
Töö number:	452-2016
Töö nimetus:	Narva-Jõesuu linna Jaan Poska tn 16 kinnistu ja lähiala detailplaneering
Krundi aadress:	Jaan Poska tn 16, Narva-Jõesuu linn, Ida-Viirumaa
Koostaja:	Narva Ehitusprojekt OÜ
Töö väljaandmise aeg:	18.11.2016
Stadium:	DP

SELETUSKIRI

1. EESMÄRK JA KOOSTAMISE ALUSED

Planeeringu objektiks on Ida-Virumaal Narva-Jõesuu linnas asuv Jaan Poska tn 16 maaüksus ja lähiala. Planeeritava maa-ala suurus on 4541 m². Detailplaneeringu tellija on Narva-Jõesuu Linnavalitsus, huvitatud isik on Avesta Servis OÜ.

Planeeringu koostamisel arvestamisele kuuluvad seadusaktid, planeeringud, tööd, juhendid ja standardid:

- Planeerimisseadus (2016).
- Ehitusseadustik (2016).
- Narva- Jõesuu linna üldplaneering (Hendrikson & Ko AS, töö nr 80/99, 2000.a) kehtestatud Narva-Jõesuu Linnavolikogu poolt 14.09.2000.a. määrusega nr 33
- Narva-Jõesuu ehitusmäärus (29.03.2006.a. määrus nr 14) koos muudatustega ja täiendustega.
- Metoodiline juhend „Soovitused detailplaneeringute koostamiseks“
- Metoodiline juhend „Detailplaneering. Krundi kasutamise sihtotstarbe leppemärgid“
- Topogeodeetiline alusplaan koostatud Infraekspert OÜ poolt 2016 aastal.
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“

Käesoleva detailplaneeringu põhieesmärgid:

- Olemasoleva krundi Jaan Poska tn 16 (katastritunnus: 51301:001:0045, sihtotstarve: Tootmismaa 100%) kinnistu sihtotstarve muutmine ja jagamine kaheks elamumaa krundiks, pindaladega ca 1082 m² ja 1320 m² ja reformimata riigimaa naaberkrundil 527 m² transpordimaa krundi

vastutav spetsialist, arhitekt Tatiana Zhuravleva
koostas Dmitri Sahharov

Töö number:	452-2016
Töö nimetus:	Narva-Jõesuu linna Jaan Poska tn 16 kinnistu ja lähiala detailplaneering
Krundi aadress:	Jaan Poska tn 16, Narva-Jõesuu linn, Ida-Viirumaa
Koostaja:	Narva Ehitusprojekt OÜ
Töö väljaandmise aeg:	18.11.2016
Staadium:	DP

moodustamine.

- Elamumaa kruntidele ehitusõiguse, hoonestusala ja arhitektuursete tingimuste määramine ühe üksikelamu ja abihoonete rajamiseks.
- Reformimata riigimaa arvelt transpordimaa krundi moodustamine linnadevaheliste busside peatamiseks ja bussiootepaviljoni ehitamiseks ehitusõiguse, hoonestusala ja arhitektuursete tingimuste määramine.
- Kruntide liiklus- ja parkimislahenduste väljatöötamine.
- Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.
- Tehnovõrkude ja rajatiste asukohta ning nendega liitumisvõimaluste määramine.
- Kujade määramine ja keskkonnatingimuste seadmine.
- Servituutide vajaduse määramine.

2. PLANEERITAVA ALA SEOSSED KÜLGNEVATE ALADEGA.

Planeeritav ala asub Narva-Jõesuu põhjaosas. Lääneosast ala piirneb J. Poska tn 14 (katastritunnus: 51301:001:0044), Vana tn 9 (katastritunnus: 51301:001:0046) ja Uus tn 14 (katastritunnus: 51301:001:0008) kruntidega, lõunaosast - Jaan Poska tänavaga, põhjaosast - Uus tänavaga ja idaosast - Suur Lootsi tn 19 krundiga (katastritunnus: 51301:001:0010) ja reformimata riigimaaga.

Planeeritava ala kontaktvööndis paiknevad mitme korteriga elamud, 1-2 korruselised üksikelamud, ühiskondlikud ja ärimaad. Jaan Poska, Suur-Lootsi ja Vaabriku tänavate vahel paiknevad 1-2 korruselised üksikelamud. Jaan Poska tänav on asfaltkattega kahesuunalise liiklusega sõidutee laiusel umbes 5,5 m. Kiiruse piirang planeeritava ala juures on 50 km/h. Liiklussagedus on väike. Kõnniteed on asfaltkattega.

