

## SISUKORD

### OSA I SELETUSKIRI

<b>1 ÜLDOSA</b> .....	3
1.1 Detailplaneeringu koostamise alused.....	3
1.1.1 Kirjavahetus.....	3
1.2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk.....	3
1.3 Asjast huvitatud isiku andmed.....	4
1.4 Planeeringu koostajate andmed.....	4
<b>2 OLEMASOLEV OLUKORD</b> .....	4
<b>3 PLANEERINGUALA KONTAKTVÕONDI LINNAEHITUSLIK ANALÜÜS JA FUNKTSIONAALSED SEOSSED</b> .....	5
<b>4 PLANEERIMISLAHENDUS</b> .....	5
4.1 Tehnilis-majanduslikud näitajad.....	5
4.2 Kruntide karakteristika ja ehitusõigused.....	6
4.2.1 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.....	11
4.3 Tuleohutus. Tulekaitse abinõud.....	11
4.4 Servituutide ja naabrusõiguste seadmise vajadus.....	12
4.5 Liikluskorraldus.....	13
<b>5 TEHNOVÕRGUD JA RAJATISED</b> .....	13
5.1 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks tehno võrkude osas.....	14
<b>6 KESKKONNAKAITSE</b> .....	14
6.1 Haljastus ja heakorrastus.....	14
6.2 Keskkonnamõju ja jäätmekäitlus.....	14
<b>7 KURITEGEVUSE ENNETAMINE</b> .....	14
<b>8 PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA</b> .....	15
<b>9 PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED</b> .....	15

## OSA II JOONISED

1.Situatsiooniskeem.....	DP-1
2.Tugiplaan .....	DP-2
3. Põhijoonis .....	DP-3
4.Planeeringu lahendust illustreeriv 3D vaade.....	DP-4

## OSA III KOOSKÖLASTUSED

## OSA IV LISAD

- Narva-Jõesuu Linnavolikogu otsus 10.05.2017 nr 189
- Narva-Jõesuu Linnavolikogu otsus 10.05.2017 nr 189 Lisa 1

## I SELETUSKIRI

### 1 ÜLDOSA

Planeeritav maa-ala asub Ida-Virumaal, Narva -Jõesuu linnas, Lydia Koidula tn 100a maaüksusel (tunnus 51301:012:0019, riigikaitsemaa 100%).

Planeeritava ala suuruseks on **13560 m<sup>2</sup>**

Narva-Jõesuu linna üldplaneeringu järgi on tegemist detailplaneeringu kohustusega alaga, millel on perspektiivne väikeelamumaa juhtfunktsioon, seega detailplaneeringu ettepanek on osaliselt kooskõlas kehtiva Narva-Jõesuu linna üldplaneeringuga. Maa-alale ei ole algatatud ega kehtivat detailplaneeringut.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta kehtivat üldplaneeringu lahendust maakasutuse juhtotstarbe osas eesmärgiga 1-le suuremale elamumaa krundile määrata ehitusõigus kuni 5 boksiga kahe korrusega ridaelamu püstitamiseks.

#### 1.1 Detailplaneeringu koostamise alused

- Kehtivad seadused ja teised õigusaktid
- Narva-Jõesuu linna üldplaneering (Hendrikson&Co AS töö nr 80/99, 2000.a.), kehtestatud Narva-Jõesuu Linnavolikogu 14.09.2000.a. määrusega nr 33
- Metoodiline juhend „ Soovitused detailplaneeringu koostamiseks“
- Metoodiline juhend „ Detailplaneering. Krundi kasutamise sihtotstarbe leppemärgid“
- Narva-Jõesuu Linnavolikogu otsus 10.05.2017 nr 189
- Narva-Jõesuu Linnavolikogu otsuse 10.05.2017 nr 189 Lisa 1

