

Narva-Jõesuu linna üldplaneering on vormistuslikult jaotatud kaheks omavahel seotud osaks. Esimene osa sisaldab üldplaneeringu lähteülesannet, planeerimisprotsessi kirjeldust, hetkeolukorra analüüsi ja keskkonnamõjude hindamist. Lähteandmete analüüsi osas on eraldi toodud hetkeolukorra probleemid ja kitsaskohad ning välja pakutud ka võimalikud üldplaneeringuga teostatavad lahendused.

Käesolev materjal moodustab üldplaneeringu teise osa, mille põhisisuks on perspektiivse maakasutusplaani "Narva-Jõesuu 2015" kujunemise kirjeldus ning maakasutusplaani seletuskiri. Lisatud on ka soovitud üldplaneeringu rakendamiseks. Vaatamata tihedale seotusele omavad üldplaneeringu osad ka iseseisvat iseloomu - vastavalt vajadusele on võimalik kasutada kas ainult lähteandmete kogumikku või siis perspektiivset maakasutusplaani.

Mõlemale üldplaneeringu osale on lisatud kaardimaterjal. Esimese osa skemaatilised kaardid illustreerivad linna erinevate eluvaldkondade hetkeolukorda, teise osa kaardid käsitlevad valdkondade perspektiivset arengut ning konkreetset maakasutusplaani aastani 2015.

Sisukord

Perspektiivse maakasutusplaani kujunemine	3
Narva-Jõesuu linna üldplaneering - maakasutus aastani 2015	
1. Maakasutuspiirangud	
2. Maakasutusplaani 2015	
Elamumaa	8
Ettevõtlusmaa	9
<i>Planeeritav linna ärikeskus</i>	10
<i>Tööstusmaa</i>	10
<i>Äri- ning büroo- ja teenindusasutuste maa</i>	11
<i>Elamu- ja teeninduse segahoonestusmaa</i>	12
<i>Väiketootmismaa</i>	12
<i>Sadam</i>	12
Üldmaa	12
Puhkeotstarbeline maa	13
Liiklusmaa	14
Eriotstarbeline maa	15
Haljastus	15
Üldplaneeringu rakendamine	18
Kaartide nimekiri	21

Perspektiivse maakasutusplaani kujunemine

Linna üldplaneeringu peamiseks ülesandeks on maade funktsionaalne tsoneerimine vastavalt linna territoriaal-majanduslikele arengusuundadele ning lähtudes eelnevalt paika pandud arengueesmärkidest ja -prioriteetidest.

Narva-Jõesuu linna perspektiivne maakasutusplaan (*Kaart nr. 26 Maakasutus 2015*) on välja töötatud eelkõige kuurortlinna funktsioone ja vajadusi silmas pidades. Töö käigus on püütud vältida traditsioonilist, "kitsast" lähenemist puhkemajandusele, lisades seni Narva-Jõesuud iseloomustavale ravipuhkusele sanatooriumides uusi aspekte kultuurse meelelahutuse ning sportimisvõimaluste näol. Kuna suure osa linnaelanike sissetulekud on ka edaspidi kas otseselt või kaudselt seotud turismisfääriga, on püütud leida võimalusi turismialase tegevuse laiendamiseks (atraktiivse väiketootmise väljaarendamine, "konverentsi-" ja "sporditurism"). Ühtlasi on maade tsoneerimisel lähtutud Narva-Jõesuu atraktiivseks elukeskkonnaks kujundamise vajadusest. Põhitähelepanu on seega pööratud puhkeotstarbelise maa ja rekreatsioonialade, samuti väiketootmise maa ning äri- ja teenindusmaa paiknemisele. Samuti on maade planeerimisel arvestatud Narva-Jõesuu kui tulevase Narva äärelinna tulevikuga, reserveerides maid elamuehituseks. Peatähelepanu on pääratud väikeelamumaa eraldamisele (Jõe ja Mere elamurajoon, endiste lastelaagrite alad, Raja tänavaga piirnev ala), planeeritud on senise "Nooruse" sanatooriumi hoonetekompleksi ümberehitamine korruselamuks. (*Kaart nr. 12 Planeeritav ettevõtlusmaa; kaart nr.14 Puhkemajandus.; kaart nr. 26. Maakasutus 2015*)

Kuni käesoleva ajani puudub Narva-Jõesuu linnal selgelt eristatav keskus, "südalinn". Ühe olulisema punktina näeb üldplaneering ette linna ärikeskuse kui linna sotsiaal-majandusliku arengumootori väljakujundamist Vabaduse ja J.Poska tänava ristmiku ümbruses (üldjoontes praeguse kaubatänavaga ning parkla piirkonnas) (*Kaart nr 26. Maakasutus 2015; kaart nr. 12 Ettevõtlus (planeeritav)*). Linna ärikeskuses paiknevad bussijaam, bensiinjaam, päästeteenistus (politsei- ja tuletõrjeüksus), parklad, kaubatänaval büroo- ja teenindushooned. Arvestades sadama tähtsuse tõusu tulevikus, on liigse liikluskoormuse vältimiseks ristmikul ette nähtud uue tänava rajamine, mis ühendaks J.Poska tänavat Suur-Lootsi tänavaga (*Kaart nr. 26 Maakasutus*

2015). Vajalik on ka erinevate tsoonide (sadam, parklad, bensiinijaam jne) eraldamine haljasribadega. Ärikeskus on omamoodi ühenduslüliks Karja tänava kui perspektiivse jalakäijate tsooni ning mere- ja jõeäärsete rekreatsioonialade (rannapiirkond, kallasrada jne) vahel. Vastupidiselt rekreatsioonialadele, mille tähtsus tõuseb oluliselt suveperioodil, on ärikeskuse olulisus aastaringelt peaaegu muutumatu. Linna ärikeskus vajab üksikasjalist lahendamist detailplaneeringuga.