Planeeritav ala asub Narva-Jõesuu linna kesklinnas. Asukoht on näidatud järgmisel skeemil.

vastutav spetsialist, arhitekt Tatiana Zhuravleva
koostas Dmitri Sahharov

Töö number: 452-2016
Töö nimetus: Narva-Jõesuu linna Jaan Poska tn 16 kinnistu ja lähiala detailplaneering
Krundi aadress: Jaan Poska tn 16, Narva-Jõesuu linn, Ida-Viirumaa
Koostaja: Narva Ehitusprojekt OÜ
Töö väljaandmise aeg: 18.11.2016
Staadium: DP



Joonis 1. Planeeritava ala asukoht

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeringu alal asub olemasolevas situatsioonis üks kinnistu: Jaan Poska tn 16, katastritunnusega 51301:001:0045, pindalaga 2402 m², sihtotstarbega 100% tootmismaa. Krundil olemasolevaid ehitisi ei ole. Tehnovõrkudest krundi vahetuses läheduses on veetorustik, gaasitorustik, kanalisatsioon, side ja elektrikaabel. Krundil kasvavad lehtpuud (27 tk. krundil J. Poska 16 ning 4 tk. reformimata riigimaa maatükil) ja okaspuud (6 tk. krundil J. Poska 16 ning 4 tk. reformimata riigimaa maatükil), enamasti krundi lõunaosas.

Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud joonisel DP-2.

Krundi reljeef on väikese kaldega Suur-Lootsi tänava suunas.

vastutav spetsialist, arhitekt Tatiana Zhuravleva
koostas Dmitri Sahharov

Töö number:	452-2016
Töö nimetus:	Narva-Jõesuu linna Jaan Poska tn 16 kinnistu ja lähiala detailplaneering
Krundi aadress:	Jaan Poska tn 16, Narva-Jõesuu linn, Ida-Viirumaa
Koostaja:	Narva Ehitusprojekt OÜ
Töö väljaandmise aeg:	18.11.2016
Staadium:	DP

4. KRUNDIJAOTUS, MAAKASUTUSE SIHTOTSTARBED

Jaan Poska tn 16 krundi arvelt moodustatakse kaks elamumaa sihtotstarbega krunti pindaladega 1082 m² ja 1320 m². Riigimaa arvelt moodustatakse transpordimaa krunt pindalaga 527m². Moodustatavate kruntide andmed on esitatud joonistel DP-2 ja DP-4.

5. LINNA EHITUSMÄÄRUSEGA ESITATUD NÕUDED EHITISELE

Narva-Jõesuu linna ehitusmäärusega väikeelamute maa aladel ehitamise korral esitatakse järgmised nõuded:

1. Ühel krundil tohib olla üks üksikelamu ja kuni kaks väikeehitist;
2. Väikeehitisi võib rajada kuni 5m kaugusele naaberkrundi piirist. Lähemale tohib väikeehitist rajada piirinaabriga kokkuleppel;
3. Üksikelamu ja selle juurdeehitus ning väikeehitis peavad järgima tänava väljakujunenud ehitusjoont;
4. Hoonete kuju ja väliviimistlus peavad sobima ümbritseva arhitektuuriga;
5. Tänavapoolne piirdeaed on puitlippidest, horisontaalsest laudisest, sepistatud metallist või võrkaed koos hekiga; vaid aiapostid on lubatud ehitada kivikonstruktsioonis;
6. Tänaväärse piirdeaia maksimaalne kõrgus on 1,5m;
7. Kruntide vaheline piirdeaed, mille kõrguse ja materjali lepivad kokku naabrid, ei tohi olla kõrgem kui 1,8m. Lubatud on võrgust piirdeaiad.

6. ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD PÕHIMÕTTED PLANEERITAVALE ALALE.

