

SISUKORD

OSA 1 SELETUSKIRI

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

OSA 2 JOONISED

- 1.AS-001 Situatsiooniskeem
- 2.AS-002 Olemasolev olukord M 1:500
- 3.AS-004 Põhijoonis M 1:500

4.Planeeringu lahendust illustreeriv 3D vaade

OSA 3 KOOSKÕLASTUSED

-Alfatom Gaasi ja Soojuse OÜ 03.08.2017 nr 1-6/231

-AS Narva Vesi 02.08.2017 nr 343

OSA 4 LISAD

-Narva-Jõesuu Linnavolikogu otsus 31.08.2016 nr 137

-AS Narva Vesi tehnilised tingimused 13.03.2017 C/88-1

-VKG Elektrivõrgud OÜ tehnilised tingimused nr 37, 24.03.2017

-Hades Geodeesia, töö nr G1369, 2016

-Alfatom Gaasi ja Soojuse OÜ tehnilised tingimused 29.05.2017 nr 1-6/158

1 SELETUSKIRI

1 Üldosa

Planeeritav maa-ala asub Ida-Virumaal, Narva –Jõesuu linnas, Metsa tn 9v maaüksusel (tunnus 51301:008:0011).

Planeeritava ala suuruseks on ca 0,1 ha.

Kehtiva Narva-Jõesuu linna üldplaneeringu järgi on tegemist detailplaneeringu kohustusega alaga. Maakatastri andmetel kehtiv Metsa tn 9v katastriüksuse kasutamise sihtotstarve on elamumaa 100%. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta kehtivat Narva-Jõesuu linna üldplaneeringut, mille kohaselt asub planeeritav ala perspektiivsel ärimaal. Muudatusettepanek seisneb üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe muutmises: elamumaa krundi kavandamiseks kaksikelamu ehitamiseks.

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused

- Lähteseisukohtade koostamise alused on Planeerimisseadus, Narva-Jõesuu linna üldplaneering
- Narva-Jõesuu ehitusmäärus (29.03.2006.a. määrus Nr 14) koos muudatustega ja täiendustega;
- Planeeringuala aktualiseeritud ning tehnovõrkude valdajatega kooskõlastatud topogeodeetiline alusplaan
- Metoodiline juhend „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“
- EVS 809-1:2001 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“
- Olemasolevad piirkonna vee- ja kanalisatsiooniskeemid, piirkonna tehnovõrkude projektid.
- Seadusandlusest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus
- Narva-Jõesuu Linnavolikogu otsus 31.08.2016 nr 137

1.1.1 Kirjavahetus

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

1.2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

- Narva-Jõesuu linna üldplaneeringu muutmise maakasutuse osas;
- Elamumaa kruntide ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine ühe kaksikelamu ja abihoonete rajamiseks;
- Kruntide liiklus-ja parkimislahenduse väljatöötamine;
- Kruntide tehnovõrkudega varustamise põhimõtete määramine;
- Heakorrastuse ja haljastuse põhimõtete määramine.

1.3 Asjast huvitatud isiku andmed

Roman Izotov

Telefon +372 5660 3589

e-post romanizotov@mail.ru

1.4 Planeeringu koostajate andmed

TiTo Arhitektid OÜ

Reg. nr 12838406

MTR EEP003224

Kraavi tn 14, 20307 NARVA

Telefon +372 52 39 474

E-post tmsmagi@gmail.com

2 Olemasolev olukord

Käesoleva detailplaneeringu ala asub Ida-Virumaal, Narva-Jõesuu linnas, Metsa tn 9v maaüksusel (tunnus 51301:008:0011). Planeeritav maa-ala on elamumaa 100% sihtotstarbega ning käesoleval hetkel hoonestatud keldriga (ehr. kood 118009443). Kinnistul asub betoonist kaldtee ning haljasalad, piirdeaed ning hekk.

Planeeringu ala piirneb põhjast Metsa tänavaga, lõunast Metsa tn 9u elamumaaga (tunnus 51301:008:0016), idast Männimetsa tänavaga ning läänest Roheline tänavaga.

Planeeringu ala reljeef on stabiilse kaldega idast läände.

3 Planeeringuala kontaktvööndi linnaehituslik analüüs ja funktsionaalsed seosed

Käesoleva detailplaneeringu kontaktala moodustavad linnaehituslikust aspektist lähtuvalt põhja poolse osa Metsa tänav (kaetud asfaltbetoonkattega), ida poolne Männimetsa tänav (kaetud asfaltbetoonkattega), lääne poolne Roheline tänav (kaetud betoonkattega) ning lõunast kahekordse elamuga hoonestatud elamumaa (tunnus 51301:008:0016).

4 Planeerimislahendus

Käesoleva detailplaneeringu lahendus näeb ette kinnistul Metsa tn 9v (elamumaa 100%, tunnus 51301:008:0011) kahekordse kaksikelamu rajamist. Olemasolev kelder koos kaldteega on ette nähtud demonteerida. Kinnistule sissesõit on ette nähtud Roheline tänavalt (olemasolev sissesõit). Sissesõidule on ette nähtud betoonist tänavakivi sillutisega kahepoolne parkimisala 4 autole. Planeeritav kaksikelamu on orienteeritud ida-lääne suunaliselt, kus lääne poole jäävad sissepääsud ning ida poole terrasside alad. Kinnistu on planeeritud piirata teraspostidel puitlippidest aiaga (2m teekattest, kõrgus 1.5m).

