

I ÜLDOSA.

1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtealused ja -dokumendid:

- Planeerimisseadus
- Narva-Jõesuu linna üldplaneering (kehtestatud Narva-Jõesuu Linnavolikogu 14.09.2000 määrusega nr 33)
- Narva Jõesuu ehitismäärus (2 Narva-Jõesuu Linnavolikogu 9.03.2006 määrus nr 14)
- OÜ Albali taotlus Lydia Koidula tn 107 kinnistu detailplaneeringu algatamise kohta (reg nr 7-1.2/90, 22.11.2013)
- Narva-Jõesuu Linnavolikogu 30.04.2014 otsus nr 23 „Narva-Jõesuu linna Lydia Koidula 107 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise algatamata jätmine“

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste seaduste ja õigusaktidega:

- Ehitusseadustik
- Looduskaitseadus
- Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni seadus
- Asjaõiguseadus

- Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 määrus nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise kord“
- Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile";
- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused";
- Majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrus nr 85 "Eluruumile esitatavad nõuded";
- Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;

- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“
- Eesti standard EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“.
- Eesti standard EVS 812-7:2008 „Ehitisele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“
- Eesti standardile EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“
- Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine“

- Ida-Virumaa maakonnaplaneering ja teemaplaneeringud
- Narva-Jõesuu linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava aastateks 2010–2022 (vastu võetud Narva-Jõesuu linnavolikogu 29.09.2010 määrusega nr 23)
- Narva-Jõesuu jäätmehoolduseeskiri

- võrgu- ja ressursivaldajate poolt väljastatud tehnilised tingimused
- muud õigusaktid ja nendele tuginevad eritingimused
- hea ehitustava

1.2. Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Lydia Koidula tn 107 geodeetiline plaan (FIE LEONID PODŠIVALOV töö nr E-51, september 2013).
- Lydia Koidula tn 107 puistu hinnang (Artes Terrae OÜ töö nr 20H14, mai 2014)

2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK.

Detailplaneeringuga käsitletav Lydia Koidula tn 107 maaüksus asub Ida-Virumaal Narva-Jõesuu linnas Soome lahe ja Lydia Koidula tänava vahelisel alal, Narva-Jõesuu linna edelaosas.

Käesoleval ajal algab Narva-Jõesuu linna kompaktne hoonestus just antud asukoha hoonestusega, seega võib piirkonda lugeda nõ linna väravaks, kuigi administratiivpiir paikneb ca 2,15 km edelasuunas. Narva-Jõesuu keskus kooli, lasteaia ja muude teenindusasutustega jääb ca 4,5 km kaugusele kirdepoole.

Erilise väärtuse annab paigale Lydia Koidula tn 107 kinnistu naabruses olev Narva-Jõesuu liivarand, mis on nii kohalikele elanikele kui kaugemalt tulijatele populaarseks supelrannaks. Ümbruskonnas on rohkest metsa- ja puistu-alsid.

Lydia Koidula tn 107 maaüksuse kontaktalal paiknevad üksikud ühe- ja kahekorruselised väikeelamud ja nende abihooned. Piirkonna elamukruntide suurused on vahemikus 600 m² – 2500 m². Lydia Koidula tn 107 maaüksuse

lähiumbruses paikneb suhteliselt tagasihoidliku arhitektuuriga vanemate elamutega ja nende abihoonetega hoonetus.

Lydia Koidula tn 107 maaüksuse piirinaabruses on kehtestatud Lydia Koidula tn 105 kinnistu detailplaneering, mille kohaselt on krundile ette nähtud ühe kahe korteriga elamu püstitamine.

Narva-Jõesuu Linnavalitsuse kodulehe andmetel on lähipiirkonnas algatatud Lydia Koidula tn 95 kinnistu ja selle lähiala detailplaneering kahe elamu püstitamiseks, ehituskeeluvööndi vähendamiseks olemasolevate ehitiste asukohas.

Planeeringu eesmärk.

Vastavalt Narva-Jõesuu Linnavolikogu 30.04.2014 otsusega nr 23 algatatud „Narva-Jõesuu linna Lydia Koidula 107 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamata jätmine“ on käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärk krundile ehitusõiguse määramine uute üksikelamute ja nende abihoonete püstitamiseks ning arhitektuursete tingimuste väljatöötamine; olemasoleva kinnistu piiride muutmine; liiklus- ja parkimislahenduse väljatöötamine; maa-ala heakorrastuse ja haljastuse põhimõtete määramine; moodustatavate kruntide tehnovõrkudega liitumisvõimaluste ja tingimuste määramine. Planeeringuala suurus on ca 18419 m² ja see hõlmab 100% riigikaitsemaa sihtotstarbega Lydia Koidula tn 107 kinnistut (kü nr 51301:012:0041). Käesolev detailplaneering sisaldab Narva-Jõesuu üldplaneeringu muutmise ettepanekut maakasutuse osas.

Põhjendused Narva-Jõesuu üldplaneeringu muutmiseks.

Narva-Jõesuu Linnavolikogu 14.09.2000 määrusega nr 33 kehtestatud **Narva-Jõesuu üldplaneeringu** kohaselt paikneb Lydia Koidula 107 maaüksus puhkeotstarbelise juhtfunktsiooniga maa-alal, kuhu lisaks parkidele ja haljastaladele on lubatud rajada ühiskondlikke puhkeotstarbelisi hooned. Seega on vastavalt üldplaneeringule lubatud piirkonda hoonete püstitamine.

Vastavalt Narva-Jõesuu Linnavolikogu 30.04.2014 otsusele nr 23 on üldplaneeringu muutmise põhjendatud asjaoluga, et planeeritav kinnistu on varasemalt hoonestatud endise piirivalve hoonetega. Käesoleval ajal antud asukohtas riigikaitse objektide säilitamise vajadus puudub.

Vastavalt kehtivale Narva-Jõesuu üldplaneeringule Lydia Koidula tn 107 maaüksuse 100% riigikaitsemaa sihtotstarbe muutmise 100% üldkasutatavaks maaks (pargi- või haljasalaks) eeldaks kinnistu sundvõõrandamist. Vastava menetluse alustamiseks puudub omavalitsusel piisav põhjus, ressurss ja avalik ka huvi. Kuna käsitletav maa-ala paikneb suhteliselt kaugel linna keskusest või teistest ranna-ala tõmbepunktidest, siis ei ole üldplaneeringus määratud sihtotstarbega objekti rajamine antud asukohta otstarbekas.

Käesoleval ajal on Lydia Koidula tn 107 kinnistu eraomandis ning selle omanikul on põhjendatud ootus kasutada oma kinnistut mõnel muul otstarbel kui seda on riigikaitsemaa või üldkasutatav maa.

Narva-Jõesuu üldplaneering on kehtestatud 2000-l aastal, st 16 aastat tagasi. Üldplaneeringu koostamise ajal ei olnud ette näha piirkonna arendamissoovi elamualana.

Käesolevas detailplaneeringus tehakse ettepanek **Looduskaitseaduse** kohase 200m-se ehituskeeluvööndi vähendamiseks planeeritud kruntidele pos nr 4 ja pos nr 5 kavandatud hoonestusalade ulatuses, st 48 m ning krundile pos nr 6 kavandatud hoonestusala ulatuses, st ca 5m.