Kehtiva Narva-Jõesuu linna üldplaneeringu järgi planeeritava maa-ala kuulub perspektiivse elamu-/segahoonestusalale ja tööstusmaa- / väiketootmise alale (vt. Joonis 2).

vastutav spetsialist, arhitekt Tatiana Zhuravleva
koostas Dmitri Sahharov

Töö number: 452-2016
Töö nimetus: Narva-Jõesuu linna Jaan Poska tn 16 kinnistu ja lähiala detailplaneering
Krundi aadress: Jaan Poska tn 16, Narva-Jõesuu linn, Ida-Viirumaa
Koostaja: Narva Ehitusprojekt OÜ
Töö väljaandmise aeg: 18.11.2016
Stadium: DP



Joonis 2. Väljavõte Narva-Jõesuu linna üldplaneeringust

7. KÕRVALALADEL KEHTESTATUD PLANEERINGUTE MÕJUD KOOSTAMISEL OLEVALE PLANEERINGULE.

Kõrvalaladel koostatavate ja kehtestatud planeeringute lahendused ei mõju käesolevale planeeringulahendusele.

vastutav spetsialist, arhitekt Tatiana Zhuravleva
koostas Dmitri Sahharov

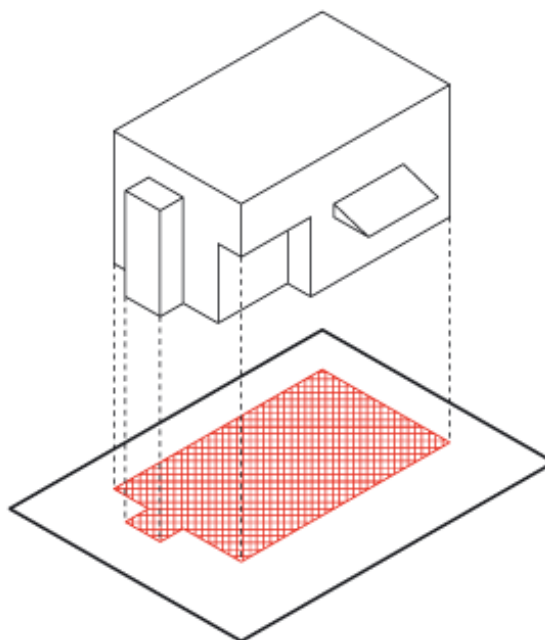
Töö number: 452-2016
Töö nimetus: Narva-Jõesuu linna Jaan Poska tn 16 kinnistu ja lähiala detailplaneering
Krundi aadress: Jaan Poska tn 16, Narva-Jõesuu linn, Ida-Viirumaa
Koostaja: Narva Ehitusprojekt OÜ
Töö väljaandmise aeg: 18.11.2016
Stadium: DP

8. KRUNDI EHITUSÕIGUS, HOONESTUSALAD.

Igale planeeritavale krundile on määratud üks hoonestusala. Ehitusõigusega on määratud:

Pos.nr.	Krundi kasutamise sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete suurim lubatud ehitusalune* pindala, m ²	Hoonete suurim lubatud kõrgus (maapinnast harjajooneni või parapetini)
1	100% Elamumaa	1 üksikelamu 2 abihoonet	216	Üksikelamu – 10,0m Abihoone – 4,5m
2	100% Elamumaa	1 üksikelamu 2 abihoonet	224	Üksikelamu – 10,0m Abihoone – 4,5m
3	100% Transpordimaa	2	180	4,5m

*Ehitusealune 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)



Joonis 2. Ehitusaluse pinna määrmise skeem

vastutav spetsialist, arhitekt Tatiana Zhuravleva
koostas Dmitri Sahharov

Töö number:	452-2016
Töö nimetus:	Narva-Jõesuu linna Jaan Poska tn 16 kinnistu ja lähiala detailplaneering
Krundi aadress:	Jaan Poska tn 16, Narva-Jõesuu linn, Ida-Viirumaa
Koostaja:	Narva Ehitusprojekt OÜ
Töö väljaandmise aeg:	18.11.2016
Stadium:	DP

9. OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED EHTISELE

Lubatud korruselisus üksikelamutel – 2 korrust. Lubatud katusekalded on vahemikus 10°– 30°. Lubatud katusekatte materjalid: katusekivi, valtsplekk, asbestivaba eterniit. Kõikidel hoonetel üksikelamute kruntidel katusekatte materjal peab olema sarnane. Katusekivi imitatsiooniga plekk-kate on keelatud. Välisviimistluses lubatud kasutada krohvi, betooni, puitvoodri, kivi ja klaasi. Välisviimistluseta palkseina ehitamine on keelatud.

