

---

Töö number:	424-2015
Töö nimetus:	Narva-Jõesuu linna Kesk 30 kinnistu detailplaneering
Krundi aadress:	Kesk tn 30, Narva-Jõesuu linn, Ida-Viirumaa
Koostaja:	Narva Ehitusprojekt OÜ
Töö väljaandmise aeg:	26.02.2018
Staadium:	Detailplaneering

---

## SELETUSKIRI

### 1. EESMÄRK JA KOOSTAMISE ALUSED

Planeeringu objektiks on Ida-Viirumaal Narva-Jõesuu linnas Kesk tänava 30 maaüksus. Planeeritava maa-ala suurus on 2048m<sup>2</sup>. Detailplaneering on koostatud Elvira Roori tellimisel.

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

1. 28.01.2015a vastu võetud Planeerimisseadus koos hilisemate muudatuste ja täiendustega
2. 11.02.2015a vastu võetud Ehitusseadustik
3. 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
4. Topogeodeetiline alusplaan koostatud Infraekspert OÜ poolt 2015 aastal.
5. Metoodiline juhend "Ruumilise planerimise leppemärgid" koostatud 2013 aastal (<http://www.fin.ee/doc.php?112386>).
6. Metoodiline juhend "Soovitused detailplaneeringu koostamiseks" koostatud arhitektibüroo Siim & Põllumaa OÜ pool Keskkonnaministeeriumi Planeeringute osakonna tellimisel 2003 aastal
7. Eesti Standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“

Käesoleva detailplaneeringu põhieesmärgid:

1. Olemasoleva krundi Kesk tn 30 elamumaa kinnistu jagamine kaheks elamumaa krundiks, pindaladega ca 800m<sup>2</sup> ja 1248m<sup>2</sup>
2. Moodustatavate kruntide ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine üksikelamute ja nende abihoonete ehitamiseks

vastutav spetsialist, arhitekt Tatiana Zhuravleva  
koostaja Dmitri Sahharov

Töö number:	424-2015
Töö nimetus:	Narva-Jõesuu linna Kesk 30 kinnistu detailplaneering
Krundi aadress:	Kesk tn 30, Narva-Jõesuu linn, Ida-Viirumaa
Koostaja:	Narva Ehitusprojekt OÜ
Töö väljaandmise aeg:	26.02.2018
Staadium:	Detailplaneering

3. Kruntidele juurdepääsude määramine

4. Tehnovõrkudega liitumisvõimaluste määramine.

## **2. PLANEERITAVA ALA SEOSSED KÜLGNEVATE ALADEGA.**

Planeeritav ala asub Narva-Jõesuu kaguosas. Lääneosast ala piirneb Kesk tänavaga, lõunaosast – Kesk tn 32 krundiga, põhjaosast ja idaosast – reformimata riigimaaga.

Planeeritava ala kontaktvööndis paiknevad mitme korteriga elamud ja 1–2 korruselised üksikelamud. Kesk tänav on asfaltkattega kahesuunalise liiklusega sõidutee laiussega umbes 4,3m. Kiiruse piirang planeeritava ala juures on 50 km/h. Liiklussagedus on suhteliselt väike. Kõnniteed on betoonist tänavakividest.

## **3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS**

Planeeringu alal asub olemasolevas situatsioonis üks kinnistu: Kesk tn 30, katastritunnusega 51301:004:0175, pindalaga 2048m<sup>2</sup>, sihtotstarvega 100% elamumaa. Krundil on 2 ehitist. Tehnovõrkudest krundi läbib veetorustik, gaasitorustik, kanalisatsioon, side ja elektrikaabel. Krundil kasvavad lehtpuud ja okaspuud, enamasti krundi loodeosas.

Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud joonisel DP-2

## **4. KRUNDIJAOTUS, MAAKASUTUSE SIHTOTSTARBED**

Käesoleva planeeringu olemasolevast krundist Kesk tn 30 moodustatakse kaks elamumaa sihtotstarbega kruntide pindaladega 800m<sup>2</sup> ja 1248m<sup>2</sup>. Moodustatavate kruntide andmed on esitatud joonisel DP-3 ja DP-4

## **5. LINNA EHTUSMÄÄRUSEGA 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;

vastutav spetsialist, arhitekt Tatiana Zhuravleva  
koostaja Dmitri Sahharov

---

Töö number:	424-2015
Töö nimetus:	Narva-Jõesuu linna Kesk 30 kinnistu detailplaneering
Krundi aadress:	Kesk tn 30, Narva-Jõesuu linn, Ida-Viirumaa
Koostaja:	Narva Ehitusprojekt OÜ
Töö väljaandmise aeg:	26.02.2018
Staadium:	Detailplaneering

---

4. Hoonete kuju ja väliviimistlus peavad sobima ümbritseva arhitektuuriga;
5. Tänavapoolne piirdeaed on puitlappidest, horisontaalsest laudisest, sepistatud metallist või võrkaed koos hekiga; vaid aiapostid on lubatud ehitada kivikonstruktsioonis;
6. Tänaväärse piirdeaia maksimaalne kõrgus on 1,5m;
7. Kruntidevaheline piirdeaed, mille kõrguse ja materjali lepivad kokku naabrid, ei tohi olla kõrgem kui 1,8m. Lubatud on võrgust piirdeaiaid.