Planeeringuala on varasemalt inimtegevusest mõjutatud ala, vt ka seletuskiri ptk 7. Keskkonningimused ja võimalik keskkonnamõju hindamine.

Kuna planeeringuala lähipiirkond on välja kujunenud üksikelamute alaks, siis on põhjendatud Lydia Koidula tn 107 maa-alale uute üksikelamute püstitamine olemasolevate elamute naabruses.

Planeeringu realiseerimisel võetakse senini kasutusest väljas olnud ala kasutusele Narva-Jõesuu üldplaneeringus määratud puhkeotstarbelisele funktsioonile lähima kasutusotstarbega –elamumaana.

Lydia Koidula tn 107 detailplaneeringus ette nähtud uus ja rekonstrueeritav hoonestus võimaldab välja arendada tervikliku kaasagsetele nõudmistele vastava väikeelamuala. Ehitus- ja korrastustöödega arendatakse välja linna „väravas“ korrastatud, miljõesse sobiv keskkond.

Püsielanike kohalolu tagab turvalisema elukeskkonna, elavdub piirkonna sotsiaal- ja majandussfäär.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.**3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.**

Lydia Koidula tn 107 maaüksus paikneb Narva-Jõesuu linna äärealal, edelaosas ja hõlmab endise piirivalve maa-ala. Maaüksus on ebakorrapärase ruudu kujuline, mille lõunanurk on pika kagusuunalise väljasopistusega. Kinnistul paiknevad varem püstitatud eriotstarbelised hooned, st ala on varasemast inimtegevusest mõjutatud. Maaüksusel kasvab rühmiti puistu (vt Lisa nr 1).

3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.

<i>mü nimi</i>	<i>kat.nr.</i>	<i>pindala</i>	<i>sihtotstarve</i>	<i>piirangud</i>
Lydia Koidula tn 107	51301:012:0041	18419 m ²	100% riigikaitsemaa	-vt ptk 3.7

Lydia Koidula tn 107 kinnistul paikneb riikliku ehitisregistri andmetel 6 hoonet/rajatist:

	<i>Hoone/rajatise nimetus</i>	<i>ehr kood</i>	<i>ehitisealune pind</i>	<i>kõrgus</i>	<i>kubatuur</i>
1.	Radarihoone	220686017	44,3 m ²	4,1 m	169 m ³
2.	Diisel generaatori hoone	220686029	40,8 m ²	3,7 m	145 m ³
3.	Prožektori hoone	220686053	95,2 m ²	6,0 m	310 m ³
4.	Kelder	120686055	87,3 m ²	4,2 m	262 m ³
5.	WC	220686064	6,6 m ²	3,0 m	9 m ³
6.	Kasvuhoone	220686066	20,5 m ²	2,3 m	47 m ³

Planeeringualal olevad hooned ja rajatised paiknevad Looduskaitseeaduse kohases 200 meetrises ranna ehituskeeluvööndis.

Olemasolev hoonestus on püstitatud spetsiifiliste vajaduste tarbeks, millest tulenevalt ei ole hoonete arhitektuur kõrge väärtustega.

3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

Planeeringuga käsitletav Lydia Koidula tn 107 maaüksus piirneb kirdesuunast riigi reservmaa piiriettepanek nr AT030729069 maaga, kagust Lydia Koidula tn 99 (51301:012:0037), Lydia Koidula tn 99a (51301:012:0038) ja Lydia Koidula tn 101 (51301:012:0039) hoonestatud 100% elumumaa sihtotstarbega maaüksustega ning Lydia Koidula tn 105 (51301:012:0016) hoonestamata elumumaa sihtotstarbega maaüksusega; edelast Merekalda (51301:012:0035) hoonestamata metsaga kaetud 100% maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksusega; loodest reformimata riigimaaga (liivarand).

3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.

Juurdepääs planeeringualale on vahetult Lydia Koidula tänavalt, mis on Narva-Jõesuu linna põhitänav.

3.5. Olemasolev tehnovarustus.

Lydia Koidula tn 107 maaüksusel puudub ühendus tehnovõrkudega. Maa-ala sajuveed immutatakse pinnasesse.

3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond.

Lydia Koidula tn 107 kinnistu on endise piirivalve kordoni maa-ala, st inimtegevusest mõjutatud ala.

Lydia Koidula tn 107 maaüksusel kasvava puistu kohta on Artes Terrae OÜ mais 2014 koostanud vastava hinnangu (töö nr 20HI14), vt Lisa nr 1.

Nimetatud hinnangu kohaselt kasvab planeeringualal (endine piirivalvekordoni maa-ala) looduslikust metsast kujundatud metsalaadne puistu.

Puistu on hooldatud, seda niidetakse regulaarselt ning tehtud on hooldusraie ja eemaldatud võsa. Takseeritud puistu on hooldatud metsalaadse haljasala kohta keskmise liigirikkusega (määrati 22 erinevat liiki). Valdava osa puistust moodustavad kohalikud liigid. Puistus esineb enim (44 %) harilikku mändi. Ülejäänud liikidest on arukamalt esindatud hall lepp, harilik toomingas ja harilik jalakas. Üldine puistu tervislik seisukord on hea, haljastuslik väärtus tervikuna on oluline kuni väärtuslik.

Üle 50% puistust on oluline kuni väga väärtuslik, 34% puistust on väheväärtuslik.

Maa-ala loodeosas on hoonete/rajatiste ümber säilinud omaaegsed hoonesised elupuu ja pärnaistutused.

Lydia Koidula tn 107 maaüksus on suhteliselt tasase reljeefiga, kerge langusega kagu ja loode suunas, vahemikus abs 3,90 m - 1,62 m.

Planeeringualal ei ole kaitsealuseid objekte, pinnasereostust ei täheldatud.

3.7. Kehtivad piirangud:

- Ida-Viru maakonnaplaneeringu kohane väärtuslik maastik nr 18
- Looduskaitseeseaduse kohane ehituskeelu- ja piiranguvöönd 200m Soome lahest
- Isiklik kasutusõigus elektrivarustuse madalpingekaablile Osaühing VKG Elektrivõrgud kasuks (reg 1047, 20.04.2016) Lydia Koidula tn 15 kinnistu teenindamiseks.

4. PLANEERINGUETTEPANEK.

4.1. Üldised tingimused.

Vastavalt **Narva-Jõesuu ehitusmäärusele** on maaüksuse jagamisel krundi minimaalne suurus 600 m², hoonestamata uue krundi minimaalne suurus on 800 m².

Väärtusliku kõrghaljastusega maa-alale antakse ehitusluba välja üksikelamu ehitamiseks krundile, mille suurus on minimaalselt 2000 m². Lydia Koidula tn 107 maaüksusel kasvab väärtuslikku kõrghaljastust. Sellest tulenevalt on elamumaa sihtotstarbega krundi suurus ette nähtud min 2000 m².

Vastavalt Narva-Jõesuu ehitusmäärusele on üle 1900m² elamukrundil lubatud suurim hoonetealune pind kuni 13 % krundi pindalast. Ühel krundil võib olla üks üksikelamu ja kuni kaks väikeehitist (abihoonet). Väikeehitisi võib rajada kuni 5m kaugusel naaberkrundi piirist. Lähemale tohib väikeehitist rajada piirinaabriga kokkuleppel.

