

KALDA TÄNAV 32, 32A, 36 ja 38

DETAILPLANEERING

Tellijä: Narva-Jõesuu Linnavalitsus
Koidu 25, Narva-Jõesuu linn
Ida-Viru maakond, 29023
Telefon: +372 359 9599
E-post: info@narva-joesuu.ee

Huvitatud isik: Narva-Jõesuu Linnavalitsus
Koidu 25, Narva-Jõesuu linn
Ida-Viru maakond, 29023
Telefon: +372 359 9599
E-post: info@narva-joesuu.ee

Planeerija: Osühing Corson
Registrikood 10006729
Kontaktisik: Toomas Liiv
Telefon: 56 533 73
E-post: toomas@corson.ee

Tallinn 2018

A) MENETLUSDOKUMENDID

- A1. Narva-Jõesuu Linnavolikogu 07.06.2016 otsus nr 206 riigihanke korraldamine ja komisjoni moodustamine.
- A2. Narva-Jõesuu Linnavolikogu 22.06.2016 otsus nr 130 Narva-Jõesuu Kalda tn 32, 32a, 36 ja 38 kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise algatamine.
- A3. Narva-Jõesuu arengukava 2011-2025. Vastuvõetud Narva-Jõesuu Linnavolikogu 28.09.2016 määrusega nr 74.
- A4. Narva-Jõesuu Linnavalitsuse 15.11.2016 keskkonnamõtju strateegilise hindamise algatamise teade.
- A5. Ida-Viru Maavalitsuse kiri 27.03.2017 nr 12-2/2017/879-2 Narva-Jõesuu linna Kalda tn 32, 32a, 36 ja 38 kinnistute detailplaneeringu KSH programmi eelnõu seisukoht.
- A6. Keskkonnaameti kiri 30.10.2017 nr 6-5/17/3668-4 Narva-Jõesuu linna Kalda tn 32, 32a, 36 ja 38 kinnistute detailplaneeringu KSH väljatöötamise kavatsuse märkused ja ettepanekud.
- A7. Narva-Jõesuu linna Kalda tn 32, 32a, 36 ja 38 kinnistute detailplaneeringu eskiisi ja KSH väljatöötamise kavatsuse avaliku aruetlu protokoll 31.10.2017.
- A8. Keskkonnaameti kiri 07.03.2018 nr 6-5/18/2657-2 detailplaneeringu KSH väljatöötamise kavatsuse täiendusetpanekud.

B) SELETUSKIRI

Sisukord

| | | |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1 | Üldosa..... | 5 |
| 1.1 | Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid..... | 5 |
| 1.1.1 | Detailplaneeringu koostamise aluseks olevad korraldused ja määrused..... | 5 |
| 1.1.2 | Arvestamisele kuuluvad seadused ja EVS standardid..... | 5 |
| 1.1.3 | Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid | 5 |
| 1.1.4 | Teostatud uuringud ja geoalus..... | 5 |
| 1.2 | Detailplaneeringu koostamise eesmärk | 6 |
| 2 | Olemasolev olukord | 6 |
| 2.1 | Kruntide omanikud ja maakasutuse sihtotstarve | 6 |
| 2.2 | Olemasoleva olukorra iseloomustus..... | 6 |
| 2.3 | Üldplaneering ning teised planeeringud | 6 |
| 2.3.1 | Narva-Jõesuu linna üldplaneering..... | 6 |
| 2.3.2 | Planeeritava maa-ala naabruses kehtestatud ja menetluses olevad detailplaneeringud. | 7 |
| 3 | Planeeringulahendus..... | 7 |
| 3.1 | Planeeringu eesmärgid..... | 7 |
| 3.2 | Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed..... | 7 |
| 3.2.1 | Üldised arhitektuursed nõuded..... | 7 |
| 3.2.2 | Nõuded tehnorajatiste ehitusprojektide koostamiseks | 9 |
| 3.2.3 | Kavandatud kruntide ehitusõigus | 9 |
| 3.3 | Keskkonnakaitse, haljastus ja heakord | 10 |
| 3.4 | Tänavavõrk ja liikluskorraldus | 12 |
| 3.5 | Tehnovõrgud ja rajatised | 12 |
| 3.5.1 | Veevarustus | 12 |
| 3.5.2 | Reoveekanaliseerimine | 12 |
| 3.5.3 | Tuletõrjerveevarustus | 12 |
| 3.5.4 | Drenaaž, sademeveed | 12 |
| 3.5.5 | Elektrivarustus..... | 12 |
| 3.5.6 | Sidelahendused..... | 13 |
| 3.5.7 | Küte | 13 |
| 3.5.8 | Alternatiivne energia | 13 |
| 3.6 | Tuleohutusnõuded | 13 |
| 3.7 | Kitsendused ja servituudid..... | 13 |
| 3.8 | Kuritegevuse riske vähendavad nõuded | 14 |
| 3.9 | Detailplaneeringu elluviimise kava | 15 |

