

Sisukord

1. Üldosa.....	3
1.1 Detailplaneeringu eesmärk ja koostamise alused	3
1.2 Detailplaneeringu lähtedokumendid.....	3
2. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	4
3. Planeerimisettepanek	4
3.1 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	4
3.2 Planeeritava ala kruntideks jaotamise põhimõtted	4
3.3 Krundi ehitusõigus ja arhitektuurinõuded ehitistele.....	5
3.3.1 Üldised nõuded	5
3.3.2 Ehitusõigus ja arhitektuurinõuded ehitistele	5
3.4 Üldplaneeringuga seatud põhimõtted planeeritavale alale	6
3.5 Kõrvalaladel kehtestatud planeeringute ja ehitusprojektide mõju koostamisel olevale planeeringule	6
3.6 Krundi hoonestusala piiritlemine	7
3.7 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	7
3.8 Haljastuse ja heakorra põhimõtted	7
3.9 Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusabinõud.....	7
3.10 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	8
3.10.1 Veevarustus ja kanalisatsioon.....	8
3.10.2 Sadeveed.....	9
3.10.3 Elektrivarustus	9
3.10.4 Gaasivarustus.....	9
3.10.5 Sidevarustus.....	9
3.10.6 Soojusvarustus	9
3.11 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	9
3.12 Servituutide vajaduse määramine	9
3.13 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	9
3.14 Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....	10
4. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	10
5. Planeeringu elluviimise võimalused.....	11
6. Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõte	11
7. Kaardid ja planeerimislahendust illustreeriv materjal	11
8. Lisad	12

1. Üldosa

1.1 Detailplaneeringu eesmärk ja koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise aluseks on:

1. Vabaduse tn 88 kinnistu omaniku detailplaneeringu algatamise ettepanek (taotlus);
2. Narva-Jõesuu Linnavalitsuse 03.08.2016.a korraldus nr 187 „Narva-Jõesuu linna Vabaduse tn 88 kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringu algatamine“;
3. Narva-Jõesuu Linnavalitsuse ja Vabaduse tn 88 omaniku vahel 06.12.2016.a sõlmitud leping detailplaneeringu koostamise finantseerimise õiguse üleandmise kohta”.

Detailplaneeringu koostamise eesmärkideks on:

- Narva-Jõesuu linna üldplaneeringu elluviimine;
- Vabaduse tn 88 kinnistu ja sellega piirneva reformimata maa arvelt kahe elamumaa sihtotstarbega krundi moodustamine;
- elamumaa kruntidele ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine ühe üksikelamu ja kuni kahe abihoone rajamiseks
- kruntide liiklus- ja parkimislahenduse väljatöötamine;
- maa-ala heakorrastuse ja haljastuse põhimõtete määramine;
- moodustavate kruntide tehnovõrkudega liitumisvõimaluste ja tingimuste määramine;

Planeeritava ala pindala on 3653 m² ning see hõlmab Vabaduse tn 88 kinnistut katastritunnusega 51301:010:0001. Katastriüksuse kehtiv maakasutuse sihtotstarve on elamumaa 100%, ning seda planeeringuga ei muudeta.

1.2 Detailplaneeringu lähtedokumendid

1. Planeerimisseadus;
2. Ehitusseadustik;
3. Muud kehtivad planeerimistegevust reguleerivad seadused ja õigusaktid;
4. Narva-Jõesuu Linnavalitsuse 03.08.2016.a korraldus nr 187 „Narva-Jõesuu linna Vabaduse tn 88 kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringu algatamine“;
5. Narva-Jõesuu linna kehtiv üldplaneering (Hendrikson & Co AS töö nr 80/99, 2000.a.) kehtestatud Narva-Jõesuu Linnavolikogu poolt 14.09.2000.a. määrusega nr 33 koos hilisemate muudatustega;
6. Narva-Jõesuu linna ehitusmäärus (29.03.2006.a. määrus nr 14) koos muudatustega ja täiendustega;
7. Planeeringuala topogeodeetiline alusplaan M 1:500 (OÜ Hades Geodeesia 2016.a töö nr G1313);
8. Metoodiline juhend „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“ (kättesaadav <http://www.fin.ee/ruumiline-planeerimine>);

9. EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine;
10. EVS 843:2016 Linnatänavad;
11. EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.