4.1 Tehnilis-majanduslikud näitajad

-Planeeritava maa-ala suurus ca 0,1 ha

-Kavandatud kruntide arv 1 tk.

Krunditud maa bilanss (katastriüksuse liikide alusel):

Positsioon 1

E-elamumaa 1323m² = 100%

4.2 Kruntide karakteristik ja ehitusõigused

Positsioon 1

Ehitusõigus: krundi planeeritud/olemasolev suurus on 1323 m² ning sihtotstarbeks elamumaa 100% (kaksikelamu maa).

Krundile on kavandatud 1 hoone, kokku ehitusaluse pinnaga 205 m². Kavandatava hoone maapealsete korruste arv on 2 ning maa-aluseid korruseid ei ole ette nähtud. Hoone kahe korruselise ehitusala maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast 8 meetrit. Katus on kahepoolse kaldega (harjajoon paralleelne Roheline tänavaga).

Krundi täisehituse protsent on 15,5% , teed ja platsid 8,4 % ning haljastuse protsent on 76,1%. Kinnistule on planeeritud lääne-poolsele (Roheline tänavast) sissesõidu alale parkla 4 parkimiskohaga.

Arhitektuurinõuded: Hoone fassaadid –valdavalt krohv, vähesel määral puitvooder, klaas ja kivi. On keelatud välisviimistluseta palkmajade projekteerimine ja püstitamine. Projekteeritavate hoonete fassaadidel ei ole lubatud kasutada kaar-ja, astmikviile, tornikesi jms. vanaaja arhitektuuri stiile imiteerivaid elemente. Krohvitud pindade puhul võib käsitleda naturaalsete toonidena ajalooliselt kujunenud lubja, tsemendi ja savi toonepunased, roosad, rohelised ja teised kunstlikud toonid ei ole lubatud.

Hoone katused-lubatud katusekate: katusekivi ja valtsplekk; katusekivi imitatsiooniga ja trapetsprofiiliga plekk-kate on keelatud. Lubatud katusekalle 30-45°, kohustuslik harjasuund-Metsa tänavaga risti. Lubatud katusevärv: tumeroheline, tumepruun või tumesinine, tumehall. Muud toonid ei ole lubatud.

Kruntide ehitusõigus ja kitsendused ning arhitektuursed nõuded:

Pos nr	1
Krundi aadress või aadressi ettepanek	Metsa tn 9v
Krundi planeeritud suurus	1323
Hoonete alune pind	205
Max. korruselisus	2
Hoonete arv krundil	1
Maa sihtotstarve ja osakaalu %	E 100
Suletud brutopind katastriüksuse	400
tulepüsisus	TP 3
Täisehituse %	15,5
Haljastuse %	76,1
Max. Kõrgus maapinnast	8.5m
Parkimiskohtade arv	4
arhitektuurinõuded	Vt.eraldi p.4.2 esitatud arhitektuurinõuded
kitsendused	Tehnovõrkude servituudi vajadused: Madalpinge kaabelkoridori laius 1 + 1m võrguvaldaja kasuks; veetorustik – koridori laius 2+2m võrguvaldaja ja Metsa tn 9 kasuks; sideõhuliin- koridori laius 2 + 2m, võrguvaldaja kasuks; gaasitorustik- koridori laius 1 + 1m, võrguvaldaja kasuks

4.3 Tuleohutus. Tulekaitse abinõud

Käesolev detailplaneering arvestab järgmiste normdokumentidega:

- Tuleohutuse seadus
- Siseministri määrus 30.03.2017 nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele
- EVS 812-6:2012+A1:2013 – Ehitiste tuleohutus: Tuletõrje veevarustus
- EVS 812-7:2008/AC:2011 – Ehitiste tuleohutus: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus
- EVS 812-6:2012+A1:2013 “ Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus

- EVS 812-7:2008 "Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus
- EVS 812-7:2008/AC:2011 "Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus

Hoonete vahelised tuleohutuskujad

Planeeritavad hooneosad on ette nähtud TP-3 tulepüsivusklassiga. Planeeritav hoone on I kasutusviisiga (kahe korteriga elamu). Planeeritava hoonestuse kaugus lõunasse jääval kinnistul aadressiga Metsa tn 9u asuvast üksikelamust on 20,4m, läände jääval kinnistul aadressiga 9j asuvast üksikelamu abihoonest on 12,3m ning idasse jääval kinnistul aadressiga Metsa tn 9a asuvast üksikelamust on 25,1m.

Välise kustutusvee saamise võimalused

Väline tuletõrjeverustus on ette nähtud olemasolevast hüdrandist Metsa tänavalt H0042 (kaugus hoonest 47,3m), ühe tulekahju normvooluhulk välistulekustutuseks 10 L/s, mis tagatakse 3 tunni jooksul (I,II,III ja V kasutusviisiga ehitis kuni 8 korrust, põlemiskoormus kuni 600MJ/m²).