C) JOONISED

Joonis 1. Asukohaskeem

Joonis 2. Ruumilise keskkonna analüüsi joonis M 1:2000

Joonis 3. Põhijoonis M 1:500

Joonis 4. Tehnovõrkude skeem M 1:500

D) LISAD

D1. AS Narva Vesi tehnilised tingimused C357/1

D2. VKG Elektrivõrgud OÜ tehnilised tingimused NEV/42389-1

D3. Planeeringu KSH

B SELETUSKIRI

1 Üldosa

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid

1.1.1 Detailplaneeringu koostamise aluseks olevad korraldused ja määrused

- Narva-Jõesuu Linnavolikogu 22.06.2016 otsus nr 130 Narva-Jõesuu Kalda tn 32, 32a, 36, ja 38 kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine;
- Narva-Jõesuu linna jäätmehoolduseeskiri;
- Narva-Jõesuu linna ehitusmäärus (29.03.2006.a. määrus nr 14);
- Narva Jõesuu linna arengukava 2011-2025 (Narva-Jõesuu Linnavolikogu 31.08.2016.a. määrus nr 74);
- „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“ Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008 a määrus nr 155
- „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ Majandus ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57.
- „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17.
- Majandus- ja taristuministri 03. juuni 2015 määrus nr 55 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“.

1.1.2 Arvestamisele kuuluvad seadused ja EVS standardid

- Planeerimisseadus;
- Looduskaitseadus;
- Ehitusseadustik;
- Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus
- EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine;
- EVS 843:2016 Linnatänavad;
- Eesti Standard EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetme kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“;
- EVS 812-6:2012/A1:2013 – Ehitiste tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus;
- EVS 812-7:2008/AC:2011– Ehitiste tuleohutus. Osa 7. Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus.

1.1.3 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Narva-Jõesuu linna üldplaneering (Narva-Jõesuu Linnavolikogu 14.09.2000.a. määrus nr 33);
- Koostamisel olev Narva-Jõesuu linna uus üldplaneering

1.1.4 Teostatud uuringud ja geolus

- Geodeetiline mõõdistamine: teostas Rakendusgeodeesia ja Ehitusgeoloogia Inseneribüroo OÜ, töö TT-4398T.

1.2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu algatamise eesmärgiks on alakasutatud ala kasutuskõlblikuks, tänapäeva normidele vastavaks ja kaluritele mugavaks muutmine ning selle kaudu kalapüügi traditsiooni toetamine ja kalaturismi elavdamine.

Planeeringu eesmärgiks on seni hajusalt olnud kalapaatide sildumis ja hoiustamisvõimalused siduda koos uute kavandatavate rajatiste ja hoonetega ühtseks sadamakompleksiks, milles on võimalik turvaliselt osutada sadamateenuseid. Detailplaneeringuga lahendatakse alal kalapaatide sildumine ja muudetakse paatide veeskamine ohutuks. Selleks nähakse kinnistule ette slipi rajamine. Slipi kõrvale on kavandatud kai, mille ääres on kalapaatidel võimalik silduda ja näiteks oma püütud kalu müüa.

Detailplaneeringu eesmärkideks on planeeritava ala ümberkruntimine, transpordimaa sihtotstarbega kruntide loomine olemasolevate juurdepääsuteede kohtadesse ja parkimisplatside moodustamiseks asukohtade valimine, olemasoleva ladu-angaari ümbritseva territooriumi korrastamiseks lahenduse leidimine ning ärimaa juhtfunktsiooniga krundi moodustamine Kalda tn 32a arvelt.

Planeeringuga lahendatakse ala tehnovõrkudega varustamine.