## 6. ÜLDPLANEERINGUGA SEOTUD PÕHIMÕTTED PLANEERITAVALE ALALE.

Kehtiva Narva-Jõesuu linna üldplaneeringu järgi planeeritava maa-ala kuulub perspektiivse individuaalelamurajooni. Üldplaneeringu järgi kavandatakse olemasolevate individuaalelamurajoonide tihendamine. Seega käesolevas planeeringus ette nähtud tegevus vastab üldplaneeringule.

## 7. KÕRVALALADEL KEHTESTATUD PLANEERINGUTE MÕJUD KOOSTAMISEL OLEVALE PLANEERINGULE.

Kõrvalaladel koostatavate ja kehtestatud planeeringute lahendused ei mõju käesolevale planeeringulahendusele, kuna kõik planeeringud koostatakse või kehtestatud ühele krundile eesmärgiga määrata ehitusõigust üksikelamute ehitamiseks.

Alale on kehtestatud detailplaneeringud aastatel 1999 ja 2004 ei ole enam aktuaalsed ja olemasolev olukord on oluliselt muutunud.

## 8. KRUNDI EHITUSÕIGUS, HOONESTUSALAD.

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

Pos.1:

1. Krundi kasutamise sihtotstarve – 100% elamumaa
2. Hoonete suurim lubatud arv – 1 (üksikelamu)
3. Hoonete suurim lubatud pindala – 200m<sup>2</sup>
4. Hoonete suurim lubatud kõrgus (maapinnast harjajooneni) – üksikelamu: 8,0m

Pos.2:

1. Krundi kasutamise sihtotstarve – 100% elamumaa
2. Hoonete suurim lubatud arv – olemasolev
3. Hoonete suurim lubatud pindala – olemasolev

vastutav spetsialist, arhitekt Tatiana Zhuravleva  
koostaja Dmitri Sahharov

---

Töö number:	424-2015
Töö nimetus:	Narva-Jõesuu linna Kesk 30 kinnistu detailplaneering
Krundi aadress:	Kesk tn 30, Narva-Jõesuu linn, Ida-Viirumaa
Koostaja:	Narva Ehitusprojekt OÜ
Töö väljaandmise aeg:	26.02.2018
Staadium:	Detailplaneering

---

4. Hoonete suurim lubatud kõrgus (maapinnast harjajooneni) – olemasolev

## 9. OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED EHITISELE

Lubatud korruselisus üksikelamutel – 2 korust. Hooned kavandada traditsioonilise rahvusliku arhitektuuriga. Hoonete teised korrused peavad olema katusealused. Lubatud katusekalded on vahemikus 30° – 50°. Lubatud katusekatte materjalid: katusekivi, valtsplekk, asbestivaba eterniit. Katusekivi imitatsiooniga plekk-kate on keelatud. Hoone välisviimistluse põhilised materjalid: puitvooder või värvitud krohv.

## 10. JUURDEPÄÄSUD KRUNTIDELE JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.

Juurdepääs planeeritavale alale on planeeritud Kesk tänavalt. Krundipääs krundile POS.2 planeeritakse juurdepääsuservituudi kaudu krundil Pos.1. Juurdepääsu tee laius on 4,5m, mis tagab päästeauto juurdesõitu võimalust. Väljasõit planeeritavalt alalt on lubatud paremale ja vasakule. Parkimine planeeritakse omal krundil. Ehitusprojekti koostamisel ette näha igale krundile 2 – 3 parkimiskohta.

## 11. HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

Planeeritaval krundil on olemasolevalt aastaid kasvunud haljastus, mida ei ole harvendatud ega reguleeritud. Alad, kuhu kõvakatet ei projekteerita, tuleb rajada madalhaljastus (muru ja üksikud madalakasvulised põõsad)

Planeeringuga on ette nähtud krundil säilitada looduslik reljeef. Juurdepääsutee krundile Pos.2 on 4,5m laiune ja kaetud betoonist tänavakividest katttega või kruusakatttega. Valgustusena on planeeritua paigaldada hoonestuse külge ja iseseisvalt valgustuslaternaid vastavalt vajadusele. Välisvalgustus lahendada ehitusprojekti koostamisel sissepääsude kohal. Vajalikud kõnniteed ja platsid projekteerida ja rajada kõvakatega. Krundile paigaldada jäätmete liigiti kogunemiskonteinerid.