Vastavalt ehitusmäärusele on elamu max lubatud kõrgus (katusehari) on 10 m, lubatud on 2 täiskorrust. Väikeehitiste lubatud täiskõrgus on kuni 4,5 m. Null (0) punkti arvestatakse krundi pinna viie punkti (nurgad ja keskus) keskmisest kõrgusest.

Lydia Koidula tn 107 maaüksuse planeerimisel on arvestatud **Looduskaitseeseadusest** tulenevate nõuetega, vt seletuskiri p 7. **KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE.**

4.2. Krundijaotuskava.

Käesolevas detailplaneeringus on ette nähtud Lydia Koidula tn 107 maaüksusest moodustada 7 krunti: 6 elamumaa sihtotstarbega krunti ja üks transpordimaa sihtotstarbega krunt.

1) **elamumaa** (001; E) – alaliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa ja garaazide maa. Elamu, sh korterelamu, suvila, aiamaja alune ja selle juurde kuuluva majapidamis- ja abiehitise alune ja neid ehitisi

teenindav maa;

5) **transpordimaa** (007; L) – liiklemiseks ja transpordiks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maakorrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid ehitisi teenindava maaga, sh teemaa;

Detailplaneeringu alusel on määratud kruntidele kasutamise sihtotstarbed (alus: Siseministeerium „**Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013**“):

EP – üksikelamu maa (ühele leibkonnale (perele) kavandatud elamumaa.

LT – tee ja tänava maa (tee ja koos tee koosseisu kuuluva parkla, puhkekoha, ühissõiduki peatumiseks ette nähtud ala ja tee ohutus-, signalisatsiooni-, turva- side-, valgustus- või energiarajatiste maad; tänav, tänava kinnistu koosseisu kuuluva parkla ja bensiinjaama, ohutus-, turva-, side-, valgustus- või energiarajatiste maad ja trammitee maa.

Käesolevas detailplaneeringus on krunt pos nr 6 kavandatud väiksema pindalaga kui Narva-Jõesuu ehitusmääruses lubatud tulenevalt Lydia Koidula tn 107 kinnistu kujust ja selle otstarbeka jaotamise põhimõtetest. Kuna planeeritud krunt pos nr 1 on oluliselt suurem min lubatud elamumaa krundi pindalast, siis planeeringualale kavandatud elamumaa kruntide keskmine suurus on 3070m², mis on suurem kui minimaalne lubatud elamumaa krundi suurus 2000m² väärtusliku kõrghaljastusega alal.

4.3. Kruntide ehitusõigus.

Ehitusõigus on ette nähtud järgmiselt:

Krunt pos nr 1, aadressi ettepanek *Merekalda tn 7*

- krundi pindala: 7333 m²
- krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi järgi: 100% elamumaa (001; E)
- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: EP
- lubatud suurim hoone ehitisealune pind: kuni 121 m²
- lubatud suurim hoone arv: 1
- lubatud suurim hoone korruselisus: kuni 2
- lubatud suurim hoone kõrgus: kuni 6 m
- lubatud suurim hoone maapealne maht: 225 m³

<p>Piirangud:</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Looduskaitseaduse kohane ehituskeelu- ja piiranguvöönd 200m➤ Ida-Viru maakonnaplaneeringu kohane väärtuslik maastik nr 18
<p>Krunt pos nr 2, aadressi ettepanek <i>Merekalda tn 5</i></p> <ul style="list-style-type: none">- krundi pindala: 2782 m²- krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi järgi: 100% elumumaa (001; E)- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: EP- lubatud suurim hoone ehitisealune pind: kuni 53 m²- lubatud suurim hoone arv: 1- lubatud suurim hoone korruselisus: kuni 2- lubatud suurim hoonete kõrgus: kuni 6 m- lubatud suurim hoone maapealne maht: 163 m³ <p>Piirangud:</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Looduskaitseaduse kohane ehituskeelu- ja piiranguvöönd 200m➤ Ida-Viru maakonnaplaneeringu kohane väärtuslik maastik nr 18
<p>Krunt pos nr 3, aadressi ettepanek <i>Merekalda tn 3</i></p> <ul style="list-style-type: none">- krundi pindala: 2008 m²- krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi järgi: 100% elumumaa (001; E)- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: EP- lubatud suurim hoone ehitisealune pind: kuni 60 m²- lubatud suurim hoone arv: 1- lubatud suurim hoone korruselisus: kuni 2- lubatud suurim hoonete kõrgus: kuni 6 m- lubatud suurim hoone maapealne maht: 412 m³ <p>Piirangud:</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Looduskaitseaduse kohane ehituskeelu- ja piiranguvöönd 200m➤ Ida-Viru maakonnaplaneeringu kohane väärtuslik maastik nr 18
<p>Krunt pos nr 4, aadressi ettepanek <i>Merekalda tn 4</i></p> <ul style="list-style-type: none">- krundi pindala: 2010 m²- krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi järgi: 100% elumumaa (001; E)- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: EP- lubatud suurim hoone ehitisealune pind: 260m²- lubatud suurim hoone arv: 1- lubatud suurim hoone korruselisus: kuni 2- lubatud suurim hoonete kõrgus: kuni 7,5 m <p>Piirangud:</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Looduskaitseaduse kohane ehituskeelu- ja piiranguvöönd 200m➤ Ida-Viru maakonnaplaneeringu kohane väärtuslik maastik nr 18
<p>Krunt pos nr 5, aadressi ettepanek <i>Merekalda tn 6</i></p> <ul style="list-style-type: none">krundi pindala: 2252m²krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi järgi: 100% elumumaa (001; E)krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: EPlubatud suurim hoone ehitisealune pind: 260m²lubatud suurim hoone arv: 1lubatud suurim hoone korruselisus: kuni 2lubatud suurim hoonete kõrgus: kuni 7,5 m <p>Piirangud:</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Looduskaitseaduse kohane ehituskeelu- ja piiranguvöönd 200m➤ Ida-Viru maakonnaplaneeringu kohane väärtuslik maastik nr 18
<p>Krunt pos nr 6, aadressi ettepanek <i>Merekalda tn 1</i></p> <ul style="list-style-type: none">krundi pindala: 397 m²krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi järgi: 100% elumumaa (001; E)krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: EPlubatud suurim hoone ehitisealune pind: kuni 150m²lubatud suurim hoone arv: 1lubatud suurim hoone korruselisus: kuni 2lubatud suurim hoonete kõrgus: kuni 7,5 mkavandatud parkimiskohtade arv: 1

Piirangud:

- Looduskaitseaduse kohane ehituskeelu- ja piiranguvöönd 200m
- Ida-Viru maakonnaplaneeringu kohane väärtuslik maastik nr 18

Krunt pos nr 7, aadressi ettepanek *Merekalda tänav*

krundi pindala: 1637 m²

krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi järgi: 100% transpordimaa (007; L)

krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: LT/LK

Piirangud:

- Looduskaitseaduse kohane ehituskeelu- ja piiranguvöönd 200m
- Ida-Viru maakonnaplaneeringu kohane väärtuslik maastik nr 18

Kruntidele pos nr 1 – pos nr 6 kavandatud hoonete võimalikud ehitise kasutamise otstarbed vastavalt majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrusele nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“ on järgnevad:

- üksikelamu (11101);

- elamu, talu, kooli vms majapidamisabihoone, nagu näiteks kuur, individuaalgaraaž ja saun (12744);

Käesolevas detailplaneeringus määratud **hoonete ehitisealune pind** on vastavalt Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ § 19. Ehitisealune pind (1)

Ehitisealune pind on hoonealune pind või rajatisealune pind:

(2) Hoonealune pind on hoone maapealse osa aluse pinna ja maa-aluse osa aluse pinna projektsioonhorisontaaltasapinnal.