2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav ala asub Narva-Jõesuu linna lääne osa valdavalt üksikelamutega hoonestatud territooriumil suure liikluskoormusega Vabaduse tänaval. Planeeritava ala vahetus läheduses paikneb suur metsamassiiviga kaetud Riigimaa 500 maaüksus. Maaüksusele on vastu võetud detailplaneering, millega kavandatakse jagada see üksikelamumaa kruntideks. Planeering ei ole 31.01.2017.a seisuga kehtestatud. Teisel pool Vabaduse tänavat paikneb hoonestamata ja hooldamata metsaga kaetud elamumaa kinnistud. Planeeritaval alal kasvavad valdavalt viljapuud. Planeeritav ala osaliselt hõlmab Vabaduse tänavat.

Planeeritava ala suurus on 3653 m² ning see hõlmab Vabaduse tn 88 kinnistut katastritunnusega 51301:010:0001. Planeeritav krunt piirneb kirdest maaüksusega Riigimaa 500, kagust Auga tn 8 kinnistuga (katastritunnus 51301:010:0007), millel paikneb üksikelamu ja majandushooned, lõunast piirneb planeeringuala Auga tänavaga ja läänest planeeritav krunt piirneb Vabaduse tänavaga (L9). Planeeritav ala on hoonestatud üksikelamu ja abihoonetega.

Planeeritava maa-ala maakasutuse sihtotstarve vastavalt kinnistusraamatus registreeritud andmetele on elamumaa 100%. Kehtiva Narva-Jõesuu linna üldplaneeringu kohaselt on planeeritava maa-ala maakasutuse sihtotstarve „olemasolev väikeelamute maa“.

Planeeritava ala reljeef on tasane. Krundi maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 3,62–4,08 meetrit üle merepinna.

Tehnovõrkudest planeeritaval alal on järgmised insenervõrgud: kanalisatsioon, elektriliin, veetorustik olemasolevast puurkaevust.

Planeeringualale ulatuvad järgmised kitsendused:

1. Kuni 1 kV elektriõhuliini (madalpinge õhuliin) kaitsevöönd laiusega 4 m;
2. Maismaal sideehitise kaitsevöönd laiusega 2 m;
3. Vabaduse tänava kaitsevöönd laiusega äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10 meetrit.

3. Planeerimisettepanek

3.1 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Juurdepäas planeeritavale krundile on võimalik Vabaduse ja Auga tänavatelt. Planeeringuala kontaktvööndis asub suur väikeelamute kvartal. Lähiumbruses asuvate kruntide suurused on pindalaliselt suhteliselt sarnased. Naaberkinnistutel paiknevate ehitiste arhitektuursed lahendused on samalaadsed ning meenutavad suvilate rajoonide arhitektuuri.

3.2 Planeeritava ala kruntideks jaotamise põhimõtted

Käesoleva planeeringuga on ette nähtud jagada Vabaduse tn 88 kinnistut kaheks eraldiseisvateks kinnistuteks ning töötada välja tingimused moodustatud kruntidele üksikelamu ja abihoonete rajamiseks. Kaksikelamu püstitamine moodustatud kruntidele ei ole lubatud. Üksikelamu püstitamiseks tuleb koostada eraldi ehitusprojekt. Detailplaneeringu põhijoonisel on toodud

planeerimislahendus üksikelamu püstitamiseks, kuna kinnistu asub valdavalt madaltiheda hoonestusega väikeelamute rajoonis.