##### 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

- Lydia Koidula tn 100a kinnistu jagamine eesmärgiga moodustada elamumaa, transpordimaa ja tootmismaa (olemasoleva puurkaevu teenindamiseks) sihtotstarbega krundid;
- Elamumaa kruntidele ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine ühe üksikelamu ja abihoonete rajamiseks;
- Võimaluse kaalutlemine ühele elamumaa krundile ridaelamu rajamiseks ehitusõiguse määramiseks.
- Kruntide liiklus-ja parkimislahenduse väljatöötamine;
- Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
- Tehnovõrkude ja-rajatiste asukoha ning nendega liitumisvõimaluste määramine;
- Kujade määramine ja keskkonningimuste seadmine;
- Servituutide vajaduse määramine;
- Muude seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine planeeritaval maa-alal;
- Planeeritava ala sihtotstarve Narva-Jõesuu linna kehtiva üldplaneeringu järgi on väikeelamumaa.

### 1.3 Asjast huvitatud isiku andmed

Kordon City OÜ  
Reg.nr 12180319  
L.Koidula 100a, 29023 Narva-Jõesuu  
Telefon +372 5897 2766  
e-post [kordoncity.eu@gmail.com](mailto:kordoncity.eu@gmail.com)

### 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](mailto:tmsmagi@gmail.com)  
Vast. spetsialist Toomas Mägi tase 7, kutsetunnistus 125640  
Vast. spetsialist Tiina Jaska tase 7, kutsetunnistus 110877

## 2 OLEMASOLEV OLUKORD

Käesoleva detailplaneeringu ala asub Ida-Virumaal, Narva-Jõesuu linnas, L.Koidula 100a maaüksusel (tunnus 51301:012:0019). Planeeritav maa-ala on Riigikaitsemaa 100% sihtotstarbega ning käesoleval hetkel hoonestatud järgmiste hoonete ja rajatisega (ehr.andmetel):

Ehitisregistri kood	Ehitis	Ehitise nimetus	Aadress	Esmane kasutus	Korruste arv	Ehitusalune pind
120728065	Hoone	garaaž	Ida-Viru maakond, Narva-Jõesuu linn, L.Koidula 100a	1999	1	224
120728075	Hoone	kasarmu	Ida-Viru maakond, Narva-Jõesuu linn, L.Koidula 100a	1970	1	704
220728146	Rajatis	varikatuse	Ida-Viru maakond, Narva-Jõesuu linn, L.Koidula 100a	1970		3,5
220728105	Rajatis	puurkaev	Ida-Viru maakond, Narva-Jõesuu linn, L.Koidula 100a	1970	1	5
120728080	Hoone	saun	Ida-Viru maakond, Narva-Jõesuu linn, L.Koidula 100a/1	1970	1	96

Planeeringu ala piirneb põhjast L.Koidula tn 88 (tunnus 51301:012:0036) elamumaaga, lõunast Piirimetsa (tunnus 51301:013:0034) maatulundusmaaga, läänest Lydia Koidula tänav L10 (tunnus 51301:001:0242) transpordimaaga ning idast Narva metskond 31 (tunnus 51301:016:0002) maatulundusmaaga.

Planeeringu ala reljeef on stabiilse kaldega lõunast-põhja.

### 3 PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI LINNAEHITUSLIK ANALÜÜS JA FUNKTSIONAALSED SEOSD

Käesoleva detailplaneeringu kontaktala moodustavad linnaehituslikust aspektist lähtuvalt põhja poolse osa L.Koidula tn 88 (tunnus 51301:012:0036) elamumaa, lõuna poolse osa Piirimetsa (tunnus 51301:013:0034) maatulundusmaa, lääne poolse osa Lydia Koidula tänav ning ida poolse osa Narva metskond 31 (tunnus 51301:016:0002) maatulundusmaa.

### 4 PLANEERIMISLAHENDUS

Käesoleva detailplaneeringu lahendus näeb ette olemasoleva L.Koidula tn 100a (tunnus 51301:012:0019, Riigikaitsemaa 100%) jaotamist kaheksaks eraldiseisvaks kinnistuks. Planeeritava ala lääne poolsele küljele, piki Lydia Koidula tänavat on kavandatud eraldi kinnistu kergliiklustee tarbeks (pos 1, transpordimaa 100%). Põhja-, kirde ja ida poolsele alale on kavandatud väikeelamute krundid (pos 3; pos 4 ja pos 5). Lõuna poolsele alale on kavandatud üks ridaelamu krunt (pos 7) ning lääne poolsele küljele üks kahe korteriga elamu krunt (pos 8). Planeeritava maa-ala sisse- ja väljasõidud on kavandatud lääne poolsele alalt Lydia Koidula tänav L10 transpordimaalt. Kinnistu keskosasse on planeeritud ühe suunaline transpordimaa, mis tagab vajalikud juurdepääsud maa-alal asuvatele väikeelamu, ridaelamu ja kahe korteriga elamu kruntidele ning puurkaevuga varustatud krundile.