(3) Hoone maapealse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast kõrgemal asuvate hooneosade projektsioon horisontaaltasapinnal.

(4) Hoone maa-aluse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast madalamal asuvate hoone osade projektsioon horisontaaltasapinnal.

(5) Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse pinna sisse loetakse hoone juurde kuuluva rõdu, lodža, varikatuse, välja arvatud käesoleva paragrahvi lõike 6 punktis 8 nimetatud varikatuse, ja muu taolise projektsioon horisontaaltasapinnal.

(6) Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse ja hoone maa-aluse osa aluse pinna leidmisel ei võeta arvesse hoone küljes olevat:

1) vihmaveesüsteemi;

2) päikesekaitsevarjestust;

3) terrassi;

4) kaldteed ning treppi;

5) valguskasti;

6) vundamendi taldmikku;

7) tehnosüsteemi ja -seadme osa;

8) liikuvat või alla kahe ruutmeetrise horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvat varikatust;

9) kuni ühe meetri laiust katuseräästast;

10) hoone kujunduslikke või muid mitteolulisi elemente.

Servituudid: vt seletuskiri p 5.9. Servituutide vajaduse määramine

Krundile pos nr 6 ehitusõiguse määramisel eluhoone (üksikelamu või suvila) püstitamiseks on lähtunud välja kujunenud olukorrast, kus naaberkinnistud on hoonestatud üksikelamutega ning millest tulenevalt sobib antud asukohta samuti elamufunktsiooniga hoone (suvila või üksikelamu). Ärihoone paiknemine olemasoleva ja kavandatava elamuala vahetus naabruses tekitab probleeme püsielanikele.

Hoonestusala kaugused krundi piirist.

Igale elamumaa krundile on käesolevas detailplaneeringus määratud hoonestusala. Kuna planeeritud hoonestus paikneb tänavast kaugemal, siis ei ole planeeringuga kohustuslikku hoonete ehitusjoont määratud.

Elamukruntide hoonestusala määramisel on arvestatud olemasolevate hoonete asukohtadega, tuleohutuskujudega, olemasoleva kõrghaljastusega jms.

Hoonestusalad on kavandatud olemasolevate hoonete/rajatiste asukohtadele ning lähtunud nende optimaalsetest rekonstrueerimise ja laiendamise võimalusest. Kavandatud hoonestus on ette nähtud üldjuhul lahtise hoonestusviisiga, va kruntide pos nr 4 ja pos nr 5, kus hooned on kavandatud võimalikult lähestikku (on lubatud püstitada üksikelamud plokistatult nimetatud kruntide vahelisel piiril) väärtusliku krundidel oleva kõrghaljastuse säilitamise eesmärgil.

Kruntidele pos nr 1, pos nr 2, pos nr 3 ja pos nr 6 on hoonestusala määratud olemasolevate hoonete/rajatiste ümber arvestusega, et neid saab suurendada kuni 33% olemasoleva hoone mahust ainult üks kord peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist.

Kruntidel pos nr 1, pos nr 2 ja pos nr 3 paiknevate ehitiste laiendamist mere suunas ei ole lubatud.

4.4. Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded.

Ida-Virumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus on märgitud, et Narva-Jõesuu linna arengu ohufaktoriks on uusehitiste arhitektuuriline ebakõla ümbritsevaga. Uute hoonete rajamisel või vanade ümberehitamisel tuleb jälgida, et uuendused ei rikuks maastiku üldilmet ning ühtiks piirkonnale iseloomuliku ehitusstiiliga.

Kuna kontaktalal olevad hooned on suhteliselt eriilmelised ning arhitektuurset erineva väärtusega, siis planeeritud hooned peavad olema siduvaks lülits uue ja varem ehitatud hoonestuse vahel.

Käesolevas detailplaneeringus on uue hoonestuse ehitusõiguse andmisel ja arhitektuursete tingimuste määramisel arvestatud, et oleks välditud mere poolt vaadatuna hoonete liigset esiletükkivust. Uus hoonestus peab väärdama piirkonda kvaliteetsete ja hästi komponeeritud hoonetega. Lihtsad ja heade proportsioonidega hooned loovad paik-konda rahuliku korrastatud miljöö.

Käesolevas detailplaneeringus on esitatud nõue, et hoonete arhitektuur peab olema stiililt lihtne, piirkonda sobiv ja ümbruskonna ajaloolise hoonestusstiiliga lõimuv, kuid kaasaegse arhitektuurikeelega, olema lähipiirkonna hoonestusega sarnases/sobivas mõõtmes.

Hooned peavad olema lihtsa arhitektuurse vormi ja vaoshoidud minimalistliku fassaadilahendusega. Hoone fassaadide välisviimistluses kasutada miljöösse sobivaid fassaadikattematerjale, eelistatud on puitlaudis, kivi või krohv, nende kombinatsioon, kasutada pastelseid looduslähedasi toone.

Kuna naabruskonna hoonestus on reeglina kaldkatustega, siis planeeritud hooned võivad olla 0° – 30° katusekaldega, ühe- või kahepoolse kaldega, madalakaldelise katuse puhul on lubatud ka kelpkatuse. Põhihoone katusekorru-se uukide harjad kavandada hoone katuseharjast madalamale.

Väiksemad hooneosad võivad olla erineva katusekaldega, kuid ei tohi kasutada rohkem kui kahte erinevat katusekallet.

Hoone(te) eskiislahendus(ed) tuleb eelnevalt kooskõlastada Narva-Jõesuu Linnavalitsusega.

Välisviimistluses kasutada puitlaudist, krohvipinda, looduslikku kivi, tellist, betooni, klaasi. Eelistada omadustelt kauakestvaid materjale. Ümarpalkfassaade mitte kavandada. Lubatud ei ole moonutatavad sobimatud detailid.

Värvitoonid peavad olema pastelsed, sooja koloriidiga, looduslähedased.

Katusekatte materjal valtsplekk või selle analoog, sobiv rullmaterjal, katusekivi; rookatuseid mitte ehitada. Katusekatte värvid on soovitatavalt tumedad.

4.4.1. Piirete arhitektuurinõuded.

Vastavalt Narva-Jõesuu ehitusmäärusele peab ehituskruundi tänavapoolne piirdeaed olema kas puitlippidest, horisontaalsest laudisest, sepistatud metallist või võrkaed koos hekiga; vaid aiapostid on lubatud ehitada kivikonstruktsioonis; tänavääärse piirdeaia maksimaalne kõrgus on 1,5 m; kruntidevaheline piirdeaed, mille kõrguse ja materjali lepivad kokku naabrid, ei tohi olla kõrgem kui 1,8 m. Lubatud on võrgust piirdeaiaid.