Linnaelu kultuuriline ja meelelahutuslik pool kandub ärikeskusest pisut eemale, kultuurielu keskusena hakkab ilmselt siiski tulevikus funktsioneerima Kuursaal koos läheduses asuva perspektiivse staadionikompleksiga. Kuursaali täiendab tervisehall (sportimisvõimalused, isetegevusringid, kino jne). (*Kaart nr.26 Maakasutus 2015*). Perspektiivis on kavandatud endise sanatoorium "Mereranna" väljaarendamine rannahooneks. Rannahoone tegutseb suveperioodil, pakkudes rannateenindust (sealhulgas ka esmast meditsiiniabi), kaubandust aga ka võimalusi välikino ja näituste korraldamiseks. Olulise puhketsoonina hakkab tulevikus funktsioneerima rannapiirkonda kogu ülejäänud linnaga ühendav Aia tänav. Laiale ja rohelinele Aia tänavale sobib hästi tänavakaubandus (koos tursitidele atraktiivse väiketootmisega), kunstilaadad ja muu suvine tegevus. Eelpoolnimetatud objektidele lisandub peamiselt suveperioodi meelelahutuskohana lauluväljak. Seega on kultuuriline ja meelelahutuslik tegevus hajutatud üle terve linna.

Narva-Jõesuu linna üldplaneering - maakasutus aastani 2015

1. Maakasutuspiirangud

Eesti Vabariigis kehtib mitmeid seadusi, mis seavad piirangud üldisele maakasutusele.

Maakasutuspiirangud Narva-Jõesuu linnas on toodud kaardil nr. 23. (*Maakasutuspiirangud*)

Kalmistute sanitaarkaitsevöönd on elu- ja ühiskondlike hooneteni 100 m tsentraalse veevarustuse korral ning 300 m šahtkaevude korral. Kaitsevööndisse objektide projekteerimine ja ehitamine tuleb kooskõlastada tervisekaitsetalitusega. (Ñ ÍëÏ 2.07.01.-89)

Puhastusseadmete sanitaarkaitsevöönd on 200 m. Narva-Jõesuusse rajatava ekstensiivse biopuhasti puhul on kaitsevöönd puhasti esimeses osas, kus toimub intensiivne puhastamine. Kaitsevööndisse objektide projekteerimine ja ehitamine tuleb kooskõlastada tervisekaitsetalitusega. (Ñ ÍëÏ 2.04.03.- 85)

Veehaarde sanitaarkaitseala (olmevee võtmise kohta ümbritsev maa- ja veeala, kus vee omaduste halvenemise vältimiseks ning veehaarderajatiste kaitsmiseks kitsendatakse tegevust ja piiratakse liikumist) ulatus on vastavalt veeseadusele (RT I 1996, 13, 241) 50m puurkaevust, kui vett võetakse põhjaveekihist ühe puurkaevuga. Põhjaveehaarde sanitaarkaitsealal on majandustegevus keelatud, välja arvatud:

- 1) veehaarderajatiste teenindamine
- 2) metsa hooldamine
- 3) heintaimede niitmine
- 4) veeseire

Põhjaveehaarde sanitaarkaitsealal laiusega kas üle 30 m või üle 50 m rakendatakse ranna ja kalda kaitse seadusega (RT I 1995, 31, 382) ranna ja kalda kaitseks sätestatud kitsendusi.

Vastavalt *Muinsuskaitse seadusele* (RT I 1996, 86. 1538) on mälestiste kaitsevööndiks, juhul kui mälestiseks tunnistamise aktis ei ole märgitud teisiti, 50 m laiune maa-ala mälestise väliskontuurist või piirist arvates.

Ranna ja kalda kaitse seadusega (RT I 1995, 31, 382), on sõltuvalt veekogude valgala pindalast määratud veekogude kallaste ulatus. Kallas on merd, järvi, jõgesid, veehoidlaid ja veejuhtmeid ääristav, veekogu tavalisest veepiirist algav maismaavöönd. Läänemere, Peipsi ja Võrtsjärve kaldaid nimetatakse randadeks. § 3 kohaselt on kalda ulatus hajaasustusosal üle 10 ha suuruse pindalaga järvedel ja veehoidlatel, üle 25 km² suuruse valgala jõgedel ja veejuhtmetel ning Läänemere, Peipsi ja Võrtsjärve randadel 200 m. § 4 kohaselt määrab tiheasustusosal kalda ulatuse üldplaneeringuga kohalik omavalitsus, aga mitte üle § 3-s sätestatud laiuusest. Narva-Jõesuu linnas on Narva jõe kalda ulatuseks määratud 50m ning Narva lahe ranna ulatuseks 200m.

