

NARVA-JÕESUU LINNA JAAN POSKA TN 56 KINNISTU (51301:004:0040) DETAILPLANEERING.



Töö nr. 93/2013

Stadium: Detailplaneering

Tellija: Landservis OÜ (reg kood 11334908)

Projekti koostaja: OÜ Olegta,
reg.nr. 11434859
address: Kase 2, 21020, Narva
tel. 58100856

Arhitekt: Tatiana Zhuravleva

JAAN POSKA TN 56, NARVA JÕESUU LINN, DETAILPLANEERING

Sisukord

1. Üldosa.....	2
1.1 Detailplaneeringu eesmärk ja koostamise alused	2
1.2 Detailplaneeringu lähtedokumendid.....	2
2. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	3
3. Planeerimisettepanek	4
3.1 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	4
3.2 Planeeritava ala kruntideks jaotamine	4
3.3 Krundi ehitusõigus ja arhitektuurinõuded ehitistele.....	4
3.3.1 Üldised nõuded	4
3.3.2 Ehitusõigus ja arhitektuurinõuded ehitistele	4
3.4 Üldplaneeringuga seatud põhimõtted planeeritavale alale	5
3.5 Krundi hoonestusala piiritlemine	6
3.6 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	6
3.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted	6
3.8 Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusabinõud.....	7
3.9 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	7
3.9.1 Veevarustus ja kanalisatsioon.....	7
3.9.2 Sadeveed.....	7
3.9.3 Elektrivarustus	8
3.9.4 Gaasivarustus.....	8
3.9.4 Sidevarustus.....	8
3.10 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	8
3.11 Servituutide vajaduse määramine.....	8
3.12 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	9
3.13 Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....	9
4. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	9
5. Planeeringu elluviimise võimalused.....	10
6. Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõte.....	10
7. Kaardid ja planeerimislahendust illustreeriv materjal	11
8. Lisad	11
9. Koostöö detailplaneeringu koostamisel ja kooskõlastused	12

1. Üldosa

1.1 Detailplaneeringu eesmärk ja koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise aluseks on:

1. Jaan Poska tn 56 kinnistu omaniku detailplaneeringu algatamise ettepanek (avaldus);
2. Narva-Jõesuu Linnavolikogu 25.09.2013.a. otsus nr 167 „Narva-Jõesuu linna Jaan Poska tn 56 kinnistu detailplaneeringu algatamine ja detailplaneeringu realiseerimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“;
3. Narva-Jõesuu Linnavalitsuse ja Landservis OÜ vahel 08.10.2013.a. sõlmitud leping “Detailplaneeringu koostamise korraldamise ja finantseerimise õiguse üleandmise kohta”.

Detailplaneeringu koostamise eesmärkideks on:

- hetkel hoonestamata krundile ehitusõiguse määramine ning arhitektuursete tingimuste väljatöötamine;
- krundi liiklus- ja parkimislahenduse väljatöötamine;
- maa-ala heakorrastuse ja haljastuse põhimõtete määramine;
- moodustavate kruntide tehnovõrkudega liitumisvõimaluste ja tingimuste määramine;
- elamiskohtade arvu suurendamine Narva-Jõesuu linnas.

Planeeritava ala pindala on 2 023 m² ning see hõlmab Jaan Poska tn 56 kinnistut katastritunnusega 51301:004:0040. Katastriüksuse kehtiv maakasutuse sihtotstarve on elamumaa 100%, ning seda planeeringuga ei muudeta.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Narva-Jõesuu linna üldplaneeringu muutmine maakasutuse osas. Kehtiva üldplaneeringu kohaselt on Jaan Poska tn 56 krundi maakasutuse juhtotstarbeks kavandatud haljasalade maa. Planeeringuga kavandatakse muuta see elamumaaks 100% (001; E). Üldplaneeringu muutmine on põhjendatud asjaoluga, et planeeritava kinnistu olemasolev katastriüksuse sihtotstarve on elamumaa. Kinnistu oli varasematel aegadel hoonestatud ning sellel on säilinud üksikelamu vundamenti varemed. Kinnistu on eraomandis, ning omanikul on põhjendatud ootus kasutada elamumaad sihtotstarbe kohaselt. Sihtotstarbe muutmine üldkasutatavaks haljasalaks eeldaks sundvõõrandamist, kuid vastava menetluse algatamiseks puudub piisav põhjendus ja avalik huvi.