## 12. TEHNOVÕRKUDEGA VARUSTATUS

Veevarustus planeeritakse olemasolevalt veetorustikutl Kesk tänaval. Krundi piiril paigaldatakse maakraan.

Kanalisatsioon planeeritakse olemasolevale kanalisatsioonitorustikule Kesk tänaval.

Sademeveed immutatakse pinnasse omal krundil.

Elektrivarustus lahendatakse maa-aluse kaabliga vastavalt VKG Elektrivõrgud OÜ poolt väljastatud

vastutav spetsialist, arhitekt Tatiana Zhuravleva  
koostaja Dmitri Sahharov

---

Töö number:	424-2015
Töö nimetus:	Narva-Jõesuu linna Kesk 30 kinnistu detailplaneering
Krundi aadress:	Kesk tn 30, Narva-Jõesuu linn, Ida-Viirumaa
Koostaja:	Narva Ehitusprojekt OÜ
Töö väljaandmise aeg:	26.02.2018
Staadium:	Detailplaneering

---

tehnilistele tingimustele olemasolevalt liitumiskilbilt kruntide Kesk 30 ning Kesk 32 vahel (kilbi koordinaadid X:6598617, Y:729041). Amperaaz 3x25A. Kesk 30 krundile sissesõidu kohal paigaldatakse elektri kaablikaablikaitseturus.

Gaasivarustus planeeritakse vastavalt Alfatom Gaasi ja Soojuse OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele 20.10.2017 nr 1-6/307 olemasolevalt (A-kategooria PE 90x8,2mm OP=0,1 bar) gaasitorustikult Kesk tänaval.

### **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 hooneid tulepüsivusklassiga vähemalt TP-3. Tuletõrjevesi saadakse olemasolevalt hüdrantilt planeeritava ala piiril. Planeeringuala hoonestusele on võimalik juurdepääs Kesk tänavalt

### **14. KESKKONNAKAITSE ABINÕUD**

Käesolevast detailplaneeringust lähtuvalt tuleb välistada selliste tegevuste lubatavus, mis tooks kaasa keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse alusel keskkonnamõju hindamise. Hoone kütmisel ei ole lubatud kasutada kütteaineid, mis tekitavad lubatust enam õhuheitmeid (kivisüsi, pruunsüsi ja põlevkivi).

Ehitusprojekti koostamisel võimalikult säilitada olemasolev kõrghaljastus. Ehitusprojekti ette näha jätmete liigiti kogumiskonteinerite koht.

### **15. SERVITUUTIDE JA MUUDE KITSENDUSTE ULATUSE MÄÄRAMINE PLANEERITAVAL ALAL.**

Eskiisi staadiumil ei vaadelda.

### **16. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD ABINÕUD**

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

Kuritegevuse ennetamisel tuleb tagada:

1. Krundile juurdepääsude asukohad varustatakse suletavate väravatega

vastutav spetsialist, arhitekt Tatiana Zhuravleva  
koostaja Dmitri Sahharov

---

Töö number:	424-2015
Töö nimetus:	Narva-Jõesuu linna Kesk 30 kinnistu detailplaneering
Krundi aadress:	Kesk tn 30, Narva-Jõesuu linn, Ida-Viirumaa
Koostaja:	Narva Ehitusprojekt OÜ
Töö väljaandmise aeg:	26.02.2018
Staadium:	Detailplaneering

---

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 omasid võõrastes.
5. Võimalike varjumiskohtade rajamise vältimine
6. Korralikud piirded
7. Hästivalgustatud krundisisesed teed
8. Varguste ja sissemurdumiste riski vähendamiseks soovitada hoonete projekteerijail kasutada turvalisemaid aknaid, uksi jm. võtteid.

## **17. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE KORD**

Detailplaneeringu elluviimise kord:

1. Peale kehtestamist jagatakse krunt Kesk tn 30 eraldiseisvateks kinnistuteks ja vormistatakse juurdepääsu servituut krundi Pos.2 kasuks vastavalt planeeringule
2. 2018-2019 aastate jooksul koostatakse ehitusprojektid üksikelamutele ja välivõrkudele vastavalt detailplaneeringule.
3. 2019 aastal algab elamu väljaehitamine, edasi oleneb juba hoonete valmimisest.

vastutav spetsialist, arhitekt Tatiana Zhuravleva  
koostaja Dmitri Sahharov