#### 4.1 Tehnilis-majanduslikud näitajad

-Planeeritava maa-ala suurus ca **13560** m<sup>2</sup>.

-Kavandatud kruntide arv **8** tk.

Krunditud maa bilanss (katastriüksuse liikide alusel):

#### **POS 1 Lydia Koidula tänav L11**

L-transpordimaa = 100%, planeeritud pindala = 572m<sup>2</sup>

#### **POS 2 Lydia Koidula põik**

L-transpordimaa = 100%, planeeritud pindala = 695m<sup>2</sup>

#### **POS 3 Lydia Koidula tänav 100c**

E-elamumaa = 100%, planeeritud pindala = 953m<sup>2</sup>

#### **POS 4 Lydia Koidula tänav 100d**

E-elamumaa = 100%, planeeritud pindala = 1058m<sup>2</sup>

#### **POS 5 Lydia Koidula tänav 100e**

E-elamumaa = 100%, planeeritud pindala = 896m<sup>2</sup>

#### **POS 6 Lydia Koidula tänav 100f**

T-tootmismaa = 100%, planeeritud pindala = 66m<sup>2</sup>

**POS 7 Lydia Koidula tänav 100a**

E-elamumaa = 100%, planeeritud pindala=4564m<sup>2</sup>

**POS 8 Lydia Koidula tänav 100b**

E-elamumaa = 100%, planeeritud pindala=1035m<sup>2</sup>

**4.2 Kruntide karakteristik ja ehitusõigused**

**POSITSIOON 1**

Krundi aadress või aadressi ettepanek	Lydia Koidula tänav L11
Krundi planeeritud suurus	572 m <sup>2</sup>
Hoonete alune pind	-
Maksimaalne korruselisus	-
Hoonete arv krundil	-
Maa sihtostarve ja osakaalu %	Transpordimaa 100% (kergliiklustee)
Suletud brutopind katastriüksuse sihtotstarvete kaupa	-
Tulepüsivus	-
Täisehitus %	-
Haljastuse %	-
Maksimaalne kõrgus maapinnast	-
Parkimiskohtade arv normatiivne ja kavandatud	-
Arhitektuurinõuded	-
Kitsendused	-

**POSITSIOON 2**

Krundi aadress või aadressi ettepanek	Lydia Koidula põik
Krundi planeeritud suurus	695 m <sup>2</sup>
Hoonete alune pind	-
Maksimaalne korruselisus	-
Hoonete arv krundil	-
Maa sihtostarve ja osakaalu %	Transpordimaa 100% (tänav)

Suletud brutopind katastriüksuse sihtotstarvete kaupa	-
Tulepüsisivus	-
Täisehitus %	-
Haljastuse %	-
Maksimaalne kõrgus maapinnast	-
Parkimiskohtade arv normatiivne ja kavandatud	-
Arhitektuurinõuded	-
Kitsendused	-

**POSITSIOON 3**

Krundi aadress või aadressi ettepanek	Lydia Koidula tänav 100c
Krundi planeeritud suurus	953 m <sup>2</sup>
Hoonete alune pind	150 m <sup>2</sup>
Maksimaalne korruselisus	2/-1
Hoonete arv krundil	1
Maa sihtostarve ja osakaalu %	Elamumaa 100%
Suletud brutopind katastriüksuse sihtotstarvete kaupa	Üksikelamu 300 m <sup>2</sup>
Tulepüsisivus	TP3
Täisehitus %	15.7
Haljastuse %	82.0
Maksimaalne kõrgus maapinnast	9m
Parkimiskohtade arv normatiivne ja kavandatud	2
Arhitektuurinõuded	fassaad-klaas, krohv, puit, looduslik kivi, klaas katus-SBS rullkattematerjal Katusekalle 0 <sup>0</sup> -10 <sup>0</sup>
Kitsendused	-