2 Olemasolev olukord

2.1 Kruntide omanikud ja maakasutuse sihtotstarve

- Kalda tn 32 maaüksus katastriüksuse tunnusega 51301:005:0001 on eraomandis. Krundi suuruseks on 1 642 m². Maakasutuse sihtotstarve on 100% elamumaa;
- Kalda tn 32a maaüksus katastriüksuse tunnusega 51301:001:0094 on Narva-Jõesuu linna omandis. Krundi suuruseks on 10 010 m². Maakasutuse sihtotstarve on 100% tootmismaa;
- Kalda tn 36 maaüksus katastriüksuse tunnusega 51301:005:0009 on eraomandis. Krundi suuruseks on 2 496 m². Maakasutuse sihtotstarve on 100% elamumaa;
- Kalda tn 38 maaüksus katastriüksuse tunnusega 51301:005:0015 on Narva-Jõesuu linna omandis. Krundi suuruseks on 20 828 m². Maakasutuse sihtotstarve on 100% üldkasutatav maa.

2.2 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritava ala suurus on ca 4,9 ha ning see hõlmab Kalda tn 32, Kalda tn 32a, Kalda tn 36 ja Kalda tn 38 kinnistuid ja sellega piirnevat reformimata riigimaad.

Reljeef on tasane, langusega Narva jõe poole, absoluutkõrgused on vahemikus -0.16 kuni 3,04.

2.3 Üldplaneering ning teised planeeringud

2.3.1 Narva-Jõesuu linna üldplaneering

Vastavalt Narva-Jõesuu Linnavolikogu 14.09.2000.a. otsusega nr 33 kehtestatud üldplaneeringu kohaselt paiknevad Kalda tn, 32, 32a ja 36 kinnistud tehnorajatiste maal ja Kalda tn 38 haljasalade maal.

Planeeritava ala suuruseks on ca 4,9 ha. Detailplaneering teeb ettepaneku muuta kehtivat üldplaneeringut, jagada detailplaneeringu ala mitmeks krundiks, muuta haljasalade ja tehnoarajatiste maa juhtotstarbeid.

Planeeritava maaüksuse ümber ei asu olemasolevat hoonestust.

2.3.2 Planeeritava maa-ala naabruses kehtestatud ja menetluses olevad detailplaneeringud.

Naabruses kehtestatud ja menetluses olevad detailplaneeringud puuduvad.

3 Planeeringulahendus

3.1 Planeeringu eesmärgid

- Üldplaneeringu muutmine maakasutuse sihtotstarbe osas;
- Kalda tänav 32a kinnistu jagamine eesmärgiga moodustada ärimaa ja üldkasutatava maa krunt;
- Ehituskeeluvööndi vähendamine perspektiivsete hoonestusalade määramiseks paadikuuride püstitamiseks;
- Arhitektuursete- ja ehitustingimuste määramine parkimisplatside ja veesõidukite vettelaskmiseks ja väljatõmbamiseks sliipi rajamiseks;
- Ärimaa krundile ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine võimaldamaks seal kalandusega ja kala realiseerimisega seotud tegevust lubada;
- Kruntide liiklus- ja parkimislahenduse väljatöötamine;
- Heakorrastuse ja haljastuse põhimõtete määramine;
- Tehnovõrkude ja -arajatiste asukoha ning nendega liitumisvõimaluste määramine;
- Kujade määramine ja keskkonnatingimuste seadmine;
- Servituutide vajaduste määramine.

3.2 Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Narva- Jõesuu idaosas Narva jõe kaldal. Ühelt poolt piirab ala Narva jõgi, teiselt poolt Narva jõe oru nõlv.

Planeeritavale kinnistule lähimad poed ja restoranid asuvad orienteeruvalt 1,7 km kaugusel. Lähim bussipeatus asub 650 m kaugusel.

3.2.1 Üldised arhitektuursed nõuded

Hooned tuleb projekteerida detailplaneeringuga ette antud ehitusalasse. Üldjuhul võimalikud kõrvalekalded on lubatud seoses kõrghaljastuse säilitamise ja vaadete arvestamise vajadusega. Kinnistu pinna tõstmine vertikaalplaneeringuga ei ole lubatud, välja arvatud vahetult hoonete ümbruses sademevee eemale juhtimiseks.

- Krundi täisehitus: maksimaalselt 15%
- Hoonete korruselisus: suurim lubatud korruselisus on 1 korrus
- Hoonete maksimaalne kõrgus ümbritsevast maapinnast on 4,5 m

- Katusekalle: 0-50 kraadi

Hoonete arhitektuur

Kavandatavate ehitiste minimaalne tulepüsivusklass on TP3.

Ühe kinnistu hoonete katuseharjad peavad olema omavahel soovitatavalt kas paralleelsed või risti.