Lähtudes planeerimisülesandest tehakse ettepanek moodustada järgmised maaüksused:

- **Pos 1.**
 - Aadressi ettepanek – Vabaduse tn 96
 - Krundi kasutamise otstarve – 100% elamumaa
 - Maksimaalne lubatud hoonete arv - 3 (1 üksikelamu ja 2 abihoonet)
 - Maksimaalne lubatud ehitusealune pind – 233 m²
 - Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnalt harjajooneni – üksikelamu 9,0m, abihooned 4,5m
 - Krundi max lubatud täisehitusprotsent - 25% krundi pindalast
- **Pos 2.**
 - Aadressi ettepanek – Vabaduse tn 98
 - Krundi kasutamise otstarve – 100% elamumaa
 - Maksimaalne lubatud hoonete arv - 3 (1 üksikelamu ja 2 abihoonet)
 - Maksimaalne lubatud ehitusealune pind – 233 m²
 - Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnalt harjajooneni – üksikelamu 9,0m, abihooned 4,5m
 - Krundi max lubatud täisehitusprotsent - 25% krundi pindalast

3.3 Krundi ehitusõigus ja arhitektuurinõuded ehitistele

3.3.1 Üldised nõuded

Hoonete ehitamine on lubatud vastavalt määratud ehitusõigusele ja ehitustingimustele. Lubatud on kruntide teenindamiseks vajalike teede, parklate ja tehnoorkude rajamine.

Ehitiste projekteerimisel ja ehitamisel tuleb lähtuda heast ehitustavast ja ehitusreeglitest selliselt, et ehitis sobiks kokku ümbrusega, ei tekitaks ohtu elule, varale, tervisele ja keskkonnale, võimaldaks energia ja materjalide säästliku kasutamist, oleks piisava kandevõime, püsivuse ja kestvusega, oleks kaitstud tulekahju puhkemise ja levimise ning teiste õnnetuste eest.

3.3.2 Ehitusõigus ja arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonete võimalikud asukohad on detailplaneeringu põhijoonisel näidatud hoonestusaladena. Planeeritava ala ehitusõiguste kokkuvõte on toodud detailplaneeringu põhijoonisel.

Tabel 1. Krundi ehitusõigus.

Olemasoleva krundi aadress	Pos nr.	Krundi suurus (m ²)	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala (m ²)	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Krundi kasutamise sihtotstarve /osakaal %	Hoonete suurim lubatud kõrgus
Vabaduse tn 96	1	934	186	3	E 100 %	kuni 9,0m
Vabaduse tn 98	2	934	186	3	E 100%	kuni 9,0m

Tabel 2. Põhilised arhitektuurinõuded.

Pos nr.	Suurim lubatud maapealne/ maaalune korruselisus	Katuse tüüp	Katusekalle	Parkimiskohtade arv		Minimaalne tulepüsivus-klass	Maksimaalne lubatud krundi täisehitus-protsent
				normatiivne	kavandatud		
1	2/-0	Viilkatus	30-45°	2	2	TP 3	25 %
2	2/-0	Viilkatus	30-45°	2	2	TP 3	25 %

Hooned tuleb paigutada hoonestusalade piiridesse. Kruntidele ehitise projekteerimisel ja ehitamisel tuleb jälgida põhijoonisel märgitud kohustuslikku ehitusjoont. Projekteeritavate hoonete katuseharjajoon ja hoone põhimaht kruntidel peab olema paralleelne kohustusliku ehitusjoonega. Abihoone katusekalle peab olema samane põhihoone katusekaldega. Lubatud on kasutada järgmised katusematerjalid: katuskivi, plekkprofiil, kummibiitumenplaat. Hoone soklijoone kõrgus maapinnast peab olema vahemikus 40-60 sm.

Hoonete arhitektuur peab olema Narva-Jõesuule omane. Välisviimistluses kasutada naturaalseid materjale (krohv, kivi- või/ ja puitmaterjali, laudis, klaas ja betoon), värvitoonidest on lubatud looduslähedased, naturaalsed toonid. Ümarpalkhooned, plastfassaadkatted, intensiivsed kirevad värvitoonid, moonutavad ja võõrapärased detailid ei ole lubatud.