**POSITSIOON 4**

Krundi aadress või aadressi ettepanek	Lydia Koidula tänav 100d
Krundi planeeritud suurus	1058 m <sup>2</sup>

Hoonete alune pind	115 m <sup>2</sup>
Maksimaalne korruselisus	2
Hoonete arv krundil	1
Maa sihtostarve ja osakaalu %	Elamumaa 100%
Suletud brutopind katastriüksuse sihtotstarvete kaupa	Üksikelamu 230 m <sup>2</sup>
Tulepüsivus	TP3
Täisehitus %	10.9
Haljastuse %	85.0
Maksimaalne kõrgus maapinnast	9m
Parkimiskohtade arv normatiivne ja kavandatud	2
Arhitektuurinõuded	fassaad-klaas, krohv, puit, looduslik kivi, klaas katus-SBS rullkattematerjal Katusekalle 0 <sup>0</sup> -10 <sup>0</sup>
Kitsendused	-

#### POSITSIOON 5

Krundi aadress või aadressi ettepanek	Lydia Koidula tänav 100e
Krundi planeeritud suurus	896 m <sup>2</sup>
Hoonete alune pind	150 m <sup>2</sup>
Maksimaalne korruselisus	2/-1
Hoonete arv krundil	1
Maa sihtostarve ja osakaalu %	Elamumaa 100%
Suletud brutopind katastriüksuse sihtotstarvete kaupa	Üksikelamu 300 m <sup>2</sup>
Tulepüsivus	TP3
Täisehitus %	16.7
Haljastuse %	82.0
Maksimaalne kõrgus maapinnast	9m
Parkimiskohtade arv normatiivne ja kavandatud	2



Arhitektuurinõuded	fassaad-klaas, krohv, puit, looduslik kivi, klaas katus-SBS rullkattematerjal Katusekalle 0°-10°
Kitsendused	-

**POSITSIOON 6**

Krundi aadress või aadressi ettepanek	Lydia Koidula tänav 100f
Krundi planeeritud suurus	66 m <sup>2</sup>
Hoonete alune pind	6 m <sup>2</sup>
Maksimaalne korruselisus	1/-1
Hoonete arv krundil	1
Maa sihtostarve ja osakaalu %	Tootmismaa 100% (puurkaev)
Suletud brutopind katastriüksuse sihtotstarvete kaupa	Puurkaev 6 m <sup>2</sup>
Tulepüsivus	-
Täisehitus %	9.1
Haljastuse %	88.0
Maksimaalne kõrgus maapinnast	2m
Parkimiskohtade arv normatiivne ja kavandatud	1
Arhitektuurinõuded	-
Kitsendused	-

**POSITSIOON 7**

Krundi aadress või aadressi ettepanek	Lydia Koidula tänav 100a
Krundi planeeritud suurus	4564 m <sup>2</sup>
Hoonete alune pind	705 m <sup>2</sup>
Maksimaalne korruselisus	2
Hoonete arv krundil	1
Maa sihtostarve ja osakaalu %	Elamumaa 100%
Suletud brutopind katastriüksuse sihtotstarvete kaupa	Ridaelamu 1410 m <sup>2</sup>
Tulepüsivus	TP3

Täisehitus %	15.4
Haljastuse %	63.0
Maksimaalne kõrgus maapinnast	9m
Parkimiskohtade arv normatiivne ja kavandatud	13
Arhitektuurinõuded	fassaad-klaas, krohv, puit, looduslik kivi, klaas katus-SBS rullkattematerjal Katusekalle 0 <sup>0</sup> -10 <sup>0</sup>
Kitsendused	-sademevee kanalisatsioon 4m (2+2m) pos 2 kasuks -elektrikaablil 2m (1+1m): pos 3; pos 5 ja võrguvaldaja kasuks