1.2 Detailplaneeringu lähtedokumendid

1. Eesti Vabariigis kehtivad seadused ja õigusaktid;
2. Narva-Jõesuu linna kehtiv üldplaneering (Hendrikson & Co AS töö nr 80/99, 2000.a.) kehtestatud Narva-Jõesuu Linnavolikogu poolt 14.09.2000.a. määrusega nr 33 koos hilisemate muudatustega;
3. Narva-Jõesuu linna ehitusmäärus (29.03.2006.a. määrus nr 14) koos muudatustega ja täiendustega;
4. Planeeringuala topogeodeetiline alusplaan M 1:500 (Ida-Viru GEO töö nr 557-09-13, 16.09.2013.a.);

5. Metoodiline juhend „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“ (kättesaadav <https://www.siseministeerium.ee/ruumilise-planeerimise-leppemargid-2013/>);
6. EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine;
7. EVS 843:2003 Linnatänavad.

2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav ala asub Narva-Jõesuu linna kirdeosas vähe hoonestatud territooriumil linna suurima liikluskõormusega, Jaan Poska tänava, lähedal. Planeeritava ala vahetus läheduses asuvad ainult kaks üksikelamut. Ülejäänud territoorium on hoonestamata ning kaetud nii kõrg- kui ka madalhaljastusega. Teisel pool Jaan Poska tänavat paikneb väikeelamute piirkond. Planeeritaval alal kasvab erineva väärtusega kõrghaljastus – looduslik männik. Planeeringuala ulatuses on teostatud dendroloogiline hinnang (Avers Disain töö, teostatud märtsis 2014.a.).

Planeeritava ala suurus on 2023 m² ning see hõlmab Jaan Poska tn 56 kinnistut katastritunnusega 51301:004:0040. Planeeritav krunt piirneb kirdest reformimata riigimaaga, idast Jaan Poska tn 58 (katastritunnus 51301:004:0081) ja Jaan Poska tn 58a (katastritunnus 51301:004:0079) kinnistutega, millel paiknevad üksikelamu ja majandushooned, edelast piirneb planeeringuala Jaan Poska tänavaga. Läänest planeeritav krunt piirneb Jaan Poska tn 54 kinnistuga (katastritunnus 51301:004:0146). Kinnistul ehitisi ei ole ning see on hooldamata. Planeeritav ala hoonestatud ei ole.

Planeeritava maa-ala kehtiv maakasutuse sihtotstarve on elamumaa 100%.

Planeeritaval maaüksusel kasvav kõrghaljastus koosneb valdavalt mändidest. Reljeef on ebatasane. Krundi maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 10,66–13,34 meetrit üle merepinna.



Joonis 1. Vaade planeeringualale põhjast.

Planeeritaval krundil tehnovõrkudega ühendused puuduvad. Mööda Jaan Poska tänavat kulgevad madalpingekaabel, vee- ja kanalisatsioonitrass. See, omakorda, võimaldab krundi ühendamist peamiste tehnovõrkudega.

Planeeringualale ulatuvad järgmised kitsendused:

1. Kuni 1 kV elektriõhuliini (madalpinge õhuliin) kaitsevöönd 2 m;
2. Narva jõe piiranguvöönd (100m);
3. Narva-Narva-Jõesuu-Hiiemetsa tee kaitsevöönd (50m)/sanitaarkaitsevöönd (60m).

3. Planeerimisettepanek

3.1 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Narva-Jõesuu linnas. Juurdepääs planeeritavale krundile on võimalik ainult Jaan Poska tänavalt. Planeeringuala kontaktvööndis asub peamiselt hooldamata haljasala ning väikeelamute kvartal teisel pool Jaan Poska tänavat. Lähiumbruses asuvate kruntide suurused on suhteliselt sarnased. Jaan Poska tn 56 kõrvalaladel kehtestatud planeeringud puuduvad.

3.2 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Käesoleva planeeringuga on ette nähtud Jaan Poska tn 56 kinnistu piiri muutmine ning selle jagamine kaheks osaks eesmärgiga püstitada suuremal krundil 12 korteriga korterelamu ja väiksemal – alajaam.