Tiheasustusala laiendamine rannal või kaldal toimub ainult maakonnaplaneeringu alusel koostatud linna või valla üld- ja detailplaneeringu järgi, arvestades § 9 sätestatud kitsendusi. Uue tiheasustusala moodustamine rannal või kaldal on keelatud. Erandi võib teha Vabariigi Valitsus omavalitsuse ettepanekul. § 10 kohaselt on tiheasustusosal, välja arvatud Narva-Jõesuu linnas, 50 m laiune ehituskeeluvöönd. Narva-Jõesuu mererannal on § 9 lõike 3.1 kohaselt ehituskeeluvööndi laiuseks 200m.

§ 13 kehtestab rannal ja kaldal asuvate kinnisasjade omanike ja valdajate kohustused, mille järgi on eelpoolmainitud isikud kohusatud hoidma veekogu rannad ja kaldad puhtana ning hooldama kallasrada ja tagama rajal inimestele vaba läbipääsu.

Ehitiste ja puhkekohtade rajamise ning muu majandustegevuse kavandamisel tuleb arvestada ranna ja kalda kaitse seadusest tulevate kitsenduste ja kohustustega.

Keskkonnakaitsealased normatiivid naftasaadustega seotud rajatistele (keskkonnaministri määrus RT lisas nr 42, 23.04.1996) kehtestavad, et ehitatava või rekonstrueeritava laadimisplatsi, hoidla või tankla täitmis- ja tuulutusavad ja tankimisseadmed ei tohi olla lähemal kui 50 meetrit elamutest, haiglatest, koolidest, koolieelsetest lasteasutustest, hooldeasutustest ja teistest

ühiskondlikest hoonetest (välja arvatud tankla juurde rajatud kaubandus- ja teenindusasutused). Linnades ja teistes tiheasustusega paikades, arvestades kohalikke tingimusi ja eripära, võib nimetatud nõudest teha erandeid riiklik keskkonnateenistus. Keskkonnaministri 26.juuli 1999.a määrusega nr. 73 on eelpooltoodud normatiivid kehtestuks tunnistatud. Kuna aga uusi normatiive ei ole kehtestatud, oleks soovitatav jälgida kirjeldatud, 1996.a pärinevaid normatiive.

2. Maakasutusplaan 2015

Elamumaa

Olemasolev elamumaa

Elamumaad on Narva-Jõesuus praegusel hetkel 113 ha, sellest korruselamute ala 11 ha ja individuaalelamute ala 102 ha. Põhilisteks elamupiirkonnaks võib pidada eelmisest sajandist pärineva radiaalse tänavatevõrguga linna lõunaosa, Metsa ja J.Poska tänavate vahelist ala. Suurim väikeelamute piirkond jääb J.Poska, Metsa, Kesk ja Kudruküla tänavatega ümbritsetud alasse, rohkesti individuaalelamuid on ka Raja ja Nurme tänavate vahelises kvartalis. Korruselamud paiknevad Rahu ja Koidu tänava vahelisel alal, 9-korruselised tornelamud paiknevad J.Poska tänava ääres. *(Kaart nr 1. Tugiplaan; kaart nr. 9 Olemasolev elamumaa)*

Ajaloolisi villasid on säilinud väga vähe, nimetada võib Vabaduse tänava ääres paiknevaid üsna kehvast olukorras olevaid puitarhitektuuri näiteid.

Tervikliku miljööpiirkonnana eristub Aia tänava äärne puhketsoon koos sanatooriumitega, homogeeniseid elamute piirkondi on aga üsna keeruline välja tuua. Omamoodi miljööpiirkonna moodustavad korruselamute alad Kudruküla ja Sepa tänavate vahelises kvartalis, tornelamud annavad tooni J.Poska tänava ääres. Linnapildis ei mõju madalamad korruselamud tänu ümbritsevale haljastusele siiski negatiivselt, küll aga langevad üldisest kuurortlinna kontseptsioonist täiesti välja tornelamud. *(Kaart nr.8 Miljööpiirkonnad)*

Individuaalelamute puhul on raske välja tuua spetsiifilisi miljööväärtuslikke piirkondi, kuna eramud on ehitatud erinevatel aegadel. Ühtse alana kerkib esile mereäärne Jüri/Vaikne/Liiva piirkond, mis vastavalt tänavanimele kujutab endast meeldivat vaikset elurajooni. Samuti võib eristada 1950'-1960' aastatest pärinevate eramute piirkonna Raja ja Nurme tänavate vahelises kvartalis. *(Kaart nr 8. Miljööpiirkonnad)*

Planeeritav elamumaa

Arvestades Narva-Jõesuu linna iseloomu ja suurust, ei ole vajalik elamupiirkondade range eraldamine linna ülejäänud tegevuspiirkondadest. Kuna juba praegu on eristatav selge suundumus Narva-Jõesuu kujunemisest Narva eeslinnaks-magalaks, on elamumaade reserveerimisel arvestatud kõrvalasteseva suurlinna laienemisvajadustega. Funktsioneerimine Narva eeslinnana ei takista Narva-Jõesuu kui kuurordi maine taastamist, prestiiþe elukoha ja puhkekeskuse funktsioonid pigem täiendavad teineteist.