### POSITSIOON 8

Krundi aadress või aadressi ettepanek	Lydia Koidula tänav 100b
Krundi planeeritud suurus	1035 m <sup>2</sup>
Hoonete alune pind	225 m <sup>2</sup>
Maksimaalne korruselisus	2
Hoonete arv krundil	1
Maa sihtostarve ja osakaalu %	Elamumaa 100%
Suletud brutopind katastriüksuse sihtotstarvete kaupa	Kahe korteriga elamu 450 m <sup>2</sup>
Tulepüsivus	TP3
Täisehitus %	21.7
Haljastuse %	83.0
Maksimaalne kõrgus maapinnast	9m
Parkimiskohtade arv normatiivne ja kavandatud	4
Arhitektuurinõuded	fassaad-klaas, krohv, puit, looduslik kivi, klaas katus-SBS rullkattematerjal Katusekalle 0 <sup>0</sup> -10 <sup>0</sup>
Kitsendused	-

#### 4.2.1 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

- Ehitusprojekti etapis vertikaalplaneerimise lahenduse koostamisel tuleb arvestada, et maapinna kõrgus peab olema kooskõlas naaberalaga.
- Ehitustööde ajal rakendada olemasolevate puude juurestiku, tüve ja võra kaitsemeetmeid ehitustööde ajal: kasvukoha katmine laudisega, kaevise seina toetamine, puu kastmine ehituse ajal, vajadusel kasta.
- Soovitatakse hoonete rekonstrueerimisel ja laiendamisel ning püstitamisel radoonitõkestus süsteemide kasutamist, näiteks radoonikile, kommunikatsioonide läbiviigud hoolikalt hermetiseerida, tagada ventilatsioon.
- Piirdeaiad ette näha vastavalt joonisel DP-3 esitatud joonistele

#### 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

##### **POSITSIOON 3** (planeeritav kinnistu Lydia Koidula tn 100c)

Planeeritavad hooneosad on ette nähtud TP-3 tulepüsivusklassiga. Planeeritav hoone on I kasutusviisiga (üksikelamu). Planeeritava hoonestuse kaugus lõunasse jäävale kinnistule Lydia Koidula tn 100b (positsioon 8) planeeritavast kahe korteriga elamust on 20,4m ning kagusse jäävale kinnistule Lydia Koidula tn 100d (positsioon 4) planeeritavast üksielamust 14,7m. Planeeritava kinnistu põhjapoolsel naaberkinnistul Lydia Koidula tn 88 (tunnus 51301:012:0036) puudub olemasolev hoonestus.

##### **POSITSIOON 4** (planeeritav kinnistu Lydia Koidula tn 100d)

Planeeritavad hooneosad on ette nähtud TP-3 tulepüsivusklassiga. Planeeritav hoone on I kasutusviisiga (üksikelamu). Planeeritava hoonestuse kaugus loodesse jäävale kinnistule Lydia Koidula tn 100c (positsioon 3) planeeritavast üksielamust on 14,7m , lõunasse jäävale kinnistule Lydia Koidula tn 100e (positsioon 5) planeeritavast üksielamust 9,9m ning läände jäävale kinnistule Lydia Koidula 100b (positsioon 8) planeeritavast kahe korteriga elamust 17.3m. Planeeritava kinnistu ida poolsel naaberkinnistul Narva metskond 31 (tunnus 51301:016:0002) puudub olemasolev hoonestus.

##### **POSITSIOON 5** (planeeritav kinnistu Lydia Koidula tn 100e)

Planeeritavad hooneosad on ette nähtud TP-3 tulepüsivusklassiga. Planeeritav hoone on I kasutusviisiga (üksikelamu). Planeeritava hoonestuse kaugus kirdesse jäävale kinnistule Lydia Koidula tn 100d (positsioon 4)

planeeritavast üksikelamust on 9,9m , edelasse jäävale kinnistule Lydia Koidula tn 100a (positsioon 7) planeeritavast ridaelamust 28,7m , lõunasse jääval kinnistul Lydia Koidula 100f (positsioon 6) olemasolevast puurkaevust 28.0m ning läände jäävale kinnistule Lydia Koidula tn 100b (positsioon 8) planeeritavast kahe korteriga elamust 16,6m. Planeeritava kinnistu ida poolsel naaberkinnistul Narva metskond 31 (tunnus 51301:016:0002) puudub olemasolev hoonestus.