10. JUURDEPÄÄSUD KRUNTIDELE JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.

Juurdepääs planeeritavale alale POS.1 on planeeritud Jaan Poska tänavalt. Jaan Poska tänava laius on 5,5m. Juurdepääs planeeritavale alale POS.2 on planeeritud Uus tänavalt. Uus tänava laius on 3,2 m. Juurdepääs planeeritavale alale POS.3 on planeeritud Suur-Lootsi tänavalt. Suur-Lootsi tänava laius on 10,9 m. Väljasõit planeeritavatelt aladelt POS.1 ja POS.2 on lubatud paremale ja vasakule. Parkimine planeeritakse omal krundil. Igale elumumaa krundile on ette nähtud 2 parkimiskohta. Planeeringuga nähakse ette bussipeatuse korraldamine avatud teetaskuga. Väljasõidul Uus tänavalt Suur-Lootsi tänavale nähtavuskaugus pole küllaldane. Seega ristmikule paigaldatakse liiklusmärk „Peatu ja anna teed“.

11. HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

Planeeritaval krundil on aastaid kasvanud haljastus, mida ei ole harvendatud ega reguleeritud. Planeeringuga lubatakse likvideerida puid, mis jäävad hoonestusala sisse ning lähemale kui 4m hoone vundamendilt. Aladele, kuhu kõvakatet ei projekteerita, on kavandatud madalhaljastus (muru ja üksikud madalkasvulised põõsad).

Valgustusena on planeeritud paigaldada hoonestuse külge ja iseseisvalt valgustuslaternaid vastavalt vajadusele. Välisvalgustus lahendada ehitusprojekti koostamisel. Vajalikud krundisisesed kõnniteed ja platsid projekteerida ja rajada kõvakattega. Krundi piirides väljasõitudel paigaldada jäätmete liigiti kogunemiskonteinerid. Konteinerite paigaldamiseks näha ette kõvakattega platsid.

Suur-Lootsi ja Uus tänava ristmiku nähtavuskolmnurka võib istutada üksikuid puid või madalaid põõsaid, viimased ei tohi kasvada kõrgemaks kui 0,4m.

12. TEHNOVÕRKUDEGA VARUSTATUS

Veevarustus ja kanalisatsioon. Vastavalt Narva Vesi AS-i poolt väljastatud tehnilistele tingimustele veevarustus on planeeritud olemasolevast torusikust J. Poska tänaval (Pos.1 liitumine), Suur-Lootsi tänaval (Pos.3 liitumine), Uus tänaval (Pos.2 liitumine). Kanalisatsioon on planeeritud liita olemasolevate torustikega J. Poska tänaval (Pos.1 liitumine), Suur-Lootsi tänaval (Pos.3 liitumine), Uus tänaval (Pos.2 liitumine). Olemasolev mittetöötav kaev krundi POS 1 põhja osas likvideeritakse.

vastutav spetsialist, arhitekt Tatiana Zhuravleva
koostas Dmitri Sahharov

Töö number:	452-2016
Töö nimetus:	Narva-Jõesuu linna Jaan Poska tn 16 kinnistu ja lähiala detailplaneering
Krundi aadress:	Jaan Poska tn 16, Narva-Jõesuu linn, Ida-Viirumaa
Koostaja:	Narva Ehitusprojekt OÜ
Töö väljaandmise aeg:	18.11.2016
Stadium:	DP

Elektrivarustus. Vastavalt VKG Elektrivõrgud OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele planeeritava kinnistu Pos 1 (J. Poska tn ääres) elektrivarustus on ette nähtud kinnistu piiri vahetus lähedusse projekteeritavast liitumiskilbist orienteeruva asukohaga X:6598617, Y:729041. Liitumiskilbi toide on ette nähtud madalpinge maakaabelliiniga J. Poska tn 15 juures paiknevast kaablitransiitkilbist X:6598646, Y:728975. Planeeritavate kruntide Pos 2 ning Pos 3 (Uue tn ääres) elektrivarustus on ette nähtud kinnistu piiri vahetuslähedusse projekteeritavast liitumiskilbist orienteeruva asukohaga X:6598681, Y:729084. Liitumiskilbi elektrivarustus on ette nähtud maakaabelliiniga olemasolevast õhuliini mastist nr 3 (AJ-132, F-9) asukohaga X:6598752, 729060.