Üldplaneeringuga on ette nähtud elamumaa laienemine kokku 117 hektari ulatuses. Täiendavat väikeelamute maad on eraldatud 102 hektarit. Suuremad planeeritavad väikeelamute piirkonnad asuvad Linda ja Metsa tänava ristmikul (Jõe elamupiirkond), Raja tänava ääres, endiste lastelaagrite kohal (endine Tereškova nimeline laager ning Eesti Energiale kuuluv laager), Koidula tänava ääres ning linna loodeosas - Mere elamupiirkonnas. Üldplaneeringuga elamumaa laiendamine toimub valdavalt väikeelamumaa reserveerimise kaudu. Lisaks on planeeritud endise "Nooruse" sanatooriumi hoonetekompleksi (11 ha) ümberehitamine korterelamuteks. Elamumaaks on planeeritud ka 4 hektari suurune endine suvilamaa (*Kaart nr 10. Perspektiivne elamumaa*)

Esimesse ehitusjärku (2000-2007) (*Kaart nr 10. Perspektiivne elamumaa*) planeeritakse esmalt olemasolevate (individuaal)elamurajoonide tihendamise. Lisaks planeeritakse individuaalramute piirkondadeks endine Eesti Energia lastelaager, endine Tereškova lastelaager, Vabaduse ja Nurme vahelised kvartalid, Jõe elamupiirkond, Koidula tänava äärne linna keskusele lähemal asuv ala, Raja tänava äärsed piirkonnad. Korruselamute piirkonnaks kavandatakse praeguse Nooruse sanatooriumi ala (nõutav detailplaneering) (*Kaart nr 10. Perspektiivne elamumaa; kaart nr.24 Kohustuslikud detailplaneeringud*).

Teise ehitusjärku (2008-20015) kuuluvad Mere elamurajoon ning Koidula tänava äärsed linna keskusest kaugemale jäävad alad (*kaart nr 10. Perspektiivne elamumaa*).

Üldplaneeringu lisana on linnavalitsuse poolt välja töötamisel Narva-Jõesuu linna arhitektuurinõuded, mis määravad muuhulgas kruntide täisehituse

protsendi, ehitusjoone, ehitiste korruselisuse, miljöopiirkonda sobivustingimused ning uuselamute rajamisel tingimused looduskeskkonna säilimiseks.

Ettevõtlusmaa

Olemasolev ettevõtlusmaa

Praegusel hetkel kuuluvad ettevõtlusmaa alla kauplused, kohvikud, restoranid, ka asutuste ja ettevõtete maa (ärimaa), teenindus- ja tervishoiu- (sanatooriumid ja majutusasutused) ning tööstusmaa. (*Kaart nr 1. Tugiplaan; kaart nr 2. Olulised objektid; kaart nr. 12. Planeeritav ettevõtlusmaa*). Teenindus- ja tervishoiu- maa paikneb suure osas mereäärses tsoonis, tööstuspiirkonnad jõeäärses tsoonis, äri ja (teenindus)asutuste maa suhteliselt hajutatuna linna territooriumil. Siiski on märgata teenindusasutuste ja ärimaa intensiivset kontsentreerumist linna keskosasse (*Kaart nr 12. Ettevõtluse hetkeolukord*).

Planeeritav ettevõtlusmaa

Ettevõtlusmaa planeerimisel on lähtutud järgmistest aspektidest:

- Linna (äri)keskuse väljakujundamise vajadus
- Tööstusmaade laienemise vältimine ning eraldamine linna ülejäänud funktsionaalsetest tsoonidest
- Tööstusmaa juhtfunktsiooni asendamine võimalusel kuurortlinna sobiva väiketootmis- maa funktsiooniga
- Atraktiivse väiketootmise (keraamikatöökodad, puidust ja klaasist suveniiride valmistamine) planeeritav paiknemine linna "tuiksoontel"
- sadama funktsioneerimine eelkõige turistidele orienteeritud väikesadamana, mis samas ei välistaks ka väikekalapüüki ja -tootmist

Planeeritav linna ärikeskus

Üheks olulisemaks linna tervikliku funktsioneerimist puudutavaks asjaoluks on üldplaneeringuga linna ärikeskuse väljakujundamine J.Poska ja Vabaduse

tänavate ristumise piirkonda. (*Kaart nr. 12 Planeeritav ettevõtlusmaa; kaart nr. 26 Maakasutus 2015*). Kujunevale ärikeskusele on reserveeritud maad 2 hektari ulatuses. Linna ärikeskuses paiknevad bussijaam, bensiinjaam, politseija tuletõrjeüksus, eraldatud on äri- büroo-teenindusasutuste, parklate ja väiketootmise maad. Väiketootmise all nähakse eelkõige keskkonnasõbralikke väiksemahulisi atraktiivseid käsitöö-tootmiskodasid, mis täiendaksid oluliselt ning omapäraselt kuurortlinna ilmet. Linna ärikeskuses asub kaubandustänav, mille kaubanduslikku funktsiooni hakkavad perspektiivis täiendada büroo- ja teenindushooned. (*Kaart nr. 12 Planeeritav ettevõtlusmaa*). Linna ärikeskus näeb ette muudatuse liikluskeemis uue sadamasse viiva tee näol. Tee kulgeb diagonaalselt praeguse parkla kõrvalt, ületades hetkel sihtotstarbeta ala ning ühendades J.Poska ja Suur-Lootsi tänavad (*Kaart nr. 18. Liikluskeem nr.2 Magistraaltänavad*). Perspektiivne tee aitab vältida liigset liikluskoormuse teket J.Poska ja Vabaduse tänavate ristmikul. Linna ärikeskuse alal on nõutav detailplaneering, mis muuhulgas peab lahendama ka haljasstruktuuride paiknemise. Ette on nähtud magistraaltänavate eraldamine kõrghaljastusribaga (alleega).