#### **POSITSIOON 6** (planeeritav kinnistu Lydia Koidula tn 100f)

Planeeritavad hooneosad on ette nähtud TP-3 tulepüsivusklassiga. Planeeritav hoone on VI kasutusviisiga (puurkaev). Olemasoleva puurkaevu kaugus kirdesse jäävale kinnistule Lydia Koidula tn 100e (positsioon 5) planeeritavast üksikelamust on 28,0m ning edelasse jäävale kinnistule Lydia Koidula tn 100a planeeritavast ridaelamust 10,7m. Planeeritava kinnistu ida poolsel naaberkinnistul Narva metskond 31 (tunnus 51301:016:0002) puudub olemasolev hoonestus.

#### **POSITSIOON 7** (planeeritav kinnistu Lydia Koidula tn 100a)

Planeeritavad hooneosad on ette nähtud TP-3 tulepüsivusklassiga. Planeeritav hoone on I kasutusviisiga (ridaelamu). Planeeritava hoonestuse kaugus kagusse jääval kinnistul Lydia Koidula tn 100f (positsioon 6) asuvast olemasolevast puurkaevust on 10,7m ning põhja jäävale kinnistule Lydia Koidula tn 100b (positsioon 8) planeeritavast kahe korteriga elamust 19,2m. Planeeritava kinnistu lääne ja lõuna poolsetel naaberkinnistutel puudub hoonestus.

#### **POSITSIOON 8** (planeeritav kinnistu Lydia Koidula tn 100b)

Planeeritavad hooneosad on ette nähtud TP-3 tulepüsivusklassiga. Planeeritav hoone on I kasutusviisiga (kahe korteriga elamu). Planeeritava hoonestuse kaugus põhja jäävale kinnistule Lydia Koidula tn 100c (positsioon 3) planeeritavast üksikelamust on 20,4m , kirdesse jäävale kinnistule Lydia Koidula tn 100d (positsioon 4) planeeritavast üksikelamust 17,3m , kagusse jäävale kinnistule Lydia Koidula 100e (positsioon 5) planeeritavast üksikelamust 16.6m ning edelasse jäävale kinnistule Lydia Koidula tn 100a (positsioon 7) planeeritavast ridaelamust 19,2m. Planeeritava kinnistu lääne poolse külje naaberkinnistul puudub hoonestus.

#### Välise kustutusvee saamise võimalused

Välise tuletõrjevervarustus on ette nähtud planeeritavatest tuletõrjevere mahutitest (üks 50m<sup>3</sup> asub kinnistul positsioon 7 ning teine 50m<sup>3</sup> kinnistul positsioon 8) ühe tulekahju normvooluhulk välistulekustutuseks 10 L/s , mis tagatakse 3 tunni jooksul . Mahutite täitmise veega peab olema tagatud 24 tunni jooksul.

#### Päästetehnika juurdepääsu võimalused

Päästetehnika juurdepääs kinnistule on tagatud lääne poolsetelt alalt Lydia Koidula tänav L10 transpordimaalt, juurdepääsu tee Laius 3.5m.

#### Hädaolukorra riskianalüüs

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

#### **4.4 Servituutide ja naabrusõiguste seadmise vajadus**

Servituutide vajadus vaata käesoleva seletuskirja p 4.2

#### 4.5 Liikluskorraldus

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

Detailplaneeringu liikluskorraldus on lahendatud selliselt, et kinnistutele oleks vastavalt hoone funktsionaalsusele tagatud juurdepääsud ja parkimisalad. Sisse- ja väljasõit planeeritavale alale on ette nähtud maa-ala lääne küljelt Lydia Koidula tänava L10 transpordimaalt. Maa-ala sisene tänav on ette nähtud ühesuunaline 3.5m laiune (sissesõit loode nurgalt ja väljasõit maa-ala keskelt).

