

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

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 arutelu protokoll 31.10.2017.
- A8. Keskkonnaameti kiri 07.03.2018 nr 6-5/18/2657-2 detailplaneeringu KSH väljatöötamise kavatsuse täiendusettepanekud.
- A9. Keskkonnaameti kiri 08.11.2018 nr 7-13/18/12228-4 Narva-Jõesuu linna ehituskeeluvööndi vähendamise taotlus

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	7
2.3.1	Narva-Jõesuu linna üldplaneering.....	7
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.....	8
3.2.2	Nõuded tehnorajatiste ehitusprojektide koostamiseks	9
3.2.3	Kavandatud kruntide ehitusõigus	10
3.3	Keskkonnakaitse, haljastus ja heakord	11
3.4	Tänavavõrk ja liikluskorraldus	12
3.5	Tehnovõrgud ja rajatised	12
3.5.1	Veevarustus	12
3.5.2	Reoveekanaliseerimine	13
3.5.3	Tuletõrjevõrk	13
3.5.4	Drenaaž, sademeveed	13
3.5.5	Elektrivarustus.....	13
3.5.6	Sidelahendused.....	14
3.5.7	Küte	14
3.5.8	Alternatiivne energia	14
3.6	Tuleohutusnõuded	14
3.7	Kitsendused ja servituudid.....	15
3.8	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded	15
3.9	Detailplaneeringu elluviimise kava	16

C) JOONISED

Joonis 1. Asukohaskeem

Joonis 2. Tugiplaan M 1:1000

Joonis 3. Põhijoonis M 1:500

Joonis 4. Tehnovõrkude skeem M 1:500

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;
- Looduskaitseseadus;
- 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 30.01.2019 otsus nr 78);

1.1.4 Teostatud uuringud ja geoloog

- 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 hoiustamine ning muudetakse paatide veeskamine ohutuks. Selleks nähakse kinnistule kahe 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 ja olemasoleva ladu-angaari ümbritseva territooriumi korrastamiseks lahenduse leidmine.

Planeeringuga lahendatakse ala tehnovõrkudega varustamine.

2 Olemasolev olukord

2.1 Kruntide omanikud ja maakasutuse sihtotstarve

- Kalda tn 30 maaüksus katastriüksuse tunnusega 51301:001:0308 on Narva-Jõesuu linna omandis. Krundi suuruseks on 5 560 m². Maakasutuse sihtotstarve on 100% tootmismaa;
- Kalda tn 32 maaüksus katastriüksuse tunnusega 51301:005:0001 on eraomandis. Krundi suuruseks on 1 642 m². Maakasutuse sihtotstarve on 100% elumumaa;
- Kalda tn 32a maaüksus katastriüksuse tunnusega 51301:001:0094 on Narva-Jõesuu linna omandis. Krundi suuruseks on 10 023 m². Maakasutuse sihtotstarve on 100% tootmismaa;
- Kalda tn 36 maaüksus katastriüksuse tunnusega 51301:005:0009 on eraomandis. Krundi suuruseks on 2 568 m². Maakasutuse sihtotstarve on 100% elumumaa;
- Kalda tn 38 maaüksus katastriüksuse tunnusega 51301:005:0015 on Narva-Jõesuu linna omandis. Krundi suuruseks on 20 827 m². Maakasutuse sihtotstarve on 100% üldkasutatav maa.
- Kalda tn L2 maaüksus katastriüksuse tunnusega 51301:001:0282 on Narva-Jõesuu linna omandis. Krundi suuruseks on 14 775 m². Maakasutuse sihtotstarve on 100% transpordimaa.
- Kalda tn L4 maaüksus katastriüksuse tunnusega 51301:001:0291 on Narva-Jõesuu linna omandis. Krundi suuruseks on 2 618 m². Maakasutuse sihtotstarve on 100% transpordimaa.