Krundipiirete rajamine on lubatud vastavalt Narva-Jõesuu linna ehitismääruse § 18¹ sätestatule. Krundipiirile võib rajada kuni 1,5 meetri kõrguse piirdeaia. Materjalina võib kasutada võrkaeda, mis peab olema varjatud sama kõrge hekiga. Vabaduse ja Auga tänavate poolsed väravad peavad avanema krundi poole. Plankpiirded, kivi ja betoonmüüritis ei ole lubatud.

3.4 Üldplaneeringuga seatud põhimõtted planeeritavale alale

Üldplaneering näeb ette kontaktvööndis olemasolevat ja planeeritavat väikeelamumaad. Seega detailplaneeringuga kavandatu vastab kehtivale üldplaneeringule.

3.5 Kõrvalaladel kehtestatud planeeringute ja ehitusprojektide mõju koostamisel olevale planeeringule

Kõrvalalale on Narva-Jõesuu Linnavolikogu 30.06.2009.a otsusega nr 208 kehtestatud Narva-Jõesuu linna Lydia Koidula 17 ja lähiala detailplaneering, mis ei avalda mõju planeeritavale alale.

Riigimaa 500 maaüksusele (katastriüksuse tunnus 51301:010:0026) on võetud vastu detailplaneering, mis ei ole 31.01.2017.a seisuga kehtestatud. Kooskõlas vastu võetud detailplaneeringuga on käesolevas detailplaneeringus määratud kohustusliku ehitusjoone asukoht ja peamised arhitektuurilised tingimused.

3.6 Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringu põhijoonisel piiritletud hoonestusaladega on määratud kruntidele planeeritud hoonete asukohad. Maksimaalne lubatud ehitisealune pindala on 25% krundi pindalast. Hooneid võib ehitada ainult põhijoonisel näidatud hoonestusaladesse vastavalt kruntide ehitusõigustele ja arhitektuurinõuetele.

Olemasolevad abihooned krundil nr 2 (perspektiivne aadress Vabaduse 98), mis osaliselt ulatuvad planeeritavast hoonestusalast väljapoole on lubatud kasutada, remontida ning laiendada kuni 33% esialgu kavandatud mahust kuni hoonete eksploatatsiooni ea lõpuni. Olemasolevate abihoonete laiendamine üle 33% esialgu kavandatud mahust või ümberehitamine on lubatud üksnes käesoleva detailplaneeringuga määratud hoonestusala (vt leht DP-4-03) piirides.

3.7 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepäas planeeritavatele kruntidele on ette nähtud Vabaduse tänavalt. Parkimine kruntidel Pos 1 ja Pos 2 on lahendatud krundisiseselt, kokku 2 parkimiskohta igal krundil. Liikluskorraldus tuleb lahendada koos hoonete ehitusprojektiga. Teed ja parklat on ette nähtud katta tolmuva kattedega ning varustada valgustusega. Soovitav parkimisala katematerjal – murukivi. Kruntidel kivisillutisena soovituslikult kasutada murukivi, paekiviplaate, graniitsõelmeid, killustikku või tänavakivi.

3.8 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringuala on puhastatud võsast ja heakorrastatud. Detailplaneeringuga ei ole ette nähtud olemasoleva kõrghaljastuse likvideerimist.

Planeeringualal puuduvad kaitsealused looduse üksikobjektid. Käesoleva detailplaneeringuga ei ole kavandatud olulise keskkonnamõjuga ehitisi ega tegevust.

Heakorra ja turvalisuse tagamisel on oluline osa tänavavalgustusel. Planeeringuga on ette nähtud tänavavalgustuse organiseerimine välisvalgustite hoonete fassaadidel ja valguspostidel. Valgustite täpne paiknemine määratakse hilisema projekteerimise käigus.