Katused rajada soovitatavalt viiluga ja kahepoolse kaldega. Ehitise katusekalle peab olema vahemikus 0-50 kraadi ja katuse kogu ulatuses samasugune. Katusest väljaulatuvate hooneosade katused teha kas täisviiluga ja kahepoolse võrdse kaldega sama moodi hoonega või ühekaldelise katusega.

Hoonete välisviimistlus

Projekteeritavad hooned peavad olema lihtsa ja selge vormikäsitlusega. Hoonete fassaadidel ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale. Hoone välisviimistluse värvi ja materjali valik peab moodustama ühtse terviklahenduse.

Seinte põhiliseks välisviimistlusematerjaliks on lubatud kasutada dekoratiivset keraamilist plaati, puitvoodrit, krohvi ja klaasi. Kasutada pole lubatud naturaalseid materjale imiteerivaid ehitusmaterjale.

Sokli viimistluses on lubatud kasutada betooni, krohvi, looduslikku kivi ning tsementkiud/-laast plaati.

Katusekattematerjaliks on lubatud kasutada katusekivi, katusesindel või valtsplekk peavad olema tumetates pruunides toonides. Katusetarvikud peavad sobituma hoone fassaadilahendusega, soovituslikult katusekattematerjaliga samas toonis või kuumtsingitud terasest. Korstnate väljaulatuv osa valmistada sama tüüpselt, mis on lubatud kasutada välisseintes. Korstnapits katta vihmaveesüsteemiga sama plekiga.

Lubatud on nii kivist kui ka puidust konstruktsiooniga trepid ja terrassid. Kivist trepi ja terrassi sokkel peab olema samasugune kui hoonel, trepiastmed ja made kaetud looduskivist või pesubetonist astmeplaatidega või puidust astmete ja laudisega.

Sadamarajatised

Sadama planeeritud kai pikkuseks on 40 m ja sügavuseks 2 m. Slipi pikkuseks on 24 m ja laiuseks 6 m. Kanali pikkuseks on 50 m, laiuseks 15 m ja sügavuseks 2 m.

Slipi ja kai rajamise käigus on vajalik teostada kai esise ja slipi aluse süvendamine Narva jõe kaldaäärses madalas vees ca 500 m² alalt.

Haljastus

Planeeritavale maa-alale ei ole vajalik rajada täiendavat kõrghaljastust. Olemasolevat kõrghaljastust tuleb säilitada. Projekteerimise staadiumis tuleb valida hoonete asukoht nii, et raiutaks võimalikult vähe puid.

Prügimajandus

Olmeprügi konteinerid on vajalik paigutada krundi territooriumile, piirdetara põhiteljest krundipoolsele küljele. Paigaldatavad prügikonteinerid peavad olema kinnistu piires ühte tüüpi ja värvi. Prügikonteinerid peavad asuma tasasel, horisontaalsel ning vastupidaval alusel. Vajaduse korral tuleb mahutid varjata katusealuse, aediku või hekiga. Koht, kus mahutid asuvad peab olema küllaldaselt valgustatud.

Taaskasutatavad jäätmed tuleb koguda liikide kaupa omaette mahutitesse. Võimaluse korral ja kui see osutub otstarbekaks, on soovitatav koguda eraldi klaas-, metall ja plasttaara ning teised jäätmeliigid. Taaskasutatavad jäätmed tuleb paigutada eraldi selleks ette nähtud mahutitesse.

3.2.2 Nõuded tehnoarajatiste ehitusprojektide koostamiseks

- Projekteeritavate hoonete elektrivarustuse jaoks tuleb tellida teenusepakkujalt uued tehnilised tingimused ning projekt nendega kooskõlastada.
- Elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus VKG Elektrivõrgud OÜ-le, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda VKG Elektrivõrgud OÜ liitumisspetsialisti poole (Paul Kerese 11, Narva linn). Pingestamine on lubatav pärast elektripaigaldise kasutuselevõtu teatise esitamist VKG Elektrivõrgud OÜ-le. Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast;
- Planeeritud torustike asukohad täpsustada ehitusprojektide koostamisel.
- Enne ehitusprojekti koostamist tuleb alal teostada geodeetiline mõõdistus, mille käigus määratakse olemasolevad puud selleks, et projekteeritavate tehnovõrkude ja säilitatavate puude vahel tagada nõuetekohased vahekaugused.
- Kavandatud hoonete ja teede all määrata ehitusgeoloogilised tingimused ja põhjavee tase.