Lähtudes planeerimisülesandest ja VKG Elektrivõrgud OÜ poolt väljastatud tehnilistest tingimustest tehakse ettepanek moodustada järgmised maaüksused:

- **Pos 1.** Aadressi ettepanekuga Jaan Poska tn 56. Sihtotstarbega 100 % elumumaa. Krundile on lubatud ehitada ainult üks hoone - kuni kolmekorruseline korterelamu ehitusaluse pindalaga kokku kuni 496,75 m². Kortereelamu maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 12 meetrit, suurim lubatud korruselisus on 3 korrust. Krundi täisehitusprotsent on kuni 25 %, vähemalt 30 % hoonestusest vabaks jäävast krundist haljastatakse.
- **Pos 2.** Aadressi ettepanekuga Jaan Poska tn 56a. Moodustatakse Jaan Poska tn 56 kinnistust. Sihtotstarbega 100 % tootmismaa. Krundile on lubatud ehitada ainult üks hoone - alajaam. Täpne ehitusalune pind lahendatakse ehitusprojektiga. Alajaama maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 4 meetrit, suurim lubatud korruselisus on 1 korrus.

3.3 Krundi ehitusõigus ja arhitektuurinõuded ehitistele

3.3.1 Üldised nõuded

Hoonete ehitamine on lubatud vastavalt määratud ehitusõigusele ja tingimustele. Lubatud on kruntide teenindamiseks vajalike teede, parklate ja tehnovõrkude rajamine.

Ehitiste projekteerimisel ja ehitamisel tuleb lähtuda heast ehitustavast ja ehitusreeglitest selliselt, et ehitised sobiks kokku ümbrusega, ei tekitaks ohtu elule, varale, tervisele ja keskkonnale, võimaldaks energia ja materjalide säästliku kasutamist, oleks piisava kandevõime, püsivuse ja kestvusega, oleks kaitstud tulekahju puhkemise ja levimise ning teiste õnnetuste eest.

3.3.2 Ehitusõigus ja arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonete võimalikud asukohad on detailplaneeringus näidatud kaardil põhijoonis hoonestusaladena. Põhijoonisel märgitud hoonestusalala pindala on vastavalt Narva-Jõesuu linnas kehtivale Ehitusmäärusele 30% krundi pindalast - 595,8 m². Planeeritava ala ehitusõiguste kokkuvõtte on toodud ka detailplaneeringu põhijoonisel.

OÜ OLEGTA	REG nr 12546425	MTR nr EEP002780	Tatjana Zhuravleva	4
Kase tn 2 21020, Narva TEL: +37258100856; +3725516878 e-mail: zuravel07@gmail.com				

Tabel 1. Krundi ehitusõigus.

Olemasoleva krundi aadress	Pos nr.	Krundi suurus (m ²)	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala (m ²)	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Krundi kasutamise sihtotstarve /osakaal %	Hoonete suurim lubatud kõrgus
Jaan Poska tn 56	1	1987	496,75	1	E 100 %	kuni 12,0m
Jaan Poska tn 56a	2	36	Lahendatakse ehitusprojektiga	1	T 100%	kuni 4,0m

Tabel 2. Põhilised arhitektuurinõuded.

Pos nr.	Suurim lubatud maapealne/ maaalune korruselisus	Planeeritud korterite arv	Katusekalle	Parkimiskohtade arv		Tulepüsisus-klass	Maksimaalne lubatud krundi täisehitus-protsent
				normatiivne	kavandatud		
1	3/-0	12	0-20°	16	16	TP 2	25 %
2	1/-0	0	Lahendatakse ehitus-projektiga	0	0	Lahendatakse ehitus-projektiga	Lahendatakse ehitus-projektiga

Planeeringuga on määratud kruntidele hooned paigutada hoonestusalale lahtise hoonestusviisiga. Katuseharjajoone suund määratakse ehitusprojekti koostamise staadiumil. Peasissepääs paneeritavasse korterelamusse peab olema selgelt nähtav Jaan Poska tänavalt.

