *Detailplaneeringu eesmärgid*

Lydia Koidula tn 95 kinnistu ja sellega piirneva reformimata maa arvelt kahe elamumaa sihtotstarbega krundi moodustamine;

Elamumaa kruntidele ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine ühe üksikelamu ja abihoonete rajamiseks;

Maakasutuse sihtotstarbe määramine;

Liikluskorralduse (juurdepääsude ja parkimise), heakorrastuse ja haljastuse lahendamise;

Kruntide tehnovõrkudega varustamise põhimõtete määramine;

Kujade määramine ja keskkonnatingimuste seadmine;

Servituutide vajaduse määramine.

### 1.3. *Planeeringu koostaja*

Ärinimi: OÜ Olegta  
Äriregistri kood: 12546425  
Aadress: Kase tn 2, 21020 Narva  
Tel: 58100856  
e-mail: zuravel07@gmail.com

---

Arhitekt: Tatjana Zhuravleva

## 2. Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeritav L. Koidula tn 95 maa-ala paikneb Narva-Jõesuu linnas, lääne linnaosas. Planeeritav ala piirneb L. Koidula tänavaga ja elamumaa kruntidega. Maa-alal ei ole kehtivat detailplaneeringut.

Krundi L. Koidula tn 95 reljeef on tasane. Mõlemal krundil on kaks hoonestust, rajatised ja kõrghaljastus. Kruntidele on kaks olemasolevat sissesõitu. Siseteed, kõnniteed ja parkimiskohad on olemasolevad. Vastavalt kehtivale detailplaneeringule planeeriti sissesõidud olemasolevalt betoonteelt.

Tehnovõrgud kruntidel L. Koidula 95 - olemasolevad veetorustik ja elektrivõrk.

## 3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Narva-Jõesuu linnas, lääne linnaosas. Planeeritav ala piirneb lõuna poolt L. Koidula tänavaga, lääne poolt elamumaa kruntidega, lääne ja põhja poolt linnatänavatega. Juurdesõidu võimalused planeeritavale alale on head. L. Koidula tänav on kahe-suunalise liiklusega, kiirusepiiranguga 50 km/h.

Lähim üldhariduskool on Narva-Jõesuu keskkool mis paikneb umbes 7,0 km kaugusel. Lähim lasteaed asub Kesk tänaval umbes 5,5 km kaugusel. Lähimad toidukauplused ja kaubanduskeskused paiknevad vähem kui 5,0 km kaugusel. Lähimad ühistranspordi peatused paiknevad L. Koidula tänaval kuni 0,8 km kaugusel planeeritavast alast. Samuti kuni 2,0 km kaugusel paiknevad Spa-kompleks ja hotell Noorus, kohvikud ja restoranid.

## 4. Detailplaneeringu planeerimisettepanek

### 4.1. Planeeritav kruntimine

Käesolevas planeeringus on ette nähtud olemasolevate kruntide L. Koidula 95 ja selle lähiala piirde muutmine.

Detailplaneeringu koostamise käigus võeti vastu otsus krundi jaotamisest mitte 2, vaid 3 eraldi krundiks ja määrata igaühele neist hoonestusalune pind, tehniliste kommunikatsioonide juurdetoomine, parkimistsoon ja sissesõidud krundile. See otsus on tingitud planeeritaval krundil olemasolevatest hoonetest, mis kujutavad endast kahte eraldi elamut, kumbki ühele perekonnale, ja suurt osa (üle 70%) hoonestamata territooriumit krundi kirdeosas. Selles osas on mugav moodustada eraldi krunt oma hoonestuspindalaga (Pos 1). Krundi ülejäänud osa jagada kaheks suhteliselt võrdseks osaks (Pos 2 ja Pos 3) koos sissesõidu tagamisega territooriumile Koidula tänavalt.

Olemasolev piirdeaed krundi ümber Koidula tänava poolt kuulub rekonstrueerimisele. Piirdeaia kõrgus ja välisilme tuleb viia vastavusse Narva-Jõesuu kehtiva ehitusmäärusega.

Krundipiiride muutmisel tekkivate kruntide andmed:

Pos nr	Krundi aadress	Pindala, m <sup>2</sup>	Planeeritav kasutamise otstarve	Mõõdustatud kruntidest
1	L. Koidula 95	4 620,0	Elamumaa 100%	L. Koidula 95b
2	L. Koidula 95	2 250,0	Elamumaa 100%	L. Koidula 95a
3	L. Koidula 95	2 610,0	Elamumaa 100%	L. Koidula 95
4	-	1 450,0	Transpordimaa 100%	L. Koidula L1