Krundi vertikaalplaneering peab tagama, et vihmaveed katuselt ja maapinnalt oleks ära juhitud hoone seintest, kuid mitte krundi piirist kaugemale.

Käesolev detailplaneering ei näe ette ehitiste rajamiseks maapinna kõrguste muutmist või pinnase mahtude teisaldamist ega ümberpaigutamist sellisel, et maastiku olemasolev ilme sellest oluliselt muutuks. Enne ehitustööde läbiviimist mullakiht kooritakse ja ladustatakse. Ehitustööde läbiviimisel tuleb säilitama mullakihi et kasutada järgmiste haljastustööde käigus.

Detailplaneeringuga on kavandatud kruntidele dekoratiivse põõsastiku ja puude istutamine ehitusprojektiga ettenähtud kohtadesse. Istutatavate puude ja põõsaste kogus ja koht määratakse edasise projekteerimise käigus.

3.9 Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusabinõud

Lähtudes planeerimisülesandest ehitiste vahelised kujad tuleb lahendada vastavalt Majandus- ja taristuministri 02.06.2015.a. määrusele nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Vastavalt sellele tule leviku takistamiseks hoonete omavaheline vähim lubatud kaugus peab olema vähemalt 8m. Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Käesoleva detailplaneeringuga on tagatud 8m laiune täisehitamata vöönd

planeeritavate hoonestusalade vahel. Hoonestusala krundile Pos 2 on planeeritud arvestades olemasoleva elamu asukohaga kaugusel 2,6m planeeritavast kruntidevahelisest piirist. Krundil Pos 2 asuvad abihooned ei ole lubatud laiendada, rekonstrueerida või ümber ehitada põhjusel, et nad asuvad väljaspool planeeritud hoonestusalast.

Kruntidele Pos 1 ja Pos 2 planeeritavate hoonete minimaalne tulepüsisivusklass – TP3, on määratud lähtuvalt ehitise planeeritud kasutamisetarbest, korruselisusest ja kõrgusest. Juhul, kui seadustest tulenevad nõuded projekteeritavatele hoonetele on kõrgemad, kui on esitatud käesolevas detailplaneeringus, tuleb järgida seaduses sätestatud tuleohutusnõudeid.

Ehitistele vajalik tulekustutusvesi tuleb tagada vastavalt kehtivale standardile EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus.“. Tulekustutusvesi saadakse Vabaduse tänaval, aadressil Vabaduse tn 77 asuvast hüdrantist (15 l/s 3 tunni jooksul), mis töötab ühisveevärgi baasil. Tuletõrjehüdrant asub kuni 100m kaugusel planeeritavast alast. Juurdesõiduteed ja juurdepääsud hoonetele peavad olema vabad ja aastaringselt kasutuskõlblikus seisukorras. Käesolevaga detailplaneeringuga kavandatud krundisisese sõidutee laius on kõige kitsamas kohas 5m. Tuletõrjeauto ümberpööramiseks tuleb kruntidel muruala ja juurdepääsuteed teha tugevdatud aluspinnasega. Planeeritavate hoonete ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Ida-Eesti Päästkeskusega.

3.10 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Planeeritavate kruntide ühendamine linna tehnovõrkudega teostatakse vastavalt tehnilistele tingimustele, mis on lisatud käesolevale detailplaneeringule. Tehnovõrkude planeerimislahendus on toodud tehnovõrkude plaanil.

3.10.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus: Lahendatakse vastavalt Narva Vesi AS poolt 4.11.2016.a väljastatud tehnilistele tingimustele nr C/623-1. Planeerida aadressile Vabaduse tn 88, Narva-Jõesuu linn (pos.1) ehitavate elumajade ühendamine olemasoleva Auga tn veetorustikuga, Ø 110mm, olemasoleva maakraani MK 1451, Ø 32mm kaudu (maapind – 4,00; toru põhi – 2,17). Kinnistule paigaldada peaveemõõtja.