3.2.3 Kavandatud kruntide ehitusõigus

Detailplaneeringuga määratud ehitusõigus on esitatud tabelina põhijoonisel.

Positsioon 1

Sihtotstarve on 100% T-tootmismaa;

Hoonete arv krundil 2;

Hoone lubatud kõrgus maapinnast on 9,0 meetrit (abs. 11,30);

Hoonete ehitusalune pind 1100 m²;

Krundi planeeritud suurus 5664 m²;

Planeeritavate krundi täisehituse protsent on 19,4%;

Planeeritud parkimiskohtade arv 20.

Positsioon 2

Sihtotstarve on 50% T-tootmismaa ja 50% Ä-ärimaa;

Hoonete arv krundil 4;

Hoone lubatud kõrgus maapinnast on 5,0 meetrit (abs. 7,00);

Hoonete ehitusalune pind 770 m².

Krundi planeeritud suurus 3767 m²;

Planeeritavate krundi täisehituse protsent on 20,4%;

Planeeritud parkimiskohtade arv 2 (sh 1 invakoht).

Positsioon 3

Sihtotstarve on 100% T-tootmismaa;
Hoonete arv krundil 20;
Hoone lubatud kõrgus maapinnast on 5,0 meetrit (abs. 6,80);
Hoonete ehitusalune pind 700 m²;
Krundi planeeritud suurus 6257 m²;
Planeeritavate krundi täisehituse protsent on 11,2%;
Planeeritud parkimiskohtade arv 10.

Positsioon 4

Sihtotstarve on 100% Üm-sotsiaalmaa;
Krundi planeeritud suurus 15 887 m²;
Planeeritud parkimiskohtade arv 20.

Positsioon 5

Sihtotstarve on 50% T-tootmismaa ja 50% L-transpordimaa;
Hoonete arv krundil 15;
Hoone lubatud kõrgus maapinnast on 5,0 meetrit (abs. 6,70);
Hoonete ehitusalune pind 550 m²;
Krundi planeeritud suurus 3061 m²;
Planeeritavate krundi täisehituse protsent on 18,0%;
Planeeritud parkimiskohtade arv 26 (sh 1 invakoht) + 3 karavani parkimiskohta.

Positsioon 6

Sihtotstarve on 100% T-tootmismaa;
Hoonete arv krundil 1;
Hoone lubatud kõrgus maapinnast on 8,0 meetrit (abs. 9,80);
Hoonete ehitusalune pind 452 m²;
Krundi planeeritud suurus 1879 m²;
Planeeritavate krundi täisehituse protsent on 24,1%;
Planeeritud parkimiskohtade arv 5.

Positsioon 7

Sihtotstarve on 100% L-transpordimaa;
Krundi planeeritud suurus 2550 m²;
Planeeritud parkimiskohtade arv 10.

3.3 Keskkonnakaitse, haljastus ja heakord

Planeeringuala kohta on koostatud KSH. Vastavalt hinnangule võib väita, et kasutades leevendavaid meetmeid, ei avaldu Struuga loodusalale ja Narva jõe alamjooksu hoiualale olulist negatiivset mõju. Kavandatav tegevus ei avalda inimestele ja keskkonnale negatiivset mõju kui järgitakse õigusaktidest ja heast ehitustavast tulenevaid nõudeid. Detailplaneeringu võimalikud mõjud on lühiaegsed ja lokaalsed, piirdudes tekkekohaga või selle vahetu lähipiirkonnaga.

Hoonete välispiirete heliisolatsiooni määramisel ja üksikute elementide valikul tuleb arvestada transpordimüraga.

Kõik ehitustööd peavad toimuma konkreetse projekti alusel ja tööde käigus tuleb kinni pidada kehtivatest tööohutuse, tuletõrje- ja tervisekaitsemeetmetest.

Nõuetekohase ja heast tavast lähtuva ehitustegevuse korraldamisel planeeringualal ei teki olulisi õhukaitsealaseid probleeme. Samuti ei ole ehitustöödel antud alalt olulist õhu saasteohtu naaberaladele.

Narva-Jõesuu linna haldusterritooriumil määrab jäätmehoolduse korra kõikidele juriidilistele ja füüsilistele isikutele Narva-Jõesuu linna jäätmehoolduseeskiri.

Detailplaneeringu põhijoonisel on märgitud prügikonteinerite asukohad.