2.2 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritava ala suurus on ca 4,4 ha ning see hõlmab Kalda tn 30, Kalda tn 32, Kalda tn 32a, Kalda tn 36, Kalda tn 38, Kalda tn L2 ja Kalda tn L4 kinnistuid ja sellega piirnevat veekogu põhja.

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 30.01.2019.a. otsusega nr 78 kehtestatud üldplaneeringu kohaselt paiknevad Kalda tn 32 ja 36 kinnistud elamumaal, Kalda tn 32a sadamamaal ja Kalda tn 38 haljasalade maal.

Kehtestatud üldplaneeringu lisa 4 on tehtud ehituskeeluvööndi (edaspidi EKV) vähendamise ettepanek 20 alale, nende seas alana 9 detailplaneeringu planeeringualale (KSH aruandes lisa 6).

KSH aruande peatükis 2.3.3 *Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku menetlus ja otsus* on käsitletud EKV vähendamisega seonduvat.

Planeeritava ala suuruseks on ca 4,4 ha.

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

- Arhitektuursete- ja ehitustingimuste määramine parkimisplatside ja veesõidukite vettelaskmiseks ja väljatõmbamiseks slippide rajamiseks;
- Kruntide liiklus- ja parkimislahenduse väljatöötamine;
- Heakorrastuse ja haljastuse põhimõtete määramine;
- Tehnovõrkude ja -rajatiste 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. Kõik planeeritud hooned on püsirajatised. 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 2 korrust
- Hoonete maksimaalne kõrgus ümbritsevast maapinnast on 9 m
- Katusekalle: 0-50 kraadi

Hoonete arhitektuur

Kavandavate 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 vormikäsitlesega. 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 pesubetoonist astmeplaatidega või puidust astmete ja laudisega.

Sadamarajatised

Sadama planeeritud kai pikkuseks on 40 m ja sügavuseks 2 m. Planeering näeb ette ka sissesõidukanali äärde jäävate kaide rekonstrueerimise. Kokku tekiks seega 115 meetrit kailiini, mille ääres saavad kalapaadid silduda ja näiteks oma kaupa müüa. Paatide pikaajalist hoiustamist kai ääres üldjuhul ette ei nähta. Hoiustamine toimub olemasolevates ja planeeritud paadikuurides. Narva jõkke suunduva slipi pikkuseks on 24 m ja laiuseks 6 m. Kanalisse suunduva slipi pikkuseks on 22,2 m ja laiuseks 5 m. Kanali pikkuseks on 50 m, laiuseks 15 m ja sügavuseks 2 m. Kanalisse viiva slipi kasutajatena nähakse eelkõige paadikuuride (eriti pos 4 asuvate kuuride) omanikke. Narva jõkke suunduva slipi kasutajad võivad olla paadikuuri mitte omavad kalurid või lõbusõidualuste omanikud. Kuna kai projekteerimisel tuleb koormuste määramisel arvestada, et kaile peab saama sõita ka päästeauto, siis tuleks selle projekteerimisel lähtuda võimaluses, et kailt saaks paate vette tõsta ka kraana.

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 tehnorajatiste 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;
Planeeritava krundi täisehituse protsent on 19,4%;
Planeeritud parkimiskohtade arv 20.

Positsioon 2

Sihtotstarve on 50% T - tootmismaa ja 50% L - transpordimaa;
Hoonete arv krundil 24;
Hoone lubatud kõrgus maapinnast on 5,0 meetrit (abs. 7,00);
Hoonete ehitusalune pind 1100 m²;
Krundi planeeritud suurus 10174 m²;
Planeeritava krundi täisehituse protsent on 10,8%;

Positsioon 3

Sihtotstarve on 100% Üm - sotsiaalmaa;
Krundi planeeritud suurus 15 890 m²;
Planeeritud parkimiskohtade arv 20.

Positsioon 4

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 346 m²;
Krundi planeeritud suurus 3058 m²;
Planeeritava krundi täisehituse protsent on 11,3%;
Planeeritud parkimiskohtade arv 26 (sh 1 invakoht) + 3 karavani parkimiskohta.