Käesolevas detailplaneeringus on üldjuhul piirdeaia rajamine lubatud elamumaa krundi piiridele, va mere poolsel ala, kus piirdeaed on lubatud püstitada merepoolest piirist alates 22 m kaugusele. Täpsem asukoht määrata hoone ehitusprojekti.

Kokkuleppel naaberkiinnistu omanikuga on lubatud rajada naaberkruntide piirile metall-võrkpiirded või puitpiirded kõrgusega kuni 1,8m. Keelatud on piiretega sulgeda juurdepääse kallasrajale ning avalikele puhkealadele.

Puitpiirete rajamisel tuleks eelistada lihtsaid konstruktsioone, mida ümbruskonnas ennegi kasutatud. Lubatud ei ole läbipaistmatud plankpiirded või müüritised.

4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.

Juurdepääs planeeritud elamukruntidele on ette nähtud Lydia Koidula tänavalt maha pöörava olemasoleva kuid rekonstrueerimist vajava tee (tänav) kaudu.

Kavandatud tänav sõidutee laiuseks on ette nähtud min 4,0 m ning see peab olema tolmuva kattedega. Eraldi jalgteed ei ole kavandatud.

Vastavalt Lydia Koidula tn 107 kinnistu omaniku soovile on planeeritud tänav ette nähtud **avalikult kasutatava era-teena**.

Jalgsi pääs mereranda on ette nähtud planeeritud tänav pikendusel läbi krundi pos nr 1 idaserva.

Elamukruntide parkimine on ette nähtud omal krundil, igal krundil minimaalselt 2 kohta. Üldkasutatavaid parklaid ei ole kavandatud.

4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.

Käesolevas detailplaneeringus on elamukruntide hoonestusalade määramisel arvestatud, et kavandatav ehitustegevus säilitaks maksimaalselt olemasolevat väärtuslikku maastikku ning haljastust ja ehitustegevus oleks koondatud piiratud alale.

Lähtudes eeltoodust ei ole ehituskeeluvööndisse planeeritud ehitiste mõju kaldale oluline, kui hooned rajatakse detailplaneeringus ette nähtud alale.

L.Koidula tn 107 maaüksusel kasvab rohkelt suuri puid ja puudegrupe. Ette on nähtud säilitada olemasolev väärtuslik kõrghaljastus. Planeeringuala haljaspinnaks on kavandatud ca 80 %. Säilitada kruntidel puistuala, mis täidab visuaalse vahekraani eesmärki.

Lubatud on likvideerida haiged ja väheväärtuslikud puud, põõsastikke, transpordi maale jäävaid puid. Noored puud istutada võimalusel ümber sobivasse asukohta.

Lubatud ei ole planeeringuala loodeservas kasvava põõsastiku likvideerimine.

Uushaljastuse kavandamisel arvestada pinnase iseärasustega ja kasutada seal looduslikult sobivaid liike, mis ümbuskonnas juba kasvavad. Soovituslikult võiks rajatav haljastus olla mitmerindelne ja eriliigiline, miljöösse sobiv, mis annab parema võimaluse roheline ekraani toimimiseks naaberkruntide ja üldkasutatava ala (ranna)vahel. Arvestada istutuskaugusega tehnovõrkudest ja püstitatavast hoonestusest.

Võimalikult palju säilitada olemasolevat pinnakattetaimestikku.

Vältida antud asukohta sobimatu kultuurimuru rajamist.

Jalgteed soovituslikult rajada puitlaudisteedena, et vältida alal kasvava taimetiku tallamist.

Iga krundi täpne haljastuse ja heakorra osa tuleb anda ehitusprojekti mahus: näidata likvideeritav haljastus ja uus-haljastus, sh liigiline koosseis, võimalikud väikevormid jms.

Maastikukujundus kooskõlastada enne hoonete ehitusloa taotlemist kohaliku omavalitsusega.

Parkimisalad ja teed peavad olema tolmuvaba piirkonda sobiva kattega (nt graniitsõelmed).

4.7. Vertikaalplaneerimine.

Planeeritav ala on inimtegevuse poolt mõjutatud maastik. Nõukogude ajal alal tegutsenud piirivalve hoonete ja rajatiste ehitamisega on esialgset pinnareljeefi muudetud. Põhijoonisele on kantud ka lühiajaliselt liigniiske ala. Ehitamisel ja heakorramisel võib tekkida vajadus maapinna täitmiseks.

Piirkond ei ole üleujutatav ala. Maapinda on lubatud tõsta kuni 0,5m ainult planeeringuga ette nähtud hoonestusalal ja transpordimaal.

Puude juurestiku alal ei ole maapinna tõstmine lubatud.

4.8. Tuleohutusabinõud.

Planeeringuala tuleohutuse nõuete määramisel on lähtutud majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusest nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Planeeritud hooned on lubatud püstitada tulepüsivusklassiga TP3.

Käesolevas detailplaneeringus on planeeritud hoonete ning planeeringuala naaberkiinnistutel olevate hoonestusalade vahed kaugus määratud enam kui 8m, va kruntidel pos nr 4 ja pos nr 5. Nimetatud kruntidele on lubatud püstitada üksikelamud plokistatuna kruntidevahelisel piiril. Hoonete plokistamisel kruntide vahelisel piiril on ette nähtud hoonete vahele tulemüüri rajamine (Eesti standard EVS 812-7:2008 „Ehitisele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“ p 12.2).

Tuletõrjetehnika juurdepääs hoonetele peab olema tagatud vähemalt kolmest küljest.

Planeeringuala lähipiirkonnas puudub üldkasutatav tuletõrjevõõtu koht või hüdrant. Käesolevas detailplaneeringus on kavandatud hoonete tulekustutusvee saamine planeeritud ühisveevarustusele rajatavate hüdrantide baasil. Tulekustutusvesi peab vastama standardile EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus“. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.

Hoonete ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Päästeameti Ida Päästekeskusega.

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse ehitusprojektide koostamisel.

5.1. Veevarustus.

Planeeringuala lähiümbruses ühisveevarustuse torustikud puuduvad.

Käesolevas detailplaneeringus on uute elamute veevarustus ette nähtud vastavalt AS Narva Vesi 31.03.2014 tehnilistele tingimustele nr C/643-1 Lydia Koidula tänava Ø150 mm ühisveevarustuse baasil. Ühenduspunkt olemasoleva ühisveevarustuse torustikuga on Lydia Koidula tn 86 maaüksuse piirkonnas.

Arvestuslik tarbevee vajadus on ca 3 m³/d.

Veetoru on kavandatud paigaldada planeeritud transpordimaa sihtotstarbega kruntidele (pos nr 7). Planeeritud elamukruntide (pos nr 1 - pos nr 6) liitumispunktid ühisveevärgiga on ette nähtud krundi piirist mitte kaugemale kui 1 m. Liitumispunktidesse on ette nähtud sulgarmatuur (kummikiilsiber), mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühisveevärgiga.

Elamukruntide veevarustuse torustike diameetrid ja liitumispunktide täpsed asukohad määrata veevarustuse ehitusprojektis.