Ehitusjäätmete nõuetekohaseks käitlemiseks on vajalik ehitusjäätmete käitlemise kava koostamine ehitusprojekti koosseisus ning edasine aruandluse kohustus. Ehitustööde teostaja on kohustatud vältima objektilt prahi jms sattumist väljapoole planeeritavat maa-ala. Kinnistu reostamisel või risustamisel on vastutav isik kohustatud reostuse viivitamatult puhastama

Hoonete, teede ja trasside projekteerimise käigus peab tagama, et kõrghaljastus säiliks.

Tuginedes Eesti pinnase radooniriski ja looduskiirguse atlases välja toodud uurimustele paikneb kinnistu normaalse riskiga alas, kus radooni tase pinnaseõhus jääb vahemikku 50-100 kBq/m³ kohta. Radooni riski vähendamiseks on projekteeritavatele hoonele ette nähtud paigaldada radooni väljatuulutamistorustik.

Vastavalt standardile EVS 843:2016, Linnatänavad on puutüve minimaalne nõutav kaugus hoone või rajatise välisseinast 5 m ning sõidutee servast, parkimiskohtadest ja tehnovõrkudest 2 m.

Ehitustegevuse käigus kooritud huumuslik muld on otstarbekas kasutada täiendhaljastuse rajamise juures ja ehitamisel tekkinud tallamiskahjustuste likvideerimisel. Koorimisel saadud huumuslikku mulda ei või ladustada säilitatavate puude võrade alla.

Ehitustööde käigus tuleb vältida säilivate puude juurte ja tüvede vigastamist. Lähemale kui 2m tüvest kaevetöid ei tohi planeerida.

Ehitustööde käigus ei tohi säilitatavate puugruppide puude juuri, tüvesid ning võraoksi kahjustada. Erandjuhtudel, ajutiste ehitusaegsete teede rajamisel puude võra all tuleb kasutada kaevevaba meetodit ning tugevdada katendit geotekstiili ja/või geokomposiitmaterjalidega. Olenevalt konkreetsest olukorrast: pinnase seisundist, kasvavast puuliigist, tallamist põhjustava tehnika-masina suurusest ja raskusest ning erirõhust pinnaühikule, tallamiskorduste arv, tallamise viis (ratas, roomik), aastaajast ja sademetest ning paljust muust on olemas veel ka teisi pinnasele ja mullas kasvate juurtele avalduva tallamismõju vähendamise vahendeid (näiteks kilbid, plaadid, matid).

3.4 Tänavavõrk ja liikluskorraldus

Planeerimisel on võetud aluseks standardi EVS 843:2016 Linnatänavad juurdepääsuteede ristprofiilide tabel.

Sõidutee katematerjaliks on valitud asfaltkate, mille võib osaliselt asendada sillutiskiviga ja peene graniidisõelmega. Parkimisalad võivad olla samuti sillutiskivi või asfaldi kattega.

Parkimine kinnistul on ette nähtud krundisiseselt. Kinnistule on kavandatud 56 parkimiskohta (sh 2 invakohta) + 3 karavanikohta.

3.5 Tehnovõrgud ja rajatised

3.5.1 Veevarustus

Vastavalt AS Narva Vesi tehnilistele tingimustele C/257-1 on kavandatud hoonete veetarbimiseks arvestatud maksimaalselt 2 l/s. Veesurve antud rajoonis on 2,5 kg/cm². Vee süsteemide liitumiseks tuleb kasutada olemasolevat J. Poska tn plastik veetorustiku. Antud rajoonis puudub isevoolne veevarustusüsteem. Torustik veetakse piki Kalda tänavat ja seejärel piki planeeringuala kagunurgas algavat metsateed J. Poska tänavale.

Alternatiivne võimalus on veevarustus lahendada maa-alale kavandatud puurkaevu baasil. Kuna ööpäevane veevajadus on alla 10m³, siis on puurkaevu hooldusala 10m.

3.5.2 Reoveekanaliseerimine

Antud rajoonis puudub isevoolne kanalisatsioon. Vastavalt AS Narva Vesi tehnilistele tingimustele C/257-1 ala kanaliseerimine ette nähtud J. Poska tn plastik kanalisatsioonitorustiku. Selleks on kinnistu piirile kavandatud kanalisatsiooni reovee pumppla. Torustik veetakse piki Kalda tänavat ja seejärel piki planeeringuala kagunurgas algavat metsateed J. Poska tänavale.

Alternatiivne võimalus on ala kanaliseerimine lahendada kasutades reovee kogumismahutit.