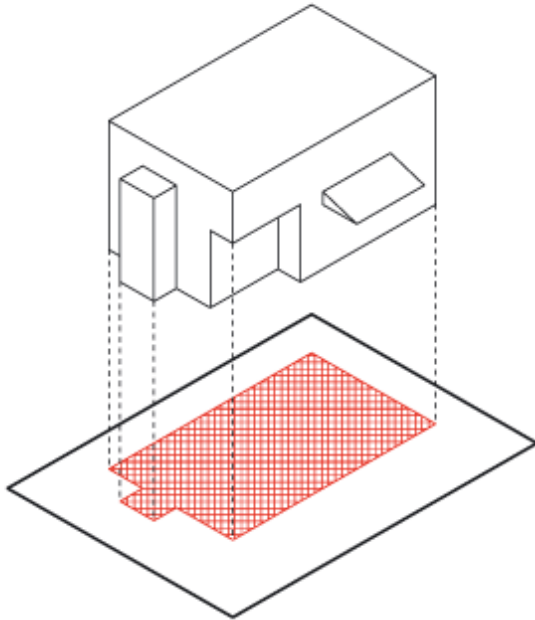
#### 4.2. Planeeritav ehitusõigus

Käesoleva planeeringuga määratakse kruntide ehitusõigus järgmiselt:

Pos nr	Krundi pindala, m <sup>2</sup>	Krundi planeeritav kasutamise sihtotstarve	Maksimaalne lubatud ehitiste arv krundil	Maksimaalne lubatud ehitiste ehitusealne pindala*, m <sup>2</sup>	Maksimaalne lubatud hoonete kõrgus maapinnast harjajooneni, m
1	4 620,0	Elamumaa 100%	3	600,0	10,0
2	2 250,0	Elamumaa 100%	3	293,0	10,0
3	2 610,0	Elamumaa 100%	3	320,0	10,0
4	1 450,0	Transpordimaa 100%	-	-	-

\*Ehitusealne pindala - antud planeeringus on võetud, et kõik hoonest eenduvad kinnised mahud (nt konsool) peavad mahtuma detailplaneeringus ette antud ehitusaluse pindala sisse. Avatud hoonesad (nt rõdud, räästad, varikatused, terrassid) võivad seevastu ulatuda väljapoole ette antud pindala (vt. Joonis 1)

8a



Joonis 1. Ehitusaluse pinna määramise skeem

#### 4.3. **Arhitektuursed nõuded hoonetele**

Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline ning olemasolevasse miljöösse sobiv. Hoone põhiteljed peavad olema suunatud tänavatega piki või risti. Viimistluses kasutada: krohv, betoon, puit, kivi, klaas. Lubatud katusekalle 30-45°.

#### 4.4. **Planeeritav liikluskorraldus, teed ja parkimise põhimõtted**

Sissesõidud planeeritud L. Koidula 95 ja L. Koidula 95a aladele on korraldatud L. Koidula tänavalt. Pos 1 – planeeritav sissesõit krundile ja 2 auto parkimine hoonestusplatsi ees. Pos 2 – olemasolev sissesõit krundile ja parkimine sissepääsu juures. Pos 3 – planeeritavaks sissesõiduks krundile eraldatakse tsoon krundi Pos 2 ja olemasoleva krundi L. Koidula 95 vahel. Selles tsoonis kavandatakse ka rajada kommunikatsioonid krundi Pos 3 juurde. Parkimisplats 2 autole krundil Pos 3 kavandatakse hoonestuskoha juures. Ala Pos 4 kavandatakse läbisõidutee ja jalakäijate raja korraldamise eesmärgil kalda tsooni (randa). Sissesõit alale Pos 4 on L. Koidula tänavalt. Sõiduala laius 6 m, kõnnitee laius 2 m.

#### 4.5. **Planeeritav haljastus ning heakorra põhimõtted**

Säilib olemasolev kõrghaljastus. Ehitamise käigus likvideeritakse kokku 6 puud. Planeeritava ala haljastusprotsent on 80%.

Krundil (Pos 1) jääb hoonestuse alla maastiku ebatasasus kõrguste vahega 1,2-1,4 m. See on kunstlikult moodustunud auk, mis jäi järele prügila ärakoristamisest selles kohas. Pärast prügi ärakoristamist sellelt territooriumilt jäid muldkatteta mitme männipuu juured, mõne aasta pärast hakkas üks neist ära kuivama. Käesolev planeering näeb ette mõne hoonestuse tsooni

jääva puu likvideerimist ja maastiku tasandamist ümbritseva territooriumi suhtes väiksema kallakuga reljeefiks.

## 5. Tuleohutusnõuded

Planeeritavad hooned peavad olema vähemalt TP-3 klassis. Hoonetevahelised kujud vastavad tuleohutusnõuetele (>8 m). Päästeautode juurdepääs planeeritavatele kruntidele on võimalik L. Koidula tänavatelt.