*Parkimiskohtade kontrollarvutus :*

pos. nr.	Elamu liik	norm. arvutus	normatiivne parkimiskohtade arv	planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
3	Eramu	3 (väike-alamute ala)	3	3
4	Eramu	3 (väike-alamute ala)	3	3
5	Eramu	3 (väike-alamute ala)	3	3
6	Teenindusjaam	1/20 (väike-alamute ala)	0,3	1
7	Ridaelamu	1,8 (kui on omal kinnistul ühine parkla)	9	13
8	KORTER 1 ≥3-toaline korter	1,7 (väike-alamute ala)	1,7	2
	KORTER 2 ≥3-toaline korter	1,7 (väike-alamute ala)	1,7	2
Planeeritud maa-alal kokku			21,7	27

#### 5 TEHNOVÕRGUD JA RAJATISED

Veevarustus tagatakse olemasolevast puurkaevust, mis asub planeeringuga ette nähtud kinnistul positsioon 6 (L.Koidula tn 100F). Elektrivarustus tagatakse olemasolevast arvestuskilbist, mis asub planeeringuga ette nähtud kinnistul positsioon 7 (L.Koidula tn 100A). Reoveekanalisatsioon on lahendatud lokaalselt igal kinnistul eraldi septikutega. Sademevee kanalisatsioon on kavandatud juhtida planeeringuga ette nähtud kinnistult positsioon 2 (L.Koidula põik) läände jääva Narva metskond 31 (tunnus 51301:016:0002) kinnistul asuvasse kuivenduskraavi. Planeeritud uute hoonete ning olemasolevate rekonstrueeritavate ja laiendatavate hoonete soojusvarustus on ette nähtud lokaalsena st. igale hoonetele oma katel või soojuspump (määratakse vastavalt ehitusprojektile).

## 5.1 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas

Kõik tehnovõrkude servituudi vajadusega alad on detailplaneeringu joonistel tähistatud. Servituutide seadmise notariaalsed lepingud saab sõlmida peale detailplaneeringu kehtestamist ning enne võrkude ehitamist.

Veevarustus ja kanalisatsioon:

- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt tehnovõrkude valdajaga
- Kinnistute vee- ja kanalisatsiooniühenduste asukohad täpsustavad projekteerimise järgmises staadiumis.
- Järgnevate projekteerimisstaadiumite (hoonete ja tänavate vk- ehitusprojektide) koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

Elektrivarustus:

- Tööprojekti koostamiseks detailplaneeringu alal taotleda tehnovõrkude valdajalt täiendavad konkreetsete tehnilised tingimused.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt tehnovõrkude valdajaga

## 6 KESKKONNAKAITSE

### 6.1 Haljastus ja heakorrastus

Planeeritaval alal puudub kaitsealune kõrghaljastus. Kinnistul asuvad 9 okaspuud ning 91 lehtpuud, milledest on planeeritud likvideerida 3 okaspuu ning 11 lehtpuud. Täiendavaid kõrghaljastuse lahendusi ei ole ette nähtud.

### 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.

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

Hoonete sadevesi krundilt immutatakse pinnasesse. Naaberkinnistutele sademevee ärajuhtimine ei ole lubatud.

## 7 KURITEGEVUSE ENNETAMINE

Kuritegevuse riske vähendavate abinõude valikul on lähtutud 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, vägivalla, 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 sissepääsmise riski. Läbi valduse kulgevate noorukite läbikäigukohtade piiramine vähendab vandalisimiriski. Üldkasutatava ala ja ühiskasutatava ala selge eristatavus vähendab vandalismi ja sissepääsmise 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. Süütamisohlike 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 vandalisimiriski.

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

#### Ehitusprojekti koostamisega tagada:

- sissepääsude ja parkimiskohtade valgustatus;
- territooriumi korrashoid,
- vastupidavate ukse- ja aknaraamide, lukkude, uste, akende ja klaaside kasutamine;
- tulekindlate materjalide kasutamine;
- paigaldada valvesignalisatsioon.

## **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.

Projekti juht /allkirjastatud digitaalselt/ Toomas Mägi tase 7, kutsetunnistus 125640