Tööstusmaa

Maakasutusplaan näeb ette sadamapiirkonnas endise tööstusfunktsiooni asendamise väiketootmisega (*Kaart nr 26. Maakasutus 2015; kaart nr.15 Tööstuspiirkonnad*). Praeguses "Trafloile" kuuluvas tööstuspiirkonnas funktsiooni ei muudeta, seega jääb tööstusmaa suuruseks perspektiivis 6,6 hektarit. Sadamapiirkonnas tuleb tagada läbitavus kallasraja näol. Tööstus- ja sadamapiirkonna eraldamiseks linnaruumist on ette nähtud haljasribad, mis tööstusalade puhul peavad pakkuma ka müra- ja tolmuaitset (tihedam kõrghaljastus). Sadama- ja tööstuspiirkondade täpsem kavandamine peab toimuma läbi detailplaneeringute (*Kaart nr.24 Kohustuslikud detailplaneeringud*). Raskeveoste ligipääs tööstuspiirkonnale on planeeritud mööda Peeterristi-Riigiküla teed ning rajatavat, J.Poska tänavalt peale Narva-poolset linnapiiri jõe äärde suunduvat teed. (*Kaart nr.15 Tööstuspiirkonnad; kaart nr.17. Liikluskeem nr.1. Raskeveosed ja teenindav transport.*)

Äri- ning büroo- ja teenindusasutuste maa

Täiendavad maaeraldused äri- ning büroo- ja teenindusasutuste maale on ette nähtud eelkõige linna keskossa, kujunevasse ärikeskusesse (2 hektarit), aga ka Nurme ja Vabaduse tänavate vahelisse alasse ning Vabaduse tänava äärsesse rannatsooni ning perspektiivse staadioni vahetusse lähedusse Metsa tänavas. Lisaks on lokaalsed tõmbekeskused (eelkõige kauplused) ette nähtud vastavalt elamumaa laienemisele Koidula, J.Poska ja Metsa tänavate äärde. Olulise objektina kuulub ärimaa alla rannahoone (praegune sanatoorium "Mereranna"), mis sisaldab endas ka kultuuri- (näituste, kontsertide korraldamine jne), tervishoiu-, päästeteenistuse ja teenindusfunktsioone. Äri- ning büroo- ja teenindusasutuste maade eraldamisel on lähtutud linna perspektiivsest laienemisest, hajutades ka äri- ning büroopinnad võimaluste piires kogu linna territooriumi ulatuses. Samas tingib selge vajadus linna ärikeskuse järele ka kõige prestiipeamate ärikruuntide asukohta just linna keskpunktis. Äripinda lisandub 5,3 hektarit, büroo- ja teenindusasutuste maad 1,2 hektarit. Suvekaubanduse alad on kavandatud perspektiivsetele jalakäijate tänavatele Aia ja Karja tänavas. (Kaart nr.12 Planeeritav ettevõtlusmaa)

Elamu- ja teeninduse segahoonestusmaa

Elamu- ja teeninduse segahoonestusmaa, mis ühendab endas traditsioonilise majutus-toitlustus-, meelelahutusteenuse ning elamu funktsiooni, paikneb peamiselt rannaalal, aga ka jõeäärses elamispiirkonnas (Kaart nr.12 Planeeritav ettevõtlusmaa). Elamu- ja teeninduse funktsioon on ühendatud ka endise "Nooruse" sanatooriumi perspektiivses korruselamu-teeninduskompleksis. Kokku lisandub elamu- ja teeninduse segahoonestusmaad 3,9 hektari ulatuses.

Väiketootmismaa

Väiketootmismaa asetseb perspektiivsel maakasutusplaani linna "kolmnurga" nurkades – J.Poska tänava alguses, sadama- ja linna ärikeskuse piirkonnas ning Vabaduse tänava ääres. Paiknemine linna tuiksoontel on oluliseks eeliseks

ka peamise ostjaskonna – turistide ja puhkajate – liikumisteid arvestades. Väiketootmisele on eraldatud kokku 3,7 hektarit maad. (*Kaart nr. 12. Planeeritav ettevõtlusmaa; kaart nr.26. Maakasutus 2015*)

Sadam

Sadam hakkab tulevikus funktsioneerima eelkõige turistidele orienteeritud väikesadamana. Samas ei välistata ka väikekalapüüki, mida võib ühendada kuurortlinna atraktiivsust ja Narva-Jõesuu linna omapära rõhutava kalaturuga. Sadama piirkonda on lisatud ka väiketootmismaa. Kogu sadamapiirkonna ulatuses tuleb tagada läbitavus kallasraja näol.