3.5.3 Tuletõrjevõrk

Tuletõrjevõrku planeerimise aluseks on võetud Eesti standard EVS 812-6-2012 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje võrk“. Lähtudes hoonete kasutusviisist ja piirpindalast on arvestuslik tuletõrjevee vajadus 10 l/s 3h jooksul. Detailplaneeringuga on ette nähtud tuletõrjevõrku kohta kuivhüdrandi paigutamine kaile, mis saab oma vee Narva jõest.

3.5.4 Drenaaž, sademeveed

Katustelt tulev vesi tuleb juhtida hoonetest eemale ja immutada pinnasesse. Vältida tuleb sademevee juhtimist naaberkinnistutele.

3.5.5 Elektrivõrk

Vastavalt VKG Elektrivõrgud TT NEV/42389-1 ehitatakse välja planeeritava ala elektriga varustamise jaoks 0,4 kV maakaabelliini trass alates alajaamast AJ-109 (Kalda tn 26) kuni Kalda tn 32a kinnistu piiril asuva liitumispunktini. Tarbija rajab vastavalt oma vajadusele

vastava liini liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi. Liitumispunkt jaotusvõrguga on liitumiskilbis tarbija toitekaabli klemmidel.

Võrguühenduse läbilaskevõime on madalpingel 3x32 A ja toitepinge 0,4 kV. Kaablitrass valida võimalikult lühike ja liitumispunkti asukoht võimalikult lähedale alajaamale AJ-109.

3.5.6 Sidelahendused

Detailplaneeringu alal puuduvad sideliinirajatised. Planeeritud hoonestusele on ette nähtud sideühendus üle õhu 4,5G baasil. Teenusepakkuja valib kinnistu omanik temale sobivatel alustel.

3.5.7 Küte

Hoone kütmiseks kasutatakse maakütet, õhksoojuspumpa, elektrit või tahket kütust (puiduküte, pelletiküte jt). Vedelkütuse kasutamine ei ole lubatud seoses võimaliku keskkonnaohu tõttu kütuse mahutitesse pumpamisel.

Maakütte kasutamisel on puude raadamise vältimiseks võimalik kasutada soojuspuurauke.

3.5.8 Alternatiivne energia

Hoonete energiatõhususe tõstmiseks on soovitatav kasutada päikesepaneele ja/või -kollektoreid.

3.6 Tuleohutusnõuded

Planeeringus lähtutakse Siseministri 07.04.2017 määrusest nr 17. „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Planeeritava ala tuleohutus on kavandatud vastavalt standarditele:

EVS 812-6:2012/A1:2013 – Ehitiste tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus

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

Kõigi hoonete madalaim tulepüsivuse klass on TP3 ja vähim kaugus naaberkruntidel asuvate ehitiste vahel on 23,9 m. Lubatud on ehitada ka kõrgema klassiga hooneid, täpne hoonete lahendus antakse ehitusprojektide koostamisel.

Uushoonestuse rajamisel juhinduda asjakohastest standarditest. Detailplaneeringu ala piirkonnas on tagatud tuletõrje kustutusveevõtt kaile kavandatud kuivhüdrandist 10 l/s 3 tunni vältel. Hoonete sisemine tulekustutus lahendatakse vahukustutitega.

3.7 Kitsendused ja servituudid

Vastavalt Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lõikele 2 kaldale kehtestatud 4 m laiune kallasrada. Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lõige 4 kohaselt kaldaomanik peab igapähele lubama kallasrada kasutada.

Vastavalt Veeseaduse § 29 lõige 2 p2 on Narva jõe kaldale kehtestatud 10 m laiune veekaitsevöönd. Veekaitsevööndi eesmärgiks on merevee kaitsmine hajusreostuse eest ja kallaste uhtumise vältimine.

Looduskaitseadusega kehtestatud kitsendused:

§ 38 lõige 1 p 4 sätestab Narva jõe tiheasustusalal ehituskeeluvööndi laiuseks 50 m;

§ 37 lõige 1 p 2 kohaselt on Narva jõe piiranguvööndi laiuseks 100 m;

Kalda tn 38 (51301:005:0015) maaüksusel asuva puurkaevu hooldusala on 10 m.

Planeeringuga muudetakse kehtivaid piirangu- ja ehituskeeluvööndeid.

Nähakse ette servituut elektri kaabelliinile 1 m kaabli keskteljest ja 2 m liitumiskilbist.

Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik Kalda tn 32a kinnistule paadikuuride ehitamiseks ja kanali suudmest läänepoole kai ja slipi rajamiseks.