Hoonete arhitektuur peab olema Narva-Jõesuule omane. Kasutada tuleb kaasaegseid arhitektuurivõtteid lisamaks linnaruumi moodsaid, kaasaegseid ja atraktiivseid hooneid. Välisviimistlusena kasutada naturaalseid materjale (krohvipinnad, kivi- või/ja puitmaterjali), värvitoonidest on lubatud looduslähedased toonid. Korterelamu kavandamisel soovituslikult kasutada hoonete fassaadidel vaoshoitud liigendamist, et vältida massiivsete hoonemahtude tekkimist.

Planeeritava alajaam peab Jaan Poska tn 56 kinnistul planeeritava korterelamuga arhitektuurselt sobima ning olla olemasolevat linnakeskkonda arvestav ja vääristav.

Krundipiirete rajamine on üldiselt keelatud. Piirinaabriga kokkuleppel võib krundipiirile rajada madala heki. Eraldiseisva ehitisena maapealsete garaažide ehitamine Jaan Poska tn 56 kinnistule on keelatud. Korterelamu ja ühepereelamu vahelisele krundipiirile võib rajada kuni 1,5 meetri kõrguse piirdeaia. Materjalina võib kasutada võrkaeda, mis peab olema varjatud sama kõrge hekiga.

3.4 Üldplaneeringuga seatud põhimõtted planeeritavale alale

Üldplaneering näeb ette kontaktvööndis üldkasutatava maa reservi (haljasalade ja parkide maa). Kontaktvööndis Narva jõe poole on peamine maastikukujunduslik suund puhkefunktsioonide poole.

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek kehtiva Narva-Jõesuu linna üldplaneeringu muutmiseks maakasutuse sihtotstarve osas. Üldplaneeringu muutmiseks antakse võimalus rajada uus 12 korteriga korterelamu ning 10/0,4 kV alajaam. Maakasutustingimuste muutmine ei takista naaberkinnistute kasutamist seniste maakasutamise sihtotstarvete järgi.

Planeeringuga tehakse ettepanek muuta kehtiv Narva-Jõesuu linna üldplaneering ning määrata Jaan Poska tn 56 kinnistule sihtotstarbeks elamumaa. Üldplaneeringu muutmine on põhjendatud asjaoluga, et planeeritava kinnistu olemasolev katastriüksuse sihtotstarve on elamumaa. (vastavalt Ida-Viru Maakatastris registreeritud andmetele). Kinnistu oli varasematel aegadel hoonestatud ning sellel on säilinud üksikelamu vundamendi varemed. Kinnistu on eraomandis, ning omanikul on põhjendatud ootus kasutada elamumaad sihtotstarbe kohaselt. Vahetus lähetuses asuvate kinnistute maakasutamise sihtotstarbed on ka elamumaa.

3.5 Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringu põhijoonisel piiritletud hoonestusaladega on määratud kruntidele planeeritud hoonete asukohad. Hoonestusala pindala on vastavalt Narva-Jõesuu linnas kehtivale Ehitismäärusele 30% krundi pindalast - 595,8 m². Hooneid võib ehitada ainult põhijoonisel näidatud hoonestusaladesse vastavalt kruntide ehitusõigustele ja arhitektuurinõuetele.

3.6 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepäas planeeritavatele kruntidele on ette nähtud Jaan Poska tänavalt. Parkimine Jaan Poska tn 56 kinnistul on lahendatud krundisisiselt. Jaan Poska tn 56 krundi liikluskorraldus tuleb lahendada koos hoone ehitusprojektiga. Teed ja parklat on ette nähtud katta tolmuva kattedega ning varustada valgustusega. Soovitav parkimisala katematerjal – murukivi.

Parkimiskohtade vajadus on arvatud vastavalt Narva-Jõesuu linna Ehitismäärusele.

3.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringuala on puhastatud võsast ja heakorrastatud. Planeeringualal kasvab 61 puu. Nendest säilitamist väärivad 13 puud. Võttes aluseks soovitusi olemasoleva haljastuse hoolduseks ja täiendamiseks (Puistu hindamine. Avers Disain töö, teostatud märtsis 2014.a.) tuleb:

- Võimalikult säilitada eriti väärtuslikeks ja väärtuslikeks hinnatud puud;
- Likvideerida V väärtusklassi puu;
- Harvendada mändide rühma, et parandada allesjäävate puude kasvutingimusi ja pidurdada puude laasumist;
- Likvideeritavate ja väheväärtuslike puude asemele võiks istutada erineva suuruse ja kõrgusega puud, nagu mändide ja pärnade liigid ja pihlakad ja põõsaid – harilik sirel, virgiinia toomingas, kontpuud, enelad ja kadakad.