Tuletõrjeeve allikad: olemasolevad tuletõrjehüdrandid H0026 L. Koidula tänaval (asukoht L. Koidula 72).

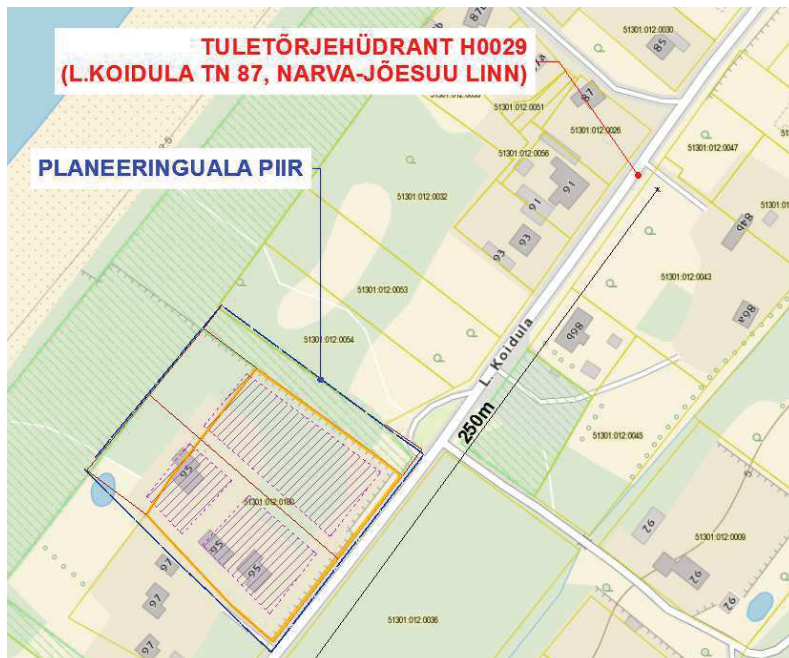
Krundile L. Koidula tn 95, 95a ja L. Koidula tn 95b planeeritud ehitise jaoks (III kasutusviis, pindala kuni 1600m<sup>2</sup>) on väliskustutusvee normvooluhulk 15 l/s.

Arvestuslik tulekahju kestvus on 3 tundi.

Antud veehulga tagamiseks on vajalik vähemalt 2 hüdranti kaugusel kuni 100 m III kasutusviisiga hoone puhul ja kuni 150 m I kasutusviisiga hoone puhul.

Kaks olemasolevat hüdranti paiknevad L. Koidula tänaval kaugusel kuni 250 m planeeritavatest hoonetest.

Piki L. Koidula tänavat planeeritakse linna VK võrku. Tänavala lõigul krundi L. Koidula 95 vastasküljel planeeritakse tuletõrjehüdrandi paigaldamine (vt põhijoonist leht DP-3), mis tagab veevarustuse 15 l/s 3 tunni jooksul.



Üldplaneeringu muutmise ettepanek



Kehtiva Narva-Jõesuu linna üldplaneeringu järgi on planeeritava ala maakasutuse sihtotstarbeks elumaa. Käesolevas planeeringus tehtud ettepanek ei muuta üldplaneeringut maakasutuse osas.

## **6. Tehnovõrkude ja rajatiste paigutus**

### **6.1 Veevarustus ja kanalisatsioon**

AS Narva Vesi keeldus väljastamast tehnilisi tingimusi oma VK võrguga ühendamiseks seoses tsentraliseeritud veevärgi ja kanalisatsiooni puudumisega selles rajoonis. Olemasoleval krundil on olemas veevõrk, mis kuulub krundi L. Koidula 95 omanikule. Käesolevas detailplaneeringus tehakse ettepanek planeeritavate kruntide ajutise veevarustuse rajamiseks sellest võrgust. Selleks planeeritakse veevärgi hargnemine kolmeks eraldi haruks kohas, kus veevõrk lõikub planeeritava krundi L. Koidula 95 piiriga (Pos 1). Iga haru planeeritakse linna territooriumil koos krundile sisenemise kohas kaevu paigaldamisega, milles asub arvesti ja maasisene kraan. Kaevud paigaldada sellisel viisil, et edaspidi ühendada veetorustiku kasutajad linna tsentraliseeritud veetorustikuga. Linna tsentraliseeritud kanalisatsioon antud rajoonis puudub. Seoses sellega teeb detailplaneering ettepaneku kanalisatsiooni äravoolude viimiseks kogumismahutisse. Mahutid ja nende juurde viivad kanalisatsioonitorud paigutada nii, et need edaspidi ühendada linna tsentraalse kanalisatsioonivõrguga, mis planeeritakse L. Koidula tänaval.

### **6.2 Soojusvarustus**

Planeeritav hoonete soojusvarustus on lokaalne. Lahendatakse paigaldatava maakütte või õhukütte või tahkekütuse katlaga.