(*Kaart nr.26. Maakasutus 2015; kaart nr. Puhkemajandus*)

Üldmaa

Olemasolev üldmaa

Haridus- ja kultuuriasutuste maa (*kaart nr.13. Haridus- ja kultuuriasutused*), haldus- ja meditsiinasutuste maa, sotsiaalhoolekande maa, politsei, sidejaoskonna, kalmistu ning kirikumaa on toodud kaardil nr. 1. (*Tugiplaan*). Asutuste paigutust iseloomustab suhteline kontsentreeritus linna keskosasse, kalmistu paikneb linna ääres, kiriku maad asuvad Vabaduse ja Koidula tänavate ääres. (*Kaart nr. 2. Olulised objektid. (Olemasolev olukord); kaart nr. 5 Sotsiaalsfäär (Olemasolev olukord)*)

Planeeritav üldmaa

Üldplaneeringus on ette nähtud kalmistu laienemine linna suunas (100 m). Probleemiks on osutunud politseijaoskonna asukoht. Lahendusena on üldplaneeringus ette nähtud politseijaoskonna ümberpaigutamine linna ärikeskuses. Kirikumaad tekib juurde Vabaduse tänava ääres. Eesti algkooli laienemine on ette nähtud koolihoone juurdeehitusega. (*Kaart nr. 25. Planeeritavad olulised objektid.*)

Puhkeotstarbeline maa

Olemasolev puhkeotstarbeline maa

Narva-Jõesuu algusaastatest peale on linna maakasutust iseloomustanud puhkeotstarbelise maa suur osatähtsus. 1985.a töötas linnas 5 ja 17 aastaringset puhkebaasi. Kuni tänapäevani on Narva-Jõesuu puhkemajanduse alustalaks olnud sanatooriumidel põhinev ravipuhkus. Aastal 1999 tegutseb linnas kolm sanatooriumi ning kaks hotelli. lisaks 3 lastelaagrit. Oluliste turismiobjektide ja puhkemajanduse hetkeolukorda kajastab *kaart nr.2.(Olulised objektid. (Olemasolev olukord) ja kaart nr.6. (Turism).*

Planeeritav puhkeotstarbeline maa

Narva-Jõesuu kuurortlinna mainet arvestades on puhkeotstarbelise maa eraldamisele pööratud suurt tähelepanu. Perspektiivis on ette nähtud turismisfääri laiendamine ning kvalitatiivne arendamine, millele aitavad kaasa mitmed konkreetset asjaolud. Puhkemajanduse perspektiivses maakasutusplaanis (*Kaart nr. 14.*) on sõlmpunktide näol tähelepanu pööratud erilist kultuuri- ja meelelahutuslikku väärtust omavatele objektidele. Nendeks on:

- Rajatav staadionikompleks (maad reserveeritud 6 hektarit) koos perspektiivse terviserajaga (nii talve- kui suvespordialade harrastamiseks)
- Kuursaali äri-kultuuri-meelelahutuskompleks
- Heleda ja Tumeda pargi piirkond
- Vabaduse ja Pargi tänavate ristumiskoht potentsiaalse tänavakohviku jm suveteeninduse asukoht
- Lauluväljak
- Sadamapiirkond
- Rannahoone (praegune sanatoorium"Mereranna")
- Rannapiirkond.

Linna puhkemajanduslikku ilmet kujundavad ka rajatavad jalakäijate tänavad, mis funktsioneerivad atraktiivsete jalutusteedena (*Kaart nr.14. Puhkemajandus; kaart nr. 18. Liiklusskeem nr.2. Magistraaltänavad*) ning mida saab kasutada ka

jalgratta- ja rulluisu sõiduks. Oluliseks objektiks on ka kallasrada, mis võimaldab 1,6 km ulatuses jalutada mööda jõekallast. Ka on reserveeritud maad laste mänguväljaku (1 ha) rajamiseks. Lisaks Kuursaalile hakkab kultuurikeskusena funktsioneerima ka Tervisehall. Ühtlasi pakuvad Kuursaal ja Tervisehall ka võimalusi "konverentsiturismi" arendamiseks. Ööbimisvõimalust pakuvad suveperioodil lisaks hotellidele ning sanatooriumidele ka suvelaagrid ja telkimisplats (*Kaart nr. 14 Puhkemajandus*).

Liiklusmaa

Hetkel toimub linnas põhiliiklus mööda J.Poska ja Vabaduse tänavat. Linna ärikeskuse rajamisega nende tänavate ristumiskohale ning sadama tähtsuse tõusuga on oodata suurt liiklusvoogu just selles piirkonnas. Probleemi lahenduseks on kavandatud uue, 9 m laiuse magistraaltee rajamine, ühendamiseks J.Poska ja Suur-Lootsi tänavat ning võimaldamaks otsest juurdepääsu sadamapiirkonnale (*kaart nr. 17. Liiklusskeem nr.1. Magistraaltänavad ja parklad*). Uue tänava rajamine on kavandatud ka juurdepääsuks jõeäärsesse tööstuspiirkonda (*kaart nr. 17. Liiklusskeem nr.1. Magistraaltänavad ja parklad, kaart nr.15. Tööstuspiirkonnad*). Raskeveoste linna sisenemine on kavandatud Peeterristi-Riigiküla tee kaudu. Teenindaval transpordil on erandkorras lubatud läbipääs teenindatavate objektideni mööda Lembitu ja J.Poska tänavat ning piki Aia tänavat (*Kaart nr. 19. Liiklusskeem nr.3. Raskeveosed ja teenindav transport*).