Positsioon 5

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 1882 m²;
Planeeritava krundi täisehituse protsent on 24,0%;
Planeeritud parkimiskohtade arv 5.

Positsioon 6

Sihtotstarve on 100% L - transpordimaa;
Krundi planeeritud suurus 2618 m²;

Positsioon 7

Sihtotstarve on 100% E - elamumaa;

Hoonete arv krundil 1;
Hoone lubatud kõrgus maapinnast on 5,0 meetrit (abs. 7,00);
Hoonete ehitusalune pind 552 m²;
Krunsti planeeritud suurus 1642 m²;
Planeeritava krunsti täisehituse protsent on 33,6%;

Positsioon 8

Sihtotstarve on 100% E - elamumaa;
Hoonete arv krundil 1;
Hoone lubatud kõrgus maapinnast on 5,0 meetrit (abs. 6,77);
Hoonete ehitusalune pind 906 m²;
Krunsti planeeritud suurus 2568 m²;
Planeeritava krunsti täisehituse protsent on 35,3%;

3.3 Keskkonnakaitse, haljastus ja heakord

Planeeringuala kohta on koostatud KSH. Vastavalt hinnangule võib väita, et kasutades leevendavaid meetmeid, ei avaldu detailplaneeringust keskkonnale 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 tervisekaitsenõuetest.

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

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 ehitisaegsete 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 kattematerjaliks on valitud asfaltkate, mille võib osaliselt asendada sillutiskiviga ja peene graniidisõelmega. Parkimisalad võivad olla samuti sillutiskivi või asfaldi kattega. Kruntidel on tee laiuseks kavandatud 4-5 meetrit.

Positsioonil 2 asuvatel kaidele on kavandatud paigaldada sillutuskivi. Sillutuskivi alus tuleb projekteerida nii, et see taluks päästeautode ja aluseid veeskavatelt kraanadelt tulenevaid koormusi.

Kinnistule on kavandatud 71 parkimiskohta (sh 1 invakoht) + 3 karavanikohta. Parkimiskohad on lahendatud järgmiselt:

- Positsioonil 1 asub 20 parkimiskohta.
- Positsioonil 3 asub 20 parkimiskohta.
- Positsioonil 4 asub 26 (sh 1 invakoht) + 3 karavani parkimiskohta
- Positsioonil 5 asub 5 parkimiskohta.

Parkimisnormatiivi järgi peaks olema planeeringualal 69 parkimiskohta ja üks invakoht.

3.5 Tehnovõrgud ja rajatised

3.5.1 Veevarustus

Hoonete veetarbimiseks on arvestatud maksimaalselt 2 l/s. Veesurve antud rajoonis on 2,5 kg/cm². Vee süsteemide liitumiseks tuleb kasutada olemasolevat Kalda tn plastik veetorustiku, mis kuulub Narva-Jõesuu linnale.

3.5.2 Reoveekanaliseatsioon

Kanaliseatsioonilahendus on planeeritud kinnistu piires kasutades reovee kogumismahutit. Antud rajoonis puudub iseoolne kanalisatsioon. Kuna tegemist on piirkonnaga, kus on võimalik ülejutused tuleb projekteerimise käigus kanalisatsioonimahuti paigutada võimaliku maksimaalse kõrgusmäärgini, mida maastik ja kavandatud ehitised võimaldavad.

3.5.3 Tuletõrjerveevarustus

Tuletõrjerveevarustuse planeerimise aluseks on võetud Eesti standard EVS 812-6-2012 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“. Lähtudes hoonete kasutusviisist ja piirpindalast on arvestuslik tuletõrjervee vajadus 10 l/s 3h jooksul.

Sadamahooned on arvestatud IV kasutusviisiga, planeeritud ja olemasolevad paatide hoiustamise garaažid VII kasutusviisiga. Planeeringualal olevad lao ja tootmispinnad VI kasutusviisiga.

Samaaegsete tulekahjude arv 1.

Lähtudes hoonete kasutusviisist ja piirpindalast on arvestuslik tuletõrjervee vajadus 10 l/s 3h jooksul.