Teiseks võimalikuks variandiks on planeerida ehitatavate elumaja ja abihoonete ühendamine olemasoleva Vabaduse tänaval paikneva veetorustikuga, Ø 160mm, koos maakraanide paigaldamisega linna maale ja veemõõturite paigaldamisega majadesse.

Kanalisatsioon: Lahendatakse vastavalt Narva Vesi AS poolt 4.11.2016.a väljastatud tehnilistele tingimustele nr nr C/623-1.

Pos. 1 Reovesi juhtida Vabaduse tn olemasolevasse ühis- ja isevoolsesse plastiktorudest kanalisatsioonitorustikku, Ø 200mm, olemasoleva kanalisatsioonikaevu E-K20-52 560/500mm kaudu, mis asub kinnistu Vabaduse tn 88 vastas (põhi – 1,67; maapind – 4,30).

Pos. 2 Pärast kogu kinnistu õuekanalisatsioonisüsteemi väljaehitamist kanaliseerida reovesi olemasolevasse ühis- ja isevoolsesse plastiktorudest kanalisatsioonitorustikku, Ø 200mm, mis kulgeb piki Auga tn. Sisselõige teostada kanalisatsioonikaevus 400/315mm, E-LK 19-3 kinnistu Vabaduse tn 88 piiril (põhi – 2,49; maapind – 4,16).

Vee- ja kanalisatsioonitorustike ehitamiseks tuleb koostada tööprojekt vastavalt tehnilistele tingimustele ja kooskõlastada võrgu valdajatega.

3.10.2 Sadeveed

Sademevee immutamine toimub kruntidesiseselt. Sademevee juhtimine naaberkinnistutele ja teemaale ei ole lubatud. Kruntide vertikaalplaneerimise täpsem lahendus antakse ehitusprojekti. Sadeveekanaliseerimise ehitamist krundi piirides ette nähtud ei ole.

3.10.3 Elektrivarustus

Säilib olemasolev lahendus vastavalt VKG Elektrivõrgud poolt kooskõlastatud lahendusele olemasolevalt õhuliinilt.

3.10.4 Gaasivarustus

Gaasivarustus ei ole planeeritud.

3.10.5 Sidevarustus

Side ei ole planeeritud.

3.10.6 Soojusvarustus

Individuaalkatla baasil (tahke küte, maasoojuspump, elekter).

3.11 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Detailplaneeringuga olulise keskkonnamõjuga tegevusi Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 mõistes planeeringualal ei kavandata. Projekteeritava hoone kasutamise seotud tegevus ei ohusta keskkonda. Ehitamise käigus tekkinud praht ja müra on ajutise iseloomuga. Ehitusprojekti tuleb kirjeldada ehitustööde teostamise aeg ja tekkinud ehitusprahi maht ning selle äravedamise printsiipi.

Moodustavatel kruntidel on ette nähtud asukohad kinniste olmeprügi kogumise prügikonteinerite paigaldamiseks. Prügikonteineri täpne asukoht lahendada ehitusprojekti. Prügi regulaarseks väljaveoks tuleb sõlmida leping vastava litsentsi omava organisatsiooniga.

Jäätmeäritluseks 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.

3.12 Servituutide vajaduse määramine

Servituut seatakse asjaõigusseaduses ja asjaõigusseaduse rakendamise seaduses ettenähtud korras. Isiklik kasutusõigus on planeeritud kõikidele tehnovõrkude ja –rajatiste omanikele tehnovõrkude kaitsevööndi ulatuses. Kaitsevööndite laiused on toodud käesoleva detailplaneeringu seletuskirja p 3.13. Isikliku kasutusõigusega koormatava maa suuruseks arvestatakse tehnovõrgu kaitsevööndi pindala.

Planeeringuga ei nähta ette muude servituutide määramise vajadust.

3.13 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringulahenduse kohaselt on väliruum kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid.