Variantlahendusena on võimalik veeühendus Lydia Koidula tn 86b kinnistul paikneva Ø110 mm veetorustiku baasil. Torustiku rajamiseks on vajalik Lydia Koidula tn 86b kinnistu omaniku nõusolek (servituudi seadmise vajadus). Kavandatud kruntide veega varustamiseks on vajalik rajada ca 625 – 700 m veetorustikku, vt veevarustuse skeem.

Veevarustuse ja kanalisatsiooni ehitusprojektide koostamiseks taotlelda täpsustavad tehnilised tingimused piirkonna vee-ettevõtjalt.

5.2. Tuletõrjearustus.

Lähim tuletõrjehüdrant paikneb Lydia Koidula tn 86 kinnistu piirkonnas, ca 700 m kaugusel.

Planeeringuala tulekustutusvee vajadus on 10l/s kolme tunni jooksul. Planeeringuala lähipiirkonnas puudub ühisveevarustus ja üldkasutatav tuletõrjerveevõtu koht.

Käesolevas detailplaneeringus on kavandatud hoonete tulekustutusvee saamine planeeritud ühisveevarustuse turustikule rajatavate hüdrantide baasil.

Tulekustutusvesi peab vastama Eesti standardile EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ nõuetele.

5.3. Reoveekanalatsioon.

Piirkonnas ühiskanalisatsioonitorustikud puuduvad.

Ajutise lahendusena on ette nähtud kavandatud elamumaa sihtotstarbega kruntidele paigaldada reovee kogumiseks plastmahuti, mis peavad paiknema planeeritud juurdepääsutee lähedal. Sertifitseeritud reovee kogumimahuti peab mahutama vähemalt 10m³ reovett ja olema rajatud lekkekindlalt suletuna, et vältida reostumisohtu. Mahutite täpne asukoht määrata hoonete ehitusprojektides.

Käesolevas detailplaneeringus on määratud perspektiivse ühiskanalisatsioonitorustiku paiknemine. Sõltuvalt piirkonna kanalisatsioonivõrgu arengust, võib osutada vajalikuks kanalisatsiooni pumpla rajamine.

Piirkonna ühiskanalisatsiooni valmimisel on planeeritud elamumaa sihtotstarbega kruntidel kohustus sellega liituda.

Detailplaneeringus kavandatud elamukruntide (pos nr 1 - pos nr 6) piirist mitte kaugemale kui 1 m väljapoole on ette nähtud paigaldada kanalisatsiooni vaatluskaevud (isevoolse reoveekanalisatsiooni korral) või reoveekanalisatsiooni sulgeseade (survekanalisatsiooni korral), mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga. Ühendid kruntidele rajada plast-kanalisatsioonitorudest.

Kanalisatsioonitorude ning liitumispunktide asukohad tuleb täpsustada ehitusprojektide koostamise käigus ja vajadusel täiendavalt kooskõlastada kõigi puudatud isikutega ja/või sõlmida notariaalsed servituudilepingud.

Kanalisatsiooni ehitusprojekti koostamiseks taotlelda täpsustavad tehnilised tingimused piirkonna vee-ettevõtjalt.

5.4. Sademevee- ja pinnasevee ärajuhtimine.

Sademeveed immutada pinnasesse omal krundil naaberkinnistute huve kahjustamata. Kui ilmneb, et geoloogilised tingimused seda ei võimalda, siis võtta kasutusele näiteks sademevee ühtlustusmahutid või muud meetmed. Erinevate meetmete rakendamist kaaluda ehitusprojekti koostamise käigus, et saavutada maksimaalne efektiivne sademevee käitlemise lahendus. Konkreetne lahendus esitada ehitusprojekti.

5.5. Elektrivarustus.

Planeeritud elamumaa sihtotstarbega kruntide elektrivarustuse lahenduse aluseks on VKG ELEKTRIVÕRGUD OÜ 23.07.2014 väljastatud tehnilised tingimused nr NEV/34551-1 detailplaneeringu koostamiseks, vt Lisa 4.

Kavandatavate elamute elektrienergiaga varustamine on ette nähtud Lydia Koidula tn 101a (katastritunnus 51301:012:0012) maaüksusel paikneva olemasoleva 10/0,4 kV alajaama nr 122 0,4 kV jaotusseadmest.

Planeeritud üksikelamu krundi peakaitse on 3 x 25A, kavandatud on 6 üksikelamu krunti.

Planeeritud elamukruntide elektrivarustuse liitumiskilbid on ette nähtud paigalda elamukruntide piirile. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad (Viide - Nõuded madalpinge kaablivõrgu projekteerimiseks).

Liitumiskilpide ühendus elektrivõrguga on ette nähtud madalpinge kaabelliiniga alajaama lattidelt ringtoitena (vt põhijoonis insenervõrkudega – 2W1-1).

Liitumiskilbist kinnistusesise elektripaigaldise peakilpi ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini. Liin tuleb markeerida aadressiga VKG ELEKTRIVÕRGUD OÜ liitumispunktis.

Käesolevas detailplaneeringus on ette nähtud planeeritud transpordimaa krundile pos nr 7 paigaldatavale ja olemasolevale elektrikaablile servituudi vajadus liini kaitsevööndi ulatuses võrguvaldaja kasuks.

Elektrivarustuse ehitusprojekti koostamiseks taotleda võrguvaldajalt täpsustavad tehnilised tingimused.

5.6. Tänavavalgustus.

Käesolevas detailplaneeringus on määratud tänavavalgustuse paiknemine planeeritud sisetee äärde. Tänavavalgustuse valgustuse liinid ehitada maakaabliga. Valgustuseks kasutada naatriumlampidega valgusteid tšingitud metall-mastidel.

Tänavavalgustuse ehitusprojekti koostamiseks taotleda tehnilised tingimused kohalikul omavalitsuselt.

5.7. Telekommunikatsioonivarustus.

Käesolevas detailplaneeringus ei ole ette nähtud planeeringualale sidekaablite paigaldamist. Telefoni- ja andmeside on kavandatud raadiolahenduse baasil.

5.8. Soojavarustus.

Planeeringualale rajatavate elamute kütmine on kavandatud lokaalselt, nt erinevate soojuspumpadega, ahjude ja/või kaminatega või erinevate kütteseadmete kombinatsiooniga.

Hoonestuse nominaalse soojavajaduse arvutamisel võtta aluseks 30W soojaenergiat ühe kuupmeetri eluhoone mahukohta, millele tuleb lisada 25% üle-dimensioneerimist summaarsele võimsusele.

Elamu põhimõtteline küttelehendus esitada ehitusprojekti.

5.9. Servituutide vajaduse määramine.

Käesolevas detailplaneeringus on ette nähtud servituudi vajadused järgmiselt:

Krundile **pos nr 7:**

- olemasolevale **madalpingekaablile** kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
- plan. **juurdepääsuteele** koridori laieuga 5m planeeritud kruntide pos nr 1 – pos nr 6 ja Lydia Koidula tn 105 kinnistu kasuks;
- planeeritud **madalpingekaablile** kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud **elektrivarustuse liitumiskilbile** kaitsevööndi ulatuses rajatise välisseinast 2m võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud **veetorule** kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud **tänavavalgustuskaablile** kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
- perspektiivsele **kanalisatsioonitorule** kaitsevööndi ulatuses koridori laieuga 2+2m võrguvaldaja kasuks.