Gaasivarustus. Vastavalt Alfatom Gaasi ja Soojuse OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele planeeringus on ette nähtud gaasitorustiku arendamine J.Poska tänaval asuvast olemasolevast (A-kategooria PE Ø63x5,8 mm, OP=0,1 bar) ja Uus tänaval asuvast olemasolevast gaasitorustikust (A-kategooria PE Ø63x5,8 mm, OP=0,1 bar) kuni planeeritavate gaasipaigaldisteni. Tehnovõrkude liitumispunktid on näidatud joonisel DP-3 Tehnovõrkude plaan.

13. TULEOHUTUSE TAGAMINE, HOONETE TULEPÜSIVUS JA KUJAD, TULETÕRJEHÜDRANTIDE PAIKNEMINE.

Detailplaneeringu koostamisel on võetud alusel Majandus- ja taristusministri 02. 06. 2015. a määrus nr. 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Planeeringuga on lubatud rajada hooned tulepüsivusklassiga vähemalt TP-3 (hoone kõrgusega üle 9m puhul - TP-2). Tuletõrjevesi saadakse olemasolevatest tuletõrjehüdrantidest nr H0099 ja H0013. Planeeringuala hoonestusele kruntidel POS.1 ja POS.2 on võimalik juurdepääs Jaan Poska ja Uus tänavatelt. Bussipeatusega (POS.3) krundile on võimalik juurdepääs Suur-Lootsi tänavalt.

Naaberkruntidel asuvate hoonete ja planeeritud hoonete vaheliste tuleohutuskujade laius on üle 8m.

14. KESKKONNAKAITSE ABINÕUD

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlike objekte. Reoveed juhitakse linna kanalisatsioonivõrku. Planeeringus on ette nähtud jäätmete liigiti kogumiskonteinerite kohad.

15. SERVITUUTIDE JA MUUDE KITSENDUSTE ULATUSE MÄÄRAMINE PLANEERITAVAL ALAL.

Servituutide seadmine planeeritaval alal vajadus puudub. Säilitada tuleb kinnistul võimalikult palju väärtuslikke puid.

16. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAL ABINÕUD

Aluseks on võetud Eesti Standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1 Linnaplaneerimine“

vastutav spetsialist, arhitekt Tatiana Zhuravleva
koostas Dmitri Sahharov

Töö number:	452-2016
Töö nimetus:	Narva-Jõesuu linna Jaan Poska tn 16 kinnistu ja lähiala detailplaneering
Krundi aadress:	Jaan Poska tn 16, Narva-Jõesuu linn, Ida-Viirumaa
Koostaja:	Narva Ehitusprojekt OÜ
Töö väljaandmise aeg:	18.11.2016
Stadium:	DP

Kuritegevuse ennetamisel tuleb tagada:

1. Krundile juurdepääsude asukohad varustatakse suletavate väravatega.
2. Tänav ja hoovivalgustuse rajamine ja korrashoid, mis vähendab elanike kuriteohirmu ja pidurdab kurjategijaid.
3. Piirkonna hea jälgitavus, nt. naabri – ja videovalve.
4. Elanikes omanikutunde tekitamine, tihe koostöö naabrite vahel nõnda, et elanikud eristaksid omadid võõrastest.
5. Võimalike varjumiskohtade rajamise vältimine.
6. Korralikud piirded.
7. Hästivalgustatud krundisisesed teed.
8. Varguste ja sissemurdmiste riski vähendamiseks soovitada hoonete projekteerijal kasutada turvalisemaid aknaid, uksi jm. võtteid.

17. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE KORD

Detailplaneeringu elluviimise kord:

1. Peale kehtestamist jagatakse kinnistu Jaan Poska tn 16 eraldiseisvateks kruntideks J. Poska tn 16 ja Uus tn 16. Moodustatakse transpordimaa krunt aadressiga Suur-Lootsi 17.
2. Peale uute katastriüksuste moodustamist vajadusel (vt. Ehitusseadustiku §27) taotletakse projekteerimistingimused üksikelamute ja tehnovõrkude projekteerimiseks.
3. Taotletakse ehitusload tehnovõrkude rajamiseks.
4. Taotletakse ehitusload elamute ehitamiseks.
5. Kasutuslubade väljastamine.
6. Valmishitatud majapidamised saavad taotleda hoonetele kasutusload, mille väljastamise tingimuseks on tehnovõrkudele väljastatud kasutuslubade olemasolu.

vastutav spetsialist, arhitekt Tatiana Zhuravleva
koostas Dmitri Sahharov