Krundil olev väärtuslik kõrghaljastus on ette nähtud võimalusel säilitada. Planeeringu põhijoonisel on näidatud säilitatav ja likvideeritav haljastus. Säilitada tuleb kõik puud, mis ei jää planeeritud rajatiste, juurdepääsuteede ja kõnniteede kohale. Täiendavat uushaljastust võib istutada kogu planeeringuala piires.

Käesoleva detailplaneeringuga ei ole kavandatud olulise keskkonnamõjuga ehitisi ega tegevust.

Heakorra ja turvalisuse tagamisel on oluline osa tänavavalgustusel. Planeeringuga on ette nähtud tänavavalgustuse organiseerimine välisvalgustite hoonete fassaadidel ja valguspostidel. Valgustite täpne paiknemine määratakse hilisema projekteerimise käigus.

Krundi vertikaalplaneering peab tagama, et vihmaveed katuselt ja maapinnalt oleks ära juhitud hoone seintest, kuid mitte krundi piirist kaugemale.

Käesolev detailplaneering ei näe ette ehitiste rajamiseks maapinna kõrguste muutmist või pinnase mahtude teisaldamist ega ümberpaigutamist selliselt, et maastiku olemasolev ilme sellest oluliselt muutuks.

3.8 Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusabinõud

Lähtudes planeerimisülesandest ehitiste vahelised kujad tuleb lahendada vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.10.2004.a. määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“. Vastavalt sellele hoonete omavaheline vähim lubatud kaugus on 8m. Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. On vajalik tagada min 5m laiune täisehitamata vöönd planeeritava hoone ja Jaan Poska tn 56 kinnistu piiri vahel.

Planeeritava korterelamu tulepüsisusklass on määratud lähtuvalt ehitise planeeritud kasutamistarbust, korruselisusest ja kõrgusest. Juhul, kui seadustest tulenevad nõuded projekteeritavatele hoonetele on kõrgemad, kui on esitatud käesolevas detailplaneeringus, tuleb järgida seaduses sätestatud tuleohutusnõudeid.

Käesoleva planeeringuga on Jaan Poska tn 56 kinnistule lubatud ehitada ainult üks hoone – korterelamu. Abihoonete püstitamine on keelatud.

Tulekustutusvesi saadakse Jaan Poska tänaval Jaan Poska tn 56 krundi vastas planeeritavast (planeeritud valmis ehitada Narva-Jõesuu linna ühisveevärgi renoveerimise projekti raames 2014.a.) hüdrantist (15 l/s 3 tunni jooksul), mis töötab ühisveevärgi baasil. Juurdesõiduteed ja juurdepääsud hoonetele peavad olema vabad ja aastaringelt kasutuskõlblikus seisukorras. Käesolevaga detailplaneeringuga kavandatud krundisisese sõidutee laius on kõige kitsamas kohas 5m. Tuletõrjeauto ümberpööramiseks tuleb Jaan Poska tn 56 krundil muruala ja juurdepääsuteed teha tugevdatud aluspinnasega. Planeeritava korterelamu ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Ida-Eesti Päästkeskusega.

3.9 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Planeeritavate kruntide ühendamine linna tehnovõrkudega teostatakse vastavalt tehnilistele tingimustele, mis on lisatud käesolevale detailplaneeringule. Tehnovõrkude planeerimislahendus on toodud tehnovõrkude plaanil.

3.9.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Vee- ja kanalisatsioonivarustus toimub linna võrkudest, mis kulgevad mööda Jaan Poska tänavat (hetkel rekonstrueeritavad). Planeeritava ala veevarustuse ja kanalisatsiooni lahendamiseks vajalikud tehnilised tingimused on võimalik koostada ainult peale vee- ja kanalisatsioonivõrgu rekonstrueerimist. Käesoleva detailplaneeringu tehnovõrkude plaanil on toodud liitumispunktide planeeritud asukohad vastavalt Akvalius OÜ (reg kood 11347267) 31.07.2013.a. koostatud tööprojektile „Narva-Jõesuu ÜVVK-torustike, osa 2, rekonstrueerimise ja laiendamise projekteerimis- ehitustööd.“

Vee- ja kanalisatsioonitorustike ehitamiseks tuleb koostada tööprojekt vastavalt tehnilistele tingimustele ja kooskõlastada võrgu valdajatega.