3.8 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded

Teatud liiki kuritegusid on võimalik vähendada, muutes kuriteo sooritamise võimalusi planeeritud ja rajatud keskkonnas. Planeeringus on arvestatud asjakohaste kuritegevuse ennetamise standardiga.

Planeering, arhitektuur ja suunaviidad annavad inimestele tunde, et nad on piirkonnas teretulnud, suurendavad omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendavad seega kuriteohirmu. Tagumiste juurdepääsude, samuti umbsoppide vältimine kujunduses ning murdvaraste jaoks ligipääsetavate uste ja akende turvalisemaks muutmine vähendab sissemurdmise riski. Eraautode parkimine vahetult hoonete ees või kobaratena paigutatud väikese pindalaga parkimisplatsidel tõstavad omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendavad autodega seotud kuritegevuse sagedust.

Välisruumi kavandamisel on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid.

Oluliseks on seatud:

- hooneesise ja sissepääsude hea valgustatus;
- planeeritava ala korrashoid;
- ühistegevusse (nt korrastus- ja koristustööd) kogukonna kaasamine. See aitab kaasa rohevõrgustikuala väärtustamisele ja selle korrashoiu tagamisele. Kohalike kalurite koostöö omakorda soodustab kogukonna vastavate väärtushinnangute ja -seoste kujunemist ja tugevnemist, vähendab anonüümsust ja sellest tingitud väärkäitumist;
- maa-alal võimalikult suurema nähtavuse tagamine;
- kasutuskonfliktide ennetamine eri kasutusega alade ruumiliselt selge eristamisega (sadamaala ja kalurite paadikuurid);
- reaalselt toimiva järelevalve tagamine;
- mõlemal alal viibimise ja alade kasutamise eeskirjade koostamine, nende eeskirjade selge esitlemine ning neist kinnipidamise tagamine;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (pingid, prügikastid, märgid) ja inventari kindel kinnitamine;
- kindlate parkimisalade piiritlemine.

- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ning liikumisteed.

3.9 Detailplaneeringu elluviimise kava

Detailplaneering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Kruntide ehitusõigused realiseeritakse krundi omaniku poolt.

Nõuetele vastav juurdepääsutee koos krunti teenindavate kergliiklusteedega rajatakse arendaja poolt.

Ühendused tehnovõrkudega ehitatakse vastavalt kehtivatele õigusaktidele ning kokkuleppel tehnovõrkude valdajatega ja koostöös kinnistute omanikega. Planeeringuala tehnovõrkude hooldus toimub vastavalt krundi valdajate ja võrguvaldajate vahelistele kokkulepetele.

Detailplaneeringuala ehitatakse välja ja võetakse kasutusele etapiliselt.

- Esimeses järjekorras ehitatakse juurdepääsutee, sh vajadusel laiendusega Kalda tänaval ja juurdepääsutee koos kergliiklusteedega ja parklad. Lisaks ehitatakse paadikuurid.
- Teises etapis ehitatakse vee ja kanalisatsiooni trassid ning elekter.
- Kolmandas etapis ehitatakse sadam ja sinna kuuluvad sadamahooned.

Täiendavalt on detailplaneeringuala ehitamisel järgmised tingimused:

- Enne konkreetse hoone kasutuselevõttu peavad kindlasti olema olema asjassepuutuvad juurdepääsuteed ning tehnovõrgud ja -rajatised.
- Kalda tänava äärsel tänavavalgustuse tööprojekti tegemiseks tellida tehnilised tingimused tänavavalgustuse eest vastutajalt.
- Elektri-, vee- ja kanalisatsioonivarustuse tagamiseks vajaliku ehitusprojekti koostamise aluseks on asjassepuutuva võrguteenuse osutaja asjakohased teenuse osutamiseks vajalikud nõuded.
- Planeeringu realiseerimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid.
- Vee-erikasutuslubade taotlused veeseaduse § 8 esitatud tegevusteks (liig- ja sademetevee juhtimine veekogusse) esitada Keskkonnaametile, loa tingimused esitada hoonete kasutuslubade taotlemisel.
- Detailplaneeringus märgitud üldkasutatava ala ehitusprojektid kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist Keskkonnaametiga.
- Ehitusprojektidele lisada ehitustööde tsoonis kasvavate leht- ja okaspuude täiendava inventariseerimise materjalid ning asendusistutuste mahu arvutus; asendusistutuste lõplik maht ja istutuskohad selguvad raielubade menetlemisel.