Magistraaltänavalaaiendus on ette nähtud Vabaduse ja Koidula tänaval, mis võimaldab ka jalakäijate teeriba rajamist.

Üldplaneering näeb ette mitmete teede ja tänavalõikude muutmise jalakäijate tänavateks, kus on lubatud liikuda ka jalgrataste ja rulluiskudega. (*kaart nr. 17. Liiklusskeem nr.1*). J.Poska, Metsa, Raja ja Vabaduse tänaval on jalgratastega liiklemise võimaldamiseks vaja ette näha vastav märgistus. Vabaduse ja Koidula tänaval on vajalik tee laiendamine koos jalakäijate tee ning parkimisvõimaluste loomisega.

Siiani on linnas probleemiks olnud parklate ja parkimiskohtade puudumine. Üldplaneeringuga on reserveeritud ulatuslikud alad parklateks ja parkimiseks teedeääres (Koidula tänava laiendamisel on võimalik parkida ühel pool teed

(kaart nr 17. Liilusskeem nr.1.), arvestades ka rajatavate uute objektide – laululava, staadion jne – vajadustega. Staadionikompleksis on ette nähtud ka parkla, laululava hakkavad teenindama J.Poska tänava äärsed perspektiivsed parklad. Parklaalad vajavad täpsemat lahendamist detailplaneeringutega (Kaart nr. 24. Kohustulikud detailplaneeringud).

Linna ärikeskusesse on planeeritud bensiinijaam ning autobussijaam. Bussipeatuste paiknemises ei nähta ette muudatusi. Kaugemas perspektiivis on planeeritud linnasisese ühistranspordi kasutuselevõtt. (Kaart nr.19.Liiklusskeem nr.3. Bussiühendus)

Eriotstarbeline maa

Riigikaitsemaa paiknemist näitab tugiplaan (kaart nr.1). Perspektiivis on eraldatud maa piirivalvekordoni rajamiseks sadamapiirkonnas (0,3 hektarit).

Üldplaneering kavandab ökopuhasti rajamise Narva-Jõesuusse. Ekstensiivse biopuhasti jaoks on maa reserveeritud linna lõunaosas. (kaart nr. 16 Tehniline infrastruktuur). Biopuhasti kavandamine vajab teemaplaneeringut.

Rajatavad kanalisatsiooni ja tsentraalse veevarustuse ning samuti gaasitrassid on näidatud kaardil nr.16 (kaart nr. 16 Tehniline infrastruktuur). Kaardil on toodud ka tehnilise infrastruktuuri hetkelolukord. Eelkõige planeeritakse uute elamupiirkondade ühendamine kanalisatsiooni- ja veetrassidega.

Haljastus

Linna haljassüsteemi kontseptsiooni kavandamisel on lähtutud järgmistest teguritest:

- olemasolevate parkide ja haljasalade säilitamine ja korrastamine
- haljasalade laiendamine peamiselt linna funktsionaalseid tsoone eraldavate haljasribade näol
- magistraalteede äärde roheribade rajamine

Olemasolevate parkide ja haljasalade säilitamisel tuleb tähelepanu pöörata rohestruktuuride ajaloolisele ja looduskaitsele väärtusele (Villa Irene ümbruse pargi taastamine). Vastavalt Ida-Virumaa Keskkonnateenistuse ettepanekule võetakse lähitulevikus looduskaitse alla Narva-Jõesuu Hele ja Tume park. Vajalik on leida lisavahendeid parkide korrashoiuks. Parkide nimekirja on lülitatud ka endine kalmistu Koidula tänava ääres. Samuti tuleb leida võimalus linna piiresse jäävate metsaalade puhastamiseks ja korrashoiuks, vältimaks omavoliliste prügiladustuspaikade tekkimist ja laienemist.

Kaitsvad ja eraldavad haljasribad on nõutavad järgmiste alade ja objektide ümbrusesse (*Kaart nr 22. Rohestruktuurid*):

1. Sadama- ja väiketootmise ning katlamaja piirkond (kõrghaljastus)
2. Tööstuspiirkond Narva jõe ääres (müra, tolmu kaitseks kõrghaljastus)
3. Staadionikompleks (mürakaitse)
4. Laululava (mürakaitse)
5. Parklad (kõrg- või madalhaljastusriba)
6. Magistraalteed (liiklusest tingitud ebasoodsate mõjude leviku tõkestamiseks alleed, hekid)

Intensiivse kasutusega pargialad (Hele, Tume, perspektiivne Irene park jne) vajavad rekonstrueerimisprojekti koostamist.

Elamupiirkondade detailsel planeerimisel tuleb arvestada asjaoluga, et teetrassist kuni 5 meetri kaugusel ei soovitata kasvatada aiakultuure.

3. Üldplaneeringu rakendamine

Üldplaneeringu järk-järgulist rakendamist kajastav tegevuskava kuulub meetodiliselt üldplaneeringu juurde. Toimingute etapiviilise järjekorra ning täpsemad teostamise tähtajad, vastutavad isikud ja rahalised vahendid kinnitavad siiski üldplaneeringu kehtestanud linnavõimud. Seetõttu võib käesolevat peatükki käsitleda planeerijapoolsete soovitustena, soovituse etapiviilise järjestuse on määranud Linnavolikogu.