3.9.2 Sadeveed

Sademevee immutamine toimub kruntidesiseselt. Sademevee juhtimine naaberkinnistutele ja teemaale ei ole lubatud. Kruntide vertikaalplaneerimise täpsem lahendus antakse ehitusprojektis. Sadeveekanalisatsiooni ehitamist krundi piirides ette nähtud ei ole.

OÜ OLEGTA	REG nr 12546425	MTR nr EEP002780	Tatjana Zhuravleva	7
Kase tn 2 21020, Narva			TEL: +37258100856; +3725516878 e-mail: zuravel07@gmail.com	

3.9.3 Elektrivarustus

Planeeringuala elektrivarustus on lahendatud vastavalt VKG Elektrivõrgud OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr NEV/33433-1. Tehnilised tingimused on väljastatud 27.01.2014.a. ning need kehtivad üks aasta alates väljastamisest.

Vastavalt tehnilistele tingimustele nähakse detailplaneeringu alal ette maa-ala eraldamine planeeritava alajaama rajamiseks juurdepääsutee võimalusega ööpäevaringseks operatiiv- ja remonditöödeks.

Alajaam ühendatakse keskpingevõrguga sisselõike teel olemasolevasse 10 kV kaablisse nr 62. Alajaama paiknemiskoha valikul on arvesse võetud kaugust antud keskpingeakaabli liinini eesmärgiga vähendada kaabli pikkust sisselõikekohani.

Jaan Poska tn 56 elektriga varustamiseks krundi piiri vahetus läheduses on planeeritud kaablitransiidkilp. Elektrivarustuse lahendamiseks tuleb koostada eraldi projekt.

3.9.4 Gaasivarustus

Planeeringuala gaasivarustus on lahendatud vastavalt Alfatom Gaasi ja Soojuse OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 1-6/3-1. Tehnilised tingimused on väljastatud 07.01.2014.a. ning need kehtivad üks aasta alates väljastamisest.

Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud gaasitorustiku arendamine Jõe tänaval asuvast olemasolevast (B-kategooria PE Ø90x8,2 mm, maksimaalne töö rõhk 3,0 bar) gaasitorustikust kuni planeeritavate gaasitarbimise gaasipaigaldiseni. Liitumispunkt ja trass valida lähtudes optimaalseimast tehnilis-majanduslikust kalkulatsioonist ja arvestades olemasolevaid ning projekteeritud kommunikatsioone.

3.9.4 Sidevarustus

Planeering näeb ette Elion AS sidevõrgu ühendamiseks projekteerida ja rajada ühendus Elioni sidevõrgu lõpp-punktist korterelamu sisevõrgu ühendus-/jaotuskohani. Elioni sidevõrgu lõpp-punktiks on Elioni sidekaev NJD 106 Jaan Poska ja Sulevi tänavate ristil. Hoone sisevõrk planeerida kiudoptiliste kaablite baasil.

3.10 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Käesolevaga planeeringuga ei planeerita ranna või kalda piiranguvööndis Looduskaitse seadusega keelatud tegevust. Detailplaneeringuga olulise keskkonnamõjuga tegevusi Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 mõistes planeeringualal ei kavandata. Projekteeritava hoone kasutamise seotud tegevus ei ohusta keskkonda. Ehitamise käigus tekkinud praht ja müra on ajutise iseloomuga. Ehitusprojektis tuleb kirjeldada ehitustööde teostamise aeg ja tekkinud ehitusprahi maht ning selle äravedamise printsiipi.

Krundil on ette nähtud asukoht kinniste prügikonteineri paigaldamiseks. Prügikonteineri täpne asukoht lahendada ehitusprojektida. Prügi regulaarseks väljaveoks tuleb sõlmida leping vastava litsentsi omava organisatsiooniga.