Detailplaneeringuga on ette nähtud kahe tuletõrje veevõtukohta paigaldamine kaile. Veevõtukohad asuvad mõlemal pool kanalit ja sadama akvatooriumi tagumises sopis. Sadama eksploatatsioonil peab jälgima, et akvatooriumis ja jões olevate veevõtukohtade esisel alal on tagatud piisav sügavus, et veevõtukohta toru sõel ei ummistuks. Kõikidele veevõtukohtadele paigaldatakse kuivhüdrandid. Vee haare toimub Narva jõest.

Kuivhüdrandid asuvad sadamahoonetest 15 - 25 meetri kaugusel ja planeeringualal asuvast kõige kaugemast hoonetest mitte enam 100 meetri kaugusel. Kuivhüdrantidele on tagatud ligipääs piki projekteeritud juurdepääsuteed kaile. Hüdrandi ühendus jõega on toru läbimõõduga D200 kaudu, mille otsa on paigaldatud sõel. Sõela on vajalik regulaarselt kontrollida ja vajadusel puhastada selleks kindlustada selle toimimine tulekahju korral. Kontrolli ülesanne lasub kavandatava sadama kaptenil. Sõela efektiivne pindala peab olema 3 suurem kui toru ristlõikepind. Vastavalt hüdraulilisele arvutusele on toru maksimaalne vooluhulk torus 55 l/s. Kuna kuivhüdrandi toru ots on allpool jõe külmumispiiri, siis vooluhulk on tagatud piiramatu aja jooksul.

3.5.4 Drenaaž, sademeveed

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

3.5.5 Elektrivarustus

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 keskkonnoahu 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

Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda 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 812-7:2018 – Ehitiste tuleohutus. Osa 7. Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded.

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.

Sadamahoonete vahekaugus on kaheksa meetrit. Kavandatud garaažide vahekaugus on 4,2 meetrit, mistõttu nende seinad peavad rajatud tuletõkkeseintena.

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.

Päästemeeskonna juurdepääs hoonele

Juurdepääs hoonetele on tagatud Kalda tänava kaudu asfaltkattega sõiduteed hoone ette. Hoone katusele pääseb vajadusel mööda maja hoone külge kinnitatud redelit. Kõik teed ja platsid peavad olema projekteeritud kandevõimele, mis võimaldab neil päästeauto manööverdamise.

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 igaühel 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;

Planeeringuga muudetakse kehtivaid piirangu- ja ehituskeeluvööndeid.

Vastavalt looduskaitseadusele § 38 lõige 5 p 2 ei laiene ehituskeeld kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele.

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

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:

- hoonesise ja sissepääsude hea valgustus;
- 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.
- konkreetsed 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 olemas asjassepuutuvad juurdepääsuteed ning tehnovõrgud ja -rajatised.
- Kalda tänava äärse 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 (sadamarajatiste ehitamine) 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.

Sadama opereerimiseks moodustatakse sihtasutus, mille omanikus on Narva-Jõesuu linn. Juhatusse kuulub kapten ja linna esindaja. Kapten on kahe sadama peale. Kavandatav sadam koondab kalureid ja Suur-Lootsi sadam huvijahte.

Planeeringualal turvalisuse tagamiseks koostatakse sadama eeskiri. Sadama eeskirjas kirjeldatakse järgmisi punkte:

- Sadama üldandmed (sadama skeem, tehnilised andmed, veesõidukite piirangud jne)
- Veesõidukite sadamasse sisenemine, sadamas seismine ja sadamast lahkumine
- Laevaliikluse korraldamine sadama akvatooriumil (veesõidukite liiklemine sadama akvatooriumil, sildumine, pukseerimine jne)
- Osutatavad sadamateenused ja nendega seonduv
- Meditsiiniabi korraldamine
- Tuleohutusnõuded sadamas ja päästetööde korraldus
- Päästeasutuse ja muu abi andva asutuse väljakutsumise kord