### **6.3 Elektrivarustus**

Vastavalt VKG Elektrivõrgud OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele näha ette planeeritavate kahe kinnistu elektrienergiaga varustamine kruntide piiri vahetusse lähedusse projekteeritavast mitmekohalisest liitumiskilbist (LK). Lähtudes taotlusele lisatud põhijoonisest on soovitatav POS 1 KTK/LK asukohaks X:6594794, Y:726565 ning POS 2 ja POS 3 mitmekohalise KTK/LK asukohaks X:6594752, Y:726534. KTK/LK-de toide näha ette olemasolevalt madalpinge õhuliinilt maakaabli allaviiguga olemasolevatelt mastidelt planeeritud KTK/LK-de juures.

KTK/LK peab jääma tänava poolt ööpäevaringselt vabalt teenindatavaks. Liitumispunkt teeninduspiiriga hakkab paiknema tarbija toitekaabli ühendusklemmidel liitumiskilbis. Liitumiskilbist edasi tuleb määrata kaablitrass tarbija kaablile.

Planeeringuala taotletud tarbimisvõimsus on 2×26,3 kW.

Planeeritavad objektid ühendatakse elektrivõrku kaablitransiidkilpides, mis on projekteeritud krundi piirile. Kaablid uuelt alajaamalt paigaldatakse transpordimaa krundi piirides. Elektrivõrgule seatakse 2,0 m laiusega servituut.

Tuha tänava välisvalgustus lahendatakse Tuha tänava projekteerimisel. Hoonete sissepääsudel paigaldatakse välisvalgustid. Hoonete hoovide valgustus lahendada ehitusprojekti koostamise käigus vastavalt kehtivatele normidele.

#### **6.4 Sidevarustus**

Kavandatakse mobiilside kasutamine.

### **7. Kehtivad ja planeeritud piirangud**

Kehtivad kitsendused planeeritavatel kruntidel puuduvad. Kavandatavate tehnovõrkude servituute ei ole.

### **8. Keskkonna olukorra muutmise hinnang**

#### **8.1. Keskkonnakaitse**

Käesoleva planeeringuga ei planeerita ranna või kalda piiranguvööndis looduskaitse seadusega keelatud tegevust. Detailplaneeringuga olulise keskkonnamõjuga tegevusi keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 mõistes planeeringualal ei kavandata.

#### **8.2. Jäätmekäitlus**

Jäätmekäitlusel lähtuda kehtivast jäätmeseadusest ning Narva-Jõesuu linna jäätmehoolduseeskirjast.

Prügikonteinerid tuleb paigutada kruntidele juurdepääsutee lähedusse kõvakattega alusele. Konteinereid ei tohi paigaldada naaberkinnistu piirile lähemale kui 3 m.

Jäätmete utiliseerimiseks tuleb iga krundi valdajal sõlmida leping vastavat litsentsi omava ettevõttega.

### **9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded**

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib Eesti Vabariigi standard EVS 809–1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine.

Üldised meetmed kuritegevuse riski vähendamiseks:

- ehitusprojektiga tagada hoonete piisav välisvalgustus, vaadeldavus, jälgitavus;
- tagada avalike alade (nt. juurdepääsuteede) piisav vaadeldavus, jälgitavus;
- projekteerimisel vältida varjumiskohtade tekkimist.

## 10. Planeeringu rakendamise võimalused

Planeeringu realiseerimisest tulenevad kahjud hüvitatakse kahju põhjustanud krundi igakordse omaniku poolt.

Krundisisene teede, parklate ja tehnovõrkude rajamine ning krundi heakorrastamine toimub krundi igakordse omaniku kulul.

Käesolev detailplaneering on krundi moodustamise ja kinnistu lähiaadressi muutmise aluseks.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks edaspidi planeeringualale teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Kohalik omavalitsus võib välja anda planeeringus toodud nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi.

Pärast detailplaneeringu kehtestamist kõik uue võrguühenduse väljaehitamise ja/või olemasolevate elektrivõrkude ümberehitamisega (likvideerimine, ümbertõstmine, ehitusalast väljaviimine jt) seotud tööd teostab VKG Elektrivõrgud OÜ eraldi projekti alusel. Kulutused tööde teostamiseks tasub klient/liituja vastavalt liitumismetoodikale.

Ehitusloa alusel valmishitatud hoonetele saab taotleda kasutusload peale hoonete liitumist ehitusprojektijärgsete tehnovõrkudega. Tehnovõrkude väljaehitamine toimub krundi omaniku ja tehnovõrgu valdaja vahel sõlmitud lepingute alusel.

Koostas: arhitekt Tatjana Zhuravleva  
*Alkirjastatud digitaalselt*