L.Koidula tn 101 kinnistule:

- planeeritud madalpingekaablile kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud tänavavalgustuskaablile kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks.

5.10. Energiatõhusus ja tarbimise nõuded.

Planeeritud kruntidele ehitatavad hooned peavad vastama Ehitusseadustikus esitatud nõuetele.

Ehitise soojustus ning kütte-, jahutus- ja ventilatsioonisüsteemid peavad tagama ehitises tarbitava energiahulga vastavuse ehitise asukoha kliimatilistele tingimustele ning ehitise kasutamise otstarbele. Sisekliima tagamisega hoone konstruktsioonid ja tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud hoonete energiakasutuse tõhustamise miinimumnõuete (edaspidi energiatoõhususe miinimumnõuded) kohaselt. Energiatõhususe miinimumnõuded on olemasolevate ja ehitatavate hoonete summaarse energiatarbimise piirmäärad, lähtudes hoonete kasutamise otstarbest ja arvestades nende tehnilisi näitajaid, või tehnosüsteemidele esitatavad nõuded, et mõõta nende efektiivsuse ja toimimisega seotud näitajaid.

6. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS:

- Ehitusprojekti koostamisel arvestada:
- Ehitusprojekt koostada vastavalt Ehitusseadustiku nõuetele, sh ehitusprojekt koostada Ehitusseadustiku mõistes pädeva isiku poolt.
- Majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrus nr 84 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja pindade arvestamise alused“
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 01.07.2015 määrus nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“
- Majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrus nr 85 “Eluruumile esitatavad nõuded”;

- Hoone ehitusprojekti anda täpsed fassaadide lahendused.
- Hoonete eskiisprojekt(id) esitada omavalitsusele kooskõlastamiseks.

- **Projekteeritavate hoonete ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Päästeameti Ida Päästkeskusega.**

- Tehnovõrkude ehitusprojektide koostamiseks taotleda tehnovõrkude- ja/või ressursivaldajatelt täpsustavad tehnilised tingimused.
- Tehnovõrkude ehitusprojektid kooskõlastada võrguvaldajatega ja/või ressursivaldajatega.
- Ehitusprojekti esitada konkreetne sademevee ärajuhtimise lahenduslahendus.

- Planeeringuala sõiduteed ja parkimisplatside servad on ette nähtud minimaalselt 2 m kaugusele ning hoonestusala kuni 5 m kaugusele puude tüvedest vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele. Parkimiskohtade projekteerimisel arvestada, et parkimiskoha minimaalsed mõõtmed on 5 m x 2,6 m.

- Maastikukujunduseprojekt, millega lahendada ka võimalikud väikevormid ja haljastuse liigiline koosseis, koostada ja esitada hoone(te) ehitusprojekti koosseisus. Maastikukujundusprojekti koostamisel arvestada olemasolevate puude ja uue haljastuse kasvutingimuste säilitamisega.
- Hoonete ehitusprojektid koos haljastus- ja heakorrastuskavaga kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist kohaliku omavalitsusega.

7. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE.

Narva-Jõesuu Vallavolikogu 30.04.2014 otsusega nr 23 jäeti Narva-Jõesuu linna L.Koidula tn 107 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõjude strateegilise hindamine algatamata, kuna kavandatud tegevus ei kuulu Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimise süsteemi seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud tegevuse nimistusse, mille korras KSH läbiviimine on kohustuslik.

Tuginedes Keskkonnaministeeriumi tellimisel AS Maves poolt koostatud juhendmaterjalile „Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhend“, mille kohaselt, kui tegevus kajastub KeHJS § 6 lõikes 2, aga mitte Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“, siis ei ole vaja KSH vajalikkust kaaluda.

KSH menetlust ei ole vajalik algatada põhjusel, kuna kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Käesolevas detailplaneeringus kavandatava tegevusega kaasnevat negatiivset kõrvalmõjusid ei ole ette näha. Planeeritud tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäämetekke, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn.

Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Vastavalt EELIS andmebaasile ja Maa-ameti kaardiserveri informatsioonile ei ole planeeringualal ega lähialal kaitsitavaid loodusobjekte. Planeeringuala ei paikne Natura 2000 võrgustiku alal.

Ida-Viru maavanema 11.07.2003 korraldusega nr 130 kehtestatud teemaplaneeringu „Ida-Virumaa asustust ja maa kasutust suunavad tingimused“ kohaselt asub suurem osa **Narva-Jõesuu väärtuslikust maastikust (registri nr 18)** Narva-Jõesuu linna territooriumil. Ala nr 18 hõlmab Narva lahe rannikut Merikülalt Narva jõe suudmeni, haardes kogu Narva-Jõesuu linna. Tegemist on põhimiselt rekreatsioonilise maastikuga. Merikülalt itta kulgev kümnekonna kilomeetri pikkune liivarand ja luidetevöönd on ideaalseks suplus- ja puhkepiirkonnaks. Luiteid katab suures osas pargi-ilmeline männimets, mis läänepool võsastub.

Teemaplaneering näeb ette väärtuslike maastike omapära säilitamise ja väärtuslike maastikele jäävate asulate heakorra suurendamise ja üldilmet kahjustavate heakorrastamata objektide likvideerimise. Käesoleval ajal rikuivad Narva-Jõesuu linna ilmet veel Nõukogude perioodil ehitatud ja nüüd hooletusse jäänud ehitised.

Lydia Koidula tn 107 maaüksusel paiknevad käesoleval ajal endised nõukogude piirivalve poolt püstitatud hooned, millel ei ole enam rakendust ja mis on arhitektuurselt väheväärtuslikud, asukohta sobimatud.

Teemaplaneeringu kohaselt ei ole väärtuslike maastike maa sihtotstarbe muutmine soovitatav juhul, kui sellega muutub oluliselt maastikumuster; soovituslikult eramute ja teiste eraomanduslike ehitiste rannikutsooni rajamise vältimine.

Lydia Koidula tn 107 maaüksusel paiknevad varempüstitatud hooned ja rajatised, seega maastikumuster antud asukohas elamute püstitamisega oluliselt ei muutu.

Käesolevas detailplaneeringus on tagatud lähipiirkonna elanike jalgsi juurdepääs ranna-alale.

Soome lahe ehituskeeluvööndi laius Narva-Jõesuu linnas on on **Looduskaitseaduse** § 38 lõike 1 punkti 2 kohaselt 200 meetrit. Lydia Koidula 107 maaüksus paikneb Soome lahe ehituskeeluvööndis.

Looduskaitseaduse kohaselt paikneb planeeringuala Narva-Jõesuu mereranna 200 m-s ehituskeeluvööndis = 200 m-s piiranguvööndis.