3.11 Servituutide vajaduse määramine

Servituut seatakse asjaõigusseaduses ja asjaõigusseaduse rakendamise seaduses ettenähtud korras. Isiklik kasutusõigus on planeeritud kõikidele tehnovõrkude ja –rajatiste omanikele tehnovõrkude kaitsevööndi ulatuses. Kaitsevööndite laiused on toodud käesoleva

detailplaneeringu seletuskirja p 3.13. Isikliku kasutusõigusega koormatava maa suuruseks arvestatakse tehnovõrgu kaitsevööndi pindala.

3.12 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringulahenduse kohaselt on väliruum kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid.

Oluliseks on seatud:

- Tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus, jälgitavus ja valgustatus;
- Konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- Tagumiste juurdepääsude vältimine;
- Hea vaade ühiskasutatavatele aladele.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- Jälgitavus ja valgustatus;
- Vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid);
- Atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed;

3.13 Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringualal kehtivad järgmised kitsendused:

- Olemasoleva ja planeeritava elektri maakaabli kaitsevöönd 1m kaablist. (Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord, §2 lg 3);
- Olemasoleva ja planeeritava alajaama kaitsevöönd 2m ümber alajaama. (Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord, §2 lg 6);
- Planeeritava sidekaabli kaitsevöönd 2m trassist (Elektronilise side seadus, §117, lg 2, p 1);
- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste torustike kaitsevöönd 2m torustiku telgjoonest (Keskkonnaministri määrus nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ §2, lg 2, p 1).

4. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatav hoone ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Tehnovõrgud ehitatakse välja tehniliste tingimuste alusel arvestades võrguvaldajatega sõlmitud liitumislepingut, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatust. Pärast trasside rajamist tuleb taastada teekatted ja haljastus.

Kruntide ehitusõigused realiseeritakse krundi valdaja poolt. Hoonestaja on kohustatud taotlema arhitektuur-ehituslikud lisatingimused linnavalitsuselt enne ehitusprojekti koostamist, esitades linnavalitsusele hoone eskiisi. Ehituslubade väljastamise eelduseks on projektide kooskõlastamine tehnovõrkude valdajate ja Päästeametiga.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks kinnistu jagamisele ja planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik, kelle krundilt kahju lähtub.

5. Planeeringu elluviimise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Kinnistute igakordsed omanikud kohustuvad välja ehitama ehituslooga ehitusprojekti ette nähtu koos kinnistu heakorraga. Kinnistule jäävate ja väljaspool kinnistupiire olevate kinnistut teenindavate vajalike juurdepääsuteede jms väljaehitamise kohustus on kinnistu valdajal. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kinnistu valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele. Tehnovõrgud ehitatakse välja tehnilisi tingimusi arvestades liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus.

6. Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõte

Tabel 3. Kooskõlastuste koondtabel.

Jrk nr	Kooskõlastaja	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse ära kiri	Arvestamine detailplaneeringus; Märkused
1	Ida-Eesti Päästkeskus	24.09.2014.a. nr 7.2-3.3/9143-2	Määrata vajalik tulekustutusvee veevooluhulk, mitme tunni jooksul see tagada tuleb ja vajalike hüdrantide arv. Lisada kirjeldus juurdepääsuteede kohta.	Muudetud detailplaneeringu seletuskirja p 3.8. vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määruses nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ sätestatule ning standardile EVS 812-6.
	Ida-Eesti Päästkeskus			
2	Alfatom Gaasi ja Soojuse OÜ	25.08.2014.a. nr 1-6/323	Kooskõlastatud märkusteta.	-
3	VKG Elektrivõrgud OÜ	16.09.2014.a. nr NEV/34743-3	Kooskõlastatud tingimusel, et esitatud joonise 2. lehel on näidatud kõikide olemasolevate elektrivõrkude servituudid.	Joonisele on kantud kõikide olemasolevate elektrivõrkude servituudid.
4	AS Narva Vesi		Kooskõlastatud märkusteta.	-

Tabel 4. Detailplaneeringu vastuväidete koondtabel.