Oluliseks on seatud:

- Tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus, jälgitavus ja valgustatus;
- Konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- Tagumiste juurdepääsude vältimine;
- Hea vaade ühiskasutatavatele aladele.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- Jälgitavus ja valgustatus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed;
- eraautode parkimine vahetult elamu ees vähendab autodega seotud kuritegude riski.

3.14 Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringualal piiravad tegevust järgmised piirangud ja kitsendused:

Tabel 3. Planeeringualale ulatuvad piirangud ja kitsendused.

Piirang või kitsendus	Ulatus
Madalpinge maakaabli kaitsevöönd	1 m teljest
Elektriõhuliin alla 1 kV	2 m teljest
Sideehitis maismaal	1 m teljest
Gaasipaigaldise kaitsevöönd	1 m teljest
Vabaduse tänava teekaitsevöönd	10 m äärmise sõiduraja servast

4. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Tehnovõrgud ehitatakse välja tehniliste tingimuste alusel arvestades võrguvaldajatega sõlmitud liitumislepingut, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatust. Pärast trasside rajamist tuleb taastada teekatted ja haljastus.

Kruntide ehitusõigused realiseeritakse krundi valdaja poolt. Hoonestaja on kohustatud taotlema arhitektuur-ehituslikud lisatingimused linnavalitsuselt enne ehitusprojekti koostamist, esitades linnavalitsusele hoone eskiisi. Ehituslubade väljastamise eelduseks on projektide kooskõlastamine tehnovõrkude valdajate ja Päästeametiga.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks kinnistu jagamisele ja planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik, kelle krundilt kahju lähtub.

5. Planeeringu elluviimise võimalused

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 projekterimistingimusi.

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.

Kinnistute igakordsed omanikud kohustuvad välja ehitama ehitusloaga ehitusprojektis ette nähtu koos kinnistu heakorraga. Kinnistule jäävate ja väljaspool kinnistupiire olevate kinnistut teenindavate vajalike juurdepääsuteede jms väljaehitamise kohustus on kinnistu valdajal. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kinnistu valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele. Tehnovõrgud ehitatakse välja tehnilisi tingimusi arvestades liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus.

6. Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõte

Tabel 3. Kooskõlastuste koondtabel.

Jrk nr	Kooskõlastaja	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse ära kiri	Arvestamine detailplaneeringus; Märkused
1	Ida-Eesti Päästkeskus			
2	Alfatom Gaasi ja Soojuse OÜ			
3	VKG Elektrivõrgud OÜ			
4	AS Narva Vesi			
5	AS Eesti Telekom			

7. Kaardid ja planeerimislahendust illustreeriv materjal

- Geodeetiline alusplaan M 1:500;
- Asukohaskeem;
- Olemasolev olukord M 1:500;
- Põhijoonis M 1:500.

- Tehnovõrkude joonis M 1:500.

8. Lisad

Detailplaneeringu läbiviimisel kogutud materjalid, kirjavahetus ja informatsioon.

Nr	Nimetus	Lkg nr
1	Vabaduse tn 88 kinnistu omaniku detailplaneeringu algatamise ettepanek (taotlus)	
2	Narva-Jõesuu Linnavalitsuse 03.08.2016.a korraldus nr 187 „Narva-Jõesuu linna Vabaduse tn 88 kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringu algatamine“	
3	Narva-Jõesuu Linnavalitsuse ja Vabaduse tn 88 omaniku vahel 06.12.2016.a sõlmitud leping detailplaneeringu koostamise finantseerimise õiguse üleandmise kohta”	
4	Teade ajalehes Narva-Jõesuu detailplaneeringu algatamise kohta	
5	Teade ajalehes Põhjarannik detailplaneeringu algatamise kohta	
6	Narva-Jõesuu Linnavalitsuse kirjalikud teated naabritele ja huvitatud isikutele detailplaneeringu algatamise kohta	