Vajalikud toimingud, uuringud ja teemaplaneeringud:

I tähtsuse järjekord

- Sadamapiirkonna arengukava koostamine
- Ettevõtluse võimalike arengusuundade ja kannustusmeetodite väljaselgitamine
- Puhkemajanduse arengukava koostamine, sh rannapiirkonna kasutuskontseptsiooni väljatöötamine

II tähtsuse järjekord

- Vee ja kanalisatsioonisüsteemi väljaehitamine
- Keskküttesüsteemi väljaehitamine Rannapiirkonna hoolduskohustuste jagamine, rannapiirkonna väljaarendamine Sinilipu ranna staatuse saavutamiseks
- Heleda ja Tumeda pargi rekonstrueerimisprojekti koostamine ja teostamine
- Võimalikult täpse rahvastikuproгноosi teostamine (vajalikud rändeandmed)

III tähtsuse järjekord

- Linnaehitust reguleerivate arhitektuurinõuete koostamine ja kehtestamine
- Linna haljastuskava koostamine
- Jalakäijate, jalgratta- ja rulluisuteede järk-järguline rajamine
- Elamuehituse nõudluse väljaselgitamine

IV tähtsuse järjekord

- Linna jäätmemajanduse arengukava koostamine
- Biopuhasti rajamine
- Metsas asuvate liikumisteede märgistamine ja kindlustamine
- Pinnasereostuse täiendav uuring (linna lõunapoolses osas)

- Kinnise kütusehoidla rajamine vähendamaks kõrgendatud õhureostusjuhtude töönaosust
- Metsaalade korrastamine

Ettevõtlust soodustava meetmena võiks kaaluda lähtudes sotsiaal-majanduslikest prioriteetidest ning kasutades linnale kättesaadavaid võimalusi nõ linna osalusega "näidisettevõtte" rajamist. Selline ettevõtmine aitaks konkreetselt parandada teenindus- ja ettevõtluskultuuri ning positiivse eeskujuna aitaks kaasa teiste sarnaste ettevõtete tekkimisele.

Vajalikud detailplaneeringud

Esimene ehitusjärg (2000 - 2007)

1. Linna ärikeskuse detailplaneering koos liiklusskeemiga
2. Esimesse ehitusjärku kuuluvate elamupiirkondade ning vastavate piirkondlike äri- ja teeninduskeskuste detailplaneering (*kaart nr.10 Perspektiivne elamumaa*)
3. Sadamapiirkonna detailplaneering
4. Kuursaali ja seda ümbritseva ala detailplaneering
5. Staadionikompleksi detailplaneering
6. Lauluväljaku detailplaneering

Kõikide nimetatud planeeringutega tuleb lahendada ka parkimine.

Teine ehitusjärg (2008-2015)

- Teise ehitusjärku kuuluvate elamupiirkondade ning vastavate piirkondlike äri- ja teeninduskeskuste detailplaneering(*kaart nr. 10 Perspektiivne elamumaa*)

Lisaks konkreetsetele tegevustele aitavad kaasaegse paindliku ja pideva planeerimisprotsessi edukale käivitumisele kaasa ka järgmised asjaolud:

- põhjalike ja hõlpsasti täiendatavate andmebaaside ehk linna digitaalse kaardikogu olemasolu
- toimiva infosüsteemi olemasolu, mis funktsioneeriks nii omavalitsustruktuuride siseselt (teavitamine ja koostöö teiste munitsipaalsete andmebaasidega) kui ka omavalitsusest väljapoole (investeeringubülletäänid, erikaardid, kogumikud)
- hea ja motiveeritud tegevusplaan nii regulatoorsete meetmete rakendamiseks kui ka eriuuringuteks ja planeeringuteks.

Äärmiselt oluline on ka integreeritus omavalitsuse arengudokumentide - arengukava, üldplaneering, detailplaneeringud, teemaplaneeringud ja uuringud - vahel. Tihe seos ja koostöö planeeringute ja arengukavade koostamisel, mis on mõtestatud arenguprotsessi üheks olulisemaks faktoriks, annab kiiretele muutustele reageermiseks vajaliku alusbaasi ja kindlustunde.

Kaartide nimekiri

1. Tugiplaan
2. Olulised objektid (olemasolev olukord)
3. Reljeef
4. Looduslikud tingimused
5. Sotsiaasfäär (olemasolev olukord)
6. Turism
7. Ehitiste olukord
8. Miljöopiirkonnad
9. Olemasolev elamumaa
10. Perspektiivne elamumaa
11. Ettevõtluse hetkeolukord
12. Planeeritav ettevõtlusmaa
13. Haridus- ja kultuuriasutused
14. Puhkemajandus
15. Tööstuspiirkonnad
16. Tehniline infrastruktuur
17. Liikluskeem nr.1. Magistraaltänavad ja parklad
18. Liikluskeem nr.2. Bussiühendus
19. Liikluskeem nr.3. Raskeveosed ja teenindav transport
20. Eriotstarbeline maa
21. Konfliktikaart
22. Rohestruktuurid
23. Maakasutuspiirangud
24. Kohustuslikud detailplaneeringud
25. Planeeritavad olulised objektid
26. Maakasutus 2015