Hoone põlemiskoormuse muutumisel täpsustatakse tulekahju normvooluhulgad väliskustutuseks ehitusprojektiga.

Päästetehnika juurdepääsu võimalused

Päästetehnika juurdepääs kinnistule on tagatud lääne poolsest alalt Roheline tänavast (laiusega 4,3m).

Hädaolukorra riskianalüüs

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

4.4 Servituutide ja naabrusõiguste seadmise vajadus

Kinnistu lõuna külge läbib elektri madalpingekaabel, millele määratakse 2m (1+1) laiune trassikoridor, lääne külge läbib gaasitorustik, millele määratakse 2m (1+1) laiune trassikoridor ning sideõhuliin, millele määratakse 4m (2+2) laiune trassikoridor.

4.5 Liikluskorraldus

Käesoleva detailplaneeringu liikluskorralduse lahenduse määramisel on lähtutud Eesti Standard EVS 843:2016 „Linna tänavad“ nõuetest (tabel 9.2-elamute parkimisnormatiiv)

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

Parkimiskohtade kontrollarvutus :

pos. nr.	Elamu liik	norm. arvutus	normatiivne parkimiskohtade arv	planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	KORTER 1 ≥3-toaline korter	1,7 (väike-elamute ala)	1,7	2
1	KORTER 2 ≥3-toaline korter	1,7 (väike-elamute ala)	1,7	2
Planeeritud maa-alal kokku			3,4	4

Kinnistule on planeeritud üks sissesõit Roheline tänavalt laiussega 5,0m.

5 Tehnovõrgud ja rajatised

Veevarustus- ühendus vastavalt AS Narva Vesi tehnilistele tingimustele 13.03.2017 C/88-1 Metsa tn asuvast maakraanist MK-918

Kanalisatsioon- ühendus vastavalt AS Narva Vesi tehnilistele tingimustele 13.03.2017 C/88-1 Roheline tn asuvast plastikkaevust 7-PK4-11B

Elektrivarustus-vastavalt VKG Elektrivõrgud OÜ tehnilistele tingimustele nr 37,24.03.17 paigaldatakse uue elektrilise koormuse elektrivõrku ühendamiseks kinnistul paikneva olemasoleva kaablitransiid-, liitumiskilbi lähedusse (kinnistu edela nurk) liitumiskilp ning ühendatakse toitekaabliga planeeritava hoonega.

Gaasivarustus-vastavalt Alfatom Gaasi ja Soojus OÜ tehnilistele tingimustele 29.05.2017 nr 1-6/158 Metsa tn olemasolevast (B-kategooria PE Ø110x10,0mm; OP=3,0 bar) gaasitorustikust.

Sidevarustuse liitumist käesolevaga ei ole ette nähtud.

6 Keskkonnakaitse

6.1 Haljastus ja heakorrastus

Planeeritaval alal puudub kaitsealune kõrghaljastus. Kinnistul asuvad 9 okaspuud ning 12 lehtpuud, milledest on planeeritud likvideerida 1 okaspuu ning 11 lehtpuud. Kinnistut piirav hekk on osaliselt kagu nurgas ette nähtud likvideerida. Kinnistu on ette nähtud piirata puidust lippaiaga (vundamendil, kõrgus 1.2m).

6.2 Keskkonnamõju ja jäätmekäitlus

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

Kinnistu lääne poolsele alale on planeeringuga ette nähtud prügikonteinerite asukohad (sissesõidu lähedal, betoonist kattega).

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

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

6.2.1 Sademevee käitlemine

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

7 Kuritegevuse ennetamine

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

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

Hinnates vandalismi kahjude piiramise võimalusi võiks isegi kaaluda sihtmärgi täielikku eemaldamist. Ohustatud sissepääsude jälgimine, milles kasutatakse soovitatavalt ka videovalvet vähendab sissemurdmise riski. Läbi valduse kulgevate noorukite läbikäigukohtade piiramine vähendab vandalismiriski. Üldkasutatava ala ja ühiskasutatava ala selge eristatavus vähendab vandalismi ja sissemurdmiste riski. Kiired parandustööd vähendavad edaspidiste rünnakute riski. Ohustatud paikade juures korraldatav jälgimine vähendab vandalismi riski. Juurdepääsuteede jälgimine vähendab vägivaldsete kuritegude riski, eriti juhul kui kasutatakse ka videovalvet. Parklate sissepääsu kontroll vähendab autodega seotud kuritegude riski. Parklate jälgimine, soovitatavalt videojälgimise abil vähendab autovarguste ja autodega seotud kuritegude riski. Vandalismiaktide võimalike sihtmärkide jälgimine vähendab vandalismi riski. Süütamisohtlike kohtade jälgimine vähendab süütamise riski. Korrashoid, eriti kergestisüttiva prügi kiire eemaldamine vähendab süütamise ohtu. Vajalik pidev järelevalve.

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

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

8 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

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

käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb vastava krundi igakordsel omanikul hüvitada koheselt.

9 Planeeringu rakendamise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.