Jrk nr	Avaliku arutelu toimumisaeg	Protokolli ära kiri	Arvestamine detailplaneeringus; Märkused
1	08.05.2014.a.	Vt lisatud avaliku arutelu protokoll. 08.06.2014.a. esitatud kirjalikud vastuväited edastati planeerijale vastuste andmiseks.	Detailplaneeringu seletuskiri on täidetud krundi vertikaalplaneerimise osas. Vt lisatud OÜ Olegta 18.06.2014.a. vastus vastuväidetele.
2	30.07.2014.a.	Vt lisatud 30.07.2014.a. avaliku arutelu protokoll.	Peale arutelu detailplaneeringu joonistel ja seletuskirjas on tehtud järgmised muudatused: <ul style="list-style-type: none"> • Muudetud parkimisplatsi asukoht; • Muudetud hoone korruselisus ja kõrgus; • Muudetud alajaama asukoht ja selle alla eraldatava maatükki asukoht; • Vähendatud maha võetavata I ja II klassi puude arv. Parkimisplatsi planeerimisel on arvesse võetud väärtuslikud puud; • Vähendatud krundi max lubatud täisehitusprotsent;
3	11.09.2014.a.	Vt lisatud 11.09.2014.a. avaliku arutelu protokoll.	Peale arutelu detailplaneeringu joonistel ja seletuskirjas on tehtud järgmised muudatused: <ul style="list-style-type: none"> • Lisatud info kooskõlastuste koondtabelisse; • Lisatud Jaan Poska tn 56 kinnistu ja naaberkruntide insolatsiooni plaan.

7. Kaardid ja planeerimislahendust illustreeriv materjal

- Geodeetiline alusplaan M 1:500;
- Asukohaskeem;
- Olemasolev olukord M 1:500;
- Põhijoonis tehnovõrkudega M 1:500;
- Krundi ja naaberkinnistute insolatsioon M 1:1000;
- 3D vaated (Jaan Poska tänavalt ja Jaan Poska tn 58 kinnistult);
- 3D vaated (Jaan Poska tn 54 kinnistult ja Jaan Poska tänavalt).

8. Lisad

- 04.09.2013.a. detailplaneeringu algatamise taotlus;
- Narva-Jõesuu Linnavolikogu 25.09.2013.a. otsus nr 167 planeeringu algatamise kohta;
- Detailplaneeringu lähteandmed ja planeerimisülesanne;
- VKG Elektrivõrgud tehnilised tingimused;
- Narva Vesi AS tehnilised tingimused (väljastatakse peale vee- ja kanalisatsioonitrassi renoveerimist);
- Alfatom Gaasi ja Soojuste OÜ tehnilised tingimused;

- Elion AS tehnilised tingimused;
- Alfatom Gaasi ja Soojuse OÜ 25.08.2014.a. kooskõlastus nr 1-6/323;
- VKG Elektrivõrgud 16.09.2014.a. kooskõlastus nr NEV/34743-3;
- Päästeameti 24.09.2014.a. kooskõlastus nr 7.2-3.3/9143-2;
- Narva-Vesi AS 25.08.2014.a. kooskõlastus (eraldi joonisel);

9. Koostöö detailplaneeringu koostamisel ja kooskõlastused

- Kuulutus detailplaneeringu algatamise kohta (koopia ajalehest);
- Kuulutus 08.05.2014.a. avaliku arutelu toimumise kohta (koopia ajalehest);
- 08.05.2014.a. detailplaneeringu eskiisi avaliku arutelu protokoll;
- 05.06.2014.a. Jaan Poska tn 54 naabri vastuväide;
- 06.06.2014.a. Jaan Poska tn 58 naabri vastuväide;
- 13.06.2014.a. Narva-Jõesuu Linnavalitsuse linnaarhitekti kiri;
- 18.06.2014.a. Olegta OÜ vastused vastuväidetele;
- 30.06.2014.a. VKG Elektrivõrgud vastus vastuväidetele;
- 10.07.2014.a. Narva-Jõesuu Linnavalitsuse seisukoht (registreeritud Narva-Jõesuu Linnavalitsuse dokumendiregistris nr 7-1.2/82-1 all);
- Kuulutus 30.07.2014.a. avaliku arutelu toimumise kohta (koopia ajalehest);
- 30.07.2014.a. detailplaneeringu eskiisi avaliku arutelu protokoll;
- 01.09.2014.a. Olegta OÜ avaldus detailplaneeringu vastuvõtmiseks;
- Kuulutus 11.09.2014.a. avaliku arutelu toimumise kohta (koopia ajalehest);
- 11.09.2014.a. detailplaneeringu eskiisi avaliku arutelu protokoll;