§ 38. Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd

(4) Ehituskeeld ei laiene:

.....
1¹) tiheasustusalala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele;

.....
5) olemasoleva ehitise esmakordsele juurdeehitisele juhul, kui juurdeehitise maht on väiksem kui üks kolmandik olemasoleva ehitise kubatuurist;

6) piirdeaedadele;

.....
(5) Ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud:

...
8) tehnovõrgule ja -rajatisele;

.....
10) avalikult kasutatavale teele ja tänavale;

Vastavalt Maa-ameti kaardirakendusele ei paikne Lydia Koidula 107 maaüksus üleujutusohuga piirkonnas. (Üleujutusohuga seotud riskide esialgse hinnanguga määratud riskipiirkondade kohta koostati põhjalikumad üleujutusohupiirkonna ja üleujutusohuga seotud riskipiirkonna kaardid, mis näitavad veetasemete tõenäolist tõusu 10, 50, 100 ja 1000 aasta jooksul ning kirjeldavad võimalikke kahjulikke tagajärgi.)

Käesolevas detailplaneeringus on hoonestatavate kruntide hoonestusalad kavandatud selliselt, et väärtuslik kõrg-haljastus säilib. Kokkuvõtvalt on kavandatud elamute püstitamisega tegu looduskoosluse väga väikese osa hävimisega, mis arvestades koosluse ulatust alal ei oma lähtuvalt ranna kaitse eesmärgist olulist negatiivset aspekti.

Kruntide pos nr 1, pos nr 2 ja pos nr 3 hoonestusalad paiknevad käesoleva planeeringu kohaselt olemaolevate hoonete asukohas, kus kõrge väärtusega looduskoosluseid ei esine ning seega negatiivne mõju looduskooslustele puudub.

Käesolevas detailplaneeringus on seatud tingimus, et planeeritud kruntidel pos nr 1, pos nr 2 ja pos nr 3 paiknevate hoonete laiendamine on lubatu ainult üks kord peale detailplaneeringu kehtestamist.

Kruntidele pos nr 4 ja pos nr 5 on ette nähtud krundi piiridel plokistatud üksikelamud, mis moodustavad visuaalselt ühe hoonemahu. Nimetatud hoonemaht on kavandatud olemasolevast hoonestusest kaugemale maismaa poole.

Arvestades asjaolu, et planeeringuga kavandatud hoonestus paikneb olemaolevate hoonete vahetus läheduses, ei muuda see oluliselt lähikonna asustusstruktuuri.

Planeeringuala veevarustus ja kanalisatsioon on ette nähtud Narva-Jõesuu ühisveevarustuse ja –kanalisatsiooni baasil. Kuni linna kanalisatsioonitorustike väljaehitamiseni on ajutise lahendusena lubatud lekkekindlate kogumismahutite paigaldamine omale krundile.

Taristute (kogumismahutid, elektri maakaabel, kanalisatsiooni- ja veetorustik) asukohas eemaldatakse nende paigaldamisel metsa kasvukohatüübi madalakasvuline taimestikuvaene looduslik kooslus, mis alale tervikuna on aga väheolulise negatiivse mõjuga koosluste säilimisele. Seega on taristute ja teede planeerimislahendusega tagatud planeeringualal looduskoosluste säilitamine.

Detailplaneeringualal intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette näha.

Planeeringuga ei kavandata alal suuri loodusliku reljeefi muutusi. DP-ga on lubatud osaliselt tõsta vaid hoonestusala pinda 0,5 meetrit. Kuna tegu on hoonestusaluse maaga siis pinnasega katmisel esineb vähest negatiivset mõju kooslustele, kuid kokkuvõtvalt võib antud aspekti lugeda inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju seisukohast rannale väheoluliseks.

Jäätmete käitlemisel juhinduda Jäätmeseadusest ja Narva-Jõesuu jäätmehoolduseeskirja nõuetest.

Kokkuvõtvalt on planeeringu lahenduses olemasolevate kõlvikute, kinnistu piiride ja reljeefi valdavalt arvestatud ning seega võib lugeda, et inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju rannale on väheoluline.

8. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED.

Teatud liiki kuritegusid on võimalik vähendada, muutes kuriteo sooritamise võimalusi ehitatud keskkonnas. Planeeringus on arvestatud kuritegevuse ennetamise standardiga EVS 809-1:2002:

- Aktiivse kasutusega ala vähendab kuriteohirmu.
- Nähtamatud sihtmärkide tugevdamise meetodid vähendavad kuriteohirmu (pole vaja agressiivsetena väljanägevaid piirdeid).
- Hea nähtavus, valgustus, jälgitavus ja korrashoid vähendavad sissemurdmiste, vandalismi, vägivalla, autodega seotud kuritegude, varguste ja süütamise riski ja kuriteohirmu.
- Hea planeering, arhitektuur ja suunaviidad annavad inimestele tunde, et nad on piirkonnas teretulnud, suurendavad omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendavad seega kuriteohirmu.
- Tagumiste juurdepääsude, aga samuti umbsoppide vältimine kujunduses ning murdvaraste jaoks (hõlpsalt) ligipääsetavate uste ja akende turvalisemaks muutmine vähendab sissemurdmiste riski.
- Ohustatud sissepääsude jälgimine, milleks kasutatakse soovitatavalt ka videovalvet, vähendab sissemurdmiste riski.
- Valduse sissepääsude arvu piiramine üheni õhtuti ja nädalavahetustel vähendab sissemurdmiste riski.
- Tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед ja aknad, lukud ja klaasid vähendavad vandalismi ja sisse-murdmiste riski.
- Ohustatud paikade juures korraldatav jälgimine vähendab vandalismi riski.
- Juurdepääsuteede (eriti öösiti kasutatavate teede) jälgimine vähendab vägivaldsete kuritegude riski, eriti juhul kui kasutatakse ka videovalvet.
- Parklate sissepääsu kontroll ja 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 kergesti süttiva prügi kiire eemaldamine vähendab süütamise ohtu. Vajalik on pidev järelevalve.

9. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA.

Detailplaneeringute kehtestamise tingimuseks olemasolevate tiheasustusalade laiendamisel ja uute moodustamisel vastavuses üldplaneeringuga on liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga ning kavandatavate tegevustega kaasnevale liikluskoormusele vastav juurdepääsuvõimalus avaliku teedevõrgu kaudu.

DP kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuste järjekord:

- 1) omavalitsuse, asjast huvitatud isiku ja tehnovõrkude valdajate vahel sõlmitakse kokkulepped (lepingud) teede, tänavavalgustuse ja tehnovõrkude rajamise ning rekonstrueerimise finantseerimise osas;
- 2) kruntide moodustamine;
- 3) vajalike servituutide seadmine;
- 4) tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
- 5) ehituslubade väljastamine Narva-Jõesuu Linnavalitsuse poolt tehnovõrkude/rajatiste ja teede ehitamiseks;
- 6) uute planeeritud vee, kanalisatsioonitrasside ja kaabelliinide ehitamise lõpetamine (võrgu valdajate poolt kuni kruntide liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
- 7) moodustatud kruntidele hoonete ehituslubade väljastamine;

Antud tööde loetelu on näitlik. Toimingute ja tegevuste järjekord oleneb võrgu valdajatest, kohalikust omavalitsusest ja arendajast ning nende omavahelistest kokkulepetest.

10. MUUD VAJALIKUD UURINGUD.

Kuna Põhja-Eesti on võimaliku radoonihuga ala, siis enne elamute projekteerimist on soovituslik teostada radoonitaseme uuring.

Ehitusprojektide koostamiseks on vajalik teostada ehitusgeoloogilised uuringud.

Olemasolevate hoonete/rajatiste rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks koostada ehitustehniline uuring.